

## Utfallsrapport Tertiäl 2 2022

### AB Svenska Bostäder

## Innehållsförteckning

<b>Sammanfattande kommentar .....</b>	<b>3</b>
<b>Analys av ekonomisk utveckling .....</b>	<b>3</b>
<b>Bolagets uppgift .....</b>	<b>5</b>
<b>1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla .....</b>	<b>6</b>
<b>1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort .....</b>	<b>7</b>
<b>1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i .....</b>	<b>8</b>
<b>1.3. I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige .....</b>	<b>23</b>
<b>1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet .....</b>	<b>23</b>
<b>1.5. I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande .....</b>	<b>26</b>
<b>2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt .....</b>	<b>27</b>
<b>2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv .....</b>	<b>27</b>
<b>2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov .....</b>	<b>28</b>
<b>2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet .....</b>	<b>35</b>
<b>2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring .....</b>	<b>36</b>
<b>2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö .....</b>	<b>37</b>
<b>3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden .....</b>	<b>50</b>
<b>3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser .....</b>	<b>51</b>
<b>3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna .....</b>	<b>53</b>

## Bilagor

*Bilaga 1: Stora projekt T2 2022 SB*

*Bilaga 2: Investeringsprojekt T2 2022*

## **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 med fem övergripande bolagsmål med tillhörande strategier. De fem övergripande bolagsmålen beskriver var vi vill vara år 2027. Strategierna tydliggör vad vi på tre års sikt måste göra för att närma oss våra övergripande mål – och i förlängningen stadens inriktningsmål. Affärsplanen beslutas och godkänns av Svenska Bostäders styrelse.

Utifrån affärsplanen, stadens budget och budgetanvisningar har bolaget tagit fram en bolagsövergripande verksamhetsplan. På samma sätt har avdelningar, enheter och distrikt tagit fram egna verksamhetsplaner, där mål och strategier har brutits ned på respektive nivå till konkreta aktiviteter. 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. Målen i verksamhetsplanerna bryts även ner till personliga mål och aktiviteter för respektive medarbetare. Dessa följs upp regelbundet i avstämningssamtal och utvärderas vid medarbetarsamtalen och uppföljningssamtalen. På så sätt kan varje medarbetare följa och förstå hur deras prestation bidrar till att uppfylla bolagets, och i förlängningen stadens, övergripande mål. Denna tertialrapport syftar till att beskriva de steg bolaget har tagit under perioden januari-augusti.

## **Analys av ekonomisk utveckling**

Prognostiserat resultat efter finansnetto är 223 mnkr jämfört med budget 229 mnkr.

Under första kvartalet genomförde bolaget försäljningen av Vällingby Centrum, där ny ägare tillträdde den 23 maj. I budgeten finns inga intäkter eller kostnader för Vällingby Centrum eftersom vi när budgeten lades utgick från samma antagande som i vår treårsplan. Nuvarande prognos innehåller dessa poster fram till tillträdesdatumet. I budgeten räknade vi med att tre fastigheter skulle ombildas eftersom bostadsrättsföreningarna haft köpstämmor under år 2021 och där tackat ja till att köpa. En av dessa tre fastigheter ombildades under första tertialet men inte de två andra. Samtliga försäljningar beräknades i budgeten generera reavinster motsvarande cirka 740 mnkr under 2022. Denna post justeras därmed till 236 mnkr vilket gör att resultat efter jämförelsestörande poster landar på 460 mnkr jämfört med budgeterat 968 mnkr.

I tabellen nedan framgår avvikelse mellan prognos jämfört med budget samt hur stor del de stora förändringarna som Vällingby Centrum och bostadsrättsföreningarna står för.

AVVIKELSE PROGNOJÄMFÖRT BUDGET				
	Totalt	Vällingby	Brf:er	Resterande
Bostäder	36		25	11
Lokaler	94	72		22
Bilplatser	4	1	1	2
Intäktsreduktioner	-7	-2		-5
Övriga intäkter	7	10		-3
<b>Intäkter</b>	<b>134</b>	<b>81</b>	<b>26</b>	<b>27</b>
Fastighetsskötsel	-20	-11	0	-9
Reparationer	-41	-5	-2	-34
Utrangering	-5			
Taxebundet	-9	-11	-5	7
Adm	-5	-13		8
Fastighetsskatt	-8	-4	-2	-2
<b>Driftnetto</b>	<b>45</b>	<b>37</b>	<b>17</b>	<b>-9</b>
Avskrivningar	-66	-30	-6	-30
<b>Resultat efter avskrivn.</b>	<b>-21</b>	<b>7</b>	<b>11</b>	<b>-39</b>
Finansiella poster	15	0	0	15
<b>Operativt resultat</b>	<b>-6</b>	<b>7</b>	<b>11</b>	<b>-24</b>

Nedan följer förklaringar till de större avvikelser som inte avser Vällingby C eller bostadsrätterna:

- Bostäder - 11 mnkr avser den årliga hyreshöjningen som blev högre än budgeterat.
- Lokaler - Tillkommande omsättningshyror för bland annat Hotell Nofu och Stockholm Parkering ger 10 mnkr extra och övriga ökade lokalintäkter i framförallt Västerort, Söderort och Innerstaden ger 12 mnkr.
- Fastighetsskötsel – ökande kostnader med 9 mnkr avser bland annat bevakning, städning, taksrottning och inhyrda bovärdar.
- Reparationerna avviker totalt med 34 mnkr och består av att en kostnad för förgävesprojektering på 6 mnkr tagits avseende projekt Ståthållaren och Dalen 13, akuta reparationer har ökat med 3 mnkr och lägenhetsunderhållet som har ökat med 4 mnkr. Resterande 21 mnkr avser planerade reparationer.
- Administrativa kostnaderna understiger budget med 8 mnkr, där vakanta tjänster ger lägre personalkostnader på 13 mnkr, vilket till viss del vägs upp av högre konsultkostnader på 5 mnkr.
- Av- och nedskrivningar – I budgeten hade vi räknat med 40 mnkr i nedskrivningar. Den posten överstigs nu med cirka 30 mnkr kopplat till en nedskrivning av fastigheten Lillehammer som gjordes i T1 med 22 mnkr och att en justering av avskrivningstakten för Snabba Hus i Västberga har gjorts för att anpassas utifrån bygglovets längd. Anledningen är att vi nu bedömer att bygglovets inte kommer kunna förlängas efter 15 år. Det har gett bolaget 50 mnkr i ökade avskrivningskostnader för 2022. För de övriga två Snabba Hus-projekten bedömer vi i dagsläget att avskrivningstakten inte behöver ändras.
- Finansiella poster beräknas i prognosen understiga budget med 15 mnkr framförallt kopplat till en lägre upplåning än beräknat.

Den totala investeringsvolymen är 1 671 mnkr i prognosen jämfört med 1 900 mnkr i budget.

Nyproduktionens prognos uppgår till 937 mnkr jämfört med budgeterade 1 041 mnkr. De största förändringarna för 2022 avser projekt nedan.

- För projekt Albano understiger årets prognos budget med 82 mnkr eftersom finplanering av gemensamhetsanläggning pågår tillsammans med Akedemiska hus och investeringen skjuts till 2023.
- Kvarteret Plankan, där prognosen för året ligger 38 mnkr under budget. Entreprenaden hävdades i nov 2021 och därmed är den bedömda investeringen för 2022 lägre jämfört med budget.
- Mangon där prognosen ligger 21 mnkr under årets budget framförallt kopplat till index och förändrad lyftplan.
- För Kvarteret Familjen i Östberga överstiger årets prognos budgeten med 60 mnkr. Här försköts delar av investeringsbudgeten från 2021 till 2022.

För större ombyggnationer ligger prognosen 96 mnkr under budget där de största förändringarna för 2022 avser upprustning Husby Centrum och Ståthållaren i Bagarmossen samt Storholmen 3.

För mindre omfattande distriktsprojekt ligger prognosen 31 mnkr under budget.

För mer detaljerad avvikelserapportering se bilagor Investeringsprojekt och Stora projekt.

Det finns inga planerade förvärv inräknade i budgeten.

## **Bolagets uppgift**

Verksamhetsplanen för 2022 samt affärsplanen beskriver ett antal områden Svenska Bostäder har för avsikt att stärka, utveckla eller tydliggöra målsättningen inom. Nedan sammanfattning beskriver bolagets ambitioner för kommande år.

Kommande år kommer vi att arbeta för att öka tillgängligheten och flexibiliteten i våra kundkontakter, bland annat genom att erbjuda en stor bredd på tider och tillvägagångssätt som våra kunder kan komma i kontakt med oss. Vi kommer närma oss hyresgästerna och vara synligare ute i våra områden. Vi kommer också att jobba aktivt med kundresan för bostads- och lokalhyresgäster för att identifiera viktiga förbättringsområden i den befintliga kundupplevelsen. Här är analys av den information som vi får till oss viktig kunskap som bidrar till att hitta möjliga utvecklingsområden. Informationen får vi via vårt Kundcenter, i vår dagliga kontakt med hyresgästerna samt när vi genomför dialoger, kundpaneler och enkäter.

Trygghetsarbetet är fortsatt starkt prioriterat där viktiga komponenter är det bosociala arbetet, samarbeten med andra samhällsaktörer, ronderingar, samt fysiska säkerhets- och trygghetsskapande åtgärder i fastigheterna. För att stärka den sociala hållbarheten i våra områden kommer vi att bidra med sysselsättningsskapande åtgärder, bland annat genom Stockholmsjobb och genom att ta emot ferieungdomar. Vi kommer att skapa fler strategiska samarbeten med olika aktörer som ur ett lokalt perspektiv kan driva utvecklingen framåt. Vår ambition är att involvera hyresgästerna och stärka deras medansvarstagande genom att uppmuntra till grannsamverkansgrupper och gårdsföreningar. Våra resurser kommer att riktas dit där de bäst behövs med fokus på utsatta och särskilt utsatta områden.

Ett område med ökat fokus är bolagets långsiktiga ekonomiska situation. För att möta framtida utmaningar kommer vi bland annat utveckla vårt strategiska inköpsarbete, 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 underhållspolicyn kommer att vara viktig för att säkerställa att vi gör rätt underhållsåtgärder som bidrar till att minimera risker och säkra klimat- och hållbarhetsaspekter.

Nyproduktionstakten ligger på ungefär 200 nya lägenheter per år. Det möjliggör att vi kan prioritera hårdare

bland projekten och styra mot de projekt som är enklare i sitt genomförande och därmed kan leda till lägre produktionskostnader. Det möjliggör även mer prisrimliga bostäder, förbättrad matchning på bostadsmarknaden, större variation i utbudet och fler boendebalternativ som möter betalningsförmågan. Detta är ett steg i vår strävan efter att kunna erbjuda hem för alla, i olika delar av staden, i olika storlekar, i olika former av eget eller delat boende, och till olika hyra. Vi vet att vi påverkar samhället och framför allt de lokalsamhällen där våra bostäder, lokaler och hyresgäster finns. Vi sätter därför människan i centrum när vi tar hand om och utvecklar våra bostadsområden.

Vi har en hög ambitionsnivå avseende miljö- och klimatarbetet. Vi kommer ta steg mot omställningen till en cirkulär affärsmodell, och vi kommer utveckla våra arbetssätt avseende livscykelanalyser i såväl nybyggnation som i renovering. Vi fortsätter att underlätta för våra hyresgäster att göra miljö- och klimatsmarta val, och vi kommer samarbeta med leverantörer som är en del av den ekologiska omställningen. Våra arbetssätt ska bidra till minskad klimatpåverkan, resurseffektiva materialflöden, sund inomhusmiljö samt fastigheter och material utan farliga ämnen. I vår strävan efter att erbjuda en sund och god inomhusmiljö, ingår analysen och arbetet för att öka värmekomforten för hyresgästerna.

Att utveckla organisationen och arbetssätt samt säkerställa kompetens är avgörande för vår framtid. Bolaget tar kliv för att både certifiera ledningssystem och tävla om utmärkelser kring kvalitet. Stadens kvalitetsprogram ger en god vägledning i hur digitalisering, innovation och kvalitetsledning hänger samman och kan bedrivas i ett sammanhang för att skapa förutsättningar för att omsätta goda idéer i en bandvidd som omhändertar allt från radikal utveckling till konkreta förbättringar. Bolaget vidareutvecklar de tvärfunktionella arbetssätten och inleda nya samarbeten med olika aktörer för att testa nya affärsmodeller, tjänster och smarta digitala lösningar.

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

Stockholms Stadshus AB har under perioden januari-augusti behandlat totalt 14 ärenden från Kommunfullmäktige, som enligt beslut i koncernstyrelsen är att betrakta som kompletterande ägardirektiv för bolagen inom koncernen. De nya ägardirektiven inarbetas, i tillämpliga delar, i bolagets verksamhet.

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



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

### Vårt erbjudande möter kundernas behov – önskat läge 2027

Svenska Bostäders insikter om kundernas behov, kombinerat med löpande omvärldsanalyser, ligger till grund för våra beslut när vi jobbar med utveckling av vårt erbjudande. Det är ett systematiskt arbetssätt som möjliggör att vi kan omvandla ord till handling effektivt. Vi arbetar även aktivt med kundresan för bostads- och lokalhyresgäster för att identifiera viktiga förbättringsområden i befintlig kundupplevelse. Våra kunder upplever därigenom att vi är lyhörda och välkomnar deras synpunkter.

Det finns en stor variation av tillvägagångssätt att kontakta oss på, och kunderna kan hantera sina ärenden och få hjälp dygnet runt. Kontakten med oss ska upplevas som positiv och tillgänglig, oberoende val av kontaktkanal. Med teknikens hjälp har vi utvecklat och samlat kundorienterade tjänster i en samlad digital lösning.

Våra byggnader innehåller smarta tekniska lösningar som skapar förutsättningar för att jobba mer proaktivt. Vi kan därför i många fall upptäcka och åtgärda felen innan hyresgästerna har uppmärksammat dem. Digitala verktyg och lösningar har inte ersatt det personliga mötet. Istället har de frigjort tid som vi kan disponera på andra saker än det som tekniken hanterar. Vi kan till exempel rondera och vara än mer fysiskt närvarande i våra områden, i syfte att öka den upplevda tryggheten och skapa goda relationer med våra

kunder.

## Våra bostadsområden är socialt hållbara – önskat läge 2027

Svenska Bostäder erbjuder attraktiva bostäder för alla. Vi erbjuder hem med god grundstandard i olika delar av staden, i olika storlekar, i olika former av eget eller delat boende, och till olika boendekostnader. Vi utgår därför från nuvarande och potentiella kunders sociala och ekonomiska behov och preferenser när vi bygger nytt eller när vi gör underhållsåtgärder – allt i syfte att uppnå en blandad stad med bostäder för alla.

Vi vet att vi påverkar och påverkas av, samhället och framför allt de lokalsamhällen där våra bostäder, lokaler och hyresgäster finns. Vi sätter därför människan i centrum när vi tar hand om och utvecklar våra stadsmiljöer. För oss betyder det att vi bedriver ett aktivt boendesocialt arbete där vi stärker och utvecklar boendeinflytandet och att vi genom hög närvaro och dialog skapar goda relationer med våra hyresgäster.



Vi har ett stort fokus på livet mellan husen och fördjupar våra strategiska samarbeten med andra delar av staden, myndigheter, andra fastighetsägare, föreningsliv, civilsamhälle och näringsliv. Vårt trygghetsarbete bygger på att vi fortsatt aktivt arbetar med dagliga ronderingar och snabba åtgärder i den fysiska miljön, att vi förstärker våra fysiska säkerhets- och trygghetskapande åtgärder i fastigheterna och att vi arbetar aktivt tillsammans med våra hyresgäster och andra aktörer för att öka tryggheten och säkerheten i och kring våra fastigheter. Våra lokalhyresgäster bidrar till områdets attraktivitet och utveckling, samt skapar arbetstillfällen. Vi är en nyckelaktör i den positiva utvecklingen i de områden, där vi verkar, som klassas som utsatta eller särskilt utsatta.

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

- Svenska Bostäder arbetar med en förstudie som ska leda till att vi hittar kloka sätt att utveckla arbetsmarknadsinitiativ för stockholmare som står långt från arbetsmarknaden genom en mix av partnerskap, sourcing och krav i upphandlingar. Studiebesök och intervjuer har genomförts.


Vi 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. Vi bidrar med mentorer, vi fortsätter att ta emot ferieungdomar och praktikanter samt bidrar med insatser inom Stockholmsjobb, där vi erbjuder visstidsanställningar för de som står långt ifrån arbetsmarknaden.

Våra Servicevärdar, som arbetar för att hålla rent och snyggt i våra miljöstugor, är ett exempel på Stockholmsjobb där människor som stått långt ifrån arbetsmarknaden fått möjlighet till arbetsträning och i flera fall fortsatt anställning hos oss eller andra arbetsgivare. I våra upphandlingar ställer vi, när så är möjligt, krav på våra leverantörer att skapa arbetstillfällen och platser för ferieungdomar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Delta i arbetsmarknadsnämndens integrationspakt, exempelvis genom att erbjuda arbetstillfällen och använda sysselsättningsfrämjande krav i upphandlingar					 Stärka vårt engagemang i Integrationspakten och bidra till att utlandsfödda stockholmare snabbt etableras på arbetsmarknaden. <b>Analys</b> Arbete pågår löpande. Mentorer och arbete för de som står långt ifrån arbetsmarknaden.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	 Antal aspiranter som fått Stockholmsjobb <b>Analys</b>	0 st	0 st	0 st	
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb <b>Analys</b>	97	100	90 st	
	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar <b>Analys</b>	2	6	3 st	
	 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb <b>Analys</b>	4	6	3 st	
	 Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi <b>Analys</b>	0 st	0	0 st	

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

 Svenska Bostäder tar ett långsiktigt ansvar för utvecklingen av våra bostadsområden, relationen med våra hyresgäster och värdet på våra fastigheter. Vi ska vara en stark aktör som anses vara en av flera sammanhållande krafter i olika delar av staden, med ett särskilt fokus på de områden som klassas som utsatta eller särskilt utsatta. Vi prioriterar resurser där de behövs mest och ökar vår närvaro och synlighet i beståndet. Resultatet i den årliga hyresgästundersökningen visar att Svenska Bostäders hyresgäster i hög utsträckning upplever trygghet i och kring sin bostad. Det samlade trygghetsindexet, som byggs upp av svaren på åtta delfrågor, har ökat till 79,6 (78,5). Det är framförallt upplevelsen kring två frågor som ökat: "Störs av inte av grannarnas sätt att leva" och "Personlig trygghet i området kvällar/nätter". Den största ökningen har skett på Järva där trygghetsindex har ökat med 26% till 79,4 (76,8), vilket är Järvas högsta trygghetsindex sen vi började mäta.

Dialogen med våra hyresgäster kring trygghetsfrågor fortsätter under hösten, bland annat genom att vi kommer att genomföra trygghetsvandringar med barn, stödja polisen och hyresgäster i att starta grannsamverkansgrupper samt fortsätta med trygghetsdagar i olika områden. Vi har arbetat för att involvera hyresgästerna och stärka deras medansvarstagande. Under de två första tertialen har som ett resultat av detta bland annat en ny grannsamverkansgrupp och tre nya gårdsföreningar bildats. Dialoger kring ytterligare grannsamverkansgrupper pågår. Hyresgästdialoger har genomförts i alla delar av beståndet under våren och ytterligare dialoger planeras under hösten. Några dialogtillfällen har haft trygghet som tema bland annat i Vallgossen i innerstaden där vi har utmaningar med den upplevda tryggheten. Bekräftelsen från hyresgäster i samtalen var att det blivit bättre även om viss otrygghet återstår. Bolaget har utifrån dessa tillfällen fått ökad kunskap om hyresgästernas upplevelse och vad vi kan göra för att förstärka vårt arbete ytterligare.

Vi har fortsatt arbetet med att stärka vårt skalskydd i fastigheter där vi utifrån trygghetsbesiktningar ser att vi har ett behov av att utveckla den fysiska miljön. Exempel på delar av beståndet där vi stärkt skalskyddet är Vällingby, Kärrtorp, Bagarmossen och Blåsut. De veckovisa ronderingarna och arbetet för att hålla rent och snyggt i centrummiljöerna och våra bostadsområden har fortsatt som en del av vårt löpande arbete.



Fastighetsägarföreningarna i Järva, Hässelby-Vällingby, Skärholmen och Rågsved är ett av bolagets viktigaste verktyg i det trygghetsskapande arbetet. Gemensamma arbetssätt och metodutveckling skapar förutsättningar för ett effektivare nyttjande av resurser och samarbete över fastighetsgränserna. Under de två första tertialen har vi bidragit till att utveckla och utöka arbetet med platssamverkan. Platssamverkan ledd av Rinkeby-Kista har initierats i Husby centrum under årets första månader. Svenska Bostäder deltar aktivt och bygger vidare på tidigare erfarenheter av samverkan kring Husby. Vi har fortsatt deltagit aktivt i stadsdelarnas arbete med ökad platssamverkan i områden där vi har stort bestånd eller äger centrumanläggningen t.ex. i Tensta Rinkeby, Rågsved och Hässelby. Vi deltar i lokala brottsförebyggande råd och samverkar med polis och andra myndigheter.

I uppdraget som ordförande i fastighetsägarföreningarna på Järva och i Hässelby-Vällingby tar vi ett extra samordningsansvar för samverkan med stadsdelarna, polisen och andra fastighetsägare. Även i Skärholmen och Rågsveds fastighetsägarföreningar är vi aktiva medlemmar. Under våren 2022 har trygghetsvandringar genomförts i Rinkeby, Tensta, Rågsved, Hässelby strand, Vällingby, Bredäng, Skärholmen, Vårberg, Husby, Kista, Hässelby gård och Grimsta. Ett antal ytterligare vandringar kommer att genomföras under hösten. Förberedelser pågår för att under början av hösten genomföra två trygghetsvandringar med barn.

Klottersanering sker omgående enligt våra rutiner när det uppmärksammas. Behov av åtgärder uppmärksammas även i trygghetsvandringar via stadsdelsnämnderna och fastighetsägarföreningarna, där alla avvikelser protokollförs och respektive fastighetsägare ansvarar sedan för att åtgärda. En uppföljande vandring genomförs för att säkerställa att berörda fastighetsägare vidtagit åtgärder för de brister som identifierats. Helt, rent och snyggt är viktiga delar i arbetet med att förflytta områden från polisens lista över utsatta och särskilt utsatta områden. Fastighetsägare Järva har under året intensifierat det gemensamma arbetet mot skräp och skadedjur i dialog med stadens olika aktörer. Vid oönskade händelser är vi på plats och skapar trygghet för hyresgäster och medborgare. För att stärka vår förmåga i krishantering har två av våra distrikt tränat krisledning under året. Även den bolagsövergripande krisledningen har genomfört övning under året.

Arbetet med att förtydliga våra rutiner för orosanmälningar och hur vi ska agera när vi upptäcker oegentligheter, i form av till exempel våldsbejakande extremism, prostitution, människohandel, psykisk ohälsa eller våld i nära relationer, i våra lägenheter fortsätter. En rutin för orosanmälningar har tagits fram och vi har genomfört en första workshop kring våldsbejakande extremism. Ett fokusområde under hela 2022 är att utöka vårt samarbete med stadsdelsnämnderna för att ytterligare stärka upp det bostadssociala arbetet.

Samverkan med polisen sker kontinuerligt i flera delar av bolaget gällande exempelvis uppsättning av kameror på allmän plats, särskilda insatser och tillslag, genomsök av källare efter droger eller vapen, grov kriminalitet, hot eller våld mot medarbetare, gränspolisen genom Rättvist Byggnade m.m. Dialog förs med polisen om hur vi ytterligare kan bidra i deras arbete.

Under våren har Svenska Bostäder infört metoden Trygga Trappan i tre fastigheter i Bredäng. Projektet har utökats med ytterligare adresser och mätpunkter under början av hösten. Arbetet sker i samarbete med socialtjänsten, Stockholmshem, polisen och Fastighetsägarföreningen Skärholmen. Syftet med metoden är att motverka häng i portuppgångar, stora eventuell drogförsäljning och därigenom öka tryggheten för våra boende. Dessa fastigheter har valts ut efter gemensamt arbete inom EST-arbetet (Effektiv Samordning för Trygghet) i Skärholmen. Polisen upplever metoden som ytterst verksam och har under första månaden stört bort i princip allt häng, beslagtagit en större mängd narkotika och häktat ett flertal personer kopplat till droghantering. För Svenska Bostäder har kostnaden för städning, skadegörelse m.m. minskat till ett minimum i aktuella trapphus.

Svenska Bostäder har fått medel från Brottsförebyggande rådet för att utvärdera arbetet. Detta kommer ske mot slutet av året. Bolagets arbete har uppmärksammas och vi har delat med oss av våra erfarenheter i olika forum där fastighetsägare möts bland annat Sveriges Allmännyttas.

Arbetet med trygghetskameror sker i samverkan med polisen för att kunna placera trygghetskameror på allmän plats. Trygghetskameror inne i fastigheterna sätts upp som enskild åtgärd eller i kombination med andra åtgärder, där så är lämpligt och lagen tillåter. Det föregås alltid av en ordentlig analys som föreskrivet av Integritetskyddsmyndigheten. Under året har inga nya kameror satts upp i trapphusen men ett aktivt arbete har skett med andra typer av åtgärder som t.ex. Trygga trappan och sensorer som känner av när människor vistas för länge i trapphusen och då utlöser ett tyst larm till ronderande väktare.







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




Bolaget har ett samarbete med Fastighetsägarna Järva kring ronderande väktare i fastigheterna på Järva. Syftet är att öka tryggheten hos medborgarna och bidra till att minska antalet särskilt utsatta och utsatta områden.


Det samarbete som vi haft med systerbolagen i projektet Rättvist byggande har gått över i en annan form och det är nu möjligt för fastighetsägare i hela landet både privata och allmännyttiga att ansluta sig. Bolaget är fortsatt mycket aktivt i arbetet och är som ett av de grundande bolagen med i styrelsen. Den utveckling Rättvist


byggande tagit ger ytterligare tyngd i arbetet för att motverka svart arbetskraft och främja goda arbetsvillkor för anställda i byggbranschen som utför byggarbetsuppgifter för bolagets räkning.



Vi ser en tydlig effekt av bostadssociala gruppens arbete i samarbete med distrikt och Stadsholmen. Genom utvecklade arbetsätt och ökat fokus på oriktiga hyresförhållanden har bolaget redan hittills i år friställt 165 lägenheter (jämfört med 120 under 2021).




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt arbeta med att levandegöra bottenvåningar för att öka trygghet och trivsel i beståndet och närmiljön och vid behov samverka med stadsbyggnadsnämnden					<p> Aktivt verka för att lokaler i bottenvåningar har hyresgäster som bidrar till ökad trygghet och trivsel i gaturummet.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget arbetar löpande och konsekvent utifrån en tydlig strategi i allt uthyrningsarbete. Under året har ett nytt café öppnat i Husby Centrum där fokus varit att hitta en aktör med lokal förankring som kan driva en mångkulturell konditori-/café-/bageri-/lunchverksamhet. I Kärrtorp har uthyrning skett till en musikstudio, i Tensta till en förskola och i Innerstaden till en Co-Working-lokal.</p>
 Arbeta med trygghetskameror som en insats där så är relevant					<p> Fortsatt arbeta med trygghetskameror som en insats där så är relevant efter en utförd behovsanalys och där gällande lagstiftning tillåter.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Arbetet med trygghetskameror, som en insats där så är relevant efter en utförd behovsanalys och där gällande lagstiftning tillåter, fortgår löpande. Under det andra tertialet har inga nya kameror satts upp.</p>
 Delta i stadens arbete mot våldsbejakande extremism					<p> Aktivt ha en dialog med staden om deras arbete, samt genomföra en workshop i våldsbejakande extremism med</p>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>samtliga distrikt och Stadsholmen.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Den första workshopen hölls i Distrikt söderort med gott resultat. Utvärdering pågår och beslut om fler workshops tas under hösten 2022. Dialog sker löpande med staden för att ta del av deras erfarenheter och stärka samarbetet.</p>
<p> Genom ett samlat grepp och fokuserade insatser göra Stockholm till en tryggare stad för de boende i samverkan med kommunstyrelsen, berörda nämnder, bolag och andra relevanta aktörer. Med hjälp av lärdomar från tidigare dialogdrivna områdesprojekt i ytterstaden bidrar bolagsstyrelserna till målet om att inte ha några utsatta eller särskilt utsatta områden. Hyresgäster ges en tydlig väg in till respektive bostadsbolag för att föreslå trygghetsskapande åtgärder.</p>					<p> I samband med dialogaktiviteter med de boende, under 2022 ta in förslag på åtgärder för ökad trygghet i utsatta och särskilt utsatta områden från våra hyresgäster.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Under Järvaveckan fick bolaget in många förslag kring hur vi kan bidra till att öka den upplevda tryggheten i utsatta och särskilt utsatta områden. Förslagen kommer att analyseras och utvärderas under hösten.</p>
					<p> Informera om och uppmuntra till grannsamverkan och där så är möjligt göra detta tillsammans med Hyresgästföreningen.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget uppmuntrar löpande till grannsamverkan grupper. Som ett resultat har en ny grannsamverkan-grupp bildats under året. Fler grannsamverkan grupper är i startgroparna men behöver vänta in den utbildning som Polisen genomför, vilken krävs för att få tillstånd att sätta upp så kallade grannsamverkan-planser. En utbildning</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>är inplanerad till hösten. Vi ligger på Polisen om att fler utbildnings-tillfällen ska anordnas.</p> <p>▶ Samverka med fastighetsägarföreningar i Järva, Hässelby-Vällingby, Skärholmen och Rågsved i frågor och aktiviteter som rör trygghet och säkerhet.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget deltar i trygghetsvandringar, arbete kring platssamverkan och genomför trygghetsbesiktningar i de delar av beståndet som inte är besiktigade tidigare eller som har en besiktning som är mer än fem år gammal. På Järva sker ett särskilt utvecklingsarbete med fokus på skräp och skadedjur. Samarbetet mellan fastighetsägarföreningarna och Alla kvinnors hus kring Våld i nära relationer fortsätter.</p>
<p> I samarbete med Bostadsförmedlingen i Stockholm AB fortsätta att medverka till att göra resultatet av tillgänglighetsinventering en sökbart för bostadssökande</p>					<p>▶ Framtagen checklista för tillgängliga bostäder ska testas i ett internt pilotprojekt under första halvåret. I nästa steg ska det vara möjligt att söka efter tillgänglighetsanpassade bostäder via bostadsförmedlingen.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Checklistan för tillgängliga lägenheter är framtagen och implementering planeras att ske under året. Arbetet pågår för att göra tillgängliga lägenheter synliga hos Bostadsförmedlingen, utifrån framtagen checklista. Arbetet förväntas slutföras inom kort.</p>





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>🔔 Tillsammans med Micasa uppdatera och komplettera tidigare gjord inventering.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Under sommaren har en stor del av Svenska Bostäders trapphus och entréer inventerats utifrån ett tillgänglighetsperspektiv. Den checklista som vi har utgått ifrån i arbetet är framtagen av en arbetsgrupp inom "Äldrevänlig Stad".</p>
<p> I samverkan med miljö- och hälsoskyddsnämnden, socialnämnden stadsdelsnämnderna samt rättsvårdande myndigheter och skatteverket motverka den svarta ekonomin och organiserad brottslighet</p>					<p>▶ Bjudna in samordnare mot organiserad brottslighet till föreläsning, samt se över vilka nätverk som finns i ämnet och delta för att öka vår kompetens.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Samordnaren mot organiserad brottslighet planeras att bjudas in under hösten/vintern. En översyn av vilka nätverk som finns i ämnet kommer likaså att påbörjas under hösten och vid behov kommer även medarbetare delta i något av dem för att öka vår kompetens i ämnet.</p>
					<p>▶ Utveckla våra rutiner för oriktiga hyresförhållanden, öka informationen till hyresgästerna och stärka vår samverkan med andra myndigheter.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget har utvecklat rutinerna och arbetssätten kopplat till oriktiga hyresförhållanden samt genom vårt nyhetsbrev informerat våra hyresgäster om området. Vi kan se en</p>






Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>tydlig effekt av det arbetet, då det hitintills under året har friställts hela 165 lägenheter. Genom att utveckla tydliga rutiner och stärka samarbeten både inom och utanför vår egen organisation kommer arbetet att bidra till att den upplevda tryggheten successivt ökar.</p> <p>▶ Vidareutveckla arbetet med projektet Rättvist Byggande och genomföra löpande kontroller.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Kontaktperson uppdaterad till ny avdelningschef för Fastighetsutveckling. Besök från Rättvist byggande i samband med frukostmöte inom Fastighetsutveckling för att skapa relation och utbilda om vad som hänt sedan sist. Genomgång av ombyggnadsprojekt samt fortsatt uppföljning enligt plan gällande nyproduktion.</p>
 I syfte att öka nyttjandegraden av stadens lokaler samverka med idrottsnämnden, kulturnämnden och externa aktörer för att förenkla och möjliggöra upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet					<p>▶ Inventera beståndet av lokaler för att identifiera möjligheter att upplåta lokalanvändning till civilsamhället och kulturlivet i syfte att öka nyttjandegraden.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget arbetar systematiskt och löpande med aktiv uthyrning för att säkerställa rätt aktör i rätt lokal. Vi har särskilt fokus på kulturlokaler där så är möjligt.</p>
 Initiera dialog med hyresgäster om otrygga platser					<p>▶ Genomföra platsspecifika trygghetsdialoger och trygghetsvandringar</p>





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>tillsammans med hyresgästerna.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Trygghetsvandringar i de områden som har lägst resultat kopplat till trygghet i kundundersökningen är planerade att genomföras under året.</p>
<p> Intensifiera arbetet mot oriktiga hyresförhållanden, olovlig andrahandsuthyrning och bostadsrelaterade bedrägerier enligt best practice bland bolagen</p>					<p> Bidra till att höja kunskapen om oriktiga hyresförhållanden för att öka kvalitén i utredningar genom att bjuda in till regelbundna samverkansmöten med stadsdelsförvaltningarna samt utveckla metoder för att motverka utsatthet i våra bostadsområden.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Svenska Bostäder är i ständig dialog med stadsdelarna, genom månatliga samverkansmöten och i gemensamma uppsökande hembesök. Vi bjuder även in till trepartsmöten med hyresgäst och stadsdel. Vidare deltar medarbetare i nätverksträffar med Bostad först och andra allmännyttiga bolag. Vi har utvecklat ett nära samarbete med stadsdelsförvaltningarna där vi tidigt försöker hitta en hållbar lösning för individen kopplat till hans boendesituation och utsatthet.</p> <p> Friställa fler lägenheter till följd av utredning om oriktiga hyresförhållanden genom att öka vår kompetens, informera hyresgästerna, utreda alla tips, och uppdatera våra gemensamma rutiner och verktyg samt samverka med andra aktörer.</p>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p><b>Analys</b></p> <p>Svenska Bostäder bildade under 2021 en ny bosocial grupp. 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 och externt till våra hyresgäster. Bolaget har också utvecklat arbetssättet till att inte enbart utreda inkomna tips, utan vi arbetar efter en framtagen lista från skatteverket som visar på avvikelser gällande folkbokföringsuppgifter. Under tertial 1 och 2 har 165 lägenheter friställts vilket innebär att vi har överträffat vårt årsmål på 150 friställda lägenheter. Prognosen är att vi kommer friställa 190 lägenheter under 2022.</p>
 Skapa förutsättningar för flexibel lokalanvändning					<p> Öka möjligheterna till flexibel lokalanvändning och, när så är möjligt, ställa om lokaler till bostäder.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Analyser görs löpande i samband med omsättning i beståndet. Två tidigare vakanta butikslokaler i Björkhagen C byggs om till friskvårdsverksamhet med Yoga och kroppsvårdande behandlingar. Uthyrning av lokal på Brännkyrkagatan har gjorts till co-working-verksamhet inom</p>







Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>verksamhetsområden för kultur kreatörer att hyra in sig i. Dialog fortgår om ytterligare förhyrning av lokal, på undervåning, som ses över för iordningsställande som musikstudios som komplement till utökande av befintlig hyresgästs verksamhet.</p>
<p> Stärka hyresgästernas möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning i enlighet med respektive bolags underhållspolicy</p>					<p> I respektive renoveringsprojekt söka möjlighet för hyresgäster att påverka åtgärdspaket och därmed också påverka hyran.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget strävar efter att kunna erbjuda olika tillvalsmöjligheter samt möjlighet för hyresgäster att kunna påverka åtgärdspaket, och därmed också hyran, i respektive renoveringsprojekt. Ett paket för kök, där hyresgästen får välja förnyelsenivå, har tagits fram och förhandlats med Hyresgästföreningen. I ett första steg ska detta införas i ordinarie förvaltningsförnyelse, innan vi går vidare till större renoveringsprojekt.</p>
<p> Säkerställa trygga och säkra fastigheter och källarutrymmen i allmännyttan via trygghetsinventeringar</p>					<p> Genomföra trygghetsbesiktningar av fastigheter med låg upplevd trygghet och genomföra trygghetsskapande åtgärder utifrån genomförda inventeringar.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Arbetet pågår löpande och stora delar av beståndet har en aktuell besiktning att utgå ifrån. Fastigheterna besiktigas med löpande intervall. Distrikt västerort har under året</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>ökat antalet besiktningar för att få aktuella underlag för bedömning av åtgärder. Åtgärder har vidtagits i flera områden under året.</p>
 <p>Upprätthålla boendekvaliteten och de kulturhistoriska värdena i AB Stadsholmens bestånd</p>					<p> Samordna olika komponenters underhållsbehov och uppdatera behovsbedömningsplanen.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Under vinter/våren har vi genomfört en inventering av vatten- och avloppsstammar i alla fastigheter i Gamla stan. Dokumentation och uppdatering av underhållsplanen pågår inför höstens budgetarbete.</p>
					<p> Utveckla och implementera vår modell för stambyten (Mariabergslyftet).</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Under våren/sommaren genomfördes ett projekt. Produktionen blev förlängd pga. av leveransproblem, slutbesiktning sker i september. Samrådsmöten är genomförda i 4 fastigheter (Tofflan 1, 3, 4, Ormen mindre). Enskilda hyresgästmöten för val och godkännande sker under hösten. Utveckling och anpassning av modellen sker löpande kopplat till nya underhållspolicyn.</p>
 <p>Utveckla formerna för så kallade kompiskontrakt</p>					<p> Fortsätta förmedla kompiskontrakt till ungdomar och samtidigt utreda möjligheten till utvecklade former för delat boende.</p> <p><b>Analys</b></p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					Tre kompiskontrakt har förmedlats inom Campus Albano, med inflyttning hösten 2022. En utredning gällande utvecklade former för delat boende pågår.
 Verka för att befintliga hyresgästlokaler utvecklas genom exempelvis arbetsplatser, gemensamhetsytor eller förråd för trädgårdsredskap i syfte att gagna de boende					 Informera alla hyresgästföreningar samt bjuda in till en fokusgrupp med målet att se över hur vi kan öka användningen av lokalerna. <b>Analys</b> Bolaget har dialog med Hyresgästföreningen och inväntar en verksamhetsredovisning av Hyresgästföreningen för att bedöma nuvarande nyttjandegrad. Därefter kan möten bokas med lokala Hyresgästföreningar och identifiera fokus- och utvecklingsområden.
	  Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med bostad, allmänna utrymmen och utemiljö <b>Analys</b> Svenska Bostäder ökar men når inte årsmålet. Inom delområdet Lägenheten (som viktas 60%) ökar bolaget framförallt inom temperatur/värmekomf ort vintertid och Ljudmiljö/ljudisolering. Samtidigt minskar bolaget inom Temperatur/värmekomf ort sommartid och Underhåll. Inom delområdet Allmänna utrymmen (som viktas 20%) minskar bolaget lite i samtliga frågor. Inom delområdet Utemiljö (som viktas 20%) ökar bolaget framförallt inom Trafikmiljö i närområdet och minskar framförallt	77,8		78	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	<p>inom Val av blommor, buskar och träd. Svenska Bostäder ligger nu i den övre kvartilen (bland topp 5 av 20) i jämförelse med föregående års resultat för bostadsbolag som har mer än 11 000 lägenheter.</p>				
	<p> Produktindex <b>Analys</b></p> <p>Svenska Bostäder ökar men når inte årsmålet. Inom delområdet Lägenheten (som viktas 60%) ökar bolaget framförallt inom temperatur/värmekomf ort vintertid och Ljudmiljö/ljudisolering. Samtidigt minskar bolaget inom Temperatur/värmekomf ort sommartid och Underhåll. Inom delområdet Allmänna utrymmen (som viktas 20%) minskar bolaget lite i samtliga frågor. Inom delområdet Utemiljö (som viktas 20%) ökar bolaget framförallt inom Trafikmiljö i närområdet och minskar framförallt inom Val av blommor, buskar och träd. Svenska Bostäder ligger nu i den övre kvartilen (bland topp 5 av 20) i jämförelse med föregående års resultat för bostadsbolag som har mer än 11 000 lägenheter.</p>	77,8		78	
	<p> Rent och snyggt <b>Analys</b></p> <p>Svenska Bostäder ökar marginellt men når inte årsmålet. Bolaget ökar framförallt inom städning av miljöstuga och städning av källare och vind. Bolaget</p>	78,9		80,5	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	<p>minskar framförallt inom områden kopplat till städning och skötsel av våra gårdar och utemiljöer.</p> <p>Svenska Bostäder ligger nu i den övre kvartilen (bland topp 5 av 20) i jämförelse med föregående års resultat för bostadsbolag som har mer än 11 000 lägenheter.</p>				
	<p> Serviceindex</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Svenska Bostäder ökar i serviceindex jämfört med föregående år. Samtidigt når bolaget inte årsmålet och vi tar inte riktigt igen nedgången från 2020 till 2021. Det är framförallt inom Hjälp när det behövs och Trygghetsindex som bolaget ökar, och Järva är det distrikt som ökar mest (men också minskade mest föregående år). Svenska Bostäder ligger nu i den övre kvartilen (bland topp 5 av 20) i jämförelse med föregående års resultat för bostadsbolag som har mer än 11 000 lägenheter.</p> <p>Ett nytt arbetssätt, där förvaltningen får ta del av resultatet tidigare än föregående år, innebär att organisationen är mer snabbfotad och kan sätta in mindre åtgärder på en gång. På sikt pågår ett arbete att utveckla vår förvaltningsorganisation och kundresa för att ytterligare förbättra vårt resultat, särskilt inom Ta kunden på allvar och Hjälp när det behövs.</p>	81,4		82	
	<p> Trygghetsindex</p> <p><b>Analys</b></p>	79,6	79,6	80	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	<p>Resultatet ökar men årsmålet nås inte. Bolaget ökar framförallt inom Störs inte av grannars sätt att leva och Personlig trygghet i området kvällar/nätter. Vi minskar endast i frågan Personlig trygghet i trapphuset. I år är det framförallt Järva och Söderort som står för ökningen och Järva når sitt högsta uppmätta resultat hittills.</p> <p>Svenska Bostäder ligger nu i den övre kvartilen (bland topp 5 av 20) i jämförelse med föregående års resultat för bostadsbolag som har mer än 11 000 lägenheter</p>				
					<p> Miljö- och hälsoskyddsnämnden ska i samarbete med trafiknämnden, stadsdelsnämnderna, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholms hem och stadens näringsliv ta fram och implementera spetsprojekt i tio utpekade platser i staden, i syfte att stärka tryggheten och den biologiska mångfalden genom smart växtbeklädnad av väggar</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Svenska Bostäder deltar i arbetet.</p>
					<p> Nämnder och bolagsstyrelser ska omsätta lärdomar från krishantering av pandemin i uppdaterad beredskapsplanering, såsom krisledningsplanering, kontinuitetsplanering och krisledningsövningar</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p><b>Analys</b></p> <p>Pandemin har bidragit till att bolaget utvecklat sin beredskapsplanering, till exempel genom tydligare kontinuitetsplanering och ersättningsplanering vid både kortare och längre frånvaro. Bolagets krisplan har utvecklats under perioden och är nu skalbar. Det finns en mindre ordinarie krisledning, med tydlig struktur för hur gruppen utökas vid behov beroende på krisens karaktär. Krisövningar både på distrikt och bolagsnivå utgår från stadens modell. Pandemin har lärt oss vikten av nära samarbete med huvudskyddsombuden i kriser, vilket är något vi bygger vidare på framåt.</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 för att stötta boendeförhållandena för utsatta i staden genom att tillhandahålla försöks- och träningslägenheter, Bostad-först-lägenheter och genomgångsboenden. Arbetet sker i nära dialog med övriga aktörer. Bolaget samarbetar även nära med stadsdelsnämnderna och systerbolagen kring vråkningsförebyggande åtgärder och för att stärka det bostadssociala arbetet. Bolaget har bl.a. månatliga samverkansmöten och gör uppsökande hembesök med stadsdelarna.

Arbetet som påbörjades under tertiäl 1 för att utveckla koncept runt delade boendeformer fortgår under hösten. Internkon och hur den kan tjäna som verktyg för en förbättrad rörlighet på bostadsmarknaden har utmynnat i konkreta förslag på testbäddar, där samarbeten nu söks med systerbolagen. Dialog med hyresgäster (och därmed stockholmare) har varit en del i utredningen. Förslagen inom testbäddarna - hur vi framöver kan möjliggöra ökad rörlighet i beståndet för att få en tillgänglig bostad när behoven ändras på grund av åldern - ligger i linje med intentionerna i styrdokumentet kring Äldrevänlig stad.







En marknadsstudie har genomförts kopplat till specifika detaljplanlagda områden, för att säkerställa att det finns en efterfrågan att räkna med då vi har känt av mättnadssignaler kopplat till nyproducerade studentbostäder. Studien visade emellertid att det finns en fortsatt efterfrågan samt fler insikter kopplat till marknadsläget.



Internt vidareutvecklar vi även våra rutiner för att stärka barnperspektivet i vår verksamhet och vi utvecklar samarbeten med syfte att bidra till en rolig och utvecklande fritid för barn och unga. Under sommaren har vi

erbjudit kostnadsfria och rabatterade aktiviteter tillsammans med cirka 20 föreningar. Det är en stor variation på aktiviteterna, alltifrån bollsporter och simning till konst, teater, djurläger - och nytt för i år cirkus.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	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 motpartens möjlighet att ta emot lägenheter.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Under andra tertiet har 6 Bostad först-lägenheter levererats till Bostadsförmedlingen. Totalt under året har 11 lägenheter levererats.</p>
					<p> Leverera det antal försöks- och träningslägenheter som Bostadsförmedlingen har satt som mål.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Under de två första tertialen har cirka 2 500 lägenheter skickats till Bostadsförmedlingen för uthyrning. Av dessa har bolaget angivit att endast 200 lägenheter är olämpliga som Försök- och träningslägenheter, vilket innebär att vi levererat ett stort antal möjliga lägenheter. Totalt har 97 lägenheter under året hyrts ut som FoT-lägenheter.</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 och med hyresgästernas behov och trygghet i fokus					<p> Delta på trygghetsvandringar initierade av fastighetsägarföreningen och/eller stadsdelsförvaltningen och vidta snabba åtgärder vid identifierade avvikelser.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Under våren genomfördes tolv trygghetsvandringar och ytterligare ett antal kommer att genomföras i början av hösten. Protokoll förs vid vandringarna och skickas till ansvarig</p>





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					person för åtgärd. Uppföljande vandringar sker i fastighetsägarföreningens regi senast sex månader efter en vandring för att säkerställa att åtgärder är vidtagna.
 Samverka med socialnämnden kring vräkningsförebyggande åtgärder och arbeta för att minimera antalet avhysningar					 Genomföra ett aktivt vräkningsförebyggande arbete enligt framtagen metodik och i ett tidigt skede initiera samarbete med berörd stadsdelsförvaltning. <p><b>Analys</b></p> <p>Svenska Bostäder samverkar regelbundet med stadsdelarna kring det vräkningsförebyggande arbetet, för att minimera antalet avhysningar. Vi arbetar utifrån ett framtaget metodstöd.</p>
 Säkerställa att stockholmarna som kommer i kontakt med stadens verksamheter behandlas och bemöts likvärdigt och respektfullt	 Index ta kunden på allvar <b>Analys</b> Svenska Bostäder ökar marginellt men når inte uppsatt mål. Bolaget ökar framförallt inom Besökstider och Bemötande vid felanmälan. Bolaget minskar framförallt på frågorna Få tag på rätt person och Komma fram på telefon. Ta kunden på allvar är ett av de områden som bolaget ser som prioriterat att arbeta med framöver, bl.a. kopplat till projekt kring kundresan och framtidens förvaltning.	85		88	
 Utifrån stadens tillgänglighetsdefinition tillsammans med bostadsbolagen fortsätta att inventera bostadsbeståndet					 Fortsätta inventeringen av bostadsbeståndet i samband med avflyttningsbesiktning, enligt framtagen checklista för

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					tillgänglighetsanpassad bostad. <b>Analys</b>  Under sommaren har stora delar av beståndet inventerats, i samarbete med våra ferieungdomar. Under hösten fortsätter arbetet enligt framtagen checklista.
	  Antal friställda lägenheter åt nyanlända <b>Analys</b>	5	15	15	

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



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					  Socialnämnden ska i samarbete med äldrenämnden och i samråd med stadsdelsnämnderna, AB Familjebostäder, AB Svenska Bostäder, AB Stockholmshem och Micasa Fastigheter i Stockholm AB ta fram rutiner för att arbeta med vräkningsförebyggande åtgärder riktade mot personer över 65 år som inte är i behov av socialpsykiatriskt stöd <b>Analys</b>  Bolaget arbetar utifrån tydliga rutiner i sitt vräkningsförebyggande arbete. Vi samverkar i det regelbundet med stadsdelarna, för att minimera antalet avhysningar, och arbetar utifrån ett framtaget metodstöd. Bolaget är redo att fortsatt bidra i arbetet

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					med att ta fram stadsövergripande rutiner kring vräkningsförebyggande åtgärder riktade mot personer över 65 år som inte är i behov av socialpsykiatriskt stöd.

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

Svenska Bostäder bidrar i arbetet för att nå stadens inriktningsmål via ett av våra långsiktiga mål:

### Våra fastigheter och tjänster är ekologiskt hållbara – önskat läge 2027

Svenska Bostäder erbjuder hållbara bostäder och tjänster. I syfte att kunna erbjuda hållbara hem till rimliga boendekostnader, jobbar vi tillsammans med andra aktörer för att hitta innovativa metoder och lösningar. Vi tillämpar cirkulära principer och använder återbrukat och återvunnet material. Vi har giftfria miljöer och har i hög utsträckning fasat ut fossila bränslen och material från vår verksamhet.

Den dagliga förvaltningen av våra fastigheter och områden innehåller ett ansvarstagande för människors hem och boendemiljöer i kombination med det tekniska fastighetsägaransvaret. Det innebär att vi renoverar och underhåller med hänsyn till både människa och miljö.

Vi är på god väg mot omställningen till en cirkulär affärsmodell, och vi använder livscykelanalyser i såväl nybyggnation som vid renovering. Vi tar hänsyn till biologisk mångfald när vi bygger nytt och när vi underhåller våra hus och gårdar. Vi underlättar för våra hyresgäster att göra miljö- och klimatsmarta val, och vi samarbetar med leverantörer som är en del av den ekologiska omställningen.

Våra arbetsätt bidrar till minskad klimatpåverkan, resurseffektiva materialflöden, sund inomhusmiljö samt fastigheter och material utan farliga ämnen. Vi arbetar aktivt med att klimatsäkra och anpassa våra fastigheter för att möta klimatförändringarna.

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

Svenska Bostäder har 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. Vi har även arbetat för att stärka utbudet av lokal service och bidra till fler arbetstillfällen. Vi har tagit fram marknadsplaner, verkat för uthyrning till nystartade företag, tillskapat nya arbetsplatser och bidragit till sysselsättning genom att ställa sociala krav i upphandlingar t.ex. i form av särskilda kontraktsvillkor.

Våra centrum ska vara levande, erbjuda ett brett serviceutbud och vara till för alla. 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. Vi har under det andra tertialet fortsatt arbetet för att motverka oriktiga hyresförhållanden i våra lokaler och vi fortsätter att höja vår kunskapsnivå för att kunna vidta rätt åtgärder när det gäller svart ekonomi och organiserad brottslighet. I Husby Centrum fortsätter vi vårt utvecklingsarbete genom att samarbeta med ett stort antal aktörer som verkar i centrum. Vi arbetar med olika verktyg för att öka den sociala hållbarheten och upplevelsen av trygghet. Husbyfestivalen genomfördes den 27 augusti och samlade 13 000 barn och vuxna från området under festliga former. Samarbetet med Stockholms universitet, där man bland annat jobbat aktivt med att fråga de boende, resulterade i fler aktiviteter för barn under festivalen vilket gav ett gott resultat. På nationaldagen genomfördes Kärrtorpsfestivalen i Kärrtorps centrum tillsammans med handlare och boende.

Trygghetsskapande åtgärder i och kring våra centrumanläggningar är ett annat tydligt fokusområde. Vi genomför regelbundet centrumvandringar för att säkerställa att det är rent och snyggt i våra centrum. Under det andra tertialet har månatliga vandringar genomförts i Husby, Dalen, Björkhagen och Kärrtorp. I utvecklingen av våra områden arbetar vi för att aktivera bottenvåningar och bidra till ökad trivsel och aktivitet i gaturummet. I Kärrtorp aktiveras en lokal som stått tom i många år för musikstudio och i Tensta har en större lokal hyrts ut till en privat förskola. En lokal på Brännkyrkagatan har hyrts ut till co-workingverksamhet för kultur kreatörer att hyra in sig i. Gällande våra mindre förrådslokaler genomförs en inventering för att kunna digitalisera tjänsten och därmed öka uthyrningsgraden som förväntas leda till ökad service och trygghet för de boende. Vi fortsätter dialogen med Björkhagens Hjärta där planen är att skapa liv i den före detta panncentralen i Björkhagen. Det systematiska arbetet med att minska antalet tomma lokaler fortsätter men vi brottas fortfarande med sviterna från pandemin och ser en svagare marknad framöver.

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

- Svenska Bostäder strävar efter att kunna erbjuda hem med god grundstandard i olika delar av staden, i olika storlekar, i olika former av eget eller delat boende, och till olika boendekostnader.

Bolaget jobbar för att stärka möjligheten till laddning vid bolagets parkeringsplatser för att bidra till elektrifieringen av fordon i Stockholm Stad. Bolagets nyproducerade bostäder som färdigställts fram till idag har försetts med laddmöjlighet i en skala på 20 % av våra uppförda parkeringsplatser. I nyproduktionen för 2022 och framåt förbereds för 100 % elektrifiering av parkeringsytan och bolaget verkar för 100% installation av laddplatser i samarbete med Stockholm Parkering. Det pågår strategiarbete tillsammans med systerbolagen, Stockholm Parkering och elnätsleverantör för att etablera en effektiv genomförandeplan för nyinstallation av laddplatser i större skala i det existerade beståndet.

Svenska Bostäder ska öka andelen Stockholmshus och fortsätter samarbetet med stadens berörda nämnder för att effektivisera stadsbyggnadsprocessen och för att hitta lämplig mark att bygga på. För tillfället finns drygt 1 000 lägenheter, avseende Stockholmshus, i bolagets projektportfölj. Totalt planeras för sex projekt med byggstart under 2023-2026: Garagevägen, Växthusvägen, Vårbergsvägen, Kärrtorps IP, Björnmossevägen och Bromstensgluggen. En viktig fortsatt framgångsfaktorerna för Stockholmshusen är fortsatt gott samarbetet med exploaterings- och stadsbyggnadsnämnden samt samarbetet med ramavtalade byggentreprenörer.









Bolaget har fortsatt arbetet med den antagna underhållspolicyn som innebär att vi ska renovera och restaurera byggnadskomponenter i samarbete med hyresgäster. Organisatoriska anpassningar genomfördes i tertial 1 och under tertial 2 har en uppdaterad projektlista jobbats fram. Denna lista förankras ytterligare i det inledda budgetarbetet.



Vi har ett särskilt uppdrag att bygga fler studentbostäder med rimlig hyra. Under första tertialet skedde inflyttning av 102 studentlägenheter på Albano och under september och oktober planeras 198 respektive 122 inflyttningar. Vi ser över nya möjligheter att för att få studentbostäder uthyrda. Bolaget har under det första tertialet fortsatt planeringen kring att bygga fler kollektivhus och andra boendeformer. I företagets projektportfölj planeras i dagsläget tre studentbostadsprojekt och ett kollektivboende.








Svenska Bostäder har ett nyproduktionsmål på 200 byggstarter årligen. På grund av sent ogiltigförklarande av en detaljplan där bolaget hade bygglov samt det rådande läget på byggmarknaden med snabb uppgång i priser som förvärrar byggstart så är prognosen för byggstarter 92 bostäder. Bolaget har cirka 1100 bostäder i produktion. Under 2022 har totalt 222 inflyttningar genomförts och totalt blir 614 nya bostäder färdigställda under året.






Det rådande läget i ekonomin påverkar byggbranschen. Vi ser i pågående upphandling en snabbt ökande prisnivå på grund av brist och osäkerheten i försörjningskedjor. Delar av osäkerheten beror troligt av pågående krig i Europa vilket ger ytterligare riskpåslag i varje led. Inflationen på materialpriser speglas inte i höjda intäkter från hyra vilket ger utmanande investeringssituation. Bolaget bevakar läget och har inlett internt arbete med att möta kostnadsutvecklingen genom att utvärdera möjligheterna till ändrade arbetsätt för inköp, samverkan och tekniska val. Dagsläget i ekonomin förväntas påverka möjligheterna till byggstart i 2023.

Svenska Bostäder arbetar för att få till nyproduktionsprojekt med plusenergi- eller passivhus samt träbyggnation. För träbyggnation planeras två projekt i planskede på Ålgrypevägen och Blåsutvägen. Projekt som ligger tidigare utvärderas som möjliga kandidater till trähusbyggnad.











Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Analysera behovet av och möjligheter att tillskapa en större andel stora bostäder i nyproduktion och ombyggnad					<p> Behovet av större bostäder analyseras löpande och det ingår som en aktivitet beskriven i våra handböcker för ny- och ombyggnad.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>I samband med att nya projekt startas görs en analys utifrån tillgänglig information av vilken typ av bostäder och lägenhetsstorlekar som passar det specifika projektet. Framöver planeras även att använda ett digitalt verktyg för att göra 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 ansvarig del av förvaltningen kring mångfald av storlekar på bostäder.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>I samband med att nya projekt startas inhämtas alltid information från Bostadsförmedlingen och distriktet för att optimera projektet.</p>
 Bedöma möjligheten att omvandla befintliga byggnader till grupp- och servicebostäder, samt underlätta byggandet av bostäder för personer med funktionsnedsättning i samråd med berörda nämnder					<p> I tidiga skeden beakta behovet i samråd med exploaterings- och stadsbyggnadskontoret (kopplad till grupp- och servicebostäder).</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Behov av grupp- och servicebostäder beaktas vid planering av nybyggnadsprojekt. Frågan ställs till stadsdelsförvaltningen under detaljplaneskedet.</p>
 Bidra till en effektiv stadsutveckling genom att delta i en samlad					<p> Genom exempelvis Stockholmshusprojektet och satsningar som Fokus Skärholmen</p>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
<p>produktionsplanering tillsammans med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden och andra berörda nämnder och bolagsstyrelser</p>					<p>driva stadsutvecklingsprojekt tillsammans med stadens förvaltningar och bolag.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Inom stadsbyggnadsprocessen sker planering ihop med nämnda förvaltningar. Inom Stockholmshusprojektet träffas olika representanter för systerbolagen med jämna mellanrum. Svenska Bostäder är ankarbyggger i ett projekt inom Fokus Skärholmen och är med och driver stadsutvecklingsprojektet framåt innan ytterligare byggaktörer kommer med i arbetet.</p>
<p> I högre utsträckning utreda vilka fastigheter i bestånden som har förutsättningar för påbyggnationer på taken, exempelvis genom extra våningstal eller radhus</p>					<p> Genomföra en fördjupad förstudie av påbyggnad i befintligt bestånd.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>I nuläget är den fördjupade förstudien för större tillbyggnader pausad. Dels på grund av resursprioritering men även på grund av den uppdaterade underhållspolicyn. Svenska Bostäder har tidigare år genomfört påbyggnadsprojekt, bl.a. kv. Hedvig i Spånga. Förstudie för påbyggnad i befintligt bestånd genomfördes i 2021. Förstudien visar att det finns ett antal fastigheter med teknisk förutsättning för tillbyggnad, men utredning av planförutsättningar samt ekonomiska förutsättningar återstår. Parallellt med förstudien etablerades en uppdaterad underhållspolicy. Policyn fokuserar på</p>


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>prioriterade byggdelar utifrån ekonomi och hållbarhetsfokus. Det finns också en rationalitet i att höja tempot på utbyte av prioriterade byggdelar i beståndet. Detta ger färre större ombyggnader där det hade varit relevant att även titta på tillägg av våningar.</p>
<p> Leda arbetet med projekt Stockholmshusen, och tillsammans med exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden säkerställa planering och genomförande av projektet. Detta sker bland annat genom deltagande i såväl styrgrupp, arbetsgrupp samt andra erforderliga arbetsgrupper. Projektet ska vidareutvecklas i syftet att förenkla planeringsprocessen, sänka byggkostnaderna och få ned hyresnivåerna. Stockholmshusen ska även vidareutvecklas gestaltningsmässigt för att passa in i flera bebyggelse typer. Denna utveckling ska bidra till en ökad trygghet i staden</p>	<p>  Antal påbörjade lägenheter i Stockholmshus</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Planerade Garagevägen har dragit ut på tiden p.g.a. parkeringsproblematik.</p>	0	0	0	<p> Fortsätta arbetet med Stockholmshus och vidareutveckla konceptet, inklusive se över projektportföljen för att prioritera Stockholmshus.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Flera Stockholmshusprojekt är presenterade för staden för att få fler markanvisningar som passar konceptet. Vid nya projektidéer analyseras de alltid först utifrån alternativet Stockholmshus.</p>
<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><b>Analys</b></p> <p>Bolaget arbetar utifrån befintlig rutin vid evakuering och omflyttningar. Ett utvecklingsarbete pågår för att förtydliga regelverk och rutiner.</p> <p> Utreda och utvärdera våra rutiner och villkor för internkon</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>samt vilket utfall dessa genererar.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>En analys av förmedlingsstatistik av lägenheter via interna byteskon har genomförts och vi tittar vidare på förslag kring hur vi kan möjliggöra för äldre i stora, billiga lägenheter att flytta till en mindre, mer tillgänglighetsanpassad lägenhet.</p>
<p> Tillsammans med stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden fortsätta 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><b>Analys</b></p> <p>Under perioden har Svenska Bostäder bytt kontaktperson för styrgruppen i Stockholmshusen till ny avdelningschef för Fastighetsutveckling. Studiebesök genomfört inom styrgruppen tillsammans med Stadsbyggnadskontoret .</p>
<p> Uppnå en nybyggnationstakt på 600 allmännyttiga bostäder där över 50 procent ska vara Stockholmshus</p>	<p>  Antal färdigställda lägenheter</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Vi beräknar 614 färdigställda lägenheter för 2022. 95 lägenheter i Kv Greken och Engelsmannen i Blackeberg, Albano Kv 15 med 102 lägenheter samt 25 lägenheter i kv Plankan på Södermalm. Under året återstår 392 inflyttningar: 198 inflyttningar i Albano Krt 9 i september, 72 inflyttningar i Grönskär vid Kärrtorp i september samt 122</p>			500	






Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	inflyttningar i Albano Krt 17 i oktober.   Antal lägenheter i bolagets projektportfölj <b>Analys</b>	4 600	4 600	4 300	
 Utveckla infrastruktur för matavfallsinsamling och bidra till att uppnå stadens mål för matavfallsinsamling, samt planera för krav om fastighetsnära eller kvartersnära insamling					<p> Lösningar för matavfallsinsamling implementeras i samtliga ny- och ombyggnadsprojekt. <b>Analys</b></p> <p>Lösningar för matavfallsinsamling finns med i våra tekniska regler och tas alltid med i samtliga ny- och ombyggnadsprojekt.</p> <p> System för hämtning implementeras i det befintliga beståndet enligt framtagen plan på respektive distrikt. <b>Analys</b></p> <p>Svenska Bostäder jobbar intensivt enligt plan för implementering. Distrikten/Stadsholmen har under våren gjort förberedelser och i början av hösten sker utrullning i en hög takt för att hinna med så stor del som möjligt av resterande fastigheter innan obligatorisk matavfallsinsamling träder i kraft.</p>
 Verka för att studentbostäder byggs där det är lämpligt, både temporära och stadigvarande	  Antal påbörjade studentlägenheter <b>Analys</b> Familjen 2, gjuten platta 87 lägenheter.	87	87	87	
 Verka för byggandet av fler kollektivhus, och andra alternativa boendeformer					 Undersöka möjligheten att bygga kollektivhus eller andra alternativa boendeformer i nya projekt.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p><b>Analys</b></p> <p>Arbete pågår i flera projekt och med olika inriktningar. I projektet Blåsutvägen i Johanneshov, som markanvisades 2020, planeras för ca 50 % kollektivboende. I Västerort arbetar Svenska Bostäder med en projektidé om ett trygghetsboende för 70+ och som markanvisades 2021. Projektidén innefattar ett boende med gemensamhetsytor för att träffas och möjliggöra sällskap samt motverka ensamhet bland äldre. För studenter planeras delar av projektet Hagastaden för kollektivboende och i projektet Albano byggs ett antal kompislägenheter. Arbetet med att utveckla konceptet kollektivboende/co-living och andra alternativa boendeformer kommer pågå under året.</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><b>Analys</b></p> <p>I flera nybyggnadsprojekt där planarbete pågår är höjdsättningen i planen gjord så att det möjliggör nybyggnation med trästomme. Ett lämpligt identifierat projekt är Ålgrytevägen i Bredäng där samråd planeras under året. Mellan systerbolagen pågår också ett arbete för att gemensamt öka kunskapen i att bygga med trä och där ingår projektet på Ålgrytevägen som pilot</p>




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					från Svenska Bostäder. Ett annat projekt där investeringsbeslut togs under våren och där stommen i nuläget är i trä är projektet Blåsutvägen.
	 Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag <b>Analys</b>  Familjen 2 Östberga-87 lägenheter och 5 lägenheter från omgjord lokal Kärrtorp. Upphandling Dalen 21 med 140 lägenheter görs om och utgår därmed i planen för gjuten bottenplatta 2022.	92	92	200	

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

-  Svenska Bostäder har arbetat fram en handlingsplan för utrullning av laddplatser i enlighet med det stadsövergripande arbete som är gjort samt möjligheter inom befintliga ramavtal. Successivt ska allt fler parkeringsplatser försörjas med laddinfrastruktur, så att stadens mål om en utsläppsfri innerstad 2030 kan genomföras. Samtidigt elektrifierar vi den egna fordonsflottan och minskar behovet av våra egna resor. Bolaget har även en tydlig strategi för att avyttra kvarstående etanolbilar och vid nyanskaffning väljs alltid elbilar. Arbetet med att utveckla mobilitetsarbetet pågår. En marknadssdialog med olika aktörer förbereds för att undersöka hur mobilitetstjänster i befintligt bestånd kan utökas. Vidare pågår kontakter mellan bolaget och trafikkontoret för att undersöka om det finns lämpliga platser i anslutning till bolagets bestånd där stadens låncykelavtal kan användas. Pilotprojektet Rikare grannskap har levererat ett utkast till slutrapport där flera mobilitetslösningar och stadsbyggnadskoncept föreslås. Bolaget ska titta på och ta ställning till förslagen framåt.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Bidra till en starkt samverkan för effektiv snöröjning inom och i anslutning till bolagens fastigheter					 Bidra i stadens utvecklingsarbete samt samverka med fastighetsägare med angränsande fastigheter för en effektiv snöröjning. <b>Analys</b>  Svenska Bostäder verkar för ett gott samarbete med angränsande fastighetsägare i samtliga frågor som kräver samordning, t.ex. snöröjning.

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Delta i arbetet med att främja stadens kultur- och nöjesliv för att stärka stadens attraktions- och konkurrenskraft					<p> Utveckla Björkhagen Centrum med ytor för kulturverksamhet i samarbete med kulturförvaltningen. Intensifiera samarbetet kring mat- och kulturtorget i Husby Centrum.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Fortsatta dialoger och utredning sker tillsammans med Björkhagens hjärta. Stockholms Universitets utredningar ligger som underlag för åtgärder som kan bidra till att utveckla Mat- och kulturtorget i Husby ytterligare.</p>
					<p> Kulturnämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen, stadsdelsnämnder, fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder ansvara för stadens deltagande i Wall Street Stockholm</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Svenska Bostäder har ännu inte fått en fråga om att bidra i arbetet med kulturfestivalen Wall Street Stockholm. Bolaget har dock identifierat ett antal möjliga platser i beståndet där en muralmålning skulle kunna bidra till ökad upplevelse av trygghet. En dialog förs med Stockholms Konst kring vilket/vilka av förslagen som är genomförbara. Minst ett projekt ska</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					göras innan årets slut.

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

- Svenska Bostäder arbetar med en plan för klimatneutralitet för bolagets verksamhet, det innebär en större omfattning än fossilfrihet som innefattar scope 1 och scope 2, medan klimatneutralitet även innefattar scope 3. Under året ska ambitionsnivån, d.v.s. vilket årtal bolaget siktar på att nå detta beslutas. Klimatarbetet fokuserar på fortsatt energieffektivisering i det befintliga beståndet, energieffektiv nyproduktion, utökad egen produktion av förnybar energi samt att minska uppströmsutsläppen (scope 3) i byggprojekten.

Under 2021 gick den specifika energianvändningen i bolaget åt fel håll, den utvecklingen är bruten och de åtgärder som vidtagits börjar ge resultat. 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 och arbeta för att minska utsläppen från byggarbetsplatser, undersöker bolaget vilka ytterligare åtgärder som kan vidtas för att klara utsläppsbetinget. En viktig insikt är att stadens klimathandlingsplan och mål följer upp och styr på de territoriella utsläppen, den största potentialen för minskade klimatutsläpp sett till bolagets utsläpp återfinns i scope 3 som till största delen sker utanför stadens gränser (t.ex. råvaru- och produktionsrelaterade utsläpp uppströms i kedjan).

Svenska Bostäder medverkar i Sveriges Allmännyttas klimatinitiativets samtliga tre fokusområden och under de första två tertialen har arbetet fortlöpt enligt nedan:

- Effekttoppar och förnybar energi: Bolaget fortsätter uppskalningen av det interna arbetet med att minska effekttoppar i den dagliga fastighetsdriften. Solenergiproduktionen byggs ut i enlighet med framtagna plan för att dubblera installerad effekt till och med 2023.
- Krav på leverantörer: bolaget har påbörjat uppväxlingen av arbetet för en resurseffektiv byggprocess och cirkulära materialflöden, samtidigt som arbetet med livscykelanalyser utvecklas. Under våren har bolaget redovisat sitt arbete inom ramen för initiativets ROT-pilot och arbetet fortsätter nu med att dra slutsatser och ta fram rekommendationer. Vi arbetar även med att utveckla våra upphandlingskrav inom klimatområdet.
- Klimatsmart boende: bolaget underlättar för sina hyresgäster att göra miljö- och klimatsmarta val genom att tillhandahålla fastighetsnära källsortering, bygga ut matavfallsinsamlingen samt genomföra informationskampanjer i egen regi och tillsammans med staden. Samtidigt som vi verkar för att våra kunder ska generera mindre avfall och i större utsträckning återvinna och återbruka. Arbetet med att utveckla mobilitetslösningar har fortsatt under det första tertialet och ett arbete med nudging för att minska avfallsmängder och förbättra ordningen i miljöstugorna pågår. En pilot med leveransboxar i anslutning till ett antal fastigheter genomförs.

Bolaget drivs med ett långsiktigt perspektiv för hushållning, energi och cirkulär ekonomi. Ett av våra tydligaste uppdrag är att minska energianvändningen. Kravet på 55 kWh/kvm och år gäller för all nyproduktion. I vår strävan efter att erbjuda en sund och god inomhusmiljö, fortsätter arbetet med analyser och handlingsplaner för bland annat god värmekomfort, inklusive att se över en utveckling av det befintliga referensgivarsystemet.







Upplevd värmekomfort är en komplex och delvis subjektiv fråga. För att ytterligare förstärka arbetet med att ta hyresgästernas upplevelse på allvar när de anmäler att det är kallt i lägenheten har bolaget sedan hösten 2021 infört att vi vid varje servicebesök ska mäta temperaturen. Bovärdarna mäter temperaturen i något av rummen vid hembesök för att säkerställa att vi levererar den temperatur vi ska. Detta medför att vi har en god bild av vilka fastigheter som kan behöva en noggrannare översyn. Det vi har kunnat konstatera i en del fall är att det inte är värmesystemet som är problemet utan det handlar om ventilationsproblem. För höga flöden kan orsaka drag och upplevd kyla samt att den varma luften sugts ut snabbare. I många fall har hyresgästerna valt att täppa till uteluftsventilen vilket medför att luft kommer in från oönskade ställen där det inte finns en radiator. Detta medför att luften inte värms upp och lägenheten upplevs som kallare. Tydlig information, gott bemötande i kombination med fysiska åtgärder där behov finns och så är möjligt är fortsatta åtgärder för att öka kundnöjdheten.


I årets NKI-mätning ser vi en positiv utveckling av hyresgästernas upplevelse av värmekomfort vintertid där








index på totalen ökar med cirka 3 %. Svenska Bostäder ligger nu i nivå med branschindex i frågan. Vi är medvetna om att systerbolagen når en högre kundnöjdhet för värmen och fortsätter därför med att se över värmefrågan kontinuerligt under året.

Bolaget använder Byggvarubedömningen för att styra mot giffria och miljöanpassade material, och vi tar hänsyn till biologisk mångfald och förstärker arbetet med ekologisk kompensation, när vi bygger nytt och tar hand om våra befintliga fastigheter. Under året har vi växlat upp det förebyggande arbetet för att minska konsekvenserna av ett förändrat klimat. Vi klimatsäkrar när vi bygger nytt och planerar för att genomföra klimatanpassningsåtgärder i det befintliga beståndet.








Bolaget arbetar utifrån den interna miljö- och klimathandlingsplanen, för att säkerställa att aktiviteterna i stadens miljöprogram och klimathandlingsplan genomförs.


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt delta i genomförandet av Handlingsplan för cirkulärt byggande					<p> Delta aktivt i genomförandet av stadens handlingsplan för cirkulärt byggande.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Aktiviteter som svarar upp mot detta har inkluderats i bolagets interna miljö- och klimathandlingsplan.</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><b>Analys</b></p> <p>Nyproduktionsprojektet Dalen 21 är ett sådant försök innehållande, GEO-FTX, avloppsvärmeväxlare, solfångare och solceller med ett mål på lägre energianvändning är 45kWh/m<sup>2</sup>*år.</p> <p>I projektportföljen har projektet Lissabon på Gärdet identifierats som lämpligt projekt där planarbete bedöms kunna starta under 2023.</p>
 Bidra till stadens mål för att öka antalet laddplatser, exempelvis genom att i samarbete					<p> I samarbete med Stockholms Parkering ta fram och genomföra plan för implementering, så att parkeringsplatser</p>





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
<p>med externa aktörer bygga fler laddplatser i anknäring till befintliga fastigheter samt vid nyproduktionsprojekt, eller större renoveringsprojekt där parkeringsplatser ingår</p>					<p>successivt kan försörjas med laddinfrastruktur.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>En överenskommelse har tecknats med Stockholms Parkering för att utöka antalet laddplatser i garage som blockhyrs av Stockholm Parkering. En genomförande- och utrullningsplan har arbetats fram inom bolaget.</p>
					<p>🟢 Installera minst 20% laddplatser till elbilar i anslutning till parkering i befintliga och nya fastigheter i samband med ny- och större ombyggnation.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Planering sker i varje nybyggnadsprojekt tillsammans med Stockholms Parkering. Inga nya större ombyggnationer planeras i nuläget med hänseende till nya underhållspolicyn. Vi hänvisar till Stockholms Parkering beträffande redovisning av antal platser.</p>
<p> Drivas med ett långsiktigt perspektiv för hushållning, energi och cirkulär ekonomi</p>					<p>🟢 Arbetet med livscykelanalyser utvecklas med inriktning att analysen ska utgöra en viktig del av beslutsunderlaget vid val av utformning, material och teknik vid såväl ny- som ombyggnation.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget fortsätter utveckla sina rutiner för användning av klimatberäkningar och livscykelanalyser. Klimatberäkningar genomförs numera</p>







Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					innan inriktningsbeslut lyfts till styrelsen. Blåsut-projektet är först ut med det konkreta utsläppsmålet max 250 kg CO2e/BTA.
 Integrera dagvattenfrågor och miljö kvalitetsnormer i stadsutvecklingsprocesser					<p> I dialog med exploaterings- och stadsbyggnadskontoret tillämpa ljuddämpande arkitektur i nybyggnadsprojekt där detta är en lämplig lösning.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Detta omhändertas i projekten.</p>
 Intensifiera arbetet med att genomföra energieffektiviserande åtgärder					<p> Utredda och vidta lämpliga åtgärder för hantering av dagvatten i respektive projekt.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Detta omhändertas i projekten.</p>
 Minimera verksamheternas					<p> Utifrån identifierade högförbrukande fastigheter successivt genomföra energieffektiviseringsåtgärder i befintligt bestånd.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Pågår. Utöver Redaren så är nu även ett projekt i fastigheten Sabbatsberg 18 klart. Även det projektet visar på gott resultat (49% minskad fjärrvärmeanvändning i juli). Ytterligare två projekt, Bondesalen 2 och Rackarbergen 3 är upphandlade och ska utföras under hösten. Utredning är även utförd i fastigheten Frimurareorden 1 och fler är på gång. Bolaget ser en risk i att det för tillfället är väldigt långa leveranstider på värmepumpar, vilket kan försena projekten.</p>
					<p> Följa upp och se över rutiner för</p>









Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
tjänsteresor med flyg och bil till förmån för tåget samt uppmuntra digitala möten					<p>verksamhetens tjänsteresor utifrån stadens riktlinjer och bolagets resepolicy.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Arbete pågår.</p>
 Minska kommunkoncernens klimat- och miljöpåverkan genom ökad andel ekologiska och klimatsmarta livsmedel i verksamheterna					<p> Följa interna riktlinjer för minskad miljö- och klimatpåverkan vid företagsinterna aktiviteter där det serveras mat, där även detta perspektiv inkluderas.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Löpande arbete.</p>
 Prioritera och åtgärda klimatrelaterade risker såsom effekter av skyfall och värmeböljor i befintlig och planerad bebyggelse					<p> Delta i stadens arbete med skyfallsåtgärder i samband med annan investering i befintlig bebyggelse.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Internt projekt pågår med att ta fram åtgärds- och handlingsplan i befintligt bestånd och när vi bygger nytt, avseende skyfall och värmebölja.</p>
					<p> Fördjupa analysen för de byggnader som klassas som högriskfastigheter vid skyfall och värmebölja och prioritera och genomföra åtgärder för dessa.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Den fördjupade analysen påbörjas i början av september. För att öka takten har vi beslutat att ta in en tidigare LIA-praktikant för en två månaders anställning för att samordna arbetet.</p>
					<p>  Genomföra åtgärder för att stärka förmåga att hantera effekter av värmebölja. Det innebär</p>







Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>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.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget bedrivit ett projekt kring klimatanpassningsarbetet och under hösten kommer åtgärdsförslag att tas fram. För att testa möjliga lösningar vid övertemperaturer har två pilotprojekt genomförts i Distrikt västerort. Det ena gäller programmering av nattkyla och kylåtervinning i ett antal fastigheter med FTX. Det andra genomfördes tillsammans med lokala hyresgästföreningar och handlar om så kallade Cold spots. Detta innebär att vi utrustade tre hyresgästföreningslokaler med portabla AC-aggregat. Projekten utvärderas under hösten för att utifrån detta beslut kring hur vi går vidare.</p>
					<p> Utveckla och implementera arbetssätt för att förebygga övertemperaturer bl.a. genom att undersöka solvärmelast tidigt i projekten, använda olika metoder för solavskärmning och skuggande grönska.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>I nuvarande arbetssätt ingår att tidigt utreda solvärmelast i alla nya projekt och vid behov används solavskärmning och grönska för att</p>





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					förebygga övertemperaturer.
 Stimulera delningsekonomi exempelvis genom att arbeta för bilpool och cykelpool i all nybyggnation					<p>  Fortsätta bedriva innovation runt mobilitets- och delningslösningar som kommer både hyresgäster och Stockholmare till nytta.           </p> <p><b>Analys</b></p> <p>Ska in i nytt utvecklingsprojekt med Vinnova kring last-mile. Ett nästa steg ska också diskuteras inom projektet rikare granskning.</p> <p>  Mobilitetsarbetet utvecklas genom att pröva framtagen mobilitetsmatris mot det befintliga beståndet och undersöka förutsättningar (bl.a. betalningsvilja) för att identifiera lämpliga platser för implementering av mobilitetslösningar.           </p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget ska in i ett nytt utvecklingsprojekt med Vinnova kring last-mile. Och nästa steg ska också diskuteras inom rikare granskning.</p> <p>  Samtliga nybyggnadsprojekt ska implementera lämpliga mobilitetslösningar. Om detta i något fall inte är lämpligt ska orsaker redovisas i projektrapporter och beslutsunderlag.           </p> <p><b>Analys</b></p> <p>Under detaljplaneskedet i nya projekt ingår att studera olika mobilitetslösningar och bestämma på vilken nivå utifrån stadens skala som respektive projekt ska ligga på. Detta arbete genomförs i alla projekt</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					och är en del av detaljplaneprocessen i framtagandet av projektets parkeringstal, så kallat grönt p-tal.
 Successivt förse alla sina parkeringsplatser med laddinfrastruktur så att stadens mål om en utsläppsfri innerstad 2030 kan genomföras. Bolagens parkeringsplatser ska förse med laddinfrastruktur av minst typen normalladdning enligt följande plan: I innerstadens garage minst 30 procent 2023, 50 procent 2026 och 100 procent 2028. Utanför innerstaden och ytor i hela staden med minst 20 procent 2023, 50 procent 2026 och 80 procent 2030. Målen för 2028 respektive 2030 ska i ljuset av teknikutvecklingen prövas 2026.					 Installera minst 20 % laddplatser i anslutning till parkering i befintliga och nya fastigheter i samband med ny- och större ombyggnation. <b>Analys</b> Genomförs i all nyproduktion. Inga nya större ombyggnationer planeras i nuläget med hänseende till nya underhållspolicyn.
 Tillhandahålla laddplatser i garage till hyresgäster som har ett önskemål om laddplats					 Utifrån lokala förutsättningar och stadens riktlinjer, när så är möjligt, tillhandahålla laddplatser i garage till hyresgäster som har önskemål om laddplats. <b>Analys</b> I de fall intresseanmälningar kommer in görs en bedömning. Det ingår även i bolagets utrustningsplan att successivt tillhandahålla laddplatser till hyresgäster och kunder som önskar det.
 Vid nybyggnation och renovering utgå från att tak ska nyttjas, antingen med solceller eller med gröna tak					 Samtliga tak i nybyggnation som inte beläggs med solceller ska ha gröna tak. Om detta i något fall inte är lämpligt ska orsaker redovisas i




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>projektrapporter och beslutsunderlag.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Beläggning av solceller eller gröna tak genomförs i alla nyproduktionsprojekt. Inför alla nybyggnadsprojekt studeras detta och är även inarbetat i våra handböcker samt tekniska regler. Genomförs även i ombyggnad alternativt redovisas i projektrapporter om så ej sker.</p>
<p> Välja fjärrvärme som uppvärmningsmetod vid nyproduktion eller ombyggnad utifrån lönsamhetskrav och ett stadsövergripande perspektiv på kraftfrågor, eleffekt och klimat</p>					<p> Fjärrvärme är standardval för uppvärmning vid nyproduktion. För att närma oss plusenergihus tittar vi även på andra lösningar i specifika projekt. Det kan t.ex. handla om geo- eller bergvärmelösningar, med målet att hitta innovativa lösningar.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Finns fjärrvärmeledningar tillgängliga där vi bygger nya fastigheter så ansluts dessa till fjärrvärmenätet i enlighet med stadens riktlinjer. Om så inte är fallet undersöker vi andra innovativa energilösningar.</p>
	<p> Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system</p> <p><b>Analys</b></p>			100 %	
	<p> Andel hämtställen med</p>		86 %	90 %	


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	<p>matavfallsinsamling av hämtställen med möjlighet till matavfallsinsamling</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Västerort och Innerstaden beräknas nå 100% i år. Söderort har inte mer egen mark att ställa ut kärl på, dvs 83 % är vad vi når på egen mark. Nu är distriktet beroende av tillstånd från annan markägare alternativt optisk utsortering, och än så länge är det negativa besked. Järva har utrullning som fortgår och det är inplanerat ett möte för att se om prognosen på 61 % går att öka. Järva har särskilda utmaningar i och med att det är ett sopsugsområde som innebär att tunga fordon inte ska in i området och hämta hushållsavfall.</p> <p>Risk att målet inte nås fullt ut men bolaget har ökat implementeringstakten.</p>				
	<p> Andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt (Ny!)</p> <p><b>Analys</b></p> <p>LCA-beräknade nybyggnadsprojekt 2022 är kv Greken. Familjen 2 är på gång. Dvs Totalt kommer det vara 2 av 6 nybyggnadsprojekt där vi gör en LCA-analys, dvs 33%</p>	33 %		50 %	
	<p> Andel nyproducerade byggnader utan koppar, zink eller dess</p>			100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet <b>Analys</b>				
	  Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent <b>Analys</b>  Uppföljningen visar för närvarande att ett av två projekt som ingår i uppföljningen klarar målet. Skänninge 5 har ökat från 23% effektivisering i T1 till 26% i T2. Oslo 6 ligger kvar på 32% energieffektivisering.			100 %	
	  El- och värmeproduktion baserad på solenergi <b>Analys</b>  Risk för att målet inte nås fullt ut. Installation av nya anläggningar går enligt plan men driftsättningen är senare än planerat, solvärmeanläggningen i Akalla är fortfarande ut funktion.			6 310 MWh	
	  Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m <sup>2</sup> ) <b>Analys</b>  SMHI har bytt normalårsperiod, vilket har påverkat att minskningen av energianvändningen har varit så stor. Årsmålet kommer att beräknas om, vilket görs i samråd med energicentrum. Innan			123,4 kWh/m <sup>2</sup>	


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	<p>det är gjort är det svårt att säga exakt hur vi ligger till, men uppskattningsvis så kommer energianvändningen att minska med drygt 2% under 2022.</p>				
	<p>  Minskning av CO2e till 2023</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget vidtar åtgärder med sikte på att nå målet om relativ energieffektivisering på 5 % under miljöprogramperioden, något som bidrar till att minska CO2-utsläppen enligt stadens sätt att räkna. Bolaget ställer också krav på fordon och arbetsmaskiner samt har en utbyggnadsplan för att fördubbla installerad effekt för solenergi tom 2023. Bolaget har för närvarande stort fokus på hur utsläppen i scope 3 ska minskas framöver - resultatet av detta arbete kommer inte att framgå i denna indikator.</p>			2 600 CO2e	
	<p>  Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter (fastighetsförvaltande bolag och nämnder)</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Även detta mål påverkas av SMHI:s byte av normalårsperiod. Men troligtvis kommer inte målet att nås. Under året har vi dock sett en relativt kraftig minskning av energianvändningen och vi har flertalet energieffektiviseringsprojekt planerade vilket innebär att vi bör se en fortsatt minskning av energianvändning och har därmed en</p>			4 %	



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	möjlighet att nå målet om 5% minskning till 2023.				
	 Totalt köpt energi i stadens verksamheter <b>Analys</b>			319 GWh	
					 Kommunstyrelsen ska i samarbete med trafiknämnden och stadsdelsnämnder och i samråd med fastighetsnämnden och de fastighetsägande bolagen AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, Micasa Fastigheter i Stockholm AB och SISAB genomföra kompletterande risk- och sårbarhetsanalyser (RSA) för skyfall inom utpekade riskområden <b>Analys</b>  Bolaget är redo att delta i det av stadsledningskontoret ledda kompletterande RSA arbetet. Under hösten deltar bolaget i en nätverksträff i klimatanpassning mellan olika förvaltningar och bolag i staden.
					 Kommunstyrelsen, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, idrottsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, socialnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden, utbildningsnämnden, äldrenämnden, stadsdelsnämnderna, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB samt Stockholm Vatten

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>och Avfall AB ska fortsätta att arbeta med handlingsplanen för klimatanpassning vid skyfall och värmeböljor</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget kommer att medverka i stadens arbete.</p>
					<p> Stockholm Vatten och Avfall AB ska i samråd med kommunstyrelsen ta fram ett stadsövergripande kommunikationskoncept för ökad matavfallsinsamling i stadens verksamheter i samarbete med stadsdelsnämnderna, Stockholms Stadshus AB, AB Familjebostäder, AB Stockholms hem, AB Svenska Bostäder, utbildningsnämnden, socialnämnden och servicenämnden</p> <p><b>Analys</b></p> <p>SVOA har tagit fram material som levererats till oss i våras. Dock ej framtaget i samarbete med oss.</p>

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

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

#### Vår ekonomi är långsiktigt hållbar – önskat läge 2027

Svenska Bostäder är ett kommunägt bolag, med ett allmännyttigt uppdrag, som verkar enligt affärsmässiga principer. Genom att vi säkerställt en långsiktigt hållbar ekonomi och lönsamhet, kan vi erbjuda hem och boendemiljöer för livets alla faser.

Vi gör hållbara investeringar som över tid utvecklar värdet på fastighetsbeståndet, där de ekonomiska satsningarna leder till attraktiva boenden och bostadsområden. Investeringsbesluten baseras på investeringskalkyler, riskanalyser, socialt värdeskapande analyser samt livscykelkostnadsanalyser, och de efterföljande projekten följer sin plan utan nedskrivningar eller avvikelser.

Vi arbetar systematiskt med att utveckla både befintliga och nya affärsmodeller. Genom att utgå från fastigheten som en plattform har vi, med teknikens hjälp, utvecklat olika typer av kundorienterade tjänster.

Vi arbetar också aktivt med hyressättningen i syfte att nå rätt och rättvis hyra samtidigt som de boende har möjlighet att förstå hur hyran sätts.

Genom ett strategiskt inköpsarbete, såsom kategoristyrning, främjar vi innovation och ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet.

Digitalisering, datadrivet beslutsfattande och automatisering har ökat kvaliteten och effektiviteten i våra processer samt bidragit till utvecklade arbetssätt.

### Vår arbetsplats är hållbar och innovativ – önskat läge 2027

Svenska Bostäder är 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 är vi en del av den.

Våra medarbetare har en tydlig bild över de förväntningar som finns för att vi tillsammans ska nå uppsatta mål och bidra till bolagets utveckling. Våra medarbetare tar stort eget ansvar och uppmuntras till aktivt medskapande, att tänka nytt och vara med och påverka med egna initiativ. Vi arbetar även medvetet och med att utveckla våra chefers ledarskap.

Tillsammans gör allt detta att vi både lockar till oss och behåller en mångfald av kompetenser i olika åldrar och med olika bakgrund. Att ständigt arbeta med att utveckla organisationen och våra arbetssätt samt att säkerställa nuvarande och framtida kompetens är avgörande för vår framtid.




### 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. Vi investerar med lågt risktagande och våra beslut ska fattas baserat på genomarbetade beslutsunderlag, där bland annat investeringskalkyler, hållbarhetsperspektiv och riskbedömningar ingår. Vi har en tydlig ekonomistyrningsmodell och har under det första tertialet påbörjat arbetet med att handla upp ett system för beslutsstöd, som vi kan använda dagligen i uppföljning och som stöd i vårt beslutsfattande. Alla större investeringar behandlas även i bolagets fastighetsråd.





Arbetet med att implementera vår nya underhållspolicy fortgår 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.

En pilot med ekonomisk nyckeltalsstyrning, där en avdelning och ett distrikt medverkar, kommer att genomföras under andra halvan av 2022. Ett arbete med att iföra kategoristyrning på inköp och utifrån en förstudie som genomfördes under 2021 har ett projekt startats avseende systemstöd för inköp.

Ett viktigt utvecklingsområde under hela året är att stärka vårt systematiska informationssäkerhetsarbete vilket görs inom ramen för ett projekt som startade 2021. Vi arbetar även med att effektivisera våra processer genom digitalisering och automatisering och tittar exempelvis på att automatisera delar av ekonomiadministrationen i bolaget.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Avyttra fastigheter som inte är strategiskt viktiga för staden					
	  Andel administrations- och indirekta kostnader			9,4 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	<b>Analys</b>				
	 <p>Avvikelse investeringsbudget, %</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Nyproduktionens prognos uppgår 937 mnkr jämfört med budgeterade 1 041 mnkr. De största förändringarna för 2022 avser projekt</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• För projekt Albano understiger årets prognos budget med 82 mnkr eftersom finplanering av gemensamhetsanläggning pågår tillsammans med Akademiska hus och investeringen skjuts till 2023.</li> <li>• Kvarteret Plankan, där prognosen för året ligger 38 mnkr under budget. Entreprenaden hävdades i nov 2021 och därmed är den bedömda investeringen för 2022 lägre jämfört med budget.</li> <li>• Mangon, där prognosen ligger 21 mnkr under årets budget framförallt kopplat till index och förändrad lyftplan.</li> <li>• För Kvarteret Familjen i Östberga, där överstiger årets prognos budgeten med 60 mnkr. Här försköts delar av investeringsbudgeten från 2021 till 2022.</li> </ul> <p>För större ombyggnationer ligger prognosen 96 mnkr under budget, där de största förändringarna för 2022 avser upprustning Husby</p>	-12,05 %	1 671 mnkr	1 900 mnkr	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	Centrum och Ståthållaren i Bagarmossen samt Storholmen 3. För mindre omfattande distriktsprojekt ligger prognosen 31 mnkr under budget.				
	 Direktavkastning <b>Analys</b>  Sjunker marginellt beroende på att prognos 2 baseras på marknadsvärdet ökat mellan 202012 som var bas för budget och 202112 som är bas för prognos 2.			1,8 %	
	 Driftkostnad/kvm <b>Analys</b>			750	
	 Driftnetto/kvm <b>Analys</b>			567	
	 Resultat efter finansnetto(mnkr) <b>Analys</b>  Prognosen ligger marginellt under årsmålet.	333	224	229	

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

#### Systematiskt kvalitetsarbete, digitalisering och innovation

Under det första halvåret har bolaget lagt tid på att göra sig startklar i de utvecklingsprojekt respektive förstudier som ska ligga grund för kommande utvecklingsprojekt. I begreppet startklar ingår exempelvis att säkerställa att alla behov är tillgodosedda i en förstudie, samt göra behövliga inköp/upphandlingar och tillsätta interna resurser för att gå in i ett genomförande. Bolaget har märkt av att marknaden med it-konsulter har hög beläggning och att det är svårt att locka aktörer på befintliga ramavtal som är från år 2016. Vi har tillförsikt att de nya ramavtalen som om de inte överklagas träder ikraft i höst. Det är en noterad risk när det kommer till genomförandet av portföljen av utvecklingsprojekt, i den mån bolaget inte klarar att överbrygga med egna interna resurser. Redan under det första tertialet har ny teknik lanserats, för att se om den genererar förväntad kundnytta (24/7 service) samt effektivisering, genom en chatbot som har tränats i ca 700 frågor och svar i ett samarbete med annan allmännytta i Sverige. Chatboten är på prov under ett år, därefter får en utvärdering visa på nästa kliv.

Ett viktigt innovationsarbete som är igångsatt handlar om rörlighet inom det befintliga beståndet och har en fin koppling till den statliga utredningen och remissen om "sänk tröskeln till en god bostad". Ett innovationsarbete som bedrivs tillsammans med systerbolag.

Bolaget har inlett ett arbete med att certifiera sig inom miljöledning, ISO 14001, och har valt att gå in som







medlem i SIQ. Det senare möjliggör att för bolaget att öka utbytet med andra organisationer kring hur ett framgångsrikt kvalitetsarbete kan bedrivas med högt engagemang. Bolaget har under det första tertialet även utbildat ett antal internrevisorer för att de ska kunna genomföra revisioner av processer, utvecklingsprojekt samt internkontrollpunkter. En förbättring som implementerats under första tertialet är att ställa krav på att bolagets leverantörer lever upp till de lagkrav som finns kopplat till likabehandling och jämställdhet. Som offentlig upphandlare har vi ansvar för att de som jobbar för oss tar dessa frågor på samma allvar som vi själva gör.





Bolagets nya KO-avtal har implementerats under januari månad.





Det samlade arbetet med vardagliga förbättringar, innovation och digitalisering matchar väl den av kommunfullmäktige antagna Kvalitetsprogrammet (kompletterande ägardirektiv). Det har varit välkommet med ett sammanhängande program, då det är frågor som delar skärningspunkter på flera sätt.

Vi arbetar ständigt med att utveckla ledarskapet på Svenska Bostäder, och den planerade ledarskapsutbildningen i Klart ledarskap har påbörjats under det första och andra tertialet. Ledarskapet på Svenska Bostäder ska präglas av kommunikation, tillit, partnerskap och mod och bottna 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 arbetssätt och vi mäter och följer upp för att fortsatt kunna vara en attraktiv arbetsgivare.






Under året kommer vi utveckla vår interna företagskultur genom att tillsammans med våra medarbetare och chefer utvärdera och eventuellt omvärdera befintliga värderingar och ledord.







Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Ansvara för kommunkoncernens gemensamma inköpskategori vitvaror					<p> Leda kategorin vitvaror i stadens gemensamma kategoriarbete.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>En strategisk inköpare arbetare 50 % inom kategorin, enligt plan.</p>
 Arbeta för att upprustning och underhåll ska utföras med ökad uppmärksamhet på fastigheternas kulturhistoriskt klassade värden					<p> Utifrån bolagets underhållspolicy och kompetens hos dotterbolaget Stadsholmen sträva efter att utföra upprustning och underhåll med ökad uppmärksamhet på fastigheternas kulturhistoriskt klassade värden.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Kulturhistoriska värden uppmärksammas i inventeringsfasen i bolagets nya modell för underhållsplanering.</p>
 Beakta teknologisk utveckling inom miljö- och klimatområdet såsom energilagring för överskottsel från bolagets elproduktion i					<p> Bolaget följer teknikutvecklingen och undersöker olika möjligheter för att öka egenanvändningen av solen.</p>





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
syfte att nå ett hållbart och energieffektivt bestånd					<p><b>Analys</b></p> <p>Pågår. Vi arbetar kontinuerligt med omvärldsbevakning. För tillfället ser vi bland annat över om den nya lagstiftningen som möjliggör att skicka el från solceller mellan fastigheter kan vara en möjlighet för bolaget.</p>
 Bistå äldrenämnden och stadsdelsnämnderna med införandet av smarta lås					<p> Bolaget bistår fortsatt äldreförvaltningen och stadsdelsförvaltningarna i deras arbete med att införa smarta lås.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget bistår äldreförvaltningen och stadsdelarna inom projektet.</p>
 Effektivisera förvaltningsorganisationen och skapa gemensamma funktioner i förvaltning och byggande					<p> Under 2022 deltar bolaget i ett Vinnova-projekt för att främja innovation och samarbete, där bolagets verksamhetsutvecklare deltar tillsammans med motsvarande funktioner hos andra samhällsaktörer. Samtidigt fortsätter vi att vidareutveckla samarbetet med systerbolagen kring bostadssociala frågor. Utöver det är bolaget involverat i en mängd olika samarbeten och i utveckling av gemensamma funktioner som effektiviserar förvaltningen: FAST2 - fastighetssystem, Brandinspektörer, Stockholmshusen, Rättvist byggande, Fibernätet, Kundmätningar, Fastighetsägarföreningar, Störningsjouren.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Arbetet pågår enligt plan.</p>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbetet med att ta fram plan för underhåll och upprustning där tekniskt underhåll prioriteras					<p> Fortsätta implementeringen av bolagets nya underhållspolicy genom att bland annat precisera prioriteringskriterier för underhållsbudgetering och skapa en modell för en samlad och gemensam överblick över samtliga planerade underhållsinsatser.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Implementeringen av underhållspolicyn fortgår. En modell för en samlad och gemensam överblick över samtliga planerade underhållsinsatser har skapats och den utgör basen i bolagets underhållsbudgetering. Därutöver har en modell för underhållsbesiktningar i syfte att klarlägga fastigheternas långsiktiga underhållsbehov provats på ett 15-tal fastigheter med lyckat resultat. En upphandling av ett nytt centralt underhållssystem som ska hålla reda på fastigheternas status och leverera en samlad överblick för framtida långsiktigt planeringsbehov planeras.</p>
 Fortsätta förbättringsarbetet med bolagens upphandlingskompetens					<p> Genomföra en översyn av inköpsorganisation, beställningssystem och e-handel, samt införa anpassad kategorimetod.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Införande av kategoristyrkt inköp pågår, projektet har gått över till del II (implementering). Projektet för att gå över till e-handel pågår. Implementation kommer</p>









Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>göras succesivt under slutet av 2022 och början av 2023.</p> <p> Genomföra utbildningar i LOU, entreprenad- och avtalslagen, kategoristyrkt inköp samt analysmetoder.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Införande av kategoristyrkt inköp pågår och omfattar utbildning i kategorimetod för inköpare har genomförts. Utbildning av medlemmar i kategoriteam planerade till hösten 2022. Informations- och utbildningstillfällen om nya avtal anordnas kontinuerligt.</p>
 Följa teknikutvecklingen kring moderna lösningar för inomhustemperatur					<p> Utveckla det befintliga referensgivarsystemet och arbeta med omvärldsbevakning av nya tekniska lösningar, samtidigt som arbetet med kravställning för att kunna handla upp framtidens styr- och övervakningssystem slutförs.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Pågår. Ny teknisk lösning kring referensgivarsystemet ska testas under hösten.</p> <p>Förstudie kring nytt överordnat styr- och övervakningssystem ska bli klar under hösten.</p>
 I samverkan med socialnämnden se över möjligheten att inrätta boende med särskild service LSS/SoL vid genomgripande renoveringar av fastighetsbestånden inklusive lokaler					<p> I samverkan med socialförvaltningen se över möjligheten att inrätta boende med särskild service LSS/SoL vid genomgripande renoveringar av fastighetsbestånden inklusive lokaler.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p><b>Analys</b></p> <p>Aktiv dialog med Stadsdelsförvaltningarna och Socialförvaltningen sker i samband med planering av ombyggnad.</p>
<p> Sträva efter att upprustning och underhåll inte ska försämra fastigheternas kulturvärden</p>					<p> Utifrån bolagets underhållspolicy och kompetens hos dotterbolaget Stadsholmen sträva efter att utföra upprustning och underhåll med ökad uppmärksamhet på fastigheternas kulturhistoriskt klassade värden.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Kulturhistoriska värden uppmärksammas i inventeringsfasen i bolagets nya modell för underhållsplanering.</p>
<p> Tillsammans med kulturnämnden, fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden, stadsdelsnämnderna implementera strategin för gatukonst och muralmålningar</p>					<p> Identifiera möjliga platser i beståndet där muralmålning bidrar till ökad upplevelse av trygghet och genomföra minst ett projekt under året.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget har identifierat ett antal möjliga platser i beståndet där en muralmålning skulle kunna bidra till ökad upplevelse av trygghet. En dialog förs med Stockholms Konst kring vilket/vilka av förslagen som är genomförbara. Minst ett projekt ska genomföras innan årets slut.</p>
<p> Utreda hur den tidigare panncentralen på Halmstadsvägen i Björkhagen kan bevaras</p>					<p> Fortsätta arbetet med att ta fram olika förslag på lösningar för panncentralen i Björkhagen.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Fortsatt dialog förs med föreningen och</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>projektledare ska utses på avdelningen för att driva frågan vidare. Byggnaden är på grund av sin tekniska beskaffenhet till övervägande del lämplig för kommersiell verksamhet. Svenska Bostäder bör tillsammans med Stadsbyggnadskontoret och Exploateringskontoret utreda möjligheterna att ändra detaljplanen så att den tillåter en större andel kommersiell/kulturell verksamhet. En ändrad detaljplan är en förutsättning oavsett om Svenska Bostäder väljer att (1) blockuthyra hela byggnaden, (2) hyra ut lokaler eller (3) sälja byggnaden.</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><b>Analys</b></p> <p>Görs när och om frågan blir aktuell.</p>
	 Aktivt Medskapandeindex <b>Analys</b> <p>Vi får ett tillräckligt bra resultat. Vi har genomfört och genomför flertalet förändringar som kan skapa oro. Vi kan konstatera att vi genomför dessa med gott ledarskap och i bra samverkan med de fackliga organisationerna.</p>	82		83	
	 Andel investeringsprojekt som vid beslut om genomförande avviker mer än 15 procent			0 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	<p>jämfört med senast fattade inriktningsbeslut</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Vi bedömer inte ha några avvikelser.</p>				
	<p> Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Priser och övriga villkor kontrolleras och följs upp av beställare vid leverans- respektive fakturatillfället. 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 leverantörsmöten. Hållbarhetsenheten genomförde stickprov för kontroll av hållbarhetskrav i ca 10 avtal. Rättvist byggande har fortsatt kontroller i nybyggnadsprojekt. Inom kategori vitvaror testade ett AI-baserat uppföljningsverktyg för att underlätta den administrativa delen i uppföljning, men underlaget var för litet för att ge relevant effekt. Kontinuerlig uppföljning på aggregerad nivå sker endast i viss omfattning. Processen för uppföljning av leverantörsavtal kommer att kartläggas under tertial 3 2022. Uppföljningsplanerna för avtal (värde över 2 milj) kombinerat med kartläggningen av processen kommer att ge en tydligare bild</p>			93 %	<p> Följa upp avtal med värde högre än 2 mnkr minst en gång/år och dokumentera uppföljningen.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Alla avtal följs upp vid fakturatillfället (företagets ekonomiska stabilitet). Uppföljning av specifika avtal sker kontinuerligt, även oftare än en gång per år. Andra avtal följs upp mer sällan, genom exempelvis stickprover, Uppföljningsplaner tas fram men det förekommer att de planerade aktiviteterna inte blir genomförda pga resursbrist, särskilt vid ramavtal med många användare.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	vilka styrkor och svagheter bolaget har inom avtalsuppföljningen.				
	 Andel upphandlingar där marknadsdialog har genomförts <b>Analys</b>			60 %	 Samtliga upphandlingar med värde högre än 2 mnkr ska föregås av en marknadsdialog. <b>Analys</b>  Marknadsdialog i olika omfattning genomförs för sådana upphandlingar.
	 Index Bra arbetsgivare <b>Analys</b>	85		84	
	 Sjukfrånvaro <b>Analys</b>  Utfallet ligger i linje med årsmålet. Kvinnors sjukfrånvaro tenderar att öka, medan männens sjukfrånvaro minskar.	4,9 %	5 %	5 %	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14 <b>Analys</b>  Utfallet ligger i linje med årsmålet.	1,8 %	2 %	2 %	
					 Periodisk genomgång av behörigheter i ekonomisystemet har genomförts <b>Analys</b>  Rutin finns på plats och genomgångar görs.