



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

Sid. 1 (64)
2022-02-24

Utfallsrapport VB 2021 AB Svenska Bostäder

Innehållsförteckning

| | |
|--|-----------|
| Sammanfattande kommentar | 3 |
| Analys av ekonomisk utveckling | 3 |
| Bolagets uppgift | 4 |
| Bedömning av bolagets interna kontroll | 5 |
| 1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla | 6 |
| 1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort | 7 |
| 1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i | 9 |
| 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 | 25 |
| 2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt | 26 |
| 2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv | 26 |
| 2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov | 28 |
| 2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet | 37 |
| 2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring | 37 |
| 2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö | 38 |
| 3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden | 52 |
| 3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser | 53 |
| 3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna | 55 |

Bilagor

Bilaga 1: Bilaga Stora projekt SB bokslut 2021 Stadshuset

Bilaga 2: Bokslut 2021 investeringsprojekt

Bilaga 3: Personalredovisningsblankett 2021 SB och Stadsholmen

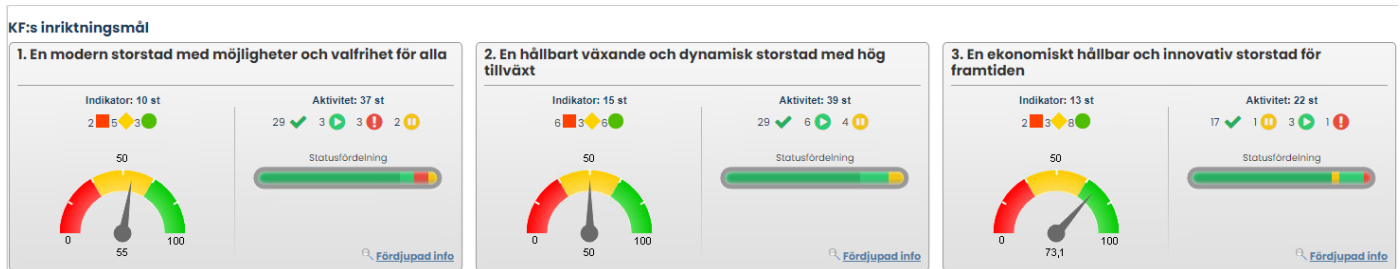
Sammanfattande kommentar

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

För att säkra att vi arbetar i visionens och budgetens riktning har Svenska Bostäder fastställt en egen vision samt en affärsplan för 2021-2023. De övergripande bolagsmålen i affärsplanen beskriver var vi vill vara år 2030. Strategierna tydliggör vad vi på tre års sikt måste göra för att närma oss våra övergripande mål – och i förlängningen stadens inriktningsmål. Affärsplanen utgör därmed en tydlig riktning och ett underlag för verksamhetens planering. Affärsplanen beslutas och godkänns av Svenska Bostäders styrelse.

Utifrån affärsplanen, stadens budget och budgetanvisningar har bolaget planerat, genomfört och följt upp 2021 års verksamhet. På samma sätt arbetar avdelningar, enheter och distrikt, där mål och strategier bryts ned på respektive nivå till konkreta aktiviteter som sedan följs upp under året. Uppföljning sker löpande, månadsvis, tertialvis och årsvis. Indikatorerna visar om vi följer planerad riktning samt ger oss underlag för en handlingsplan att agera på vid behov.

Svenska Bostäders samlade bedömning är att bolaget, i all väsentlighet, har bidragit till att kommunfullmäktiges inriktningsmål och verksamhetsområdesmål har uppfyllts.



Analys av ekonomisk utveckling

Bolagets ackumulerade operativa resultat för året blev 303 mnkr jämfört budget på 236 mnkr. Den positiva avvikelser beror på en kombination av framförallt högre intäkter, lägre administrativa kostnader och lägre nedskrivningar än budgeterat.

Under året har fem ombildningar till bostadsrätter genomförts. Ytterligare tre föreningar har haft köpstämmor där de tackat ja till att ombilda och tillträde planeras under mars 2022. Under året har även tre fastigheter avyttrats och ytterligare en försäljningsprocess är initierad. Ett fortsatt arbete med att avyttra Vällingby Centrum utifrån 2020 års ägardirektiv pågår. De hittills genomförda försäljningarna ger ett lägre resultat om ca 12 mnkr jämfört budget för 2021. Försäljningarna ger påverkan på intäkter, driftskostnader, avskrivningar och finansiella kostnader.

Totalt sett överstiger bolagets intäkter budget med 42 mnkr. Av dessa är ca 27 mnkr försäkringsersättningar där en direkt relaterad kostnadsökning på ca 20 mnkr finns under akuta reparationer. Ca 17 mnkr av intäktsökningen är kopplat till årets hyresförhandling där utfallet blev högre än budgeterat. En tidigare inflyttning än planerat i kv Ledinge ger ytterligare 6 mnkr i ökade intäkter.

På lokalsidan ger tillkommande intäkter, mindre outhyrt och ombyggnadstillägg ca 11 mnkr mer intäkter än budgeterat. Utöver det har den negativa effekten av Covid 19 påverkat intäkterna ca 5 mnkr mindre än budget.

Samtidigt har intäkterna påverkats negativt med ca 22 mnkr kopplat till de försäljningar som genomförts och med ca 9 mnkr av beslutet att lämna hyresfritt fyra månader i Kv. Plankan.

Driftskostnaderna överstiger budget med 17 mnkr. Största avvikelser avser reparationer som överstiger

budget med 27 mnkr. I reparationsposten ingår ca 20 mnkr för kostnader kopplat till bränder där försäkringsersättningar återfinns under övriga intäkter. Kostnaderna för förgävesprojektering under 2021 uppgick till ca 12 mnkr. Fastighetsskötseln överstiger budget med 9 mnkr kopplat till bl.a. snöröjning, sotning och jour. Utrangeringar har överstigit budget med ca 7 mnkr och är kopplat till att ombyggnationen av Oslo 5 färdigställts.

De administrativa kostnaderna understiger budget med 27 mnkr då årets pensionskostnad blev lägre än förväntat, flera tjänster har varit vakanta och tillsättningar har tagit längre tid än förväntat, och där vissa utvecklingsprojekt tagit längre tid att genomföra än planerat. Även IT-kostnaderna understiger budget något.

Bolagets av- och nedskrivningar understiger budget med 31 mnkr och de finansiella posterna understiger budget med 7 mnkr.

Sammanlagt ger ovanstående ett operativt resultat som är 67 mnkr bättre än budget.

Reavinster från försäljningar och ombildningar på 587 mnkr finns under jämförelsestörande poster. Resultat efter jämförelsestörande poster blev 890 mnkr jämfört mot budget 236 mnkr.

Totala investeringar för året är 1 687 mnkr vilket är 464 mnkr lägre än budget. Våra nyproduktionsinvesteringar understiger budget med ca 300 mnkr, framförallt kopplat till kv. Plankan som understiger budget med 140 mnkr och Mangon som understiger med 60 mnkr. Större ombyggnadsprojekt understiger budget med 91 mnkr där de största avvikelserna är Pyramiden 23 mnkr, Storholmen 35 mnkr och Fotangeln 17 mnkr. Både för ny- och ombyggnationer finns i övrigt avvikelser där projekt över- och understiger budget, för mer detaljerad information och förklaringar till avvikelserna, se bilagan Investeringsprojekt. Mindre ombyggnationer och övriga investeringar understiger budget med 73 mnkr.

Bolagets uppgift

2021 har, till mångt och mycket likt 2020, varit ett annorlunda verksamhetsår som i hög utsträckning påverkats av den pandemi som fortfarande pågår. Detta har fortsatt påverkat bolaget och skapat en utmanande situation både ur ett arbetsgivar- och ett fastighetsägarperspektiv.

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

Under året har vi arbetat för att säkra en service av hög kvalitet, bland annat genom att påbörja arbetet kring att öka vår tillgänglighet och vårt service- och tjänsteutbud. Trygghetsarbetet har varit 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.

Resultatet från årets kundenkät via AktivBo visar att vi fortsatt har nöjda hyresgäster och placerar oss över medel jämfört med andra stora bolag (över 11 000 lägenheter) i flera av de olika indexen. När det gäller det sammanfattande Serviceindexet hamnar vi strax över medel jämfört med andra stora bolag. Vi har dock för fjärde året i rad en nedåtgående trend, något som vi tar på stort allvar.

Ett område med särskilt fokus har varit 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 arbetar vi bland annat med att utveckla det strategiska inköpsarbetet, effektivisera arbetssätt, utveckla både befintliga och nya affärsmodeller, och stärka rutinerna kring de större investeringarna. Hur vi hanterar våra investeringar är det mest väsentliga området för att säkra en långsiktig hållbar ekonomi. Den fortsatta implementeringen av den underhållspolicy som styrelsen fattade beslut om under 2021 kommer att vara viktigt för att säkerställa att vi gör rätt underhållsåtgärder som bidrar till att

minimera risker och säkra klimat- och hållbarhetsaspekter.

Nyproduktionstakten fastställdes i budget 2021 till 200 nya lägenheter per år. Det har möjliggjort att vi kan prioritera hårdare bland projekten och styra mot de projekt som möjliggör Stockholmshus eller andra kostnadseffektiva produktionsmetoder. Förseningar i projekt innebär dock en kraftig minskning av antalet påbörjade bostäder 2021.

Ett annat stort fokus under året har varit miljö- och klimatarbetet. Vi har påbörjat arbetet för att kunna ställa om till en mer cirkulär affärsmodell, och vi har påbörjat arbetet med att utveckla våra arbetssätt avseende livscykelanalyser i såväl nybyggnation som i renovering. En intern miljö- och klimathandlingsplan har tagits fram för att säkerställa att vi fångar upp alla delar av stadens miljöprogram och klimathandlingsplan. Vi har även fortsatt att underlätta för våra hyresgäster att göra miljö- och klimatsmarta val, strävat mot mer hållbara transporter och arbetat för att säkra en sund inomhusmiljö. Bolagets verksamhet ska vara fossilfri 2030.

Bolaget har under 2021 sålt fem fastigheter via ombildningar till bostadsrättsföreningar samt tre ej strategiska fastigheter. Under första kvartalet 2022 räknar vi med att ytterligare tre fastigheter kommer att ombildas, där bostadsrättsföreningarna har haft köpstämmor och tackat ja till att köpa. Bolaget är dessutom, utifrån ägarkravet att sälja Vällingby Centrum, inne i en försäljningsprocess.

Kommunfullmäktige behandlade under 2021 7 ärenden som enligt beslut i koncernstyrelsen var att betrakta som kompletterande ägardirektiv för bolagen inom koncernen Stockholms Stadshus AB. De nya ägardirektiven har eller kommer att, i tillämpliga delar, inarbetas i bolagets verksamhet.

Bedömning av bolagets interna kontroll

Stadens modell för Intern kontroll presenterades under 2020 vilket innebar att planeringen för 2021 blev tydligare uppstyrd än tidigare år. Långsiktigt ser Svenska Bostäder detta som en positiv utveckling, men första året kom att innebära en del utmaningar, bland annat vad gäller att kommunicera arbetssätt och begrepp i modellen internt i organisationen.

Bolaget bedömer att den interna kontrollen under år 2021 har varit tillräcklig,

Svenska Bostäders internkontroll utgår från bolagets ledningssystem och täcker in kraven i ”Anvisningar för bolagens arbete med internkontroll” från Stadshus AB 2020-03-23, där följande framgår:

”Den interna kontrollen är en del av en ändamålsenlig, effektiv och ständigt pågående process, väl integrerad med bolagens ordinarie verksamhet. Den interna kontrollen ska vara utformad för att med rimlig grad av säkerhet kunna uppnå följande:

- att verksamheten är ändamålsenlig och effektiv
- att information om verksamhet och ekonomi är tillförlitlig
- att lagar, förordningar och styrdokument följs”

Utgångspunkten för Svenska Bostäders internkontrollarbete under 2021 har varit avdelningarnas riskanalyser i verksamhetsplanerna för året, samt bolagets långsiktiga revisionsplan.

I internkontrollplanen används begreppet "Kontrollaktivitet", där Svenska Bostäder arbetat med internrevisioner och mindre omfattande kontroller.

Under 2021 har internrevisioner genomförts inom följande områden:

- Hantera störningar
- Hyra ut och hantera tillträde - bostäder
- Upphandla och förvalta leverantörsavtal

Internkontrollen har även omfattat interna revisioner av miljöaspekterna:

- Miljöaspekter vid upphandling
- Kemikaliehantering i förvaltning

Revisionsrapporter och rapporter från kontrollaktiviteter är bilagda till uppföljningsrapporten. Revisionsrapporterna har även vid förfrågan delgivits Stadens revisionskontor.

Under 2021 har en åtgärdsplan avseende Systematiskt brandskyddsarbete tagits fram.

Revisionskontoret har under året granskat:

- AB Svenska Bostäders hållbarhetsarbete
- AB Svenska Bostäders interna kontroll och styrning av AB Stadsholmens följsamhet till koncernövergripande styrdokument och arbetssätt.
- Bolagets följsamhet till dataskyddsförordningen

Jämte uppföljning av tidigare rekommendationer.

Utvecklingsarbete

Bolaget har genomfört ett utvecklingsarbete avseende riskanalyser i samband med verksamhetsplaneringen för 2022. Företagsledningen har i samband med utvecklingen av en långsiktig affärsplan tagit fram bolagsstrategiska risker. Dessa har varit utgångspunkten för respektive avdelnings riskplanering för 2022.

Avdelningarnas riskanalyser har granskats och risktalen har jämkats. Riskerna har i analyserats i Stratsys med systematiska kontroller, åtgärdsplaner, och prioriterats för att hanteras med kontrollaktiviteter inom ramen för internkontrollplanen. De få risker som har bedömts ligga utanför bolagets rådighet har analyserats i Risk och sårbarhetsanalysen (RSA).

Under 2022 kommer en vidareutveckling att ske kring internrevisioner och fler medarbetare utbildas till internrevisorer, samt i ett arbete för att harmonisera internkontrollarbetet med kraven i ISO9001.

1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla



Bedömningen är att bolagets arbete under året har bidragit till att inriktningsmålet uppfylls delvis. Bedömningen grundar sig på det samlade resultatet av underliggande verksamhetsområdesmål, indikatorer och genomförda aktiviteter.

Svenska Bostäder har bidragit i arbetet för att nå stadens inriktningsmål 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.




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 samarbeten med andra delar av staden, myndigheter, andra fastighetsägare, föreningsliv, civilsamhälle och näringsliv. Vårt trygghetsarbete bygger på att vi fortsatt aktivt arbetar med frekventa ronderingar och snabba åtgärder i den fysiska miljön, att vi förstärker våra fysiska säkerhets- och trygghetsskapande 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.

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

Svenska Bostäder är anslutna till Integrationspakten och bidrar på det sättet till att stärka integrationen, genom att korta vägen till svenska språket och till arbete genom olika insatser. Under året har vi bidragit med mentorer, tagit emot ferieungdomar och praktikanter samt bidragit med insatser inom Stockholmsjobb och Jobbtorg. Nytt för 2021 var 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. Under året har vi i våra upphandlingar fortsatt att ställa krav på våra leverantörer att skapa arbetstillfällen och platser för ferieungdomar.

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | 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>Vi har under året bland annat bidragit med mentorer och genom att ställa sysselsättningskrav i större entreprenadupphandlingar samt i vissa tjänsteupphandlingar.</p> |
|  Tillgängliggöra arbetsplatser genom sociala krav i stadens upphandlingar | | | | <p>✓ Ställa krav på social hållbarhet i de upphandlingar som det är lämpligt.</p> <p>Analys</p> <p>Krav om social hållbarhet ställs genom sysselsättningskrav i större entreprenadupphandlingar samt i vissa tjänsteupphandlingar såsom skötsel av utemiljö. Kontroll av entreprenadprojekt sker via Rättvist byggande. Code of conduct ingår i upphandlingar som kravdokument.</p> |
|  Öka samarbetet med näringslivet och andra externa aktörer under samordning av arbetsmarknadsnämnden kopplat till bland annat | | | | <p>✓ Etablera samarbeten och fortsätta med sociala krav i upphandlingar för att för att skapa fler möjligheter till egen försörjning, praktik.</p> |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|--|--|------------------|--------|--|
| <p>integrationspakten för att skapa fler möjligheter till egen försörjning, praktik samt att vidareutveckla möjligheterna till introduktions-, praktik- och lärlingsverksamhet</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. Vi tar även emot ungdomar i den egna verksamheten. Under 2021 tog vi sammanlagt emot 117 ferieungdomar, en ökning med 38 stycken jämfört med 2020. Nytt för i år är att Svenska Bostäder även anställde och utbildade två äldre ungdomar som jobbade som arbetsledare för gruppen.</p> <p>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.</p> <p>Slutligen tar vi löpande mot praktikanter i verksamheten. Under 2021 har vi tagit emot 11 praktikanter.</p> |
| |  <p>Antal tillhandahållna platser för feriejobb</p> | 115 | 86 st | |
| |  <p>Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar</p> | 12 | 7 | |
| |  <p>Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi</p> | 0 st | 0 st | |

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



Måluppfyllnaden för verksamhetsområdet har delvis påverkats av Covid-19. Samtliga lokala hyresgästföreningar har satt sin verksamhet på paus till följd av pandemin och bl.a. aktiviteter kopplat till grannsamverkan har påverkats. Pandemin har även haft en viss effekt på kundnöjdheten, då vi inte har haft möjlighet att genomföra åtgärder i lägenheterna i samma utsträckning som vanligt. Skötsel av miljöstugor och information kring källsortering är andra utmaningar.

Svenska Bostäder tar ett långsiktigt ansvar för utvecklingen av våra bostadsområden, relationen med våra hyresgäster och värdet på våra fastigheter. Under 2021 har ett antal fysiska åtgärder för ökad trygghet genomförts, bland annat genom att vi satt in elektroniska lås i entréportar och allmänna utrymmen, förstärkt belysning och målat 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 haft 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.

Resultatet på bolagets Nöjd Kund Index (NKI), 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. Samtidigt är det en oroande utveckling i vissa områden, vilket vi tar på stort allvar. Det är framförallt inom området ”Trygghet” som vi minskar, men även kopplat till förrådens/källarens trygghet/säkerhet. I år är det framförallt Järva som står för minskningen. När vi jämför Svenska Bostäder med andra bostadsbolags resultat för särskilt utsatta områden skiljer Svenska Bostäder dock ut sig positivt, och Järva når ett resultat klart över medelvärdet.

Som grund i trygghetsarbetet har vi under 2021 fortsatt vårt arbete med frekventa ronderingar och arbete för att hålla rent och snyggt i centrummiljöerna och våra bostadsområden. Klottersanering sker omgående enligt våra rutiner när det uppmärksammas. Behov av åtgärder uppmärksammas även i de trygghetsvandringar som genomförs av stadsdelarna. Alla avvikelser vid vandringarna protokollförs av fastighetsägarföreningarna och respektive fastighetsägare ansvarar sedan för att vidta åtgärder. Överlag är Svenska Bostäder fortsatt snabba på att vidta åtgärder vid avvikelser i vårt bestånd.

Kring våra centrumanläggningar har samarbetet fortsatt 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 stadsdelsnämnd i deras utveckling av verksamheten för unga genom Framtidens hus, som nu är invigt. Mot slutet av året har dialogen med Kulturhuset/Stadsteatern, kulturnämnden och stadsdelsnämnden återupptagits i den gemensamma styrgrupp som finns för att med kulturen som verktyg utveckla Husby Centrum. Vi har samarbetat med studenter både på Stockholms Universitet och Open Lab (som är en tvärvetenskaplig doktorandutbildning) för att få studenternas förslag kring hur vi ytterligare kan öka attraktiviteten och tryggheten i Husby.

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 har vi fokus på att snabbt vara på plats och skapa trygghet för hyresgäster och medborgare. Vi har under året haft en större brand på Järva och en misstänkt explosion i Söderort. Vid båda tillfällena var flera lägenheter påverkade. Vi var på plats snabbt i samband med händelserna och påbörjade vårt trygghetsskapande arbete 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 både när det gäller förebyggande arbete och när det inträffar oönskade händelser. Under året har utbildning för förvaltare och fastighetsingenjörer genomförts i samarbete med Brandförsvarsförbundet. Fastighetsägarföreningarna i

Järva, Hässelby-Vällingby, Skärholmen och Rågsved är ett av bolagets viktigaste verktyg i det trygghetsskapande arbetet. Trygghetsbesiktningar och trygghetsvandringar genomförs löpande i olika delar av beståndet. Ett antal fastigheter har besiktigats under året med särskilt fokus i Västerort och Järva. Utifrån besiktningarna tas förslag på åtgärder för de eventuella anmärkningarna fram. Under året har ett antal trygghetsvandringar genomförts, även om det är varit färre än vanligt till följd av restriktioner kopplade till pandemin. Fastighetsägarföreningarna har arrangerat utbildningar kring Våld i hemmet och flera av bolagets medarbetare har deltagit i utbildningarna. Bolaget har också uppmärksammat frågan om vad vi alla kan göra för att motverka Våld i hemmet i samband med Orange Day.

Under 2021 genomförde samtliga medarbetare en web-baserad utbildning inom området Hot och våld. En mätning före och efter utbildningen gjordes och där kunde bolaget se att kunskapen kring hot och våld hade ökat kraftigt, men även förståelsen för hur bolagets rutiner kring hot och våld ser ut. Utbildningen är framöver en del av bolagets introduktion för nyanställda.

Vi har deltagit aktivt i stadsdelarnas arbete med ökad platssamverkan i områden där vi har ett stort bestånd eller äger centrumanläggningen t.ex. Tensta, Husby centrum och Kärrtorp.

Dialogen med våra hyresgäster kring trygghetsfrågor fortsätter. Vi har under året aktivt arbetat för att involvera hyresgästerna och stärka deras medansvarstagande, exempelvis genom att uppmuntra till grannsamverkansgrupper och gårdsföreningar. Under året har 2 nya grannsamverkansgrupper startats och 5 trygghetsdialoger har genomförts. Det är något lägre än planerat och beror på att pandemin gjort det svårare att jobba uppsökande.

Samverkan med polisen sker kontinuerligt i flera delar av bolaget gällande exempelvis särskilda insatser och tillslag, genomsök av källare efter droger eller vapen, grov kriminalitet, hot eller våld mot medarbetare, gränspolisen genom Rättvist Byggande m.m. Dialog förs med polisen om hur vi ytterligare kan bidra i deras arbete. Initiativet Trygga trappan är ett samarbete mellan polisen och bostadsbolagen. Till följd av bristande resurser har projektet för Svenska Bostäder inte kommit igång så som var planerat. Förberedelser pågår för att kunna starta upp arbetet under 2022.

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 Integritetsskyddsmyndigheten. Under året har bolaget satt upp 11 nya kameror.




Under året har väktare använts i Husby Centrum för att finnas på plats och skapa trygghet genom närvaro och samverkan med affärsinnehavare, men även för relationsskapande samtal med medborgarna, och i Vällingby har ordningsvakter använts för att upprätthålla tryggheten.





I Järva har bolaget via ett samarbete med Fastighetsägarna Järva 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.


I Skärholmen sker ett samarbete kring Embrace: Embrace är ett verktyg i EST-modellen (Effektiv Samordning för Trygghet) för att skaffa en gemensam lägesbild över incidenter där fastighetsägare, kommunen, polisen m.fl. lägger in var saker har hänt på en karta. På så sätt skapas så kallade "Hot Spots" som medför en bättre lägesbild, som i sin tur möjliggör att resurser kan styras dit de behövs. Embrace styrs helt av stadsdelen men bolaget bidrar aktivt. Resultaten är mycket goda och ett gott samarbete finns mellan polis och fastighetsägare via Fastighetsägarna Skärholmen.



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


Under 2021 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 en tydlig effekt av gruppens arbete där de genom utvecklade arbetssätt och ökat fokus på frågorna bidrar till ökad trygghet för hyresgästerna. Samarbetet med stadsdelarna har stärkts, det uppsökande arbetet har fått högre prioritet, metoder och struktur för tips angående oriktiga hyresförhållanden gör att fler utredningar har startats och fler lägenheter har friställts sedan den nya organisationen trädde i kraft. Sammantaget har 120 lägenheter friställts under 2021.

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | 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>Vi har under året fortsatt med våra satsningar på våra närcentrum. Pandemin har inneburit mycket akuthjälp till företagarna. En offentlig WC har öppnats i Husby Centrum och ett flertal aktiviteter i centrumanläggningarna har ordnats inom vad som tillåts på grund av pandemin.</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> <p>Totalt under 2022 så har sju nya kameror installerats. Bolaget har slutfört sin inventering av samtliga kameror i beståndet och idag följer samtliga kameror de lagkrav som finns.</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</p> |



| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|-----------|------------------|--------|---|
| | | | | <p>samverkansgrupp kring våldsbejakande extremism och har genomgått stadens utbildning. Kontakt har tagits med med stadsdelarnas handläggare i frågan. Plan för framtiden är att genomföra utbildning i organisationen kring dessa frågor. Detta har inte genomförts 2021 på grund av pandemin.</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>Styrelsen fattade beslut om ny underhållspolicy i juni 2021. En ny arbetsmodell för budgetering av underhållet har därefter införts, vilken innebär ett nytt gemensamt prioriteringsarbete baserat på den nya policyn. Arbetet att revidera bolagets långsiktiga underhållsplaner påbörjades under året men kräver en omfattande behovsinventering för att kunna fastställas.</p> |
|  Följa teknikutvecklingen kring moderna lösningar för inomhustemperatur | | | | <p> Utveckla det befintliga referensgivarssystemet samt arbeta med omvärldsbevakning av nya tekniska lösningar.</p> <p>Analys</p> <p>En förstudie gällande nytt styr- och övervakningssystem är utförd. Kravspecifikation ska tas fram under 2022 och upphandling planeras till 2023. 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> <p>I väntan på att det ska bli klart pågår ett arbete för att ta fram en rutin på hur referensgivarssystemet ska hanteras på ett effektivt sätt i förvaltningen. Antalet givare utökas också, framförallt i samband med ny- och</p> |




| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|-----------|------------------|--------|---|
|  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>ombyggnation.</p> <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, trygghetsbesiktningar, utbildning mot våld i hemmet, utbildning kring oriktiga hyresförhållanden i lokaler och sommarlovsaktiviteter för barn och unga 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> <p>Analys</p> <p>Under året startades två grannsamverkansgrupper: Strandliden (Lokala HGF) i Hässelby strand och Fikonet (Lokala HGF) på Södermalm. Det är ett problem att hyresgästlokalerna har varit stängda pga pandemin, och därför har möjligheter att träffas och informera varit begränsade.</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>En inventering av samtliga fastigheter i utsatta områden är gjord och pengar finns</p> |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|--|-----------|------------------|--------|--|
| | | | | budgeterat för 2022 för att utföra trygghetsskapande åtgärder. Under 2022 kommer metoden Trygga Trappan att prövas i fler områden och först ut är Skärholmen. Metoden kommer även att utvärderas med hjälp av ekonomiskt stöd från BRÅ. |
|  I samarbete med socialnämnden och äldrenämnden ta fram en enhetlig definition av vad en tillgänglig bostad är, tillsammans med Micasa inventera bostadsbostadsbeståndet utifrån denna definition, och i samarbete med Bostadsförmedlingen i Stockholm AB och Micasa göra resultatet sökbart för bostadssökande | | | | <p>✔ Definiera begreppet "tillgänglig bostad" (tillsammans med socialförvaltningen och äldreförvaltningen), inventera bostadsbeståndet utifrån definitionen (tillsammans med Micasa) och göra resultatet sökbart för bostadssökande (tillsammans med Bostadsförmedlingen och Micasa).</p> <p>Analys</p> <p>Under T1 2022 kommer bostadsbolagen påbörja inrapportering av begreppet Tillgänglig lägenhet till Bostadsförmedlingen.</p> |
| | | | | <p>❗ Tillsammans med Micasa uppdatera och komplettera tidigare gjord inventering.</p> <p>Analys</p> <p>Under året har en stor del av beståndet inventerats med hjälp av ferieanställda ungdomar. Projektet har nu blivit uppskjutet tills vidare eftersom fastighetssystemet inte kan hantera datan. En systemuppdatering behövs och är planerad till 2023.</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>✔ Bidra till att höja kunskapen om oriktiga hyresförhållanden för att öka kvaliteten 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> |





| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|--|-----------|------------------|--------|---|
| | | | | <p>Den bosociala gruppen har tillsammans med andra bolag deltagit i en nätverksträff gällande oriktiga hyresförhållanden samt varit på studiebesök hos Stockholms hem. Interna utbildningar är planerade under 2022.</p> |
| <p> I samverkan med miljö- och hälsoskyddsnämnden, socialnämnden stadsdelsnämnderna samt rättsvårdande myndigheter och skatteverket motverka den svarta ekonomin och organiserad brottslighet</p> | | | | <p>✓ Genomföra systematiska kontroller inom ramen för rättvist byggande.</p> <p>Analys</p> <p>Av årets 14 planerade kontroller genomfördes 9. Några projekt har fallit bort då byggproduktion inte kom igång som det var planerat. Det rör exempelvis Dalen 21, Garagehusen Husby samt Storholmen 3.</p> <p>Under året har arbete med vidareutveckling av konceptet skett. En ambition har varit att tillgängliggöra det för fler aktörer än allmännyttan i Stockholm, Micasa och Sisab. Intresset att delta är stort och i slutet av året bildades en ideell förening ledd av organisationen Byggherrarna. Genom föreningen kan nu fler byggherrar ansluta sig och inom branschen och landet växer "Rättvist byggande".</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>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 huvudentreprenörsansvaret i dessa frågor. Domen är en stor framgång i modellen då vi nu har ett domslut att falla tillbaka på i framtida fall av</p> |



| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|-----------|------------------|--------|---|
| | | | | <p>illegal arbetskraft.</p> <p>Under året har Rättvist byggande utvecklats och det är nu möjligt för andra aktörer i och utanför Stockholms stad att ansluta sig. Byggherrarna är huvudman.</p> |
| <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> | | | | <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>Svenska Bostäder har under året sålt fastigheten Vita Liljan 2 i Bredäng som vi tillsammans med en ung entreprenör utvecklat från Panncentral till kreativt centrum under ett antal år. Hyresgästen kommer att fortsätta utveckla verksamheten, nu som ägare till fastigheten.</p> <p>Gällande andra gemensamhetslokaler har vi en aktiv dialog med Hyresgästföreningen Stockholm, som hyr ett 70-tal mindre samlingslokaler inom vårt bestånd, med syfte att bidra till grannskap, kultur och trygghet. Då samtliga lokala hyresgästföreningar har satt sin verksamhet på paus till följd av pandemin så har vi i dagsläget inte något nytt projekt vi samarbetar kring.</p> |
| <p> Initiera dialog med hyresgäster om otrygga platser</p> | | | | <p> Genomföra platsspecifika trygghetsdialoger och trygghetsvandringar tillsammans med hyresgästerna.</p> <p>Analys</p> <p>Pandemin har försvårat arbetet med trygghetsvandringar, trots det har ett antal vandringar genomförts i samarbete med stadsdelarna, fastighetsägarföreningar och polisen. Fem stycken trygghetsdialoger/trygghetsdagar har under året genomförts,</p> |



| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|--|-----------|------------------|--------|--|
| | | | | <p>där exempelvis Rågsvedsdagen är inarbetad sen flera år och lockar många hyresgäster. Planering för en liknande dag i Rinkeby pågår inför 2022.</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>Svenska Bostäder bildade under 2021 en ny bosocial grupp som startade sitt uppdrag den 1 juni. Vi har i och med det avsatt fyra dedikerade resurser som specialister som endast arbetar med att utreda oriktiga hyresförhållande och friställa lägenheter till följd av det. Gruppen arbetar aktivt med att utreda alla inkomna tips. Parallellt jobbar gruppen med att utveckla våra rutiner och sprida kunskap internt. Under 2021 har den bosociala gruppen startat 402 utredningar och friställt 120 lägenheter.</p> |
| <p> Skapa förutsättningar för flexibel lokalanvändning</p> | | | | <p>✓ Öka möjligheterna till flexibel lokalanvändning och att ställa om lokaler till bostäder.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har under året projekterat för att bygga om 5 lokaler till bostäder. I övrigt jobbar vi aktivt med att hitta lösningar där lokaler kan användas av flera olika aktörer. Exempel på genomförda projekt är Folkets Husby, Blå Huset i Tensta och Östberga ateljéförening. Gällande Ateljéföreningen Studio ABC i Vällingby har vi under året säkerställt att de kan sitta kvar i sina lokaler i ytterligare fem år.</p> |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|-----------|------------------|--------|---|
|  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>Under året utarbetades och beslutades om en underhållspolicy bland annat innebärande en ökad ambition gällande hyresgästernas möjlighet att påverka lägenhetsstandarderna i renoveringssammanhang. Bolaget har inlett diskussioner med hyresgästföreningen i syfte att konkretisera koncept för detta ändamål inför kommande projekt.</p> |
|  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 | | | | <p>✓ Upprätthålla och utveckla bolagets antikorrupsionsarbete.</p> <p>Analys</p> <p>En bolagsövergripande kartläggning av var i verksamheten risker för mutor och korruption kan uppstå har genomförts. Med utgångspunkt i kartläggningen kommer arbetet att vidareutvecklas under 2022. Bolaget har under året handlat upp och implementerat en whistleblower tjänst som även omfattar externa anmälningar. Antikorrupsionsutbildningen har inte genomförts under 2021, omtag med utvecklat upplägg kommer att genomföras under 2022.</p> |
|  Upprätthålla boendekvaliteten och de kulturhistoriska värdena i AB Stadsholmens bestånd | | | | <p>✓ Samordna olika komponenters underhållsbehov och uppdatera behovsbedömningsplanen.</p> <p>Analys</p> <p>Behovsbedömningsplanen uppdaterades under hösten i samband med budgetarbetet.</p> |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|-----------|------------------|--------|---|
| | | | | <p>✓ Utveckla och implementera vår modell för stambyten (Mariabergslyftet).</p> <p>Analys</p> <p>Två projekt är färdigställda (Lilla Pryssan och Fotangeln). Ytterligare ett projekt går in i produktion 2022 (Fotangeln). Därtill pågår samrådsprocess i två projekt (Tofflan 1 och 4). Utveckling och anpassning av modellen sker löpande kopplat till nya underhållspolicyn.</p> |
| <p>Utifrån relevant data, lokala lägesbilder och orsaksanalyser tillsammans med polis, näringsliv, civilsamhället och andra viktiga aktörer genomföra trygghetsskapande åtgärder i den offentliga miljön inom det egna ansvarsområdet. Åtgärderna ska inkludera ett barnperspektiv, jämställdhetsperspektiv och tillgänglighetsperspektiv</p> | | | | <p>✓ Arbeta successivt med att öka tillgängligheten i befintligt 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 feriearbetare fortsatt med kontrastmarkering av trapphus - över 50 % av beståndet har nu klarats av - bland annat är hela Västerort klart.</p> |
| | | | | <p>✓ Samverka med lokala fastighetsägarföreningar och stadsdelarna kring olika trygghetsskapande 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, trygghetsbesiktningar, utbildning mot våld i hemmet, utbildning kring oriktiga hyresförhållanden i lokaler och sommarlovsaktiviteter för barn och unga 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</p> |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|--|--|------------------|--------|---|
| | | | | ungdomar. Analys De 3 kompislägenheter som finns i Albano är uthyrda från den 16 november. Det är 3 st 4 RoK med plats för 3 st studenter i varje lägenhet. |
|  Verka för att hyresgästlokaler utvecklas | | | |  Identifiera och stödja hyresgästföreningar som har drivkraft och vilja att utveckla sin lokalverksamhet. Analys Då samtliga lokala hyresgästföreningar har satt sin verksamhet på paus till följd av pandemin så har vi i dagsläget inte något nytt projekt vi samarbetar kring. Vi har löpande månadsmöten med Hyresgästföreningen för att snabbt återuppta samarbete kring verksamheter så snart vi får möjlighet. |
| |   Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med bostad, allmänna utrymmen och utemiljö Analys Analysen visar att det eventuellt finns en viss effekt av covid-19 inom delområdet "Lägenheten" (som viktas 60%). Delfrågor som minskat är i Trivsel i lägenheten och Underhåll. På grund av Covid19 har vi inte genomfört åtgärder i lägenheten i samma utsträckning som vanligt. Utöver det 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. Sedan hösten 2021 arbetar vi återigen med felanmälningar | 77,4 | 78 | |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|---|------------------|--------|-----------|
| | och genomför underhållsbesiktningar i samband med inflyttning. | | | |
| |  Produktindex Analys Analysen visar att det eventuellt finns en viss effekt av covid-19 inom delområdet "Lägenheten" (som viktas 60%). Delfrågor som minskat är i Trivsel i lägenheten och Underhåll. På grund av Covid19 har vi inte genomfört åtgärder i lägenheten i samma utsträckning som vanligt. Utöver det 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. Sedan hösten 2021 arbetar vi återigen med felanmälningar och genomför underhållsbesiktningar i samband med inflyttning. | 77,4 | 78 | |
| |  Rent och snyggt Analys Jämförelser med andra bostadsbolag visar att vi ligger över medel i jämförelse med bolag som har mer än 11 000 lägenheter. Det är framförallt inom områden kopplat till miljöstugan och källsortering som vi backar. Även inom städning av gård samt snöröjning minskar vi. I AI-analysen av textsvar framgår att sopsortering och städning är angelägna områden för våra hyresgäster då det skrivs mycket om detta. Vad gäller sopsorteringen är hyresgästerna ofta missnöjda över att det är stökigt i miljöstugorna och att andra | 78,8 | 80,5 | |


| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|---|------------------|--------|---|
| | <p>hyresgäster inte sorterar ordentligt. Under 2022 fortsätter pilotprojektet med Nudgd, att med beteendepsykologi underlätta för våra hyresgäster i olika typer av miljöstugor (nybyggnation, miljonprogram, äldre bebyggelse). Hösten 2021 har vi även tipsat våra hyresgäster om appen Bower, en app där man pantar det man källsorterar.</p> | | | |
| | <p> Serviceindex</p> <p>Analys</p> <p>Analysen visar att Covid-19 kan ha haft en viss effekt när våra hyresgäster vistas mer i sina lägenheter samtidigt som vi inte utfört reparationer och underhåll i samma utsträckning som tidigare. Med det sagt har serviceindex backat fyra år i rad, en trend vi tar på ett stort allvar. Under hösten har vi genomfört en AI-analys av textsvaren som ger indikationer om att våra miljöstugors och allmänna utrymmens skick är viktiga frågor samt att vi kan förbättra vår tillgänglighet till hyresgästen.</p> | 80,6 | 82,5 | |
| | <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 med andra särskilt utsatta områden har dock Järva ett resultat klart över medelvärdet.</p> | 78,5 | 79,5 | <p>✓ Påbörja planering för arbetet med att samtliga nyproduktionsprojekt ska vara trygghetscertifierade till år 2030.</p> <p>Analys</p> <p>En revidering av byggreglerna är genomförd och har även kvalitetssäkrats med specialistkompetens från Järva Fastighetsägarförening.</p> |




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. Arbetet sker i nära dialog med övriga aktörer. Bolaget samarbetar även med stadsdelsnämnderna och systerbolagen kring vräkningsförebyggande åtgärder och för att stärka det bostadssociala arbetet. Genom en utveckling av organisationen har en grupp som fokuserar på arbetet med bostadssociala frågor bildats. Under det halvår som gruppen funnits ser vi tydliga effekter av det förebyggande arbetet. I dialog med stadsdelarna har möjligheter till kvarboende skapats för människor som behöver stöd från samhället utöver det vi som bostadsbolag kan ge. Genom tidig upptäckt av vanvård och psykisk ohälsa ökar förutsättningarna för att hyresgästerna kan få rätt stöd.

Svenska Bostäder har levererat 119 FOT-lägenheter lägenheter under året, jämfört med årsmålet 181 lägenheter. 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 året förmedlade Svenska Bostäder 18 lägenheter till Bostad först motsvarande årsmålet.


| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | 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 2021 förmedlade Svenska Bostäder 18 lägenheter till Bostad Först.</p> |
| | | | | <p>⏸ Leverera det antal försöks- och träningslägenheter som Bostadsförmedlingen har satt som mål.</p> <p>Analys</p> <p>Under 2021 förmedlade Svenska Bostäder 119 lägenheter inom ramen för Försöks-och träningslägenheter. Bostadsförmedlingen väljer ut förslag till FoT och vi kan också i några fall själv välja ut objekt som är lämpliga. Det är endast om det redan finns två stycken FOT-lägenheter i trapphuset eller om trapphuset har problem med störningar</p> |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|-----------|------------------|--------|---|
| | | | | <p>överlag som vi säger nej. Målet för 2021 uppnåddes inte. En anledning var att SHIS tackat nej till ett antal lägenheter.</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>Under året har trygghetsvandringar anordnats bland annat i Dalen, Rågsved, Vårberg, Kärrtorp, Tensta, Rinkeby, Husby, Vällingby, Grimsta och Hässelby i samarbete med polis och/eller stadsdelen. Pandemin har försvårat arbetet med trygghetsvandringar men under hösten har ett antal vandringar genomförts i olika områden tillsammans med stadsdelen, polisen och fastighetsägarföreningar.</p> |
| <p> Samverka med socialnämnden kring vråkningsförebyggande åtgärder och arbeta för att minimera antalet avhysningar</p> | | | | <p>✔ Genomföra ett aktivt vråkningsförebyggande arbete enligt framtagen metodik och i ett tidigt skede initiera samarbete med berörd stadsdelsförvaltning.</p> <p>Analys</p> <p>Svenska Bostäder har tillsatt en ny bosocial grupp som tillträdde 1 juni. Två medarbetare arbetar vråkningsförebyggande genom regelbundna avstämningar med stadsdelsförvaltningen samt enligt framtagen metodik. Vi har infört nya rutiner utifrån ett vråkningsförebyggande syfte där gemensamma hembesök tillsammans med Stadsdelsförvaltning genomförs i ett tidigt skede.</p> |
| <p> Säkerställa att barns rättigheter synliggörs i stadens verksamheter vid beslutsfattande, planering och utförande av verksamhet.</p> | | | | <p>🟢 Kartlägga vilka delar i bolagets verksamhet som har påverkan på uppfyllandet av barnkonventionen och säkerställa att bolaget har</p> |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|--|---|------------------|--------|---|
| Lagen om FN:s konvention om barnets rättigheter ska beaktas i beslutsprocesser som direkt eller indirekt rör barn | | | | <p>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 har fortsatt under året.</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>✓ Utbilda oss och höja kunskapsnivån gällande funktionshinderperspektiv för att sedan implementera det tydligare i verksamheten.</p> <p>Analys</p> <p>Tillsammans med Trafikkontoret, Familjebostäder och Idrottsförvaltningen har en insiktsutbildning kring funktionsnedsättning tagits fram. En informationsplan för Svenska Bostäder har tagits fram under hösten 2021 och implementering sker T1 2022.</p> |
| |   Antal friställda lägenheter åt nyanlända <p>Analys</p> <p>Svenska Bostäder har 2021 förmedlat 6 st 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.</p> | 6 | 15 | |

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



| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|--|-----------|------------------|--------|--|
|  Tillsammans med Micasa utreda för- och nackdelar av gemensamma förmedlingsregler för stadens seniorbestånd | | | | <p>✓ Se över förmedlingsregler med särskilt fokus på seniorbeståndet, utifrån för- och nackdelar och i samråd med bostadsförmedlingen.</p> <p>Analys</p> <p>Uppdraget är genomfört tillsammans med systerbolagen.</p> |

2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt



Bedömningen är att bolagets arbete under året har bidragit till att inriktningsmålet uppfylls delvis.

Bedömningen grundar sig på det samlade resultatet av underliggande verksamhetsområdesmål, indikatorer och genomförda aktiviteter.

Svenska Bostäder har bidragit i arbetet för att nå stadens inriktningsmål 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 jämn hög 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. Det innebär att vi renoverar och underhåller med hänsyn till både människa och miljö.

Svenska Bostäder strävar efter att våra arbetssätt ska bidra till minskad klimatpåverkan, resurseffektiva materialflöden, sund inomhusmiljö samt fastigheter och material utan farliga ämnen.

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



Svenska Bostäder har under året bidragit 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, i vår utveckling av inköpsverksamheten och i vårt sysselsättningsskapande arbete. Trygghetsskapande åtgärder i och kring våra centrumanläggningar är ett annat fokusområde. Bolaget har tillsammans med flera samarbetspartners beviljats 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. 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 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 utifrån den framtagna planen 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.

Under året har vi arbetat 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 att göras löpande framöver. Vi fortsätter att höja 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. Under 2021 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 | 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 veckovisa ronderingar i samtliga fastigheter, utefter en framtagna ronderingslista. Under året har ett antal trygghetsvandringar genomförts där bolaget deltagit. Trygghetsronderingar av våra centrumanläggningar har genomförts varje månad.</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 | | | | <p>✔ Behålla hög tillgänglighet i kundcenter samtidigt som vi breddar sätten att komma i kontakt med oss.</p> <p>Analys</p> |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|--|-----------|------------------|--------|--|
| <p>verksamheterna när det gäller stadens ambitioner inom näringslivsmålet viktiga och prioriterade delar</p> | | | | <p>Alla som ringer till Kundcenter får möjlighet att betygsätta oss genom ett sms efter samtalet. SMS:et innehåller frågor om upplevt bemötande, kunnsighet, rimlig väntetid och om hen varit i kontakt med oss i samma ärende tidigare samt om väntetiden upplevdes rimlig.</p> <p>Svenska Bostäders chattbot "Svebot" är under uppbyggnad och beräknas drifvas under våren.</p> <p>Sedan mitten av december finns ett kontaktformulär på externwebben för de som vill höra av sig till oss och inte är inloggade. Med detta får vi en strukturerad information som är mer lätthanterlig.</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 under året. Underlaget har bland annat använts i verksamhetsplanering inför 2022. På öppna frågor har hyresgästerna gett mycket information som bolaget prövat att analysera med hjälp av AI. Under hösten har vi genomfört en AI-analys av textsvaren som hjälpt oss att belysa vissa frågor i detalj, exempelvis vikten av våra miljöstugors och allmänna utrymmens skick för hyresgästerna.</p> |

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



Svenska Bostäder nådde inte målet för påbörjade bostäder. I projektet Familjen 2 innehållande 87 studentlägenheter har upphandlingen beslutats att göras om. Den nya upphandlingen pågår in i 2022. Dalen 21 innehållande 140 lägenheter är flyttad till 2022. Garagevägen med 80 lägenheter kan om parkeringsfrågan löses påbörjas tidigast 2022. Albano kv 13 innehållande 32 student/forskarlägenheter har överklagats av Trafikverket och kan påbörjas tidigast 2022.

Svenska Bostäder har under året utvecklat arbetet med att söka markanvisningar och på andra innovativa sätt hitta vägar att tillskapa nya lägenheter. Ett exempel är projektet ”Rikare grannskap” där vi tittar på möjligheten att öka mobilitetsalternativen för att frigöra markytor där det idag är parkeringar. På dessa ytor skulle vi kunna bygga nya bostäder istället. Bolaget har upprättat en ackvisitionsstrategi, i samarbete med systerbolagen och har utöver det en ackvisitionsplan för det egna markanskaffningsarbetet. Vidare har vi under året, utifrån förra årets inventering, inlett ett par förstudier och fördjupade utredningar av påbyggnader i lämpliga fastigheter. Resultatet av dessa ska vägleda oss i möjligheterna att genomföra nyproduktioner på befintliga tak.

Svenska Bostäder har, utifrån uppdraget att öka andelen Stockholmshus, fortsatt samarbetet med stadens berörda nämnder för att effektivisera stadsbyggnadsprocessen och för att hitta lämplig mark att bygga på. För tillfället finns drygt 1 000 lägenheter, avseende Stockholmshus, i bolagets projektportfölj. Det gäller projekten Garagevägen, Växthusvägen, Vårbergsvägen, Kärrtorps IP och Björnmossevägen. Vi färdigställde även under året vårt första Stockholmshus i Kv. Ledinge i Tensta. Då de första avtalen med byggentreprenörer har löpt ut har vi under året upprättat nytt förfrågningsunderlag. Upphandling av nya avtal har startat.



Bolaget arbetar för att bygga fler kollektivhus och/eller alternativa boendeformer. Vi arbetar även för att få till nyproduktionsprojekt med plusenergi- eller passivhus samt träbyggnation.




Sammanlagt har vi under 2021 färdigställt 504 nya lägenheter. Inflyttning har bland annat skett i 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 Hässelby. 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 | 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 i det specifika projektet. För att vässa våra analyser kommer vi framåt också använda ett digitalt verktyg för marknadsanalyser.</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> |




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

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|--|------------------|--------|---|
| påbyggnationer på taken, exempelvis genom extra våningstal eller radhus | | | | <p>Analys</p> <p>Bolaget har på övergripande nivå kartlagt vilka byggnader som kan komma i fråga för en påbyggnad. Detta med hänsyn till exempelvis skyddsrum, utrymning etc. Inom ramen för budgeten för nybyggnader kommer vi genomföra fördjupad teknisk utredning i några fastigheter. Erfarenheten från tidigare påbyggnader är den ekonomiska utmaningen. Ofta ökar genomförbarheten markant i kombination med annan nyproduktion intill.</p> |
|  Leda arbetet med projekt Stockholmshuset, 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 |   Antal påbörjade lägenheter i Stockholmshuset | 0 | 0 | |
| planeringsprocessen, sänka byggkostnaderna och få ned hyresnivåerna. Stockholmshuset 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 Stockholmshusetprojekt så att andelen i förhållande till bostäder i bolagets övriga nyproduktion ökar. | <p>Analys</p> <p>Inga lägenheter i Stockholmshuset har påbörjats. Garagevägen med 80 lägenheter kan om parkeringsfrågan löses påbörjas först 2022.</p> | | | <p>✓ Aktivt arbeta med konceptet "Stockholmshuset" och öka andelen som byggs.</p> <p>Analys</p> <p>Den sista inflyttningen i bolagets första Stockholmshusetprojekt, Kv Ledinge i Tensta genomfördes under maj-2011. Arbeta med upphandling av det nya ramavtalet med entreprenörer enligt DIS Dynamiskt Inköpssystem har genomförts. Inför den nya upphandlingen av Stockholmshuset har erfarenheter från förra avtalsperioden tagits med. Gestaltningskonceptet har också utvecklats under året tillsammans med konceptarkitekter och stadsarkitekten för att skapa ännu bättre förutsättningar för Stockholmshuset i 60-70 tals</p> |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|-----------|------------------|--------|---|
| | | | | <p>områden. 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 än t ex Garagevägen innehållande 80 lägenheter för att nå exempelvis effekter som lägre byggkostnader och rimliga hyresnivåer. Närmast kommande Stockholmshusprojekt är Björnmossevägen ca 150 lgh, Växthusvägen 355 lgh och Vårbergsvägen 223 lgh. Därefter kommer Kärrtorps IP med ca 370 lgh.</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>Ny upphandling har genomförts enligt konceptet dynamiskt inköpssystem, 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 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>Bolaget arbetar utifrån de rutiner som finns och försöker aktivt få hyresgästen att välja permanent-flytt i de fall där det är möjligt. Det är dock upp till hyresgästen att fatta beslutet. På Järva har vi genomfört flertalet permanenta flyttar i samband med projektet på</p> |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|--|-----------|------------------|--------|---|
| | | | | <p>Oslogatan.</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. Eftareheter 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 om i den externa kön.</p> |
| <p> Tillsammans med stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden utveckla arbetet med Stockholmshus och utreda privata aktörers möjlighet att bygga Stockholmshus eller motsvarande alternativ</p> | | | | <p>✔ Bidra tillsammans med berörda till att utveckla arbetet med Stockholmshusen. Utreda privata aktörers möjlighet att bygga Stockholmshus eller motsvarande alternativ.</p> <p>Analys</p> <p>Konceptet har utvecklats bl.a. genom nya möjligheten att tillämpa dynamiskt inköpssystem sk DIS. Upphandling av DIS har startat och det är stort intresse på marknaden. Vi hoppas det kommer återspeglas i antalet anbudsgivare.</p> <p>DIS möjliggör att nya entreprenörer, under avtalsperioden, kan ansluta och delta i specifika projektupphandlingar. Erfarenheter från tidigare avtalet har också bidragit till förändringar i den pågående upphandlingen.</p> |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|--|---|------------------|--------|---|
|  Uppnå en nybyggnationstakt på 600 allmännyttiga bostäder där över 50% ska vara Stockholmshus |   Antal färdigställda lägenheter Analys Bolaget har nått målet. Inflyttning har skett i bl.a .Kv Ledinge, vårt första Stockholmshusprojekt och de första studentbostäderna i Albano har färdigställts för inflyttning. | 504 | 400 | |
| |   Antal lägenheter i bolagets projektportfölj Analys Genom 2021 års markanvisningar om 430 lgh kan projektportföljen öka något trots att flera projekt också utgått som t ex Pelargatan, Vita Liljan, Björkhagen C samt Kristinebergshöjden. | 4 700 | 4 400 | |
|  Verka för att studentbostäder byggs där det är lämpligt, både temporära och stadigvarande |   Antal påbörjade studentlägenheter Analys 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 början av jan 2022. | 0 | 32 | |
|  Verka för byggandet av fler kollektivhus, och andra alternativa boendeformer | | | |  Undersöka möjligheten att bygga kollektivhus eller andra alternativa boendeformer i nya projekt. Analys Arbete pågår i lite olika projekt och med olika inriktningar. För studenter planeras delar av projektet Hagastaden för |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|--|------------------|--------|--|
| | | | | <p>kollektivboende och i projektet Albano byggs ett antal kompislägenheter. Vidare arbetar bolaget vidare med en projektidé med trygghetsboende för 70+ i Västerort som vi fick en markanvisning för under året. Tanken är ett boende med gemensamhetsytor för att träffas och möjliggöra sällskap och motverka ensamhet bland äldre. En av markanvisningarna under 2020 i Johanneshov innehåller 50% kollektivboende. Där har under året pågått planarbete.</p> |
|  Verka för en ökad nybyggnation av flerbostadshus i trä med målet att 20 procent uppförs i massivträstomme | | | | <p>✓ Verka för att identifiera minst ett lämpligt projekt avseende nybyggnation i trä.</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet fortsätter under året med att öka kunskapen inom bolaget att bygga i trä. Identifiering av lämpliga projekt pågår där ett av dem är Älgrytevägen i Bredäng.</p> |
| |   Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag <p>Analys</p> <p>Målet har inte uppnåtts. I projektet Familjen 2 innehållande 87 studentlägenheter har upphandlingen beslutats att göras om. Den nya upphandlingen pågår och bedöms vara klar i början av jan 2022. 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 trädinventering som har till syfte att effektivisera markanvändningen intill Svenska Bostäders fastigheter i området. En lokal i Kärrtorp ska byggas om till fem lägenheter, detta skjuts</p> | 0 | 200 | |


| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|---|------------------|--------|---|
| | till 2022. Albano kv 13 innehållande 32 student/forskarlägenheter har överklagats av Trafikverket och kan påbörjas tidigast 2022. | | | |
| | | | | <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 Stockholmshusen har kontinuerligt redovisats inom staden. Under Q3 redovisades en resultatrapport "Stockholmshusen 2021 – resultat och lärdomar". Resultatrapporten redovisar bland annat parametrar som är fördyrande samt utvecklingsmöjligheter för att hantera dessa.</p> <p>Avseende kostnadspåverkande faktorer så kan följande nämnas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gemensam effektiv stadsbyggnadsprocess tillsammans med stadens förvaltningar • Större volym per projekt (minst 100 lgh) • Markförutsättningar i form av enklare grundläggningsförhållanden mm • Enklare och effektivare parkeringslösningar med mobilitetsåtgärder |
| | | | | <p>✓ Exploateringsnämnden ska, i samarbete med AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder, utreda hur</p> |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|-----------|------------------|--------|---|
| | | | | <p>fler stora bostäder kan bidra till att minska ofrivillig trångboddhet.</p> <p>Analys</p> <p>Exploateringskontoret kallade till ett inledande möte under 2021.</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 även påbörjats med att ta fram en handlingsplan för att successivt utöka antalet laddningsplatser i det befintliga beståndet, med utgångspunkt i det stadsövergripande arbete som är gjort. I handlingsplanen behöver centrala frågeställningar som elförsörjning och brandrisk belysas och konsekvensbeskrivas. Successivt ska allt fler parkeringsplatser försörjas med laddinfrastruktur, så att stadens mål om en utsläppsfri innerstad 2030 kan nås. Samtidigt har vi under året fortsatt arbetet med att elektrifiera den egna fordonsflottan och att minska behovet av våra egna resor. Bolaget har en tydlig strategi för att avyttra kvarstående etanolbilar och vid nyanskaffning väljs alltid elbilar.

En sammanställning över möjliga mobilitetslösningar är klar och har presenterats internt i bolaget. Matrisen innehåller framgångsfaktorer, erfarenheter och förslag till hantering i verksamheten. Under 2022 fortsätter arbetet med att utvärdera implementerade lösningar samt fördjupa utredning av två områden inom ramen för projektet Rikare grannskap.

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|--|-----------|------------------|--------|--|
|  Bidra till en stärkt samverkan för effektiv snöröjning inom och i anslutning till bolagens fastigheter | | | | <p>✓ Bidra i stadens utvecklingsarbete samt samverka med fastighetsägare med 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 | Årsmål | Aktivitet |
|--|-----------|------------------|--------|---|
|  Delta i arbetet med att främja stadens kultur- och | | | | <p>✓ Utveckla Björkhagen Centrum med ytor för</p> |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|--|-----------|------------------|--------|---|
| nöjesliv för att stärka stadens attraktions- och konkurrenskraft | | | | <p>kulturverksamhet i samarbete med kulturförvaltningen. Öka samarbetet kring mat- och kulturtorget i Husby Centrum.</p> <p>Analys</p> <p>Vi har fortsatt 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 antingen skapa bostäder i huset kompletterat med lokal för kultur eller att få till kommersiell verksamhet i byggnaden.</p> |

2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö



Svenska Bostäders verksamhet ska vara fossilfri 2030. Under året har vi gjort vår första kartläggning av klimatpåverkande utsläpp som även inkluderar scope 3 och ett utkast till handlingsplan för hur bolagets verksamhet ska bli klimatneutral har tagits fram. Det står klart att ett viktigt åtgärdsområde framöver kommer att vara att minska uppströmsutsläppen från våra om- och nybyggnadsprojekt.

Vi kan notera att den specifika energianvändningen i bolagets bestånd ökat under året trots fortsatt fokus på energieffektivisering, energieffektiv nyproduktion och utökad egen produktion av förnybar energi. Det är svårt att hitta en enskild orsak till detta men några anledningar som identifierats är att vi under 2021 har haft driftproblem med referensgivarsystemet, vilket styr värmen i fastigheterna. Det har inneburit att vi stundtals skickat ut mer värme än nödvändigt i fastigheterna. Vidare har ett flertal nyproducerade fastigheter haft en högre energianvändning än beräknat. Dessutom var det kallare 2021 än under 2020. Det innebär att vi har köpt mer spetsenergi i våra värmepumpsanläggningar. Bolaget har planerat och påbörjat ett antal åtgärder för att vända den negativa trenden, vi förväntar oss att se resultat av dessa under 2022.

Klimatbeting

Bolaget ser fortsatt 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. Utöver att fortsatt sträva mot att klara energieffektiviseringsmålet på 5% under perioden fram till och med 2023 undersöker bolaget vilka ytterligare åtgärder som kan vidtas för att klara utsläppsbetinget. Vi kommer att ha en dialog med miljöförvaltningen om hur utsläppen från dessa åtgärder ska skattas storleksmässigt.

Åtgärder som beskrivs i klimathandlingsplan: Under 2021 har den specifika energianvändningen ökat som beskrivits ovan, det medför att bolaget i princip inte kan redovisa några utsläppsminskningar enligt stadens sätt att räkna klimatbeting. Som beskrivet ovan arbetar vi för att situationen ska se annorlunda ut 2022. Bolaget ställer krav på fordon och arbetsmaskiner i alla upphandlingar. Under året har tre nybyggnadsentreprenader bedrivits och från två av dessa har bolaget fått in uppgifter om

bränsleanvändning. De utsläppsminskningar som härrör från detta kan inte redovisas förrän efter den 28 februari då miljöförvaltningen räknat ut dessa utsläpp. Bolaget har också ställt krav på ruttoptimering i samband med upphandling av driftmaskinister, leverantören testar för närvarande system för detta i sina fordon. Under året har vi upprättat en utbyggnadsplan för att till 2023 dubblera installerad effekt från solceller. Med start efter sommaren har vi installerat solceller i kv. Redaren och i Albano. Utbyggnaden fortsätter under 2022.

Åtgärder inom systemgränsen som inte beskrivs i klimathandlingsplanen: Utrullningen av värmefördelning vid bristsituation i Stockholm Exergis regi är nu klar. Vi har under året genomfört en pilot inom ramen för den egna dagliga fastighetsdriften för att minska effekttoppar och därmed bidra till att göra fjärrvärmens fossilfri. Piloten har visat lovande resultat och uppskalningen av det interna arbetet kommer att påbörjas under 2022. Vi fortsätter utbytet av bolagets egna bilar till elbilar, under året har 13 bilar (etanol/bensin/gas) ersatts med 10 elbilar.

Ett av våra tydligaste uppdrag är att minska energianvändning i bolaget. Kravet på 55 kWh/kvm och år gäller för all nyproduktion. Så här långt klarar en av våra nyproducerade byggnader målet och vi kämpar vidare för att fler nyproducerade byggnader ska komma ner till denna nivå.





Åtgärder utanför systemgränsen: Bilpool för hyresgäster har implementerats i nybyggnadsprojektet Ledinge och en pilot med leveransboxar i anslutning till 34 olika fastigheter i västra Stockholm pågår. Vi har fortsatt arbetet för att underlätta för våra 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. Vårt mobilitetsarbete går nu in i en ny fas som handlar om att titta på förutsättningar och hur mobilitetslösningar ska implementeras för att fungera över tid. Ett pilotprojekt med nudging för att minska avfallsmängder och förbättra ordningen i miljöstugorna har påbörjats.






Bolaget har fortsatt att utveckla arbetet med livscykelanalyser (LCA) med syfte att minska klimatpåverkan från byggprojekt samt påbörjat arbetet med att ställa klimatkrav i samband med upphandling av nybyggnadsprojekt. Bolaget har antagit och implementerar nu en ny underhållspolicy med inriktning på varsam renovering. Det har inneburit fördjupade studier av olika alternativs klimatpåverkan samt en ökad inriktning mot att behålla och rusta upp istället för att byta ut byggdelar - något som bedöms bli positivt ur klimatsynpunkt framöver. Bolaget har påbörjat arbetet med att ta fram anvisningar för LCA i ombyggnadsprojekt då de som tidigare tagits fram för nybyggnad ej är tillämpbara fullt ut. Vidare antog bolaget interna riktlinjer för att minska miljö- och klimatpåverkan från livsmedel under 2020, det har dock inte genomförts någon större mängd företagsinterna aktiviteter där det serverats mat under 2021 till följd av pandemin. För att påminna om riktlinjerna och engagera medarbetarna ordnades en utmaning att äta vegetariskt till lunch en vecka under våren, mer än 70 medarbetare deltog i utmaningen.




Svenska Bostäder medverkar liksom tidigare i Sveriges Allmännyttas klimatinitiativets samtliga tre fokusområden *Effekttoppar och förnybar energi*, *Krav på leverantörer* och *Klimatsmart boende*.





I varje ny- och ombyggnadsprojekt tittar vi på möjligheten att nyttja tak, antingen med solceller eller med gröna tak. I de ny- och ombyggnadsprojekt som ligger närmast i planeringen har vi i våra kalkyler räknat med en investeringsutgift för detta. Det är även inarbetat i våra handböcker och tekniska regler.






Bolagets arbete med att identifiera lämpliga klimatanpassningsåtgärder i det befintliga beståndet har fortsatt under året och Byggvarubedömningen har använts för att styra mot giftfria och miljöanpassade material. I vår strävan efter att erbjuda en sund och god inomhusmiljö, har vi fortsatt vårt arbete med analyser och handlingsplaner för bland annat god värmekomfort. Bolaget har en intern miljö- och klimathandlingsplan för att säkerställa att krav och aktiviteter i stadens nya miljöprogram och klimathandlingsplan fångas upp i bolagets interna verksamhetsplaner. I den interna planen har även åtgärderna från stadens nya handlingsplan för cirkulärt byggande arbetats in.




| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|-----------|------------------|--------|---|
|  Arbeta för att användningen av plast ska fasas ut så långt som möjligt i stadens verksamheter | | | | <p> Kartlägga och fasa ut skräpgenererande plastprodukter.</p> <p>Analys</p> <p>Informations- och 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.</p> |
|  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> Utredda 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>Svenska Bostäder har genomfört fyra passivhusprojekt. Där har olika tekniska lösningar tillämpats och utvärderats samt arbetats in i bolagets Tekniska regler. För att ytterligare öka kunskapen om plusenergi- och passivhus inom bolaget pågår, som ett första steg, arbete med att identifiera ett nybyggnadsprojekt som skulle passa att genomföras som plusenergi- och passivhus. Det projekt som identifierats att passa är projektet Lissabon där planarbete borde kunna starta om drygt ett år. Erfarenheten av de genomförda passivhusen kommer att nyttjas i framtida projekt.</p> <p>Exempel på tekniska lösningar är välisolerade och täta hus, roterande luftvärmväxlare med hög verkningsgrad, komplementsvärmare, individuell mätning och debitering av kall och varmvatten, debitering av egen uppvärmningsenergi, solceller och oljefyllda el-radiatorer. Prov med GEO-FTX genomförs för närvarande i Skogsklockan och Hundlokan i Hässelby</p> |



| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|--|-----------|------------------|--------|--|
| | | | | <p>som innebär att till-luften blir förvärmad och ventilationsaggregaten inte får någon "på-frysning" samt att till-luften kyls på sommaren. Prov har även utförts med avlopps-VVX och solceller på tak och fasader.</p> |
| <p> Arbeta för en fossilfri organisation 2030 genom att fasa ut användningen av fossil energi i egen och upphandlad verksamhet</p> | | | | <p> Ta fram en handlingsplan för att bolagets verksamhet ska vara fossilfri 2030.</p> <p>Analys</p> <p>Kartläggningen är klar, i det ingår bolagets första kartläggning av utsläpp i scope 3. Med utgångspunkt i kartläggningen har utkast till plan för klimatneutralitet tagits fram, denna ska förankras och färdigställas under Q1.</p> |
| <p> Bidra till att uppnå stadens mål för matavfallsinsamling, samt planera för krav om fastighetsnära eller kvartersnära insamling</p> | | | | <p> Lösningar för matavfallsinsamling implementeras i samtliga ny- och ombyggnadsprojekt.</p> <p>Analys</p> <p>Lösningar för matavfallsinsamling hanteras i samtliga ny- och ombyggnadsprojekt och enligt våra tekniska regler. I vissa projekt såsom Söderåsen innehållande 142 studentlägenheter och Albano innehållande drygt 1000 studentlägenheter är dessutom köken utrustade med matavfallskvarnar.</p> |
| | | | | <p> System för hämtning implementeras i det befintliga beståndet enligt framtagna plan.</p> <p>Analys</p> <p>Under året har en gemensam statistikfil skapats för att kunna följa upp arbetet. Utrullning har skett enligt de handlingsplaner som finns för respektive distrikt. Under året har matavfallsinsamling nu även blivit möjlig för ett antal hyresgäster på Järva.</p> |






| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|--|-----------|------------------|--------|--|
|  Bidra till stadens mål för att öka antalet laddplatser, exempelvis genom att i samarbete med externa aktörer bygga fler laddplatser i anknnytning till befintliga fastigheter samt vid nyproduktionsprojekt, eller större renoveringsprojekt där parkeringsplatser ingår | | | | <p>✓ Skapa förutsättningar för att ladda elbil vid varje nyproduktionsprojekt eller större renoveringsprojekt, där parkeringsplatser ingår.</p> <p>Analys</p> <p>I nyproduktion samarbetar bolaget med Stockholm Parkering ang. 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 inkom i början av 2021 till Svenska Bostäder som svarat på denna. Nu inväntar vi återkoppling på remissen. Svenska Bostäder, Stockholmshem, Familjebostäder och Micasa ser att ett ökat samarbete kring hantering av skadedjursbekämpning är alla till gagn och kommer fortsätta arbeta i frågan framöver. Frågan diskuteras även i Fastighetsägareföreningarna för att bredda samarbetet t.ex. inom Järva.</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 är inarbetad i miljöprogramsmallen samt kravmallar för mindre projekt</p> |



| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|-----------|------------------|--------|--|
| | | | | <p>och ligger inlagda i Tekniska Regler för kommande revidering. Systerbolagens gemensamma kravställning för byggavfall och cirkulära resurser är uppdaterad enligt handlingsplanen och nya riktlinjer från Sveriges Byggindustrier. Övriga aktiviteter från den beslutade handlingsplanen finns med i bolagets interna miljö- och klimathandlingsplan och är fördelade till ansvarig avdelning i samband med verksamhetsplaneringen för 2022.</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 året har ett analysarbete genomförts där fastigheter med hög potential har identifierats och en rutin för hur arbetet ska bedrivas har tagits fram. Rutinen syftar till att identifiera och genomföra effektiva åtgärder i fastigheter som har stor påverkan på den totala energianvändningen. Det första energieffektiviseringsprojektet Redaren 2 är nästan klart och prognoserna visar på ett bra resultat. I byggnaden har värmeåtervinning och solceller installeras. Tre andra fastigheter projekteras för tillfället och ytterligare energieffektiviseringsprojekt är planerade att utföras under 2022 och 2023. Vi strävar efter att nå 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> <p>Arbetet pågår över årsskiftet.</p> |



| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|--|-----------|------------------|--------|---|
|  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 har evenemang där mat köps in inte genomförts, i annat än i liten utsträckning (de månader när läget lättade). 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. |
|  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 Miljö- och hälsoskyddsnämnden inkom under året med ett föreläggande med bland annat krav på åtgärdsförslag avseende den höga inomhustemperaturen i en av Stadsholms lägenheter. Detta har lett till att Stadsholmen genomfört en Kylutredning av lägenheten och utvärderat flera potentiella lösningar. Under hösten har Stadsholmen haft en resurs som närmare har granskat deras mest utsatta fastigheter utifrån kylutredningens förslag. Utredningarna kan vi förhoppningsvis dra nytta av för hela bolaget när vi provar nya grepp. |
| | | | |  Prioritera åtgärder efter genomförd inventering och ta fram åtgärdslistor för |



| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|--|-----------|------------------|--------|--|
| | | | | <p>högriskfastigheter med kostnadsförslag.</p> <p>Analys</p> <p>Arbete har genomförts med att bryta ned den övergripande analysen och identifiera vilka hög- och medelfastigheter som påverkas. I nästa steg ska en kartläggning av respektive byggnads förutsättningar genomföras. 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 möjliga mobilitetslösningar är klar och har presenterats internt i bolaget. Matrisen innehåller framgångsfaktorer, erfarenheter och förslag till hantering i verksamheten. Under 2022 fortsätter arbetet med att utvärdera implementerade lösningar samt fördjupa utredning av två områden inom ramen för projektet Rikare grannskap.</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>I varje ny- och ombyggnadsprojekt tittar vi på dessa möjligheter. 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. Detta är även inarbetat i våra handböcker och tekniska regler.</p> |
| <p> Välja fjärrvärme som uppvärmningsmetod vid</p> | | | | <p>✓ Fjärrvärme är standardval för uppvärmning vid nyproduktion. För att närma</p> |



| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|--|--|------------------|--------|--|
| nyproduktion eller ombyggnad utifrån lönsamhetskrav och ett stadsövergripande perspektiv på kraftfrågor, eleffekt och klimat | | | | <p>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, vilket de ställer sig positiva till.</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 jämförliga system | 100 % | 100 % | |
| |  Andel hämtställen med matavfallsinsamling av hämtställen med möjlighet till matavfallsinsamling | 54 % | 80 % | |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|--|------------------|--------|-----------|
| | <p>Målet nås inte. Bolaget arbetar för att öka takten för implementering av matavfallsinsamling och har under 2021 påbörjat implementeringen även i Järva där bolaget tidigare saknat matavfallsinsamling. Vid årets slut hade nästan 10 % av lägenheterna i Järva tillgång till matavfallsinsamling. Bolaget arbetar för att öka takten på implementeringen. På flera platser är bolaget beroende av tillgång till gröna påsen för optisk sortering, detta är inte möjligt förrän stadens nya sorteringsanläggning är klar.</p> | | | |
| | <p> Andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt (Ny!)</p> <p>Analys</p> | 100 % | 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 % | 100 % | |
| | <p>  Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent</p> <p>Analys</p> <p>Målet nås inte med anledning av att injusteringen av Trondheim skjutits fram till följd av pandemin. Trondheim förväntas nå målet på 30 % efter injustering.</p> <p>Följande projekt ingår i uppföljningen (uppmätt energieffektivisering inom parentes): Hedvig 22: 36 %, Trondheim 1&2: 26 %, Skänninge 1: 23 %, Skänninge 2: 16 %, Daedalus 5: 12 %.</p> | 20 % | 40 % | |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|---|------------------|---------------|-----------|
| |  El- och värmeproduktion baserad på solenergi Analys Målet nås inte fullt ut. Under året har bolaget haft produktionsbortfall pga fel i anläggningar (Oslogatan 24 och 38 samt Västerby Backe 26-30) . Under slutet av 2021 har två nya anläggningar tagits i drift men dessa har inte producerat något ännu. Av de 612 MWh utgörs 110 MWh av solvärme, resten är el. Bolaget jobbar utifrån en utbyggnadsplan som innebär att installerad effekt ska dubblas till och med 2023. | 612 MWh | 700 MWh | |
| |  Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m2) Analys Målet gällande energianvändning per m2 A temp nås inte. Det är svårt att hitta en enskild orsak till detta. Anledningar som har spelat in är bland annat att det under 2021 var kallare än under 2020. Detta innebär bland annat att vi har köpt mer spetsenergi i våra värmepumpsanläggningar. Vidare så har ett flertal nyproducerade fastigheter haft en högre energianvändning än beräknat. Vi har även haft vissa driftproblem med referensgivarsystemet, vilket styr värmen i fastigheterna. Det har inneburit att vi stundtals skickat ut mer värme än nödvändigt i fastigheterna. Bolaget har planerat och påbörjat ett antal åtgärder för att vända den negativa trenden. Det första projektet är precis klart och | 126,54 kWh/m2 | 124,62 kWh/m2 | |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|---|------------------|--------|-----------|
| | <p>fler är under planering. Dessa åtgärder beräknas få genomslag under 2022. Vidare pågår arbete med att utveckla analysarbetet för att effektivisera driftoptimeringen.</p> | | | |
| | <p> Minskning av CO2e till 2023</p> <p>Analys</p> <p>Under 2021 har den specifika energianvändningen ökat, det medför att bolaget i princip inte kan redovisa några utsläppsminskningar enligt stadens sätt att räkna klimatbeting (som baseras på energieffektivisering, bränsleförbrukning i entreprenader och solenergiproduktion). Bolaget har planerat och påbörjat ett antal åtgärder för att vända den negativa trenden gällande energianvändningen, vi förväntar oss att se resultat av dessa under 2022.</p> <p>Bolaget ställer krav på fordon och arbetsmaskiner i alla upphandlingar. Under året har tre nybyggnadsentreprenader bedrivits och från två av dessa har bolaget fått in uppgifter om bränsleanvändning. De utsläppsminskningar som härrör från detta kan inte redovisas förrän efter den 28 februari då miljöförvaltningen räknat ut dessa utsläpp.</p> <p>Under året har vi upprättat en utbyggnadsplan för att till och med 2023 dubbla installerad effekt från solceller. Med start efter sommaren har vi installerat solceller i kv. Redaren och i Albano. Utbyggnaden fortsätter under 2022.</p> | 10 | 2 600 | |
| | <p> Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter (fastighetsförvaltande bolag och nämnder)</p> | -0,35 % | 3 % | |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|---|------------------|-----------|-----------|
| | <p>Analys</p> <p>Den specifika energianvändningen ökar och målet nås därmed inte. Det är svårt att hitta en enskild orsak till att den specifika energianvändningen ökar. Anledningar som har spelat in är bland annat att det under 2021 var kallare än under 2020. Detta innebär bland annat att vi har köpt mer spetsenergi i våra värmepumpsanläggningar. Vidare så har ett flertal nyproducerade fastigheter haft en högre energianvändning än beräknat. Vi har även haft vissa driftproblem med referensgivarsystemet, vilket styr värmen i fastigheterna. Det har inneburit att vi stundtals skickat ut mer värme än nödvändigt i fastigheterna. Bolaget har dock planerat och påbörjat ett antal åtgärder för att vända den negativa trenden. Det första projektet är precis klart och fler är under planering. Dessa åtgärder beräknas få genomslag under 2022. Vidare pågår arbete med att utveckla analysarbetet för att effektivisera driftoptimeringen.</p> | | | |
| | <p>  Totalt köpt energi i stadens verksamheter</p> <p>Analys</p> <p>Siffran inkluderar även Vällingby Centrum och Stadsholmen efter önskemål från Energicentrum på Miljöförvaltningen. Notera att målvärdet avsåg endast Svenska Bostäder. Utfallet för Svenska Bostäder blev 305,1, vilket innebar att den ursprungliga målsättningen uppnåddes. 2021 var varmare än normalt, vilket har lett till att mängden köpt energi är mindre än beräknat. Normalårskorrigerad energi för året är precis i nivå med</p> | 356,9 GWh | 325,3 GWh | |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|-----------|------------------|--------|---|
| | målet. | | | <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 och i samband med ny- och ombyggnad utökas antalet givare som installeras. Planer finns även att succesivt utöka antalet givare i det övriga fastighetsbeståndet. Arbeta pågår med att utveckla rutinerna för förvaltning av befintliga referensgivarna.</p> <p>130 Mkr har öronmärkts mellan 2021-2023 för energieffektiviseringsåtgärder. Under året har ett analysarbete genomförts där fastigheter med hög potential har identifierats och en rutin för hur arbetet ska bedrivas har tagits fram. Rutinen syftar till att identifiera och genomföra ekonomiskt lönsamma åtgärder i fastigheter som har stor påverkan på den totala energianvändningen. Det första energieffektiviseringsprojektet Redaren 2 är nästan klart och prognoserna visar på ett bra resultat. Tre andra fastigheter projekteras för tillfället och ytterligare energieffektiviseringsprojekt är planerade att utföras under 2022 och 2023. Vi strävar efter att nå målet om 5% relativ energieffektivisering</p> |
| | | | | <p> Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, idrottsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, socialnämnden, stadsbyggnadsnämnden, utbildningsnämnden, trafiknämnden, äldrenämnden,</p> |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|-----------|------------------|--------|--|
| | | | | <p>stadsdelsnämnderna, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, 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>Bolaget driver ett internt arbete för att utveckla förebyggande arbetssätt, fördjupa analysen för riskbyggnader och ta fram handlingsplaner för dessa. Detta arbete kommer att projektifieras framöver för att effektivisera styrning och uppföljning. Bolaget har tagit del av och svarat på remissen av stadens handlingsplan för klimatanpassning och kommer att medverka i det stadsövergripande arbetet.</p> |

3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden



Svenska Bostäder har bidragit i arbetet för att nå stadens inriktningsmål via två av våra långsiktiga mål:

Vår ekonomi är långsiktigt hållbar

Svenska Bostäder är ett kommunägt bolag, med ett allmännyttigt uppdrag, som verkar enligt affärsmässiga principer. Genom att säkerställa 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, med en tillåtande kultur och gemensamma värderingar och förhållningssätt. Vi genomför 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 ska vi vara en del av den. Vi arbetar medvetet och långsiktigt med utveckling av våra medarbetare, chefer och verksamheter. Vår arbetsplats präglas av innovation och nytänkande.




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 har genomförts, beslut har fattats avseende modell samt tänkt organisation för kategoristyr inköpsarbete och ett implementeringsarbete av modellen har påbörjats. Vi har även under året tagit beslut om att upphandla ett system för beslutstöd och att genomföra ett pilotprojekt där nyckeltalsbaserad ekonomistyrning testas.

Ett viktigt utvecklingsområde under 2021 har varit att påbörja arbetet med 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 projektarbetet utifrån handlingsplanen. Vi arbetar även med att effektivisera våra processer genom digitalisering och automatisering.

Vi har vidare under året sett över fastighetsportföljen och avyttrat tre icke strategiska fastigheter, i syfte 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 fem fastigheter i det pågående arbetet med ombildning till bostadsrätter.

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | 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 givna förutsättningar i budgeten | | | | <p>✔ Fortsätta arbetet med att utveckla vår ekonomistyrning till att bli mer nyckeltalsbaserad och med ett modernare systemstöd.</p> <p>Analys</p> <p>Beslut har tagits att under 2022 genomföra en pilot med nyckeltalsstyrning. Upphandling av BI system pågår.</p> |
|  Slutföra arbetet med att genomföra avyttring av Vällingby Centrum | | | | <p>✔ Arbetet genomförs utifrån redovisat utredningsuppdrag.</p> <p>Analys</p> <p>En försäljningsprocess pågår.</p> |
|  Utredda om och hur innovativa spetsprojekt inom miljöområdet kan genomföras med lägre kalkylränta, samt | | | | <p>✔ Frågan kring kalkylränta i spetsprojekt utreds i samverkan med våra systerbolag.</p> |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|---|------------------|------------|--|
| vilka kostnader det skulle innebära | | | | <p>Analys</p> <p>Vi följer i samtliga investeringsbeslut marknadsmässiga avkastningskrav för att säkerställa att bolagets långsiktiga lönsamhet inte urholkas och för att fattade beslut inte ska strida mot Allbolagens regler om affärsmässiga principer. I linje med ägardirektiv och bolagets strategi för minskad energianvändning och klimatpåverkan arbetar vi aktivt för att utöka antalet miljöinvesteringsprojekt. Kalkylerna påverkas av de eventuella minskade kostnader som investeringen ger, t ex lägre energiförbrukning.</p> |
| |  Andel administrations- och indirekta kostnader | 7,3 % | 8,5 % | <p>Analys</p> |
| |  Avvikelse investeringsbudget, % | -21,53 % | 2 150 mnkr | <p>Analys</p> <p>Nyproduktionsinvesteringar understiger budget med ca 300 mnkr, framförallt kopplat till kv. Plankan som understiger budget med 140 mnkr och Mangon som understiger med 60 mnkr. Större ombyggnadsprojekten understiger budget med 91 mnkr där de största avvikelserna är Pyramiden 23 mnkr, Storholmen 35 mnkr och Fotangeln 17 mnkr. Mindre ombyggnationer och övriga investeringar understiger budget med 73 mnkr.</p> |
| |  Direktavkastning | 1,8 | 1,9 % | <p>Analys</p> |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|---|------------------|--------|-----------|
| | Ökade marknadsvärden förklarar avvikelser. | | | |
| |  Driftkostnad/kvm Analys Driftkostnaderna överstiger budget med 17 mnkr. Största avvikelserna avser reparationer som överstiger budget med 27 mnkr. Övervägande del av detta avser försäkringsärenden kopplat till bränder och där försäkringsersättningar återfinns under övriga intäkter. | 719 | 708 | |
| |  Driftnetto/kvm Analys | 556 | 541 | |
| |  Resultat efter finansnetto(mnkr) Analys | 303 | 236 | |

3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna

Under 2021 har Svenska Bostäder växlat upp tempot i hur vi utnyttjar digitaliseringens möjligheter och t ex satt igång ett antal så kallade "Proof of Concept". Det pågår ett samarbete med två andra allmännyttiga bolag kring att sätta upp en gemensam digital medarbetare (chatbot) som är tillgänglig dygnet runt för våra hyresgäster. Därutöver provas ett digitalt verktyg med rekryterade hyresgästpaneler som ökar våra möjligheter till kunddialog i aktuella frågor. Ett nätverk av paketboxar har satts upp i ytterstad såväl som närförort tillsammans med systerbolagen. Digitaliseringen är inget självändamål, men vi ser genom tidiga signaler att dessa Proof of Concept är något som hyresgästerna efterfrågar. Vårt arbete runt digitalisering och innovation har varit under utveckling 2021 och kommer att växlas upp ytterligare under 2022.

Ett annat ben i utvecklingen – enligt stadens senaste Kvalitetsprogram – är arbetet med ständiga förbättringar. Det har vi en lång tradition att jobba med, i enlighet med vårt ledningssystem Verksam, men arbetet har även här växlats upp genom att samla alla processkartor och till dem hörande dokument på en laddningssida för medarbetarna. Därutöver har en ny modul implementerats i ILS, för att synliggöra förbättringar/avvikelser. Genom att på detta sätt tillgängliggöra material och information har intresset att lämna förbättringsförslag ökat kraftigt. Under 2022 kommer ytterligare kliv tas inom Kvalitetsarbetet.




Under året har en digitaliseringsstrategi utarbetats och en digital färdplan som sträcker sig över flera år. Genom den tydliggörs var vi ser potential och behöver inleda samarbeten samt utveckla vår kompetens. Det




blir också tydligt var vi ser samordningsvinster och i vilken tågordning satsningar behöver rullas ut.





Genom bolagets avdelning för verksamhetsutveckling har det öppnats en möjlighet att ta ett större och samlat grepp om innovation, digitalisering och strategiska utvecklingsprojekt i syfte att utveckla och stärka bolaget. Ett antal strategiska samarbeten har inletts med olika aktörer för att utbyta erfarenhet och testa ny kunskap, affärsmodeller, tjänster och smarta digitala lösningar inom olika verksamhetsområden. Det visar ovanstående prov på.




Vi bygger också strukturkapital för att säkra att vi drar nytta av det som gjorts tidigare, samt för att säkra att kunskap i stor mån blir kvar inom bolaget även vid personalomsättning.


Vi arbetar ständigt med att utveckla ledarskapet på Svenska Bostäder. Ledarskapet ska präglas av kommunikation, tillit, partnerskap och mod och böttna i stadens framtagna chefsprofil som ska användas vid rekrytering och utveckling av chefer. Vi arbetar även systematiskt med utveckling av våra medarbetare, både yrkesmässigt men också inom till exempel hälsa, för att bevara balans mellan arbete och fritid. Genom medarbetarsamtal planerar vi för medarbetares utveckling både på kort och lång sikt. Vi arbetar med en långsiktig kompetensförsörjningsplan, vi utvecklar ständigt våra arbetsätt och vi mäter och följer upp för att fortsatt kunna vara en av Sveriges bästa arbetsplatser.







| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|-----------|------------------|--------|---|
|  Ansvara för kommunkoncernens gemensamma inköpskategori vitvaror | | | | <p>✓ Leda kategorin vitvaror i stadens gemensamma kategoriarbete.</p> <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>Under året har 3 ej strategiska fastigheter avyttrats. Det gäller Vita Liljan 2 i Bredäng, Tofslärkan 7 på Östermalm och Ribe 170 i Kista. Ytterligare en försäljning är initierad.</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 solel.</p> <p>Analys</p> <p>Frågan hanteras kontinuerligt,</p> |




| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|-----------|------------------|--------|--|
| | | | | bland annat genom medverkan i branschorganisationen "Samling för sole!" och Svensk solenergi. |
|  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> <p>Analys</p> <p>Svenska Bostäder har 2021 godkänt äldreförvaltningens förslag kring att montera smarta lås i de fastigheter/lägenheter som äldreförvaltningen finner lämpligt. Ett avtal för implementering skrevs och arbetet påbörjades under hösten. 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 har under året beslutat att avyttra ett fåtal fastigheter.</p> |
|  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 och beslut har tagits att införa en metod för kategoristyrkt inköp. Inom ramen för projektet avseende inköpssystem har en förstudie genomförts.</p> |







| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|-----------|------------------|--------|---|
|  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 successivt 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 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.</p> <p>I Husby öppnade vi under hösten vår offentliga toalett som är ett led i att locka fler besökare, främst kvinnor till centrum. Svenska Bostäder samarbetar med Stockholms Universitet gällande att utveckla platssamverkan i Husby Centrum. Även studenter på Opan lab har under året tittat på Husby Centrum och kommer i början av 2022 med förslag på ytterligare åtgärder som kan vidtas ur ett trygghetsperspektiv. Förberedelser för de sista etapperna av upprustningen av Husby pågår.</p> <p>I Kärrtorp har Svenska Bostäder medverkat i stadsdelens utveckling av</p> |


| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|--|-----------|------------------|--------|---|
|  Samordna förvaltnings- och utvecklingsinsatser avseende teknisk infrastruktur för fiberinstallationer | | | | <p>området kring centrum.</p> <p>✓ Fortsätta samarbetet mellan bostadsbolagen och Stokab kring utveckling och förvaltning av fibernätet, 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 inpå 2022.</p> <p>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 ändamålsenligt informationssäkerhetsarbete | | | | <p>✓ I syfte att stärka det systematiska 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>Under hösten har flera utbildningstillfällen erbjudits för medarbetarna. Utbildningar kommer framöver hållas regelbundet utifrån behov.</p> |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|-----------|------------------|--------|--|
|  Utreda 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.</p> <p>Möte har hållits mellan Svenska Bostäder och den aktiva föreningen Björkhagens Hjärta. Vi har tillsatt en projektledare från vår ombyggnadsenhet som tillsammans med vår lokalenhet jobbar med uppdraget. Föreningen fortsätter arbetet där målsättningen är att skapa ett kulturhus av hela huset som inrymmer panncentralen. Svenska Bostäder har meddelat att detta skulle kunna vara aktuellt ifall en långsiktig ekonomisk lösning finns. Det skulle också kräva ny detaljplan.</p> <p>Byggnaden lämpar sig inte speciellt bra för att bygga bostäder i. Det är dock teoretiskt möjligt att bygga ett mindre antal lägenheter på övre plan i östra delen av byggnaden. Byggnadens placering och utformning lämpar sig bättre för kommersiell uthyrning i sin helhet. Detta kräver förutom en avstyckning av fastigheten även detaljplaneändring.</p> <p>Slutsatsen är att Svenska Bostäder bör fokusera på en detaljplaneansökan för att tillåta kommersiell verksamhet i hela byggnaden.</p> |
|  Utveckla beslutsunderlag framför allt gällande kalkylering och riskbedömningar i tidiga skeden för att säkerställa att beslut fattas på rättvisande grunder | | | | <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> |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|--|------------------|--------|--|
| | | | | <p>Analys</p> <p>Mallen för riskanalyser i byggprojekt har gått igenom i samband med årets revidering av ny- och ombyggnadshandböckerna. Mallen kommer ses över ytterligare under 2022 som en följd av diskussioner och slutsatser vid det utbildningstillfälle som genomfördes under hösten.</p> <p>Risker belyses mer omfattande i de investeringsbeslut som tas fram för beslut i styrelsen. Vi behöver öka kompetensen att genomföra riskanalyser inom organisationen. Utvecklingen av riktlinjer för kalkylering är klar och beslutad. Avdelningen har tagit fram och format en intern utbildning i kalkylering av investeringar samt riskanalyser. Utbildningen genomfördes under hösten.</p> |
|  Verka för att stärka chefers förmåga att leda i förändring och komplexitet | | | | <p> Fortsätta stärka chefer i deras ledarskap, exempelvis genom ett ledarutvecklingsprogram i Klart ledarskap.</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet försenades pga försenad upphandling. Leverantör är upphandlad och vissa aktiviteter har gått igång. Utbildningen i Klart Ledarskap startar under våren 2022.</p> |
|  Överväga strategiska övertaganden av enskilda bostadsrättsprojekt om de ekonomiska förutsättningarna är tillräckligt gynnsamma och det krävs för att få framdrift i stadsutvecklingsprojekt | | | | <p> Övertagande av bostadsrättsprojekt utreds om frågan blir aktuell.</p> <p>Analys</p> <p>Inga övertaganden av bostadsrättsprojekt har varit aktuella under 2021.</p> |
| |   Aktivt Medskapandeindex | 82 | 82 | <p>Analys</p> |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|---|------------------|--------|-----------|
| |  Andel investeringsprojekt som vid beslut om genomförande avviker mer än 15 procent jämfört med senast fattade inriktningsbeslut. Analys Vi har enbart haft ett projekt över 300 mkr under året med inriktningsbeslut som har fått genomförandebeslut och det är Dalen 21. Nivån går inte över 15%. | 0 % | 0 % | |
| |  Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts Analys Priser och övriga villkor kontrolleras och följs upp av beställare vid leveranstillfället och uppföljning av leverantörers ekonomiska status görs till 100 % i form av en kontroll vid faktureringstillfället. Därutöver följs ett stort antal avtal, exempelvis för skötsel av utemiljö, lokalvård etc, upp vid leverantörmöten. Hållbarhetsenheten genomförde stickprov för kontroll av hållbarhetskrav av 9 avtal under 2021, och Rättvist byggande har fortsatt kontroller i nybyggnadsprojekt. Inom kategori vitvaror testas ett AI-baserat uppföljningsverktyg för att underlätta den administrativa delen i uppföljning, men det är i dagsläget för tidigt att ange utfallet av testen. Kontinuerlig uppföljning saknas för övrigt pga avsaknad av central roll som kan samordna/utföra kontroller samt att processen för uppföljning av leverantörsavtal inte är fullt klarlagd 2021. | 25 % | 100 % | |
| |  Andel upphandlingar där marknadsdialog har | 100 % | 100 % | |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|--|------------------|--------|-----------|
| | genomförts Analys | | | |
| |   Index Bra arbetsgivare Analys Resultatet är lägre än målet vilket var det samma som utfallet året innan. Delindex: <ul style="list-style-type: none"> • Jämställdhet 79 (82) • Attraktiv arbetsgivare: 89 (91) • Rekommendera arbetsplats: 78 (78) Jämställdhet: När det gäller att arbeta heltid så finns det inte längre någon skillnad mellan män och kvinnor. Vi har fler kvinnliga chefer trots det har fler män gjort chefskarriär. Attraktiv arbetsgivare: Sjukfrånvaron har gått upp något generellt och skillnaden är störst bland kvinnor. | 82 | 84 | |
| |   Sjukfrånvaro Analys Viss pandemieffekt. Främst tjänstepersoner har kunnat arbeta hemifrån med lindriga symtom. Generellt lägre frånvaro p.g.a. följsamhet av restriktioner, t.ex. att hålla avstånd, undvika kollektivtrafik, arbeta hemifrån för de som kan osv. | 4,2 % | 5 % | |
| |   Sjukfrånvaro dag 1-14 Analys Viss pandemieffekt. Främst tjänstepersoner har kunnat arbeta hemifrån med lindriga symtom. Generellt lägre frånvaro p.g.a. följsamhet av restriktioner, t.ex. att hålla avstånd, undvika | 1,39 % | 1,9 % | |

| Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet | Indikator | Periodens utfall | Årsmål | Aktivitet |
|---|--|------------------|--------|--|
| | kollektivtrafik, arbeta hemifrån för de som kan osv. | | | |
| | | | | <p> Periodisk genomgång av behörigheter i ekonomisystemet har genomförts</p> <p>Analys</p> <p>Rutin finns på plats och genomgångar görs.</p> |