

Utfallsrapport Tertiäl 2 2021

AB Svenska Bostäder

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar	3
Analys av ekonomisk utveckling	3
Bolagets uppgift	3
1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla	4
1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort	5
1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i	7
1.3. I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige	23
1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet	23
1.5. I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande	26
2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt	26
2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv	27
2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov	29
2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet	39
2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring	40
2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö	41
3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden	53
3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser	54
3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna	56

Bilagor

Bilaga 1: Fokusområden näringslivspolicy Svenska Bostäder T2

Bilaga 2: Stora projekt SB T2 2021 utskick

Sammanfattande kommentar

KF:s inriktningsmål



Analys av ekonomisk utveckling

Bolagets ackumulerade operativa resultat för andra tertialet landade på 298 mnkr jämfört mot budget 164 mnkr. Intäkterna överstiger budget med 15 mnkr framförallt kopplat till garanti- och försäkringsärenden. Driftskostnaderna understiger budget med 75 mnkr kopplat dels till att de planerade reparationerna ligger ojämnt fördelade över året och dels till att de administrativa kostnaderna ligger under budget. Fyra fastigheter har ombildats till bostadsrätter under året och här finns reavinster på 397 mnkr med i utfallet under jämförelsestörande poster.

Prognosen för helåret visar på ett operativt resultat på 259 mnkr jämfört mot budget 236 mnkr. Resultat efter jämförelsestörande poster landar på 766 mnkr jämfört mot budget 236 mnkr. Prognosen är nedjusterad med fem ombildningsfastigheter, vilket drar ned det operativa resultatet med ca 10 mnkr. Reavinsterna på 507 mnkr finns med under jämförelsestörande poster. Utöver dessa fem ombildningar har ytterligare tre fastigheter haft köpstämmor där de tacka ja till att ombilda. Dessa tre fastigheter beräknas dock inte ha tillträde förrän 2022 och påverkar därmed inte årets resultat. .

Bostadsintäkterna påverkas negativt med 19 mnkr kopplat till de fem Brf-ombildningarna. Beslutet att lämna hyresfritt fyra månader i kv. Plankan, påverkar intäkterna negativt med cirka 10 mnkr och utöver det påverkar lokalrabatter kopplat till Covid-19 negativt. Driftskostnaderna prognostiseras bli 7 mnkr lägre än budget och beror delvis på att de ombildade fastigheterna minskar kostnaderna, men framförallt på att de administrativa kostnaderna understiger budget med 18 mnkr.

Ett fortsatt arbete med att avyttra Vällingby Centrum utifrån 2020 års ägardirektiv pågår och förväntas slutföras i slutet av året. Resultatet från verksamheten i Vällingby Centrum ligger kvar året ut i prognosen.. Ett arbete pågår även med försäljning utifrån ägardirektivet att avyttra ej strategiska fastigheter. Ett styrelsebeslut fattades i april avseende försäljning av tre fastigheter. Ingen effekt av dessa eventuella försäljningar har tagits med i prognosen.

Våra nyproduktionsinvesteringar beräknas understiga budget med ca 235 mnkr, framförallt kopplat till kv. Plankan och Mangon. Ombyggnadsprojekten beräknas landa 110 mnkr under budget.

Bolagets uppgift

Verksamhetsplanen för 2022 samt affärsplanen visar på att det finns områden bolaget behöver stärka, utveckla eller ändra målsättningen inom. Det innebär bland annat ett starkare fokus på Hållbarhetsfrågor, miljömässiga såväl som sociala. Digitalisering och utveckling av verksamhet, arbetssätt, och organisation är andra områden som ges stort utrymme i planerna framåt.

Svenska Bostäder har under det andra tertialet 2021 fortsatt utgått från den inriktning för arbetet kopplat till pandemin som Stockholms stad slagit fast, där vi upprätthåller verksamheten, samtidigt som vi bidrar till minskad smittspridning och förstärker 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.

Kommande år kommer vi arbeta för att säkra en service av hög kvalitet, bland annat genom ökad

tillgänglighet och ett gott service- och tjänsteutbud. Trygghetsarbetet är fortsatt starkt prioriterat där viktiga komponenter är det boendesociala arbetet, samarbeten med andra samhällsaktörer, ronderingar, samt förstärkning av fysiska säkerhets- och trygghetsskapande åtgärder i fastigheterna.

Ett område med ökat fokus är bolagets långsiktiga ekonomiska situation. Den ekonomiska utvecklingen för bolaget har de senaste åren varit relativt god, men framåt ser utmaningarna ut att bli större. För att möta utmaningarna kommer vi bland annat utveckla inköpsfunktionen, effektivisera arbetssätt, utveckla både befintliga och nya affärsmodeller, och stärka rutinerna kring de större investeringarna. Hanteringen av investeringarna är det mest väsentliga området för att säkra en långsiktig hållbar ekonomi.

Nyproduktionstakten kommer de närmaste åren ligga på ungefär 200 nya lägenheter per år. Det möjliggör att vi kan prioritera hårdare bland projekten och styra mot de projekt som möjliggör Stockholmshus eller andra kostnadseffektiva produktionsmetoder. Underhållsprojekten genomgår en förändringsfas där bolagets tidigare ombyggnadsmetodik kombineras med metoder för varsam renovering med bevarandefrågor och de boendes inflytande i fokus. Förseningar i projekt innebär en kraftig minskning av antalet påbörjade bostäder 2021.

En av de största ambitionshöjningarna kommande år är miljö- och klimatarbetet. Vi kommer särskilt stärka vårt arbete för att främja cirkulär ekonomi. Att underlätta för hyresgäster att göra miljösmarta val, sträva mot mer hållbara transporter och säkra en sund inomhusmiljö, är några andra utvecklingsområden. Bolagets verksamhet ska vara fossilfri 2030.

Att utveckla organisationen och arbetssätt samt säkerställa kompetens är avgörande för vår framtid. Vi planerar för lösningar där medarbetarna ges incitament och verktyg att omsätta goda idéer i konkreta förbättringar, tvärfunktionella forum som ska främja utvecklingen av arbetssätt, samt samarbeten med olika aktörer för att testa nya affärsmodeller, tjänster och smarta digitala lösningar.

Genom att ytterligare stärka arbetet med mångfald och likabehandling, samt att säkerställa ett jämställdhetsperspektiv, kommer vi bli en ännu bättre arbetsplats samtidigt som vi får bättre kontakt med våra hyresgäster.

Kommunfullmäktige har under andra tertialet behandlat två ärenden som enligt beslut i koncernstyrelsen är att betrakta som kompletterande ägardirektiv för bolagen inom koncernen Stockholms Stadshus AB. De nya ägardirektiven kommer att, i tillämpliga delar, inarbetas i bolagets verksamhet.

1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla



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

Vår service är kundinriktad, proaktiv och effektiv

Svenska Bostäder ska erbjuda en flexibel service av hög kvalitet. Vi ökar därför vår tillgänglighet och vårt service- och tjänsteutbud. Genom analyser av data ökar vi vår förmåga att förutspå och tidigt upptäcka behov. Vårt bemötande är professionellt och respektfullt, oavsett vem vi kommunicerar med, och den service vi ger är likvärdig över hela staden. Våra bostads- och lokalhyresgäster trivs och vi har hög kundnöjdhet avseende boendet, boendemiljön, lokalen och kundservicen.

Under året fortsätter analysen av våra kunders resa hos oss som bostadsbolag. Vi kommer att genomföra kundpaneler för att fördjupa vår förståelse för kundernas behov och förväntningar. Utifrån detta kommer vi att utveckla och förstärka vårt erbjudande bland annat genom digitala hjälpmedel och tjänster. Vi kommer arbeta aktivt med vårt bemötande för att säkerställa en likabehandling av våra hyresgäster.

Våra stadsmiljöer och fastigheter är hållbara och TRYGGA





Svenska Bostäders verksamhet påverkar i hög utsträckning samhället och framför allt det lokalsamhälle där





våra bostäder, lokaler och hyresgäster finns. Vi sätter därför människan i centrum när vi utvecklar våra stadsmiljöer och fastigheter. För oss betyder det att vi bedriver ett aktivt boendesocialt arbete där vi stärker och utvecklar boendeinflytandet och att vi genom hög närvaro och dialog skapar goda relationer med våra hyresgäster. Vi har ett stort fokus på livet mellan husen och fördjupar våra strategiska samarbeten med andra delar av staden, myndigheter, andra fastighetsägare, föreningsliv, civilsamhälle och näringsliv. Vårt trygghetsarbete bygger på att vi fortsatt aktivt arbetar med dagliga ronderingar och snabba åtgärder i den fysiska miljön, att vi förstärker våra fysiska säkerhets- och trygghetskapande åtgärder i fastigheterna och att vi arbetar aktivt tillsammans med våra hyresgäster och andra aktörer för att öka tryggheten och säkerheten i och kring våra fastigheter. Kameror, eller andra relevanta åtgärder beaktas i de fall det finns behov och där det kommer bidra till ökad trygghet. Vi utvecklar våra centrum för att öka upplevelsen av trygghet och attraktivitet i våra områden.



Under året fortsätter arbetet med att successivt förstärka vårt skalskydd, för att öka den upplevda tryggheten i våra allmänna utrymmen. Vi kommer att öka vår kunskap om olika former av våldsbejakande extremism för att kunna bidra mer aktivt i det förebyggande arbetet. Formerna för samarbete, både med hyresgästerna och andra aktörer, i det trygghetskapande arbetet kommer att utvecklas de närmaste åren. Det dagliga löpande trygghetsarbetet kommer att fortgå med samma intensitet som tidigare. Trygghetsarbete är långsiktigt, och måste ske med samma intensitet varje dag, året runt, år in och år ut.

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

Svenska Bostäder har anslutit sig till Integrationspakten och kommer på det sättet att bidra till att stärka integrationen, genom att korta vägen till svenska språket och till arbete genom olika insatser. Vi bidrar med mentorer, vi fortsätter att ta emot ferieungdomar och praktikanter samt bidrar med insatser inom Stockholmsjobb och Jobbtorg, där vi erbjuder visstidsanställningar för de som står långt ifrån arbetsmarknaden. Nytt för i år är att vi anställde två äldre ferieungdomar som handledare för de ferieungdomar vi själva tog emot, vilket gjorde att vi kunde ta emot fler än vi planerat för. I våra upphandlingar ställer vi krav på våra leverantörer att skapa arbetstillfällen och platser för ferieungdomar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
 Delta i arbetsmarknadsnämndens integrationspakt, exempelvis genom att erbjuda arbetstillfällen och använda sysselsättningsfrämjande krav i upphandlingar					<p> Stärka vårt engagemang i Integrationspakten och bidra till att utlandsfödda stockholmare snabbt etableras på arbetsmarknaden.</p> <p>Analys</p> <p>Pågår löpande. En mentor tillsatt. Fler internt har anmält sig, dock har det saknats adepter. Ny förfrågan har skett internt.</p>
 Tillgängliggöra arbetsplatser genom sociala krav i stadens upphandlingar					<p> Ställa krav på social hållbarhet i de upphandlingar som det är lämpligt.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
					<p>Analys</p> <p>Krav om social hållbarhet ställs genom sysselsättningskrav i större entreprenadupphandlingar samt i vissa tjänsteupphandlingar såsom skötsel av utemiljö</p>
<p> Öka samarbetet med näringslivet och andra externa aktörer under samordning av arbetsmarknadsnämnden kopplat till bland annat integrationspakten för att skapa fler möjligheter till egen försörjning, praktik samt att vidareutveckla möjligheterna till introduktions-, praktik- och lärlingsverksamhet</p>					<p> Etablera samarbeten och fortsätta med sociala krav i upphandlingar för att för att skapa fler möjligheter till egen försörjning, praktik.</p> <p>Analys</p> <p>I det avtal Svenska Bostäder har för skötsel av utemiljö ingår att leverantören tar emot feriearbetare, i samarbete med staden. Under 2021 har vi tagit emot 103 ferieungdomar, en ökning med 20 stycken jämfört med 2020. I större entreprenadupphandlingar ställer Svenska Bostäder krav på att entreprenören ska sysselsätta långtidsarbetslösa utifrån stadens rekommendationer. Där sker ett samarbete mellan Svenska Bostäder, entreprenören och arbetsmarknadsförvaltningen som granskar samt följer upp arbetet. Arbetet med att ställa krav i större entreprenadupphandlingar har ytterligare strukturerats 2021, men sådana upphandlingar är få till antal per år. Slutligen tar vi löpande mot praktikanter i verksamheten. Under 2021 har vi hittills tagit mot 11 praktikanter.</p>
	<p>  Antal tillhandahållna platser för feriejobb</p>	103	105	86 st	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
	<p>Analys</p> <p>I år valde vi att ferieanställa två handledare för ferieungdomarna, vilket gjorde att bolaget kunde ta emot fler ungdomar. Svenska Bostäder tog emot 50 ferieungdomar och våra entreprenörer tog emot 53 stycken.</p>				
	 ● Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar <p>Analys</p>	12	19	7	
	 ● Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi <p>Analys</p>	0 st	0	0 st	

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

Svenska Bostäder tar ett långsiktigt ansvar för utvecklingen av våra bostadsområden, relationen med våra hyresgäster och värdet på våra fastigheter. Under 2021 görs ett antal fysiska åtgärder för ökad trygghet genom att vi sätter in elektroniska lås i entréportar och allmänna utrymmen, förstärker belysning, målar trapphus och källare. Vi har genom besiktningar identifierat behov av att förstärka vårt skalskydd ytterligare och tagit fram en plan för prioriterade åtgärder som ska genomföras för att öka tryggheten för stadens medborgare. Vi har ett särskilt fokus på fastigheter i utsatta och särskilt utsatta områden men vi synliggör också behovet i särskilt utsatta fastigheter i andra delar av staden. Exempel på åtgärder kan vara stärkt skalskydd, rondering av områdesvärdar eller väktare, trygghetsvandringar, sektionerade källare, grannsamverkan, gårdsföreningar mm.

Som grund i trygghetsarbetet har vi fortsatt vårt arbete med veckovisa ronderingar och arbete för att hålla rent och snyggt i centrummiljöerna och våra bostadsområden. Klottersanering sker omgående enligt våra rutiner när det uppmärksammas, antingen av våra medarbetare eller av hyresgäster som kontaktar vårt kundcenter. Behov av åtgärder uppmärksammas även i trygghetsvandringar via fastighetsägarföreningarna där alla avvikelser protokollförs och respektive fastighetsägare ansvarar sedan för att åtgärda. Överlag är Svenska Bostäder snabba på att vidta åtgärder vid avvikelser i vårt bestånd.

Kring våra centrumanläggningar samarbetar vi med våra lokalhyresgäster, stadsdelsnämnderna,

trafiknämnden, och andra fastighetsägare i området. Samarbetet kring Husby Centrum har under året fokuserat på dialog och åtgärder för att stödja lokalhyresgästerna under pandemin och att stödja Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltning i deras utveckling av verksamheten för unga genom Framtidens hus. Helt, rent och snyggt är viktiga delar i arbetet med att förflytta Järva från Polisens lista över utsatta och särskilt utsatta områden. Vid oönskade händelser är vi på plats och skapar trygghet för hyresgäster och medborgare. Vi har även haft en större brand där flera lägenheter var påverkade. Vi var på plats snabbt i samband med branden och påbörjade redan då att skapa trygghet genom god service till hyresgäster och nyfikna som rörde sig i området. Ett utökat samarbete med brandförsvaret är påbörjat för att effektivisera verksamheten med brandinstruktörerna. Planering pågår för att sätta struktur i samarbetet.

Fastighetsägarföreningarna i Järva, Hässelby-Vällingby, Skärholmen och Rågsved är ett av bolagets viktigaste verktyg i det trygghetskapande arbetet. Trygghetsbesiktningar och trygghetsvandringar genomförs löpande i olika delar av beståndet. Under perioden har ett antal trygghetsvandringar genomförts, även om det är något färre än vanligt till följd av restriktioner kopplade till pandemin. Våren 2021 genomförde föreningarna utbildningar kring Våld i hemmet. Utbildningen genomförs tillsammans med Alla kvinnors hus. Genom att delta i utbildningarna ökar vi vår kompetens, för att kunna agera tydligare. Vi har deltagit aktivt i stadsdelarnas arbete med ökad platssamverkan i områden där vi har ett stort bestånd.

Dialogen med våra hyresgäster kring trygghetsfrågor fortsätter. Hittills i år har två nya grannsamverkaner startats, en i Hässelby och en på Södermalm. Ytterligare ett antal planeras starta upp under hösten. Trygghetsdialoger har genomförts och ytterligare dagar planeras under året.

Samverkan med polisen sker kontinuerligt i flera delar av bolaget gällande exempelvis uppsättning av poliskameror på allmän plats, särskilda insatser och tillslag, genomsök av källare efter droger eller vapen, grov kriminalitet (NOA), hot eller våld mot medarbetare, Gränspolisen (Rättvist Byggande) m.m. Svenska Bostäder använder ordningsvakter i Vällingby centrum för att upprätthålla tryggheten. Dialog förs med polisen om hur vi ytterligare kan underlätta deras arbete.

I Husby Centrum används väktare alla veckans dagar för att finnas på plats och skapa trygghet genom närvaro och samverkan med affärsinnehavare men även för relationsskapande samtal med medborgarna.

Bolaget har i Järva ett samarbete med Fastighetsägarna Järva kring ronderande väktare i fastigheterna. Detta har slagit väl ut och möjligheten undersöks att pröva det i andra stadsdelar i samverkan med de fastighetsägarföreningar som finns där. Syftet är att öka tryggheten hos medborgarna och bidra till att minska antalet särskilt utsatta och utsatta områden.

Arbetet med trygghetskameror sker i samverkan med polisen för att kunna placera trygghetskameror på allmän plats. Trygghetskameror inne i fastigheterna sätts upp som enskild åtgärd eller i kombination med andra åtgärder, där så är lämpligt och lagen tillåter. Det föregås alltid av en ordentlig analys som föreskrivet av Integritetskyddsmyndigheten. Under 2021 har hittills 7 nya kameror satts upp.

Det sker ett omfattande samarbete inom kommunkoncernen kring ett antal områden som påverkar upplevelsen av trygghet. I arbetet mot våldsbejakande extremism har vi under året initierat kontakt med stadsdelarnas kontaktpersoner i frågan, och en medarbetare har också deltagit i stadens utbildning. Utifrån den ökade kunskapen kommer vi nu att föra vidare kunskapen internt och öka vår samlade kompetens kring vad extremism kan ta sig för olika uttryck, och vad vi ska göra när vi ser tecken på extremism. En utbildning har tagits fram i Hot och våld som är obligatorisk för samtliga medarbetare på Svenska Bostäder. Utbildningen kommer att följas upp med seminarier för ytterligare fördjupad kunskap.





Resultatet på bolagets Nöjd Kund Index, när det gäller trygghetsfrågor, minskar från 79,1 till 78,5. Resultatet ligger dock kvar på en hög nivå, och har legat relativt stabilt över åren. När vi jämför Svenska Bostäder med andra bostadsbolags resultat för särskilt utsatta områden skiljer Svenska Bostäder ut sig positivt.





Erfarenhetsutbyte sker löpande mellan bostadsbolagen och med staden genom bland annat veckovisa






säkerhetsträffar. Samverkan sker även kring stadsdelarnas arbete för ökat platsfokus. Bolaget deltar i brottsförebyggande råd och andra samverkansgrupper med inriktning på trygghet. Vi samarbetar med stadsdelar i bostadssociala frågor för att utveckla vårt vräkningsförebyggande arbete. Tillsammans med de andra kommunala bostadsbolagen tar vi stöd av och utvecklar störningsjouren.




Vi deltar tillsammans med systerbolagen i projektet Rättvist byggande. Dialoger pågår kring hur arbetet kan utvecklas för att omfatta även skedet innan en entreprenör har upphandlats. Detta för att ytterligare motverka svart arbetskraft och främja goda arbetsvillkor för anställda i byggbranschen som utför byggarbetsuppgifter för bolagets räkning.


Den första juni skedde en organisationsjustering inom Svenska Bostäder. Tidigare generalistroller upphörde och ett antal specialistroller inrättades, med fokus på uthyrningsfrågor respektive bostadssociala frågor. I den bostadssociala gruppen finns specialister som arbetar med oriktiga hyresförhållanden, krav- och hyresrådgivning, hantering av störningsärenden och vräkningsförebyggande arbete. Vi ser redan effekt av gruppens arbete där de genom utvecklade arbetssätt och ökat fokus på frågorna kommer att bidra till ökad trygghet för hyresgästerna. Samarbetet med stadsdelarna stärks, det uppsökande arbetet får högre prioritet, metoder och struktur för tips angående oriktiga hyresförhållanden gör att fler utredningar kommer att startas och därmed kommer även fler lägenheter att friställas vartefter.




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt arbeta med att levandegöra bottenvåningar för att öka trygghet och trivsel i beståndet och närmiljön					<p> Aktivt verka för att lokaler i bottenvåningar har hyresgäster som bidrar till ökad trygghet och trivsel i gaturummet.</p> <p>Analys</p> <p>Levande bottenvåningar med närservice som utgör ett boendekomplement är en central del i områdesutvecklingen. Bolaget fortsätter under året aktivt verka för levande bottenvåningar som bidrar till ökad trygghet och trivsel i gaturummet. I samband med ny- och ombyggnation analyserar vi behovet av lokaler och lämpliga verksamheter för dessa.</p>
 Arbeta med trygghetskameror som en insats där så är relevant					<p> Arbeta med trygghetskameror som en insats där så är relevant efter en utförd behovsanalys och där gällande lagstiftning tillåter.</p> <p>Analys</p>





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
					<p>Utifrån behovsanalys kring otrygghet övervägs alltid kameraövervakning som åtgärd, antingen som enskild eller i kombination med andra hjälpmedel. Under de första två tertialen har 7 nya kameror installerats. Ett möte med polisens kameraenhet kommer att genomföras för att se hur vi kan stödja polisen i att få upp flera kameror på våra fastigheter, som kan bevaka allmän plats. Detta möte görs tillsammans med Stockholmshem och Familjebostäder.</p>
 Delta i stadens arbete mot våldsbejakande extremism					<p> Aktivt ha en dialog med staden om deras arbete mot våldsbejakande extremism, delta i arbetet och utifrån det se över ett sätt för kunskapsöverföring till bolaget</p> <p>Analys</p> <p>Bolagets säkerhetsstrategi ingår i stadens samverkansgrupp kring våldsbejakande extremism och har genomgått stadens utbildning. Kontakt har tagits med stadsdelarnas kontaktpersoner i frågan. Plan för framtiden är att genomföra utbildning i organisationen kring dessa frågor.</p>
 Fortsätta arbetet med att ta fram plan för underhåll och upprustning där tekniskt underhåll prioriteras					<p> Ta fram underlag för ett beslut om underhållspolicy samt revidera femårsplanen för underhåll och renoveringar.</p> <p>Analys</p> <p>Under juni månad fattade Svenska Bostäders styrelse beslut om att godkänna den nya</p>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
					underhållspolicyn med tillhörande strategier. Implementering av policy och strategier har påbörjats och likaså en mer långsiktig underhållsplanering.
 Följa teknikutvecklingen kring moderna lösningar för inomhustemperatur					<p> Utveckla det befintliga referensgivarsystemet samt arbeta med omvärldsbevakning av nya tekniska lösningar.</p> <p>Analys</p> <p>Arbete pågår med att fastställa kravspecifikationen för morgondagens styr- och övervakningssystem. Inom ramarna för detta ingår att beskriva hur referensgivarna på ett ännu bättre sätt än idag ska bidra till ökad kundnöjdhet och minskad energianvändning.</p>
 Genom ett samlat grepp och fokuserade insatser göra Stockholm till en tryggare stad för de boende i samverkan med kommunstyrelsen, berörda nämnder, bolag och andra relevanta aktörer. Med hjälp av lärdomar från tidigare dialogdrivna områdesprojekt i ytterstaden bidrar bolagsstyrelserna till målet om att inte ha några utsatta eller särskilt utsatta områden. Hyresgäster ges en tydlig väg in till respektive bostadsbolag för att föreslå trygghetsskapande åtgärder.					<p> Samverka med fastighetsägarföreningar i Järva, Hässelby-Vällingby, Skärholmen och Rågsved i frågor och aktiviteter som rör trygghet och säkerhet</p> <p>Analys</p> <p>Svenska Bostäder deltar aktivt i samtliga fyra föreningar och är ordförande i Hässelby-Vällingby och Järva. Under året har bland annat trygghetsvandringar och aktiviteter för sommarlovsbarn genomförts. Samverkan sker mellan föreningarna och stadsdelarna kring platsfokus.</p>
					<p> Starta upp minst fem grannsamverkansgrupper och förtydliga hur hyresgästerna kan föreslå trygghetsskapande åtgärder för bolaget.</p>





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
					<p>Analys</p> <p>Ingen ny Gransamverkansgrupp har startat under andra tertialet. Totalt under året har 2 grupper startats.</p>
					<p> Successivt förstärka befintligt skalskydd och införa trygghetslösningar i allmänna utrymmen med fokus på särskilt utsatta och utsatta områden.</p> <p>Analys</p> <p>Under 2021 genomförs ett antal åtgärder för stärkt trygghet genom att vi sätter in elektroniska lås i entréportar och allmänna utrymmen, förstärker belysning, målar trapphus och källare. Under våren har en inventering av behov i fastigheter i särskilt utsatta områden och lägen genomförts. Utredningen ligger till grund för vilka åtgärder som ska genomföras 2022. Under 2021 kommer även projektet "Trygga trappan" att prövas i Söderort. Utvärdering av projektet planeras och ska ske med hjälp av extern part.</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 bostadssökande</p>					<p> Definiera begreppet "tillgänglig bostad" (tillsammans med socialförvaltningen och äldreförvaltningen), inventera bostadsbeståndet utifrån definitionen (tillsammans med Micasa) och göra resultatet sökbar för bostadssökande (tillsammans med Bostadsförmedlingen och Micasa).</p> <p>Analys</p>








Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
					<p>Det finns nu en framtagna definition av begreppet "Tillgänglig lägenhet". Nästa steg i projektet, vilket pågår, är att ta fram ett underlag som möjliggör inventering av beståndet samt att göra resultatet sökbart på Bostadsförmedlingens hemsida.</p> <p>▶ Tillsammans med Micasa uppdatera och komplettera tidigare gjord inventering.</p> <p>Analys</p> <p>En stor del av beståndet har inventerats med hjälp av ferieanställda ungdomar. Planering ska påbörjas hur det inventerade materialet ska föras in i fastighetssystemet.</p>
<p> I samarbete med socialnämnden, stadsdelsnämnderna och Bostadsförmedlingen i Stockholm AB motverka oriktiga hyresförhållanden på bostadsmarknaden samt tillhandahålla stöd och hjälp för att motverka utsattheten för de som berörs</p>					<p>▶ Bidra till att höja kunskapen om oriktiga hyresförhållanden för att öka kvalitén i utredningar genom att bjuda in till regelbundna samverkansmöten med stadsdelsförvaltningarna samt utveckla metoder för att motverka utsattheten i våra bostadsområden .</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet pågår i den Bosociala gruppen som trädde i kraft 1 juni. För att nå vårt mål så ligger vårt fokus på att starta så många utredningar som möjligt fram till årsskiftet. Parallellt jobbar vi med att utveckla våra rutiner och sprida kunskap internt. Utbildning för Kundcenternedarbetare gällande oriktiga hyresförhållanden är planerad till november 2021.</p>




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
 I samverkan med miljö- och hälsoskyddsnämnden, socialnämnden stadsdelsnämnderna samt rättsvårdande myndigheter och skatteverket motverka den svarta ekonomin och organiserad brottslighet					<p> Genomföra systematiska kontroller inom ramen för rättvist byggande.</p> <p>Analys</p> <p>Hittills i år har bolaget genomfört 6 kontroller av 14 planerade. Totalt inom konceptet Rättvist byggande har 34 kontroller genomförts. Södertörns tingsrätt dömde en underentreprenör och deras huvudentreprenör för brott mot utlänningslagen tack vare arbetet med Rättvist byggande. Detta är första gången en domstol visar huvudentreprenörsansvar et i dessa frågor. Domen är en stor framgång för modellen, då vi nu har ett domslut att falla tillbaka på i framtida fall av illegal arbetskraft.</p> <p>Under tertial 2 har vi fortsatt sonderat intresset bland andra offentliga beställare att ansluta till Rättvist byggande. Ett stort intresse finns för modellen men ännu är det osäkert huruvida medlemskap ska kunna förverkligas för andra beställare i och utanför Stockholms stad.</p>
					<p> Initiera och delta i samverkansmöten med olika aktörer för att höja bolagets kunskapsnivå och vidta rätt åtgärder när det gäller svart ekonomi och organiserad brottslighet.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget kommer fortsatt under året att initiera och delta i samverkansmöten med olika aktörer för att höja bolagets kunskapsnivå för att</p>







Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
					<p>kunna vidta rätt åtgärder när det gäller svart ekonomi och organiserad brottslighet. Systematiska kontroller inom ramen för Rättvist byggande kommer fortsätta genomföras. I våra upphandlingar fortsätter vi att ställa krav på särskilda arbetsrättsliga kontraktsvillkor.</p>
 I syfte att öka nyttjandegraden av stadens lokaler bör bostadsbolagen samverka med idrottsnämnden, kulturnämnden och externa aktörer för att förenkla och möjliggöra upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet					<p> Inventera beståndet av gemensamhetslokaler för att identifiera möjligheter att upplåta lokalanvändning till civilsamhället och kulturlivet i syfte att öka nyttjandegraden</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har påbörjat en inventering av beståndet av gemensamhetslokaler. Syftet är att öka nyttjandegraden genom att identifiera möjligheter att upplåta lokalanvändning till civilsamhället och kulturlivet.</p> <p>Under andra tertialet sålde Svenska Bostäder fastigheten Vita Liljan 2 i Bredäng till den entreprenör som driver verksamhet i lokalen. Det är en gammal panncentral som entreprenören först hyrde och sedan i samråd med Svenska Bostäder utvecklade till en kreativ hub för unga entreprenörer, många med lokal koppling.</p>
 Initiera dialog med hyresgäster om otrygga platser					<p> Genomföra platsspecifika trygghetsdialoger och trygghetsvandringar tillsammans med hyresgästerna.</p> <p>Analys</p> <p>Pandemin har försvårat</p>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
					<p>arbetet med trygghetsvandringar. Under hösten kan förhoppningsvis fler vandringar planeras i olika områden tillsammans med hyresgäster.</p>
<p> Intensifiera arbetet mot oriktiga hyresförhållanden, olovlig andrahandsuthyrning och bostadsrelaterade bedrägerier enligt best practice bland bolagen</p>					<p> Friställa fler lägenheter till följd av utredning om oriktiga hyresförhållanden genom att öka vår kompetens, utreda alla tips, säkerställa resurser för arbetet och uppdatera våra gemensamma rutiner och verktyg utifrån best-practice.</p> <p>Analys</p> <p>Hittills i år har 184 utredningar påbörjats och 47 lägenheter friställts. Prognosen för året bedöms till 350 påbörjade ärenden och 75 friställda lägenheter. Vi bedömer att vi inte kommer att nå årets mål, men är övertygade om att vi kommer att se tydlig utväxling av att vi inrättat specialisttjänster. Effekten kommer att synliggöras successivt under hösten och framför allt under nästa år. En bostadssocial grupp med specialister har bildats och startade sitt arbete den 1 juni. I samband med organisationsjusteringen, där medarbetare skulle byta roller och organisatorisk tillhörighet, tappade vi fart i arbetet med oriktiga hyresförhållanden. Det gör att vi under våren startade för få utredningar för att kunna nå målet om friställda lägenheter. Vi ser dock en tydligt ökande trend. Den nya gruppen utvecklar och förfinar nu våra arbetssätt.</p>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
 Skapa förutsättningar för flexibel lokalanvändning					<p> Öka möjligheterna till flexibel lokalanvändning och att ställa om lokaler till bostäder.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget undersöker löpande möjligheterna till flexibel lokalanvändning och möjligheten att ställa om lokaler till bostäder.</p> <p>I kvarteret Skänninge, Tensta utreder vi möjligheten att omvandla lokalyta till bostadsyta i samband med helupprustning av fastigheten.</p>
 Stärka hyresgästernas möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning					<p> Öka hyresgästernas möjligheter att påverka standarden i bostaden i samband med renovering och upprustning genom att tydligare beskriva nivåer och tillval.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget kommer under året arbeta för att öka hyresgästernas möjligheter att påverka standarden i bostaden i samband med renovering och upprustning, genom att tydligare beskriva nivåer och tillval.</p> <p>Under juni månad fattade Svenska Bostäders styrelse beslut om att godkänna den nya underhållspolicyn med tillhörande strategier.</p> <p>Bolaget har även tillsatt en Underhållsstrateg för att leda arbetet med implementeringen av den nya policyn.</p> <p>Underhållsstrategen kommer även att jobba för att ta fram nya arbetssätt och se över det systemstöd som organisationen behöver för att lyckas med en långsiktigt hållbar underhållsplanering.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
 Under ledning av kommunstyrelsen ta ett samordnat grepp gällande arbetet mot otillåten påverkan för att hindra att stadens medarbetare befinner sig i situationer där individer utövar påtryckningar för att otillbörligen påverka staden och dess medarbetare i beslutsfattande och yrkesutövning					 Upprätthålla och utveckla bolagets antikorrupsionsarbete. Analys Antikorrupsionsutbildning för nyanställda genomförs regelbundet. Det kvarstår att starta upp arbetet med att genomföra en fördjupad bolagsövergripande kartläggning av risker för mutor och korruption i verksamheten, samt titta på om befintliga rutiner och kontroller behöver utvecklas i förebyggande syfte.
 Upprätthålla boendekvaliteten och de kulturhistoriska värdena i AB Stadsholmens bestånd					 Samordna olika komponenters underhållsbehov och uppdatera behovsbedömningsplanen. Analys Uppdatering av behovsbedömningsplanen pågår.
 Utifrån relevant data, lokala lägesbilder och orsaksanalyser					 Utveckla och implementera vår modell för stambyten (Mariabergslyftet). Analys Två projekt är färdigställda (Lilla Pryssan och Fotangeln). Ytterligare ett projekt går in i produktion efter årsskiftet. (Fotangeln). Därtill inleder två projekt samrådsprocess under hösten (Tofflan 1 och 4). Utveckling och anpassning av modellen sker kopplat till nya underhållspolicyn.
					 Arbeta successivt med att öka tillgängligheten i befintligt

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
<p>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>bestånd genom att exempelvis arbeta med enkelt avhjälpna hinder.</p> <p>Analys</p> <p>En plan för enkelt avhjälpna hinder är framtagen. Under sommaren har ferieanställda ungdomar fortsatt med kontrastmarkering av trapphus - över 50 % av beståndet har idag klarats av, bland annat är hela Västerort klart.</p>
					<p> Samverka med lokala fastighetsägarföreningar och stadsdelarna kring olika trygghetskapande aktiviteter och platsfokus.</p> <p>Analys</p> <p>Svenska Bostäder deltar aktivt i samtliga fyra föreningar och är ordförande i Hässelby-Vällingby och Järva. Under året har bland annat trygghetsvandringar och aktiviteter för sommarlovsbarn genomförts. Samverkan sker mellan föreningarna och stadsdelarna kring platsfokus.</p>
<p> Utveckla formerna för så kallade kompiskontrakt</p>					<p> Efter utvärdering renodla förmedlingen av kompiskontrakt till enbart ungdomar.</p> <p>Analys</p> <p>I Albano kommer 3 lägenheter att hyras ut med kompiskontrakt. De publiceras via Bostadsförmedlingen under augusti månad. Det är 3 st. 4 RoK med plats för 3 studenter i varje lägenhet.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
 Verka för att hyresgästlokaler utvecklas					 Identifiera och stödja hyresgästföreningar som har drivkraft och vilja att utveckla sin lokalverksamhet. Analys En förberedande dialog med HGF i regionen pågår.
	  Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med bostad, allmänna utrymmen och utemiljö Analys Svenska Bostäder minskar och når inte årsmålet. Eventuellt ser vi en effekt av covid-19 när vi inom delområdet "Lägenheten" (som viktas 60%) minskat i Trivsel i lägenheten och Underhåll, vilket vi inte genomfört i samma utsträckning. Med det sagt minskar även upplevd värmekomfort både sommar- och vintertid. Vi tappar även något inom delområdena Allmänna utrymmen och Utemiljö (som viktas 20% vardera). Inom Allmänna utrymmen är minskningen generell medan Utemiljö tappar framförallt på Trafikmiljö i närområdet.	77,4		78	
	  Produktindex Analys Svenska Bostäder minskar och når inte årsmålet. Eventuellt ser vi en effekt av covid-19 när vi inom	77,4		78	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
	<p>delområdet "Lägenheten" (som viktas 60%) minskat i Trivsel i lägenheten och Underhåll, vilket vi inte genomfört i samma utsträckning. Med det sagt minskar även upplevd värmekomfort både sommar- och vintertid. Vi tappar även något inom delområdena Allmänna utrymmen och Utemiljö (som viktas 20% vardera). Inom Allmänna utrymmen är minskningen generell medan Utemiljö tappar framförallt på Trafikmiljö i närområdet.</p>				
	<p> Rent och snyggt</p> <p>Analys</p> <p>Svenska Bostäder minskar och når inte årsmålet. Det är framförallt inom områden kopplat till miljöstugan och källsortering som vi backar. Även inom städning av gård samt snöröjning minskar vi. Svenska Bostäder ligger dock över medel i jämförelse med bostadsbolag som har mer än 11 000 lägenheter.</p>	78,8		80,5	
	<p> Serviceindex</p> <p>Analys</p> <p>Svenska Bostäder minskar i serviceindex jämfört med föregående år. Det är en nedåtgående trend fyra år i rad, något som vi tar på stort allvar. Det är framförallt i Ta kunden</p>	80,6		82,5	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
	<p>på allvar och Hjälp när det behövs som backar, vilket även var fallet föregående år. Svenska Bostäder ligger strax över medel i jämförelse med bostadsbolag som har mer än 11 000 lägenheter. Covid-19 kan i viss mån vara en bidragande faktor till att minskningen är större i år. Våra hyresgäster har spenderat mer tid i sina lägenheter samtidigt som vi minskat på underhåll och reparationer. Svenska Bostäder backar dock mer än andra bolag i motsvarande storlek vilket gör att analysen behöver gå djupare än att förklaringen är pandemin.</p> <p>Hyresgästernas kundnöjdhet är högt prioriterat och nu pågår arbetet med att dels analysera resultatet, dels ta fram åtgärdsplaner för hösten och kommande år. Vi prövar i år nya grepp för att bättre förstå resultatet och kommer analysera fritextsvaren med hjälp av AI.</p>				
	 <p>Trygghetsindex</p> <p>Analys</p> <p>Resultatet minskar och årsmål uppnås inte. Det är framförallt inom Trygghet i området som vi minskar, men även kopplat till förrådens/källarens trygghet/säkerhet minskar vi. I år är det framförallt Järva som står för minskningen. I benchmarkjämförelse</p>	78,5	78,5	79,5	 Påbörja planering för arbetet med att samtliga nyproduktionsprojekt ska vara trygghetscertifierade till år 2030. <p>Analys</p> <p>En revidering av byggreglerna är gjord och har även kvalitetssäkrats av specialistkompetens inom Järva Fastighetsägarförening.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
	med andra särskilt utsatta områden har dock Järva ett resultat klart över medelvärde.				

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 bidrar i arbetet med att stötta boendeförhållandena för utsatta i staden genom att tillhandahålla försöks- och träningslägenheter(FOT), Bostad-först-lägenheter och genomgångsboenden.





Svenska Bostäder har levererat 66 lägenheter under de första två tertialen (motsvarar 45 % av årets mål). Bostadsförmedlingen väljer ut förslag till FOT och vi kan också i några fall själv välja ut objekt som är lämpliga. Svenska Bostäder säger sällan nej till förfrågningar som kommer från Bostadsförmedlingen.



Under första och andra tertialen 2021 förmedlade Svenska Bostäder 12 lägenheter till Bostad först jämfört med årsmålet på 18 st. Det motsvarar ca 66 % av den årliga kvoten. Arbetet ska intensifieras för att säkerställa att vi når årsmålen.

Bolaget samarbetar även med stadsdelsnämnderna och systerbolagen kring vräkningsförebyggande åtgärder. Genom en utveckling av organisationen har en grupp som fokuserar på arbetet med bostadssociala frågor bildats.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
 Bidra till stadens gemensamma arbete om att förmedla försöks- och träningslägenheter, Bostad Först, förturslägenheter och skyddande boenden för våldsutsatta					<p> Leverera Bostad-Först lägenheter utifrån deras möjlighet att ta emot lägenheter.</p> <p>Analys</p> <p>Under första och andra tertialen 2021 förmedlade Svenska Bostäder 12 lägenheter jämfört med årsmålet 18 st. Det motsvarar ca 66 % av den årliga kvoten.</p>
					<p> Leverera det antal försöks- och träningslägenheter som Bostadsförmedlingen har satt som mål.</p> <p>Analys</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
					<p>Svenska Bostäder har levererat 66 lägenheter jämfört med årsmålet på 147, vilket motsvarar 45 % av årskvoten. Bostadsförmedlingen väljer ut förslag till FOT och vi kan också i några fall själv välja ut objekt som är lämpliga. Svenska Bostäder säger sällan nej till förfrågningar som kommer från Bostadsförmedlingen. Det är endast om det redan finns två stycken FOT-lägenheter i trapphuset eller om trapphuset har problem med störningar överlag som vi säger nej.</p>
<p> I samarbete med stadsdelsnämnderna, arbetsmarknadsnämnden, idrottsnämnden 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> Delta på trygghetsvandringar initierade av fastighetsägarföreningen och/eller stadsdelsförvaltningen och vidta snabba åtgärder vid identifierade avvikelser.</p> <p>Analys</p> <p>Sedan vår/vinter har trygghetsvandringar anordnats i Dalen, Rågsved, Vårberg, Kärrtorp, Tensta och Hässelby i samarbete med polis och/eller stadsdelen. Pandemin har försvårat arbetet med trygghetsvandringar. Under hösten kan förhoppningsvis fler vandringar planeras i olika områden tillsammans med stadsdelen, polisen och fastighetsägarföreningar.</p>
<p> Samverka med socialnämnden kring vräkningsförebyggande åtgärder och arbeta för att minimera antalet avhysningar</p>					<p> Genomföra ett aktivt vräkningsförebyggande arbete enligt framtagen metodik och i ett tidigt skede initiera samarbete med berörd stadsdelsförvaltning.</p> <p>Analys</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
					<p>Svenska Bostäder har tillsatt en ny bosocial grupp som tillträdde 1 juni. Två medarbetare arbetar vräkningsförebyggande genom regelbundna avstämningar med stadsdelsförvaltningarna samt enligt framtagen metodik. Vi har infört nya rutiner utifrån ett vräkningsförebyggande syfte där gemensamma hembesök tillsammans med stadsdelsförvaltningarna genomförs i ett tidigt skede.</p>
<p> Säkerställa att barns rättigheter synliggörs i stadens verksamheter vid beslutsfattande, planering och utförande av verksamhet. Lagen om FN:s konvention om barnets rättigheter ska beaktas i beslutsprocesser som direkt eller indirekt rör barn</p>					<p> Kartlägga vilka delar i bolagets verksamhet som har påverkan på uppfyllandet av barnkonventionen och säkerställa att bolaget har goda rutiner för detta arbete.</p> <p>Analys</p> <p>En föreläsning och en workshop genomfördes tillsammans med Rädda Barnen i maj. Ett flertal områden identifierades vara av vikt att titta vidare på, arbetet med att kartlägga befintliga rutiner inom dessa områden fortsätter under hösten.</p>
<p> Tillämpa funktionshinderperspektivet vid beslutsfattande, planering och utförande av verksamhet för att säkerställa att alla, oavsett funktionsförmåga, får tillgång till stadens samhällsliv och till stadens stöd, skydd och service på lika villkor</p>					<p> Utbilda oss och höja kunskapsnivån gällande funktionshinderperspektiv för att sedan implementera det tydligare i verksamheten.</p> <p>Analys</p> <p>En utbildning är framtagen och klar. En informationsplan för Svenska Bostäder tas fram under hösten. Målet är att minst tre avdelningar/distrikt/enhet</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
					er ska ha gjort utbildningen innan årets slut och att vi fortsätter med resterande delar av bolaget 2022.
	  Antal friställda lägenheter åt nyanlända Analys Svenska Bostäder har t.o.m. tertiäl 2 förmedlat 2 lägenheter till SHIS. Kontakt har förts med SHIS på grund av att de tackat nej till en stor andel förslag som vi har skickat. SHIS har då meddelat oss att de inte haft behov av lägenheter vid tidpunkten för erbjudandet. Bolaget har följt målet avseende lämnade erbjudanden.	2	3	15	

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
 Tillsammans med Micasa utreda för- och nackdelar av gemensamma förmedlingsregler för stadens seniorbestånd					 Se över förmedlingsregler med särskilt fokus på seniorbeståndet, utifrån för- och nackdelar och i samråd med bostadsförmedlingen. Analys Arbetet har ännu inte påbörjats. Dialog ska initieras med Micasa, systerbolagen och Bostadsförmedlingen.

2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt

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

Våra stadsmiljöer och fastigheter är HÅLLBARA och trygga

Svenska Bostäder ska erbjuda attraktiva och hållbara bostäder för alla. Vi ska hålla en jämnhög takt i byggandet och produktionen ska ske på säkra arbetsplatser och vara innovativ, hållbar, effektiv, lönsam och hålla hög kvalitet. I syfte att kunna erbjuda nya hem till rimliga boendekostnader, jobbar vi tillsammans med andra aktörer för att hitta innovativa metoder och lösningar. Vi erbjuder hem i olika delar av staden, i olika storlekar, i olika former av eget eller delat boende, och till olika hyresnivåer. Våra bostäder är tillgängliga för alla.

Den dagliga förvaltningen av våra fastigheter och områden innehåller ett stort socialt ansvarstagande i kombination med att ta ansvar för det tekniska fastighetsägaransvaret. Under året kommer bolagets nya underhållspolicy, med tillhörande strategier, att implementeras i verksamheten. Inriktningen är varsam renovering med fokus på bevarandefrågor, kvarboende där så är möjligt, samråd och ökat inflytande för boende. I strävan efter att erbjuda en sund och god inomhusmiljö, kommer vi fortsätta vårt arbete med analyser och handlingsplaner för bland annat god värmekomfort, inklusive att se över en utveckling av det befintliga referensgivarsystemet.

Svenska Bostäder strävar efter att våra arbetsätt ska bidra till minskad klimatpåverkan, effektiv avfallshantering, sund inomhusmiljö samt fastigheter och material utan farliga ämnen. Vi har anslutit oss till Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ. Vi fortsätter också vårt arbete med att möjliggöra matavfallsinsamling för våra hyresgäster.

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



Svenska Bostäder bidrar till genomförandet av stadens Näringslivspolicy genom att arbeta aktivt med vår lokalförvaltning och våra centrumanläggningar, genom att underlätta för näringslivet i sina kontakter med oss, genom vårt utvecklings- och innovationsarbete där vi bland annat inlett samarbete med olika forskningsinstitut, i vår utveckling av inköpsverksamheten och i vårt sysselsättningskapande arbete. Trygghetskapande åtgärder i och kring våra centrumanläggningar är ett fokusområde. Vidare kan nämnas att bolaget har ansökt, jämte flera samarbetspartners, om medel för en studie med effektmålet att underlätta för fastighetsägare och generera fler investeringar i social hållbarhet.





Våra lokaler och lokalhyresgästernas verksamhet bidrar till att skapa mervärde och trygghet för området och bostadshyresgästerna. Genom vårt arbete stärker vi utbudet av lokal service och bidrar till fler arbetstillfällen. Vi främjar företagande, verkar för uthyrning till nystartade företag, tillskapar nya arbetsplatser och bidrar till sysselsättning genom sociala upphandlingar. Under pandemin är det många av våra lokalhyresgäster som har utmaningar. Svenska Bostäder har under 2021 haft en nära dialog med lokalhyresgästerna och försökt underlätta för dem att göra rätt i förhållande till myndigheternas restriktioner. Vi har delat ut informationsmaterial som kan användas i lokalerna för att visa hur många besökare som får vara i lokalen eller hur stort avstånd som behöver hållas. Vi ser i resultatet av vår NKI-undersökning att lokalhyresgästerna upplever att de blir tagna på allvar och att de får stöd när det behövs. Serviceindex för lokalhyresgäster ökar från 80 till 81 i årets undersökning. Det delindex som ökar mest är "Hjälp när det behövs" som ökar med nästan 2 procentenheter från 76,4 till 78,2.


I Husby centrum är utmaningarna för handlarna stora på grund av pandemin. Arbetet med att ta fram en plan för centrumets ny- och omstart efter pandemin pågår. I Husby sker också fortsatt kultursamverkan med stadsdelsnämnden, kulturnämnden, Kulturhuset/ Stadsteatern och andra privata aktörer. Bolaget medverkar aktivt i stadsdelens arbete med Framtidens Hus, verksamhet för ungdomar.

I utvecklingen av våra centrum och lokaler har vi en medveten urvalsprocess gällande nya lokalhyresgäster och vi arbetar aktivt för att säkerställa att inga lokaler hyrs ut till aktörer som inte står bakom demokratiska

principer, mänskliga rättigheter och jämställdhet. Under 2021 arbetar vi än mer aktivt för att motverka oriktiga hyresförhållanden i våra lokaler. 2021 har en genomgång skett där hyresgästernas status kontrolleras gällande moms, F-skatt och aktivt bolag för att säkerställa att det är rätt hyresgäst i lokalen. Uppföljning i enlighet med översynen kommer göras löpande framöver. Vi höjer vår kunskapsnivå för att kunna vidta rätt åtgärder när det gäller svart ekonomi och organiserad brottslighet.

Vi har regelbundet genomfört centrumvandringar för att säkerställa att det är rent och snyggt i våra centrum. Under året har vi genomfört servicebesök hos våra lokalhyresgäster för att föra dialog kring vad vi tillsammans kan utveckla. I år har vi fått finna nya former för besöken för att undvika att bidra till smittspridning. I utvecklingen av våra områden arbetar vi för att aktivera bottenvåningar och bidra till ökad trivsel och aktivitet i gaturummet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
 Säkerställa trygghet, tillgänglighet och attraktivitet i stadsmiljön för ett fungerande näringsliv i hela staden					<p> Arbeta aktivt med trygghetsskapande åtgärder, genom löpande rondering för att se till att det är rent och snyggt, nära samarbete med lokalhyresgäster och trygghetsskapande åtgärder och lokalanpassningar.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget arbetar aktivt med trygghetsskapande åtgärder kring våra centrumanläggningar. Vi genomför veckovisa ronderingar i samtliga fastigheter, utefter en framtagen ronderingslista. Folkhälsomyndighetens rekommendationer har till stor del förhindrat trygghetsvandringar. Under hösten kommer vandringar planeras i olika områden tillsammans med hyresgäster.</p>
 Tillsammans utveckla Stockholms stad som en företagsvänlig stad. I detta arbete är NKI-mätningar, fler kontaktytor och dialog mellan staden och näringslivet samt samsyn inom verksamheterna när det gäller stadens ambitioner inom					<p> Behålla hög tillgänglighet i kundcenter samtidigt som vi breddar sätten att komma i kontakt med oss.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget arbetar för att förstärka sin kompetens när det gäller att möta näringslivet och våra lokalhyresgäster.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
näringslivsmålet viktiga och prioriterade delar					<p>Arbete pågår med att se över olika kontaktvägar och kundernas möjlighet att komma i kontakt med oss. Hos Stadsholmen genomförs en pilot i samarbete med Kundcenter för att identifiera möjliga utvecklingsområden. Därutöver utreds olika möjligheter att införa fler digitala lösningar som stöd för hyresgästerna att komma i kontakt med oss. Det kan t.ex. handla om att ha en chatt samt chattbot på vår webbsida eller en hyresgäst-app.</p>
					<p> Fortsätta att årligen utföra en kundundersökning och låta resultatet av den fungera som underlag för vilka förbättringsåtgärder vi måste vidta.</p> <p>Analys</p> <p>Kundundersökningen har genomförts som planerat och resultatet har nyligen presenterats. Nu pågår ett analysarbete som dels kommer att ligga till grund för en bolagsövergripande handlingsplan med åtgärder som genomförs omgående, dels kommer ligga till grund för nästa års verksamhetsplanering. På öppna frågor har hyresgästerna gett mycket information som bolaget nu prövar att analysera med hjälp av AI.</p>

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



Svenska Bostäder har upprättat en ackvissionsstrategi, i samarbete med systerbolagen. Bolaget har utöver det en ackvissionsplan för det egna markanskaffningsarbetet. Vi utvecklar arbetet med att söka markanvisningar och på andra innovativa sätt hitta vägar att tillskapa nya lägenheter. En idé är att bygga på parkeringsplatser i det befintliga beståndet, kombinerat med mobilitetslösningar för respektive projekt.

Vidare inleder vi under hösten 2021, utifrån förra årets inventering, några förstudier och fördjupad utredningar av påbyggnader i några lämpliga fastigheter. Resultatet av dessa ska vägleda oss i möjligheterna att genomföra nyproduktioner på befintliga tak.

Svenska Bostäder ska öka andelen Stockholmshus och fortsätter samarbetet med stadens berörda nämnder för att effektivisera stadsbyggnadsprocessen och för att hitta lämplig mark att bygga på. Vi har nyligen färdigställt vårt första Stockholmshus i Kv. Ledinge i Tensta. Inom kort annonseras upphandling av nya ramavtal med byggtreprenörer då de gamla löpt ut.

En av framgångsfaktorerna för Stockholmshuset är den snabba stadsbyggnadsprocessen som möjliggörs genom det goda samarbetet med exploaterings- och stadsbyggnadsnämnden samt samarbetet med ramavtalade byggtreprenörer.





Vi har ett särskilt uppdrag att bygga fler studentbostäder med rimlig hyra. Bolaget kommer arbeta för att bygga fler kollektivhus och/eller alternativa boendeformer. Vi arbetar även för att få till nyproduktionsprojekt med plusenergi- eller passivhus samt träbyggnation.





Sammanlagt beräknar vi färdigställa ca 400 nya lägenheter under 2021, inflyttning har skett bland annat i vår satsning på Snabba Hus i Norra Ängby. Bostäderna för unga uppförs i samarbete med jagvillhabostad.nu.







I projektet Albano pågår produktion av drygt 1000 student- och forskarlägenheter och i Hagastaden planerar vi för 320 studentbostäder.


Svenska Bostäder arbetar vidare på en projektidé för boende 70+ i Vällingby. Tanken är ett boende med gemensamhetsytor för att träffas och möjliggöra sällskap.




Vi har en inriktning att nå Miljöbyggnad silver i vår nyproduktion. Beslut tas i varje projekt beträffande certifiering.






Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
 Analysera behovet av och möjligheter att tillskapa en större andel stora bostäder i nyproduktion och ombyggnation					<p> Behovet av större bostäder analyseras löpande och det ingår som en aktivitet beskriven i våra handböcker.</p> <p>Analys</p> <p>I samband med att nya projekt startas görs en analys utifrån tillgänglig information av vilken typ av bostäder som passar det specifika projektet.</p>
 Beakta befintligt bestånd lokalt där man bygger nytt i syfte att, där det är lämpligt, bidra till att en mångfald av storlekar på bostäder byggs					<p> Inför varje nybyggnadsprojekt samråder bolaget med Bostadsförmedlingen och distriktet kring mångfald av storlekar på bostäder.</p> <p>Analys</p> <p>I samband med att nya</p>








Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
					projekt startas inhämtas alltid information från Bostadsförmedlingen och distriktet för att optimera projektet.
 Bedöma möjligheten att omvandla befintliga byggnader till grupp- och servicebostäder, samt underlätta byggandet av bostäder för personer med funktionsnedsättning i samråd med berörda nämnder					 I tidiga skeden beakta behovet i samråd med exploaterings- och stadsbyggnadskontoret (kopplad till grupp- och servicebostäder) <p>Analys</p> Behov av grupp- och servicebostäder beaktas vid planering av nybyggnadsprojekt. Frågan ställs till stadsdelsförvaltningen under detaljplaneskedet.
 Bidra till en effektiv stadsutveckling genom att delta i en samlad produktionsplanering tillsammans med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden och andra berörda nämnder och bolagsstyrelser					 Genom exempelvis Stockholmshusprojektet och satsningar som Fokus Skärholmen driva stadsutvecklingsprojekt tillsammans med stadens förvaltningar och bolag. <p>Analys</p> Inom stadsbyggnadsprocessen sker planering ihop med nämnda förvaltningar, Familjebostäder och Stockholmshem. Avstämning av projektportföljerna sker med Exploateringskontoret, Familjebostäder och Stockholmshem ungefär en gång per månad. Utöver detta genomförs styrgruppsmöten inom Stockholmshusprojektet ungefär en gång i månaden. Svenska Bostäder är ankarbygggherre i ett delprojekt inom Fokus Skärholmen och träffar projektchefen för avstämningar med jämna mellanrum.




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
 I högre utsträckning utreda vilka fastigheter i bestånden som har förutsättningar för påbyggnationer på taken, exempelvis genom extra våningstal eller radhus					 Genomföra en strukturerad utredning av påbyggnad av hus. Analys Under hösten kommer bolaget, utifrån förra årets inventering, inleda ett par förstudier och fördjupade utredningar av påbyggnader i några lämpliga fastigheter. Resultatet av dessa ska vägleda oss i möjligheterna att genomföra nyproduktioner på befintliga tak. Erfarenheten från tidigare påbyggnader är den ekonomiska utmaningen. Ofta ökar genomförbarheten markant i kombination med annan nyproduktion intill.
 Leda arbetet med projekt Stockholmshusen, och tillsammans med exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden säkerställa planering och genomförande av projektet. Detta sker bland annat genom deltagande i såväl styrgrupp, arbetsgrupp samt andra erforderliga samarbetsgrupper. Projektet ska vidareutvecklas i syftet att förenkla planeringsprocessen, sänka byggkostnaderna och få ned hyresnivåerna. Stockholmshusen ska även vidareutvecklas gestaltningsmässigt för att passa in i flera bebyggelse typer. Denna utveckling ska bidra till en ökad trygghet i staden, tillse att över 50% av bostäder i nyproduktion är	  Antal påbörjade lägenheter i Stockholmshus Analys Inga lägenheter i Stockholmshus har påbörjats. Garagevägen med 80 lägenheter kan om parkeringsfrågan löses påbörjas först 2022	0	0	0	 Aktivt arbeta med konceptet "Stockholmshus" och öka andelen som byggs. Analys Den sista inflyttningen i bolagets första Stockholmshusprojekt, Kv Ledinge i Tensta genomfördes under maj. Arbeta med upphandling av det nya ramavtalet med entreprenörer pågår. Upphandlingsgruppen


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
Stockholmshusprojekt så att andelen i förhållande till bostäder i bolagens övriga nyproduktion ökar.					<p>har genomfört grupparbete med alla tre bolagen. Inför nya upphandlingen av Stockholmshus tar vi tillvara erfarenheter från förra avtalsperioden. Vi har utvecklat konceptet tillsammans med konceptarkitekter och stadsarkitekten för att skapa ännu bättre förutsättningar för Stockholmshus i 60-70-tals områden.</p> <p>Det är viktigt att bolagen och Stadsbyggnadskontoret samt Exploateringskontoret har samma mål för att nå bästa framgång kring samarbetet. Projektet behöver också större volymer och mer lättbyggd mark, för att nå exempelvis effekter som lägre byggkostnader och rimliga hyresnivåer.</p> <p>Närmast kommande Stockholmshusprojekt är Björnmossevägen ca 180 lägenheter, Växthusvägen 209 lägenheter och Vårbergsvägen ca 220 lägenheter. Därefter kommer Kärrtorps IP med ca 400 lägenheter.</p>
					<p> Delta tillsammans med systerbolagen i Stockholmshus-projektet och arbeta för att projektet vidareutvecklas. Detta i syfte att förenkla planeringsprocessen, sänka byggkostnaderna och erhålla rimliga hyresnivåer.</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet med att handla upp nya entreprenörer för Stockholmshusen pågår. Konceptet har utvecklats bl.a. genom nya möjligheten att tillämpa dynamiskt inköpssystem, så kallat DIS. Detta möjliggör att nya</p>


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
					<p>entreprenörer, under avtalsperioden, kan ansluta och delta i specifika projektupphandlingar. Erfarenheter från det tidigare avtalet har också bidragit till förändringar i den nya upphandlingen.</p>
<p> När så är lämpligt verka för god rörlighet inom det egna beståndet</p>					<p> Aktivt arbeta utifrån bolagets rutin för omflyttningar och evakuering vid ombyggnationer.</p> <p>Analys</p> <p>Vi arbetar utifrån de rutiner som finns och försöker aktivt få hyresgästen att välja permanentevakuering i de fall där det är möjligt. Det är dock upp till hyresgästen att fatta beslutet.</p>
					<p> Se över fördelningen mellan internkön och reguljära kön vid uthyrning av nyproduktion.</p> <p>Analys</p> <p>Diskussion kring fördelning av lägenheter som publiceras i den interna bostadskön respektive den reguljära förs i varje enskilt projekt i samband med att uthyrning av nyproduktionen ska påbörjas. Detta för att säkerställa att fördelningen blir rimlig. Våra riktlinjer säger att bostäderna primärt ska förmedlas via den reguljära kön. Erfarenheter visar att om vi publicerar för många lägenheter i den interna kön, i syfte att öka rörligheten, finns risk för att det är för få intressenter och att vi då får vakanta lägenheter som behöver publiceras</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
					om i den externa kön.
 Tillsammans med stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden utveckla arbetet med Stockholmshus och utreda privata aktörers möjlighet att bygga Stockholmshus eller motsvarande alternativ					 Bidra tillsammans med berörda till att utveckla arbetet med Stockholmshusen. Utreda privata aktörers möjlighet att bygga Stockholmshus eller motsvarande alternativ. Analys Förfrågningsunderlag för ny upphandling av entreprenörer är på remiss inom organisationen. Konceptet har utvecklats bl.a. genom nya möjligheten att tillämpa dynamiskt inköpssystem så kallat DIS. Detta möjliggör att nya entreprenörer, under avtalsperioden, kan ansluta och delta i specifika projektupphandlingar. Erfarenheter från tidigare avtalet har också bidragit till förändringar i den kommande upphandlingen.
 Uppnå en nybyggnationstakt på 600 allmännyttiga bostäder där över 50% ska vara Stockholmshus	  Antal färdigställda lägenheter Analys Inflyttning i Snabba hus Bergslagsvägen med 134 lägenheter har genomförts, i kv Ledinge i Tensta har 74 lägenheter flyttats in. Nybohov har haft inflyttning av de sista 37 lägenheterna. Ytterligare 9 ombyggda lokaler till lägenheter har planerad inflyttning under hösten. I Albano har vi första inflyttningen första oktober i 104 lägenheter och 155			400	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
	<p>lägenheter första november. Vi räknar med att kunna uppnå målet.</p> <p>  Antal lägenheter i bolagets projektportfölj</p> <p>Analys</p> <p>Ett antal projekt har utgått däribland, Vita Liljan, Björkhagen C samt Pelargatan.</p>	4 400	4 400	4 400	
<p> Verka för att studentbostäder byggs där det är lämpligt, både temporära och stadigvarande</p>	<p>  Antal påbörjade studentlägenheter</p> <p>Analys</p> <p>Albano Kv 13 innehållande 32 student/forskarlägenheter har överklagats av Trafikverket och kan tidigast påbörjas 2022. I projekt Familjen 2 innehållande 87 studentlägenheter har upphandlingen beslutats att göras om och nya upphandlingen pågår och bedöms vara klar i november.</p>	0	0	32	
<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> <p>Analys</p> <p>Arbete pågår i lite olika projekt och med olika inriktningar. För studenter planeras delar av projektet Hagastaden för kollektivboende och i projektet Albano byggs ett antal kompislägenheter. Vidare arbetar bolaget vidare med en projektidé med</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
					trygghetsboende för 70+ i Västerort. Tanken är ett boende med gemensamhetsytor för att träffas, möjliggöra sällskap och motverka ensamhet. En av markanvisningarna under 2020 i Johanneshov innehåller 50% kollektivboende.
 Verka för en ökad nybyggnation av flerbostadshus i trä med målet att 20 procent uppförs i massivträstomme					 Verka för att identifiera minst ett lämpligt projekt avseende nybyggnation i trä. Analys Arbetet fortsätter under året med att öka kunskapen inom bolaget att bygga i trä. Identifiering av lämpliga projekt pågår där ett av dem är Ålgrytevägen i Bredäng.
	 Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag Analys Målet kommer inte att uppnås. I projektet Familjen 2 innehållande 87 studentlägenheter har upphandlingen beslutats att göras. Den nya upphandlingen pågår och bedöms vara klar i november. Dalen 21 innehållande 140 lägenheter är flyttad till 2022. Garagevägen med 80 lägenheter i Hammarbyhöjden har problem kring garagelösning. Svenska Bostäder genomför för närvarande en parkeringsutredning och en trådinventering som har till syfte att effektivisera mark intill Svenska Bostäders	0	0	200	



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
	<p>fastigheter i området. Utöver det har projektet utmaningar i höga krav i förslaget till exploateringsavtal samt en svårbyggd mark där alla frågor inte är lösta. En lokal i Kärrtorp ska byggas om till fem lägenheter, detta skjuts till 2022. Albano kv 13 innehållande 32 student/forskarlägenheter har överklagats av Trafikverket och kan påbörjas tidigast 2022.</p>				
					<p> AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder ska utifrån erfarenheterna från Stockholmshusprojekten kartlägga vad som driver produktionskostnaderna, i syfte att se vilka effektiviseringsmöjligheter eller justeringar av krav som kan göras för att minska kostnaderna</p> <p>Analys</p> <p>Erfarenheter från Stockholmshuset har kontinuerligt redovisats inom staden. Avseende faktorer som kan sänka kostnaderna kan följande nämnas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gemensam effektiv stadsbyggnadsprocess tillsammans med stadens förvaltningar • Större volym per projekt (minst 100 lägenheter) • Markförutsättningar i form av enklare grundläggningsförhållanden mm • Enklare och effektivare

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
					<p>parkeringslösningar med mobilitetsåtgärder</p> <p>Kontinuerligt kartläggs vad som driver produktionskostnaderna i syfte att se vilka effektiviseringsmöjligheter eller justeringar av krav som kan göras för att minska kostnaderna. Detta redovisas till Stadshus AB</p>
					<p> Exploateringsnämnden ska, i samarbete med AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder, utreda hur fler stora bostäder kan bidra till att minska ofrivillig trångboddhet.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har utsett interna representanter för uppdraget. Arbetet är också påbörjat i och med att Exploateringskontoret kallade till ett inledande möte före sommaren.</p>

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

Svenska Bostäder förbereder för installation av laddningsplatser till elbilar i anslutning till parkering i befintliga och nya fastigheter. Detta sker i samband med nybyggnation och renovering. Ett arbete har påbörjats med att ta fram en handlingsplan för att successivt utöka antalet laddningsplatser i det befintliga beståndet. I handlingsplanen behöver centrala frågeställningar som elförsörjning och brandrisk belysas och konsekvensbeskrivas.



Ett projekt pågår för att utveckla en metod där vi kan analysera vilka mobilitets- och parkeringsåtgärder som är lämpliga att genomföra i Svenska Bostäders bostadsområden och nybyggnadsprojekt. Bolaget har en tydlig strategi för att avyttra kvarstående etanolbilar. Vid nyanskaffning väljs alltid elbilar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
 Bidra till en stärkt samverkan för effektiv snöröjning inom och i					 Bidra i stadens utvecklingsarbete samt samverka med fastighetsägare med

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
anslutning till bolagens fastigheter					<p>angränsande fastigheter för en effektiv snöröjning.</p> <p>Analys</p> <p>Svenska Bostäder verkar alltid för ett gott samarbete med angränsande fastighetsägare i frågor som kräver samordning, t.ex. snöröjning.</p>

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



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	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>Analys</p> <p>Vi fortsätter vårt samarbete med Björkhagens Hjärta som företräder intresset att bevara panncentralen i området. Svenska Bostäder har en öppen och transparent dialog med föreningen där vi nu givit dem möjlighet att hitta en långsiktig hållbar hyresgäst till hela fastigheten. Om detta inte lyckas undersöker vi möjligheten att skapa bostäder i huset kompletterat med lokal för kultur.</p> <p>I Husby samarbetar Svenska Bostäder med Stockholms universitet för att utveckla en förbättrad platssamverkan. Detta samarbete kommer att fortsätta under hösten.</p>

2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö

Svenska Bostäders verksamhet ska vara fossilfri 2030, bolaget arbetar med att ta fram en plan för hur detta ska gå till. Under kommande år har bolaget fokus på fortsatt energieffektivisering i det befintliga beståndet, energieffektiv nyproduktion och utökad egen produktion av förnybar energi. Bolaget ser utmaningar i att klara utsläppsbetinget på 2600 ton CO₂ under perioden till och med 2023. Det beror på att utsläppsbetinget beräknats på remissutgåvans målnivå om 10 % energieffektivisering, detta ändrades till 5 % energieffektivisering i beslutat miljöprogram och klimathandlingsplan. Bolaget undersöker vilka andra åtgärder som kan vidtas för att ändå klara utsläppsbetinget.

Svenska Bostäder medverkar i Sveriges Allmännyttas klimatinitiativs samtliga tre fokusområden och under 2021 fortsätter arbetet enligt nedan:

Effekttoppar och förnybar energi: samarbetet med Stockholm Exergi för att bidra till att göra fjärrvärmen fossilfri har utvecklats och utökats, utrullningen av installationen enligt avtal med Stockholm Exergi är i princip klar, enstaka anläggningar kvarstår att lösa. Bolaget genomför även en pilot inom ramen för den egna fastighetsdriften. Planen för att öka solenergiproduktionen har konkretiserats och utbyggnaden påbörjats.



Krav på leverantörer: bolaget fortsätter utveckla arbetet med livscykelanalyser med syfte att minska klimatpåverkan från ny- och ombyggnadsprojekt samt ställa klimatkrav i samband med upphandling. Bolaget medverkar med ombyggnadsprojektet Oslo 5 i pilotprojektet E2B2 Implementering av klimatberäkningar för renovering och ombyggnad.



Klimatsmart boende: bolaget underlättar för sina hyresgäster att göra miljö- och klimatsmarta val genom att tillhandahålla fastighetsnära källsortering, bygga ut matavfallsinsamlingen samt genomföra informationskampanjer i egen regi och tillsammans med staden. Arbetet med att ta fram ett mobilitetskoncept fortsätter och ett arbete med nudging för att minska avfallsmängder och förbättra ordningen i miljöstugorna är under uppstart. En pilot med leveransboxar i anslutning till ett antal fastigheter genomförs.








Vidare ska vi i varje ny- eller ombyggnadsprojekt driva någon form av innovationslösning och vi ska även jobba med antingen solceller eller gröna tak.





Ett av våra tydligaste uppdrag är att minska energianvändning i bolaget. Kravet på 55 kWh/kvm och år gäller för all nyproduktion.





Under kommande år kommer bolaget att utveckla det förebyggande arbetet för att minska konsekvenserna av ett förändrat klimat, ett särskilt fokusområde är att förebygga övertemperaturer i lägenheter i samband med ny- och ombyggnation. Bolagets arbete med att identifiera lämpliga klimatanpassningsåtgärder i det befintliga beståndet fortsätter. Bolaget har arbetat fram en intern miljö- och klimathandlingsplan för att säkerställa att krav och aktiviteter i stadens nya miljöprogram och klimathandlingsplan fångas upp i bolagets interna verksamhetsplaner.





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att användningen av plast ska fasas ut så långt som möjligt i stadens verksamheter					 Kartlägga och fasa ut skräpgenererande plastprodukter. Analys Informations- och

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
					inventeringsmöten har skett inom bolaget. En enkät har skickats ut, med syfte att gå igenom vilka produkter som finns på kontoren. Analys av svar kvarstår.
 Arbeta för att öka andelen plusenergi- eller passivhus inom sina bestånd i syfte att på sikt uppnå en neutral eller negativ nettoanvändning av uppvärmningsenergi					<p> Utreda förutsättningarna för att öka andelen plusenergi- och passivhus, och identifiera minst ett projekt i projektportföljen där plusenergi- eller passivhus kan vara lämpligt.</p> <p>Analys</p> <p>För att öka kunskapen om plusenergi- och passivhus inom bolaget pågår som ett första steg ett arbete med att identifiera ett nybyggnadsprojekt som skulle passa att genomföras som plusenergi- och passivhus. Det projekt som identifierats att passa är projektet Lissabon, där planarbete borde kunna starta om drygt ett år.</p> <p>Det finns erfarenhet av genomförda passivhus i fyra projekt med olika tekniska lösningar. Denna kunskap kommer att nyttjas i framtida projekt. Exempel på tekniska lösningar är välisolerade hus, roterande luftvärmväxlare med hög verkningsgrad, komplementsvärmare, individuell mätning och debitering av kall och varmvatten, betala för egen uppvärmningsenergi,. Prov med GEO-FTX genomförs för närvarande i Skogsklockan och Hundlokan i Hässelby som innebär att tilluften blir förvärmad och ventilationsaggregaten</p>





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
					inte får någon "på-frysning" samt att tilluften kyls på sommaren.
 Arbeta för en fossilfri organisation 2030 genom att fasa ut användningen av fossil energi i egen och upphandlad verksamhet					<p> Ta fram en handlingsplan för att bolagets verksamhet ska vara fossilfri 2030.</p> <p>Analys</p> <p>Kartläggning pågår men är försenad då det varit svårt att få fram mängdförteckningar från historiska projekt. Vi arbetar för att få klart planen under året trots försening.</p>
 Bidra till att uppnå stadens mål för matavfallsinsamling, samt planera för krav om fastighetsnära eller kvartersnära insamling					<p> Lösningar för matavfallsinsamling implementeras i samtliga ny- och ombyggnadsprojekt.</p> <p>Analys</p> <p>Lösningar för matavfallsinsamling hanteras i våra projekt och enligt våra tekniska regler.</p>
					<p> System för hämtning implementeras i det befintliga beståndet enligt framtagna plan.</p> <p>Analys</p> <p>Utrullning enligt handlingsplan sker i Västerort. Järva intensifierar arbetet under hösten med start i Husby och de nybyggda fastigheterna i Ledinge i Tensta. Söderort letar platser i sopsugsområden. Innerstaden har några adresser kvar med få lägenheter.</p>
 Bidra till stadens mål för att öka antalet laddplatser, exempelvis genom att i samarbete					<p> Skapa förutsättningar för att ladda elbil vid varje nyproduktionsprojekt eller större renoveringsprojekt, där parkeringsplatser</p>





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
med externa aktörer bygga fler laddplatser i anknytning till befintliga fastigheter samt vid nyproduktionsprojekt, eller större renoveringsprojekt där parkeringsplatser ingår					<p>ingår.</p> <p>Analys</p> <p>I nyproduktion samarbetar bolaget med Stockholm parkering angående procentuell andel laddningsplatser. Svenska Bostäder förbereder el-installationen och Stockholm parkering installerar el-laddarna. Vid garagerenoveringar sker samma åtgärder som i nyproduktion</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>Analys</p> <p>En remiss i ärendet har inkommit och Svenska Bostäder har lämnat in svar på denna. Ett första möte har ägt rum där Svenska Bostäder, Stockholmshem, Familjebostäder och Micasa närvarade. Samtliga representanter ser att ett ökat samarbete kring hantering av skadedjursbekämpning är alla till gagn och kommer fortsätta arbeta i frågan löpande under 2021.</p>
 Förebygga att avfall uppstår och verka för att en större andel produkter och material återanvändas samt sorteras till återvinning					<p> Implementera stadens "Handlingsplan för ett cirkulärt byggande" i ny- och ombyggnadsprojekt när den är klar.</p> <p>Analys</p> <p>Handlingsplanen går upp för beslut i Svenska Bostäders styrelse inom</p>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
					<p>kort. Aktiviteterna är inarbetade i bolagets interna miljö- och klimathandlingsplan för 2022 och ska tas om hand av berörda delar i bolaget i höstens verksamhetsplanering.</p>
<p> Intensifiera arbetet med att genomföra energieffektiviserande åtgärder</p>					<p> Identifiera, planera och påbörja genomförandet av energieffektiviseringsåtgärder i befintligt bestånd enligt framtaget koncept.</p> <p>Analys</p> <p>Under våren har ett analysarbete genomförts där fastigheter med hög potential har identifierats. Det är byggnader som har en hög energianvändning, såväl totalt som relativt (energi/m²). Ett 30-tal fastigheter med en årlig energianvändning högre än 1 GWh har identifierats. Bolaget undersöker nu vilka fastigheter som är bäst lämpade för att genomföra åtgärder. En viktig princip är att ha ett bolagsövergripande perspektiv för att effekten ska bli så stor som möjligt på totalen. Det första energieffektiviseringsprojektet har startat i Redaren 2 där värmeåtervinning och solceller installeras. Bolaget strävar efter att genomföra ytterligare 7-9 energieffektiviseringsprojekt till och med 2023 för att klara målet om 5% relativ energieffektivisering.</p>
<p> Minimera verksamheternas tjänsteresor med flyg och bil till förmån för tåget samt uppmuntra digitala möten</p>					<p> Följa upp och se över rutiner för verksamhetens tjänsteresor utifrån stadens riktlinjer och bolagets resepolicy.</p> <p>Analys</p>




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
					Bolagets policy ska ändras till riktlinjer och följa stadens policy.
 Minska kommunkoncernens klimat- och miljöpåverkan genom ökad andel ekologiska och klimatsmarta livsmedel i verksamheterna					 Implementera bolagets nya riktlinjer för minskad klimat- och miljöpåverkan från livsmedel som träder ikraft 1/1 2021. Analys Till följd av pandemin samlas inte medarbetare till evenemang där mat köps in. För att påminna om de nya riktlinjerna ordnades en utmaning om att äta vegetariskt till lunch under en arbetsvecka i mars. Mer än 70 medarbetare deltog i utmaningen. Aktiviteter för att påminna om riktlinjerna vidtas när medarbetarna återvänder till kontoret.
 Prioritera och åtgärda klimatrelaterade risker såsom effekter av skyfall och värmeböljor i befintlig och planerad bebyggelse					 Genomföra åtgärder för att stärka förmåga att hantera effekter av värmebölja. Det innebär att åtgärder riktas mot att göra Stockholm och respektive verksamhet mer förberett att hantera höga temperaturer vid värmebölja, så att risken för negativ påverkan på människors liv och hälsa minskar. Analys Arbete pågår med att bryta ned den övergripande analysen och identifiera vilka hög- och medelfastigheter som påverkas samt genomföra en enkel kartläggning av respektive byggnads förutsättningar. Arbetet med att ta fram en projektplan för hela bolaget pågår.


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
					<p>🟡 Prioritera åtgärder efter genomförd inventering och ta fram åtgärdslistor för högriskfastigheter med kostnadsförslag.</p> <p>Analys</p> <p>Arbete pågår med att bryta ned den övergripande analysen och identifiera vilka hög- och medelfastigheter som påverkas samt genomföra en enkel kartläggning av respektive byggnads förutsättningar. Arbetet med att ta fram en projektplan för hela bolaget pågår.</p>
<p>🏢 Stimulera delningsekonomi exempelvis genom att arbeta för bilpool och cykelpool i all nybyggnation</p>					<p>🟢 Arbeta fram mobilitetskoncept för bolaget som bl.a. innefattar hur poollösningar ska fungera i förvaltningen.</p> <p>Analys</p> <p>En sammanställning över olika mobilitetslösningar är klar. Den innehåller framgångsfaktorer, erfarenheter och förslag till hantering i verksamheten. Arbetet fortsätter med att ta fram en metod för inledande analys inför val av mobilitetslösning (med syfte att lösningen ska fungera över tid). Bolagets mobilitetsgrupp medverkar i arbetet.</p>
<p>🏢 Vid nybyggnation och renovering utgå från att tak ska nyttjas, antingen med solceller eller med gröna tak</p>					<p>🟢 I varje projekt utgå från att tak ska nyttjas, antingen med solceller eller med gröna tak.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget utgår i varje projekt från att tak ska nyttjas, antingen med solceller eller med gröna</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
					tak. I de ny- och ombyggnadsprojekt som ligger närmast i planeringen har vi i våra kalkyler räknat med en investeringsutgift för installation av gröna tak eller solceller.
 Välja fjärrvärme som uppvärmningsmetod vid nyproduktion eller ombyggnad utifrån lönsamhetskrav och ett stadsövergripande perspektiv på kraftfrågor, eleffekt och klimat					<p> Fjärrvärme är standardval för uppvärmning vid nyproduktion. För att närma oss plusenergihus tittar vi även på andra lösningar i specifika projekt. Det kan t.ex. handla om geo- eller bergvärmelösningar, med målet att hitta innovativa lösningar.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget följer stadens inriktning om att välja uppvärmning med ett stadsövergripande perspektiv. Diskussioner har förts med Stockholm Exergi om att förse ett nytt projekt på Växthusvägen med geovärme.</p>
					<p> Uppvärmningsmetod utgörs i sin helhet av fjärrvärme. I vissa nybyggnadsprojekt testar vi geo- eller bergvärmelösningar med målet att hitta innovativa lösningar.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget följer stadens inriktning om att välja uppvärmning med ett stadsövergripande perspektiv.</p>
	 Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed			100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
	<p>jämförliga system</p> <p>Analys</p>				
	<p> Andel hämtställen med matavfallsinsamling av hämtställen med möjlighet till matavfallsinsamling</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget bedömer inte att stadens mål kommer att nås. Bolaget arbetar dock för att öka takten för implementering av system för matavfallsinsamling i framförallt Järva.</p>			80 %	
	<p> Andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt (Ny!)</p> <p>Analys</p> <p>Ursprungligen planerade projekt med byggstart under året som skulle LCA-beräknas har skjutits fram i tiden (Dalen 21 och Familjen 2). LCA-beräkning i nybyggnadsprojektet Mangon genomförs under året.</p>			50 %	
	<p> Andel nyproducerade byggnader utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet</p> <p>Analys</p>			100 %	
	<p> Andel större ombyggnader där den</p>			40 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
	<p>köpta energin minskar med minst 30 procent</p> <p>Analys</p> <p>Energiprestandan i Trondheim 1&2 samt Hedvig 22 har förbättrats sedan T1-uppföljningen så att båda når minst 30% energieffektivisering. Det innebär att årsmålet 40 % (2 av 5 projekt) nås. De projekt som är aktuella för denna måluppföljning (dvs. de färdigställdes 2019) är Skänninge 1, Skänninge 2, Trondheim 1&2, Hedvig 22 samt Daedalus 5.</p>				
	<p> El- och värmeproduktion baserad på solenergi</p> <p>Analys</p> <p>Prognos för året är 640 MWh, varav 121 MWh solvärme. Målet kommer inte att nås fullt ut under året, det beror på produktionsbortfall i några anläggningar pga ombyggnad (Oslogatan 24, Trondheimsgatan 50), samt att ingen ytterligare anläggning hunnit installeras och tas i drift innan sommaren. Bolaget jobbar för fullt med en utbyggnadsplan som innebär att installerad effekt ska dubblas till och med 2023.</p>			700 MWh	
	<p> Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi)</p>			124,62 kWh/m2	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
	per kvadratmeter A-temp (kWh/m ²) Analys				
	 Minskning av CO ₂ e till 2023 Analys Avsevärd risk att bolaget inte når målet då betinget baseras på 10% relativ energieffektivisering trots att målet beslutades till 5%. Bolaget undersöker vilka andra åtgärder som kan vidtas. Bolaget vill också framhålla vikten av att samordna stadens beräkningssätt med de branschstandarder som finns. Det är orimligt att det skiljer flera tusen ton CO ₂ (mer än hela betinget) mellan resultatet enligt stadens beräkningssätt och det beräkningssätt som används vid hållbarhetsredovisning enligt GRI.			2 600	
	 Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter (fastighetsförvaltande bolag och nämnder) Analys Bolaget bedömer att det är risk för att målet på 3% relativ energieffektivisering inte nås fullt ut under året, då utfallet på genomförda energieffektiviseringsåtgärder uppstår senare under perioden.			3 %	
	 Totalt köpt energi i stadens			325,3 GWh	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
	verksamheter Analys				
					<p> AB Svenska Bostäder ska intensifiera arbetet med att energieffektivisera ytterligare bland annat genom att installera digitala sensorer för att styra energiförbrukningen förutsatt att detta kan ske under affärsmässiga förutsättningar</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har sedan tidigare referensgivare installerade i beståndet och bedömer att den delen av ägardirektivet är uppfyllt.</p> <p>Under våren har ett analysarbete genomförts där fastigheter med hög potential har identifierats. Det är byggnader som har en hög energianvändning, såväl totalt som relativt (energi/m²). Ett 30-tal fastigheter med en årlig energianvändning högre än 1 GWh har identifierats. Bolaget undersöker nu vilka fastigheter som är bäst lämpade för att genomföra åtgärder. En viktig princip är att ha ett bolagsövergripande perspektiv för att effekten ska bli så stor som möjligt på totalen. Det första energieffektiviseringsprojektet har startat i Redaren 2 där värmeåtervinning och solceller installeras. Bolaget strävar efter att genomföra ytterligare 7-9 energieffektiviseringsprojekt till och med 2023 för att klara målet om 5% relativ energieffektivisering.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
					<p>🟢 Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, idrottsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, socialnämnden, stadsbyggnadsnämnden, utbildningsnämnden, trafiknämnden, äldrenämnden, stadsdelsnämnderna, AB Familjebostäder, AB Stockholms hem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB samt Stockholm Vatten och Avfall AB implementera handlingsplanen för klimatanpassning vid skyfall och värmeböljor</p> <p>Analys</p> <p>Arbete pågår med att bryta ned den övergripande analysen och identifiera vilka hög- och medelriskfastigheter som påverkas samt genomföra en enkel kartläggning av respektive byggnads förutsättningar. Arbetet med att ta fram en projektplan för hela bolaget pågår.</p>

3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden



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

Vår ekonomi är långsiktigt hållbar

Svenska Bostäder är ett kommunägt bolag, med ett allmännyttigt uppdrag, som verkar på affärsmässiga villkor. Vi kombinerar de två perspektiven, där det primära syftet med de affärsmässiga villkoren är att ge bolaget förutsättningar att uppfylla sitt allmännyttiga uppdrag. Genom en långsiktigt hållbar ekonomi och lönsamhet, ges möjligheter att erbjuda ett bra boende med nöjda hyresgäster.

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 arbetar systematiskt med att utveckla både befintliga och nya affärsmodeller, genom att vi säkerställer rätt hyra inom ramen för gällande hyressättningsystem och genom att titta på nya erbjudanden av tjänster

och koncept. Vi arbetar även för att stärka rutinerna kring de större investeringarna, så att vi gör rätt investeringar som över tid utvecklar värdet på fastighetsbeståndet.

En viktig ekonomisk hållbarhetsfråga är antikorruption. Den stora inköpsvolymen, att vi förmedlar en av de mest eftertraktade produkterna i Stockholm – lägenheter – gör frågan högaktuell. För att säkerställa att vi bidrar på ett positivt sätt utbildar vi våra medarbetare kontinuerligt i antikorruption och har en visseblåsarfunktion.

Vår arbetsplats är hållbar och innovativ

Svenska Bostäder ska vara en hållbar och innovativ arbetsplats. För att nå dit har vi under första halvåret av 2021 slutit ramavtal med en samarbetspartner som ska hjälpa oss i arbetet med att göra en kulturanalys, för att vi ska arbeta ännu mer aktivt med våra gemensamma värderingar och förhållningssätt. Vi genomför vidare fortlöpande omvärldsbevakning, skapar strategiska samarbeten med olika aktörer, tänker långsiktigt och innovativt, utmanar invanda rutiner och tänker nytt. Istället för att passivt ta emot den digitala utvecklingen är vi en del av den. Vår arbetsplats ska vara en innovativ och nytänkande miljö.

Vi arbetar medvetet och långsiktigt med utveckling av våra medarbetare, chefer och verksamheter. Det gör vi bland annat utifrån resultatet av såväl Stockholms stads medarbetarundersökning som den undersökningen vi gör i samarbete med Great Place to Work. Vårt aktiva arbete ledde återigen till en plats på listan som en av Sveriges bästa arbetsplatser 2020.



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











Svenska Bostäders investeringar kommer att ligga kvar på en hög nivå de närmaste åren och det är därför viktigt att vi fattar kloka beslut. Ett arbete med att utveckla beslutsunderlag gällande kalkylering och riskbedömningar pågår och alla större investeringar passerar vårt fastighetsråd. Ett arbete pågår med att implementera vår nya underhållspolicy och vi arbetar med att minimera ledtider för tomställda objekt i samband med ombyggnad/reparation samt även med att minska vår vakansgrad för outhyrda objekt.







Ett projekt där inköpsverksamheten analyseras pågår och kommer leda till en handlingsplan för utveckling av vår inköpsverksamhet. Vi kommer även att fortsätta arbetet med att utveckla vår ekonomistyrning till att bli mer nyckeltalsbaserad och med ett modernare systemstöd.

Ett viktigt utvecklingsområde är att stärka vårt systematiska informationssäkerhetsarbete och att uppnå högre datakvalitet i våra system. En GAP-analys av vår informationssäkerhet är genomförd och en handlingsplan togs fram under våren. Nu pågår projektarbete utifrån handlingsplanen. Vi arbetar även med att effektivisera våra processer genom digitalisering och automatisering.

Vi ser över fastighetsportföljen och avyttrar icke strategiska fastigheter för att renodla vårt bestånd och frigöra investeringsutrymme. Som ett led i att fokusera på bolagets kärnverksamhet pågår arbetet med att genomföra en avyttring av Vällingby Centrum. Vi har även sålt fyra fastigheter i det pågående arbetet med ombildning till bostadsrätter och ytterligare ett tillträde är planerat till september.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
 Hålla budget, vilket är en förutsättning för en fungerande ekonomistyrning och därmed god ekonomisk hushållning. Budgetföljsamhet mäter hur väl den ekonomiska styrningen fungerar mot					 Fortsätta arbetet med att utveckla vår ekonomistyrning till att bli mer nyckeltalsbaserad och med ett modernare systemstöd. <i>Analys</i>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
givna förutsättningar i budgeten					Beslut har tagits att under 2022 genomföra en pilot med nyckeltalsstyrning.
 Slutföra arbetet med att genomföra avyttring av Vällingby Centrum					 Arbetet genomförs utifrån redovisat utredningsuppdrag. Analys En försäljningsprocess pågår.
 Utreda om och hur innovativa spetsprojekt inom miljöområdet kan genomföras med lägre kalkylränta, samt vilka kostnader det skulle innebära					 Frågan kring kalkylränta i spetsprojekt utreds i samverkan med våra systerbolag. Analys En projektidé finns för att titta på nyttokalkylering i vissa innovativa spetsprojekt. Frågan utreds vidare.
	  Andel administrations- och indirekta kostnader Analys			8,5 %	
	  Avvikelse investeringsbudget, % Analys Våra nyproduktionsinvesteringar beräknas understiga budget med ca 235 mnkr, framförallt kopplat till kv. Plankan och Mangon. Ombyggnadsprojekten beräknas landa 110 mnkr under budget.	-16,05 %		2 150 mnkr	
	  Direktavkastning Analys			1,9 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
	  Driftkostnad/kvm <i>Analys</i>			708	
	  Driftnetto/kvm <i>Analys</i>			541	
	  Resultat efter finansnetto(mnkr) <i>Analys</i>	298		236	

3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna











För att hålla jämna steg med utvecklingen i samhället och fortsatt vara affärsmässigt attraktiva deltar vi aktivt i stadens satsning på en smart och uppkopplad stad. Vi nyttjar digitaliseringens möjligheter i våra arbetssätt, men också i smarta lösningar i den produkt och service som utgör vårt erbjudande. Genom vår avdelning för verksamhetsutveckling öppnas möjlighet för bolaget att ta ett större och samlat grepp om innovation, digitalisering och strategiska utvecklingsprojekt i syfte att utveckla och stärka bolaget.



Vi ska även införa Stockholmshyra och se över våra förvaltningsmodeller. I Hagastaden planerar vi att bygga bostäder för studenter med framsynta hållbarhetslösningar till en rimlig kostnad.







För att öka konkurrensen mellan anbudsgivande byggentreprenörer på Stockholmsmarknaden genomför vi ett projektarbete tillsammans med systerbolagen. Genom projektet Nya entreprenörer är målsättningen att hitta nya entreprenörer i våra entreprenadupphandlingar.





Vi arbetar ständigt med att utveckla ledarskapet på Svenska Bostäder, och planerar att genomföra en särskild insats under året med hjälp av en samarbetspartner. Ledarskapet ska präglas av kommunikation, tillit, partnerskap och mod. Vi arbetar systematiskt med utveckling av våra medarbetare, både yrkesmässigt men också inom till exempel hälsa, för att bevara balans mellan arbete och fritid. Genom utvecklingssamtal planerar vi för medarbetares utveckling både på kort och lång sikt. Vi har en långsiktig kompetensförsörjningsplan, vi utvecklar ständigt våra arbetssätt och vi mäter och följer upp för att kunna bibehålla vår utmärkelse som en av Sveriges bästa arbetsplatser.





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
 Ansvara för kommunkoncernens gemensamma inköpskategori vitvaror					 Leda kategorin vitvaror i stadens gemensamma kategoriarbete.





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
					<p>Analys</p> <p>En strategisk inköpare med 50 % för kategoriansvar för vitvaror anställdes under våren 2021, och arbetet inom vitvarukategorin pågår därefter enligt kategorirådets plan.</p>
 Avyttra fastigheter som saknar strategisk betydelse					<p> Vidare utreda samt avyttra eventuella fastigheter som saknar strategisk betydelse.</p> <p>Analys</p> <p>Ett ärende togs upp i bolagets styrelse i april och bolaget har fått i uppdrag att sälja 3 fastigheter. Intresseanmälningar har tagits emot och prospekt skickades ut till intressenterna i slutet av augusti. Ytterligare en fastighet (i Bredäng) som saknar strategisk betydelse har avyttrats under året.</p>
 Beakta teknologisk utveckling inom miljö- och klimatområdet såsom energilagring för överskottsel från bolagets elproduktion i syfte att nå ett hållbart och energieffektivt bestånd					<p> Bolaget följer teknikutvecklingen och undersöker olika möjligheter för att öka egenanvändningen av solet.</p> <p>Analys</p> <p>I ett energieffektviseringsprojekt i Hammarby sjöstad kombineras installation av solceller med frånluftsvärmepump, det medför högre egenanvändning av producerad solet.</p>
 Bistå äldrenämnden och stadsdelsnämnderna med införandet av smarta lås					<p> Bolaget ska bistå äldreförvaltningen och stadsdelsförvaltningarna i deras arbete med att införa smarta lås.</p>






Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
					<p>Analys</p> <p>Svenska Bostäder har beslutat att godkänna äldreförvaltningens förslag kring att montera smarta lås i de fastigheter/lägenheter som äldreförvaltningen finner lämpligt. Avtal för implementering av smarta lås är framtaget och uppstartsmöte är planerat till september. Vi är positiva till initiativet och ser fram emot en ökad tillgänglighet och trygghet i våra fastigheter.</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>Analys</p> <p>Efter en analys av icke-strategiska fastigheter har ett fåtal fastigheter identifierats som möjliga att avyttra. Styrelsen planeras ta ställning till förslag kring detta under våren 2021.</p> <p>Utöver det är bolaget involverat i en mängd olika samarbeten och i utveckling av gemensamma funktioner som effektiviserar förvaltningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Störningsjour - FAST2 - fastighetssystem - Brandinspektörer - Stockholmshusen - Rättvist byggande - Fibernätet - Stockholms Exergi - Kundmätningar (AktivBo) - - Fastighetsägarföreningar






Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta förbättringsarbetet med bolagens upphandlingskompetens					<p> Översyn av inköpsorganisation, beställningssystem och e-handel, samt införa anpassad kategorimetod.</p> <p>Analys</p> <p>Ett projekt om utredning av inköpsverksamheten pågår sedan våren 2021 i syfte att se över organisationens möjlighet att införa en anpassad kategorimetod. Ett separat projekt om införande av ett nytt beställningssystem (e-handel) är försenat. Detta projekt, som har startats tidigare år, kommer troligen att införlivas i projektet om utredning av inköpsverksamheten antingen senare under 2021 eller under 2022.</p>
 Förbättra metoder för uppföljning och utvärdering av digitaliseringsprojekt					<p> Utveckla bättre metoder för uppföljning och utvärdering av digitaliseringsprojekt.</p> <p>Analys</p> <p>Projektkontoret "2.0" kommer, när det är på plats, att stärka styrningen och uppföljningen av bolagets administrativa projekt. Exempelvis kommer projektkontoret att följa upp projektens uppföljning av effektmål. Detta kommer upparbetas i takt med att projektkontoret utvecklas och större digitaliseringsinitiativ går i mål.</p>
 Integrera ett jämställdhetsperspektiv, vid beslutsfattande, planering och utförande av verksamheten					<p> Fortsätta upprustningen av bolagens centrum. Slutföra upprustningen av Husby Centrum med utgångspunkt i jämställd stadsplanering, utveckla Kärrtorp och Björkhagen</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
					<p>kopplat till nyproduktion.</p> <p>Analys</p> <p>Pandemin har drabbat handeln och våra centrumanläggningar hårt. Under året har vi haft fokus på att hjälpa handlarna med både information och ekonomiskt stöd för att komma igenom pandemin. I Husby kommer vi i början av hösten att öppna vår offentliga toalett som är ett led i att locka fler besökare, främst kvinnor till centrum. Svenska Bostäder samarbetar med Stockholms universitet (SU) gällande att utveckla platssamverkan i Husby Centrum. Vi har även studerat platssamverkan Sergels torg och ska dra lärdom av det. Under hösten fortsätter samarbetet med SU.</p>
 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>Analys</p> <p>Bolaget har tillsammans med Stockholmshem och Micasa gjort en ny upphandling av avtal för KO-operatör. Avtal har tecknats med etablering in på 2022. Bolaget för både enskilt, och tillsammans med Familjebostäder och Stockholmshem, en kontinuerlig dialog med Stokab i olika frågor som rör förvaltning och utveckling av fibernätet.</p>
 Säkerställa att det finns ett effektivt och					<p> I syfte att stärka det systematiska</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
ändamålsenligt informationssäkerhetsarbete					<p>informationssäkerhetsarbetet startas ett särskilt projekt i slutet av 2020, där initialt en GAP-analys kommer att genomföras och sedan kommer under 2021 prioriterade frågor att åtgärdas. Samtliga medarbetare ska även under 2021 genomgå stadens e-utbildning om informationssäkerhet.</p> <p>Analys</p> <p>En GAP analys har genomförts och utifrån den har en handlingsplan för 2021-2023 tagit fram. Aktiviteter utförs enligt handlingsplanen.</p>
 Säkerställa att direktupphandlingar genomförs i enlighet med LOU, Regler för ekonomisk förvaltning och nämndens eller bolagsstyrelsens egna riktlinjer					<p> Genomföra internutbildningar kring direktupphandling under 2021.</p> <p>Analys</p> <p>Internutbildning om direktupphandling sker successivt under senhösten 2021.</p>
 Utredda hur den tidigare panncentralen på Halmstadsvägen i Björkhagen kan bevaras och utvecklas					<p> Arbeta med att ta fram olika förslag på lösningar för panncentralen i Björkhagen.</p> <p>Analys</p> <p>Arbete pågår för att komma till en lösning för panncentralen. Bland annat testas att nyttja möjligheterna som gällande detaljplan medger. Möte har hållits mellan Svenska Bostäder och den aktiva föreningen Björkhagens Hjärta. Föreningen har bytt ordförande och nya möten är inbokade. Vi har tillsatt en projektledare som tillsammans med vår lokalenhet arbetar med</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
					<p>uppdraget. Föreningen fortsätter arbetet med målsättningen att skapa ett kulturhus av hela huset som inrymmer panncentralen. Svenska Bostäder har meddelat att detta skulle kunna vara aktuellt ifall en långsiktig ekonomiskt lösning finns. Det skulle också kräva en ny detaljplan.</p>
<p> Utveckla beslutsunderlag framför allt gällande kalkylering och riskbedömningar i tidiga skeden för att säkerställa att beslut fattas på rättvisande grunder</p>					<p> Utveckla kalkylarbetet och hanteringen av riskanalyser i investeringsprojekt, bland annat genom att ta fram skriftliga riktlinjer för kalkylering avseende avkastningskrav, nivå på drift och underhåll, riskanalyser samt dokumentation av motiveringar till vissa invärden m.m.</p> <p>Analys</p> <p>Mallen för riskanalyser i byggprojekt har gått igenom i samband med årets revidering av ny- och ombyggnadshandböcker na. Risker belyses mer omfattande i de investeringsbeslut som tas fram för beslut i styrelsen. Vi behöver framgent öka kompetensen att genomföra riskanalyser inom organisationen. Utvecklingen av våra riktlinjer för kalkylering är påbörjad och ett förslag är på intern remiss. En intern utbildning i kalkylering av investeringar har tagits fram och berörda har kallats. Utbildningen kommer att genomföras under hösten.</p>
<p> Verka för att stärka chefers förmåga att leda i förändring och komplexitet</p>					<p> Fortsätta stärka chefer i deras ledarskap, exempelvis genom ett ledarutvecklingsprogram i Klart ledarskap.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
					<p>Analys</p> <p>Upphandlingen är klar. Under hösten kommer företagsledningen att genomgå ett ledarutvecklingsprogram i Klart ledarskap. Övriga chefer utbildas i Klart ledarskap under 2022.</p>
<p> Överväga strategiska övertaganden av enskilda bostadsrättsprojekt om de ekonomiska förutsättningarna är tillräckligt gynnsamma och det krävs för att få framdrift i stadsutvecklingsprojekt</p>					<p> Övertagande av bostadsrättsprojekt utreds om frågan blir aktuell.</p> <p>Analys</p> <p>Inga övertaganden av bostadsrättsprojekt är aktuella i nuläget.</p>
	<p> Aktivt Medskapandeindex</p> <p>Analys</p>	82		82	
	<p> Andel investeringsprojekt som vid beslut om genomförande avviker mer än 15 procent jämfört med senast fattade inriktningsbeslut.</p> <p>Analys</p> <p>Vi bedömer inte ha några avvikelser.</p>			0 %	
	<p> Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts</p> <p>Analys</p> <p>Vissa kontroller har gjorts gällande hållbarhetskrav. Inom ramen för Rättvist byggande görs</p>	20 %		100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
	<p>ytterligare kontroller. Priskontroll och leverantörernas ekonomiska status görs vid godkännande av fakturor. Ett arbete med att ta fram rutiner för systematiska kontroller pågår.</p>				
	<p> Andel upphandlingar där marknadsdialog har genomförts</p> <p>Analys</p> <p>Under tertial 1 och 2 har en mindre andel av marknadsanalyser genomförts i form av RFI(request for information) etc. Utveckling av olika modeller för marknadsanalys pågår och vi beräknar att alla upphandlingar i slutet av 2021 ska ha föregåtts av marknadsanalyser i olika grader.</p>	20 %		100 %	
	<p> Index Bra arbetsgivare</p> <p>Analys</p>			84	
	<p> Sjukfrånvaro</p> <p>Analys</p>	4,1 %		5 %	
	<p> Sjukfrånvaro dag 1-14</p> <p>Analys</p>	1,3 %		1,9 %	
					<p> Periodisk genomgång av behörigheter i ekonomisystemet har genomförts</p> <p>Analys</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos	Årsmål	Aktivitet
					En rutin finns på plats och genomgångar görs.