

Utfallsrapport VB 2022

AB Svenska Bostäder

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar	3
Analys av ekonomisk utveckling.....	4
Bedömning av bolagets interna kontroll.....	7
1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla.....	8
1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort	8
1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i	9
1.3. I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige	20
1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet.....	20
1.5. I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande.....	22
2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt.....	23
2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv	23
2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksameters skiftande behov	24
2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet.....	30
2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring.....	31
2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö	31
3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden.....	45
3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser	45
3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna.....	48

Bilagor

Bilaga 1: Stora projekt VB 2022 Svenska Bostäder

Bilaga 2: Investeringsprojekt med kommentarer, VB 2022 Svenska Bostäder

Sammanfattande kommentar

Bolaget har framgångsrikt samarbetet med andra aktörer för att utveckla attraktiva och trygga stadsdelar. Vi har ökat upplevelsen av vår närvaro och synlighet i beståndet, vilket resulterat i att trygghetsindex har ökat till 79,6 (78,5). Den största enskilda ökningen svarar Järva för, där trygghetsindex hamnar på 79,4 (76,8). Den ökade synligheten uppstår genom vardagens förvaltningsarbete och ronderingar, väktare i centrumen, men också genom särskilda dialogmöten som genomförts i samtliga delar av beståndet och exempelvis trygghetsvandringar med barn. Det fysiska skalskyddet har förbättrats i fastigheter där vi vid trygghetsbesiktningar konstaterat ett reellt behov och vi har stöttat polisen i att sätta upp kameror på allmän plats där så är möjligt. Under våren 2022 införde Svenska Bostäder metoden Trygga Trappan i Bredäng vilket genererat positiva resultat för polisen och bolaget, men främst för de boende. Vid oönskade händelser är vi på plats och skapar trygghet för hyresgäster och medborgare, och för att stärka vår förmåga i krishantering har två förvaltningsdistrikt samt den bolagsövergripande krisledningen genomfört övning under året.

Ett fokusområde under hela 2022 har varit att stärka vårt samarbete med stadsdelsnämnderna, inom det bostadssociala området, och en utkomst av detta är att uppsökande hembesök görs tillsammans. Vi ser därutöver att utvecklade arbetssätt kring oriktiga hyresförhållanden har lett till att 239 bostäder kunnat friställas jämfört med 120 bostäder året innan. Bolaget har bidragit med försöks- och träningslägenheter, Bostad Först-lägenheter och genomgångsboenden.

Vi har vidareutvecklat våra rutiner för att stärka barnperspektivet och under sommaren har vi erbjudit kostnadsfria och rabatterade aktiviteter tillsammans med cirka 20 föreningar, för att barn och unga ska ha lika uppväxtvillkor när det kommer till en både utvecklande och rolig fritid.

Svenska Bostäder har bidragit till genomförandet av stadens näringslivspolicy genom vår lokalförvaltning samt särskilda arbetsmarknadsinitiativ. Vi underlättar för nystartade företag att etablera sig, hyr ut till föreningar och värnar om kulturverksamheter. Under året har vi minskat den ekonomiska vakansgraden trots att vi fått tillskott av nyproducerade lokaler i Albano. Det systematiska arbetet med att minska antalet tomma lokaler fortsätter men vi brottas fortfarande med sviterna från pandemin och ser en svagare marknad framöver. Vidare har bolaget bidragit i arbetsmarknadsinitiativ genom feriejobb och praktikanter, ställt krav på leverantörer i upphandlingar, visstidsanställt servicevärdar på sk. stockholmsjobb samt agerat mentor inom integrationspakten. Bolaget har också utrett möjligheter för arbetsmarknadsinitiativ riktade gentemot de boende som står långt ifrån arbetsmarknaden, för att under 2023 ta kliv inom detta.

Under 2022 har ca 1 100 bostäder varit i produktion, 572 nya bostäder färdigställt och 92 bostäder byggstartats. Målet för produktionsstarter låg för året på 200 och skillnaden mellan vad som planerats och det faktiska utfallet förklaras av att en detaljplan ogiltigförklarats och att anbud i en upphandling varit för höga. Det rådande läget på byggmarknaden har försvårat byggstartar i andra möjliga projekt. Bolaget har under året arbetat för att öka andelen Stockholmshus i projektportföljen och det planeras för sex projekt med byggstart under 2024-2027. Det särskilda uppdraget att bygga studentbostäder har genererat inflytt i 422 bostäder på Campus Albano och ett byggstartat projekt i Östberga om 87 bostäder. Bolaget har fortsatt arbetet med att renovera varsamt och i dialog med hyresgästerna.

Klimatarbetet fokuserar på fortsatt energieffektivisering i det befintliga beståndet, energieffektiv nyproduktion, utökad egen produktion av förnybar energi samt att minska utsläppen uppströms i byggprojekten. Under 2021 gick den specifika energianvändningen i bolaget åt fel håll men den utvecklingen är bruten och de åtgärder som vidtagits börjar ge resultat. Under året har vi växlat upp det förebyggande arbetet för att minska konsekvenserna av ett förändrat klimat. Svenska Bostäder medverkar i Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ samtliga tre fokusområden, vilket följande är exempel på. Bolaget har fortsatt arbetet med att minska effektoppar och solenergiproduktionen byggs ut enligt plan. Det har påbörjats ett arbete för en resurseffektiv byggprocess och cirkulära materialflöden, samtidigt som arbetet med livscykelanalyser utvecklas. Även upphandlingskraven inom klimatområdet har utvecklats. Bolaget

underlättar för sina hyresgäster att göra miljö- och klimatsmarta val. Arbetet med mobilitetslösningar fortsätter t.ex. i form av leveransboxar och en marknadsdialog kring mobilitetstjänster i befintligt bestånd. Under året har ett arbete bedrivits för att möjliggöra elektrifieringen av parkeringsytor och projektet har nu övergått i ett flerårigt genomförande enligt plan.

Under året har ny teknik lanserats, som svarar mot kundnytta, smarta fastigheter och möjligheter till datadrivna beslut. En chatbot har lanserats för att se om den genererar förväntad kundnytta 24/7 samt intern effektivisering. I ett antal fastigheter pågår test med uppkopplade brandvarnare samt vattensensorer för att snabbt upptäcka eventuella bränder och vattenskador. Tekniken prövas för att se vad det föranleder för nya arbetssätt internt och i gränssnittet mot hyresgäster. Ett analysverktyg i form av ett Business Intelligence (BI), som samlar data från flera källsystem för att möjliggöra korsvisa analyser mellan olika datamängder, har gjort förutsättningarna för datadrivna arbetssätt mer tillgängligt.

Bolaget har inlett ett arbete med att bli certifierade inom miljöledning, ISO 14001, och har valt att gå in som medlem i SIQ (svensk kvalitetsutmärkelse). Under året har en kulturanalys genomförts och utbildningen av chefer i klart ledarskap fortsatt. Ett kommunikationskoncept har arbetats fram, där orden hem plus demokrati bildar det nya ordet Hemokrati, som beskriver Svenska Bostäders sätt att vara och agera som bolag såväl som i det enskilda vardagsmötet.

Analys av ekonomisk utveckling

Resultatet efter finansnetto blev 297 mnkr jämfört med budget 229 mnkr.

Under första kvartalet genomförde bolaget försäljningen av Vällingby Centrum och den nya ägaren tillträdde den 23 maj. I budgeten för 2022 hade inte Vällingby Centrum inkluderats eftersom förväntan var att affären skulle genomföras under 2021. I budgeten räknade vi med att samtliga fastigheter i Vällingby Centrum skulle säljas men fem fastigheter blev kvar i SBs ägo och påverkar därför årets utfall. I budgeten räknade vi med att tre fastigheter skulle ombildas eftersom bostadsrättsföreningarna haft köpstämmor under 2021 och där tackat ja till att köpa fastigheterna. Endast en av dessa tre fastigheter ombildades, under första tertialet, vilket också är en förklaring till diskrepansen mot ursprunglig budget.

För en ökad förståelse har den ursprungliga budgeten justerats med ovanstående poster vilket sammantaget visas i tabellen nedan som justerad budget. Utfallet i tabellen nedan visar den operativa resultaträkningen för att ge en rättvisande bild i jämförelsen med budgetsiffror.

Belopp: mkr	Utfall	Budget	Justerad budget
Hysesintäkter bostäder	2 544	2 505	2 533
Hysesintäkter lokaler	632	529	604
Hysesintäkter bilplatser	61	55	59
Intäktsreduktioner	-58	-62	-65
Övriga förvaltningsintäkter	167	151	167
Intäkter	3 346	3 177	3 299
Fastighetsskötsel	-344	-329	-332
Reparationer	-388	-318	-332
Utrangering anläggningstillgång	-5	-16	-17
Taxebundna kostnader	-472	-462	-478
Administration	-524	-565	-583
Markavgifter och fastighetsskatt	-252	-242	-253
Driftnetto	1 362	1 245	1 305
Fastighetsavskrivningar	-961	-906	-944
Finansiella poster	-103	-110	-108
Operativt resultat	297	229	253
Jämförelsestörande poster	273	739	253
Res efter jmf störande poster	570	968	507

Nedan följer förklaring till de större avvikelser som framförallt inte avser Vällingby Centrum, bostadsrätterna eller de fem kvarvarande fastigheterna. Dessa beskrivs dock om de utgör en stor förklaringspost.

Intäkter

Hysesintäkter från bostäder blev 11 mnkr högre än den justerade budgeten vilket beror på fler faktorer, bl.a. den centralt förhandlade hyreshöjningen som blev högre än budgeterat.

Hysesintäkter från lokaler avviker med 103 mnkr från ursprunglig budget men justerat för Vällingby Centrum, de fem fastigheter vi behöll i den affären och de ombildningar som inte blev av, så kvarstår en avvikelse på 28 mnkr mot budget. Detta är bl.a. relaterat till tillkommande ombyggnadstillägg och ökning av omsättningshyror.

Utfall för Övriga förvaltningsintäkter ligger i linje med den justerade budgeten.

Kostnader

Fastighetsskötsel ökade med 12 mnkr i jämförelse med justerad budget. De största avvikelserna avser kostnader för snöröjning och städning som tillsammans stod för 11 mnkr.

Reparationerna avviker negativt med 56 mnkr mot den justerade budgeten. Det avser främst kostnader för akuta reparationer inom samtliga distrikt utom Innerstaden. Det förklaras i huvudsak av vattenskador och övriga försäkringsskador. I övrigt uppgick förgävesprojekteringskostnaden till 23 mnkr mot (justerad) budgeterade 6 mnkr.

Utfallet för de administrativa kostnaderna blev 59 mnkr bättre än den justerade budgeten. Majoriteten av dessa kostnader, 35 mnkr, är relaterade till lägre personalkostnad. Därutöver blev utfallet för övriga administrativa kostnader 20 mnkr lägre än den justerade budgeten där minskade konsultkostnader motsvarade 8 mnkr utgör en del av förklaringen.

Kostnaden för fastighetsavskrivningar ökade med 17 mnkr i jämförelse med den justerade budgeten, vilket bland annat förklaras av ett större nedskrivningsbehov om 32 mnkr. En felaktig vändning av 2021 års nedskrivningar har haft en positiv effekt på årets totala nedskrivningar om 15 mnkr. Dessa kommer sannolikt behöva belasta resultatet under 2023. Utöver det ser bolaget en vikande marknad vilket indikerar ett ökat nedskrivningsbehov även under 2023.

Utfallet för finansiella poster blev något lägre än justerad budget på 108 mnkr. Den lägre kostnaden är framförallt kopplad till en lägre upplåning, trots ökade räntenivåer.

Resultat

Sammanlagt ger ovanstående ett operativt resultat som är 44 mnkr bättre än justerad budget.

I budgeten för jämförelsestörande poster inkluderades reavinster för fyra försäljningar varav tre ombildningar på totalt 739 mnkr. Pga. den framflyttade centrumaffären och uteblivna försäljningar till bostadsrättsföreningar blev utfallet 273 mnkr varav Vällingby Centrum står för 88 mnkr och Silvret 2 står för 183 mnkr. Justerad budget visar reavinst på 253 mnkr. Differensen mot utfallet är bl.a. kopplat till högre reavinst för Silvret 2.

Resultat efter jämförelsestörande poster blev 570 mnkr jämfört med justerad budget 507 mnkr.

Investeringar

Investeringarna 2022 blev 1475 mnkr jämfört med 1900 mnkr i ursprunglig budget.

Av de totala investeringarna ingår större nyproduktionsprojekt med 874 mnkr i utfallet och med 1041 mnkr i budget. Förändring i investeringsvolym i Albano, kv Mangon, kv Plankan och Familjen 2 svarar för ca 50% av skillnaden.

För året hade Albano stor sänkning av utfall i relation till budgeten pga. att arbetet med finplanering och gemensamhetsanläggning som vi utför tillsammans med Akademiska hus har planerats om. Detta får en effekt att en beräknad investering på ca 95 mnkr flyttas från 2022 till 2023.

För projekt kv Mangon 1, har justering av lyftplan inneburit lägre investering på ca 40 mnkr mot budget.

För kv Plankan så hävdades entreprenaden i november 2021 och därmed blev investering under 2022 40 mnkr lägre jämfört med budget. Nytt samverkansavtal är tecknat med Skanska.

Gällande projektet Familjen 2 i startade produktionen senare än bedömt vid budgettillfället vilket fick till följd att mindre arbete än planerat utfördes under 2021. Under 2022 har däremot investeringarna, som en följd av detta, ökat från budgeterade 25 mnkr till 90 mnkr i verkligt utfall.

För större investeringar inom ombyggnad var budgeten 487 mkr mot utfallet 362 mnkr. Det lägre utfallet är delvis en effekt av en marknadsutveckling med stigande priser vilket inneburit att vissa investeringar inte genomförts som planerat. Utöver detta finns även en effekt av bolagets nya underhållspolicy som beslutades i mitten av 2021, med syfte att bl.a. minska bolagets totala klimatpåverkan, vilket inneburit lägre investeringsvolym under året. Exempel på projekt där detta fått genomslag är Kv Ståthållaren 4, Storholmen 3, samt upprustningen i Husby Centrum där omfattningen av ombyggnadsinvesteringar under 2022 minskat med 71 mnkr.

Av den totala investeringsbudgeten på 1900 mnkr uppgick summan av bolagets övriga mindre investeringsprojekt till 372 mnkr. Utfallet blev 239 mnkr.

Bedömning av bolagets interna kontroll

Bolaget bedömer att den interna kontrollen under år 2022 varit tillräcklig.

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

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

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

Utgångspunkten för Svenska Bostäders internkontrollarbete under 2022 har varit avdelningarnas riskanalyser i verksamhetsplanerna för året, samt bolagets långsiktiga revisionsplan.

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

Under 2022 har internrevisioner genomförts inom följande områden:

- Hyra ut och hantera tillträde - lokaler
- Hantera informationssäkerhet och dataskydd
- Hantera och redovisa allmänna handlingar

Revisioner har även genomförts inom hållbarhet:

- Miljöledningssystemet (utvalda rutiner)
- Uppföljning av leverantörers efterlevnad av miljökrav genom stickprov

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

Förbättringsförslag och avvikelser från internrevisionerna är inlagda i Stratsys modul för Avvikelse- och förbättringsförslag för hantering.

Revisionskontoret har under 2022 granskat:

- Svenska Bostäders arbete med kompetensförsörjning
- Folkbokföring och oriktiga hyresförhållanden

Jämte uppföljning av tidigare rekommendationer.

Utvecklingsarbete

Bolaget har genomfört ett utvecklingsarbete avseende riskanalyser i samband med verksamhetsplaneringen för 2022. Företagsledningen har i samband med utvecklingen av en långsiktig affärsplan tagit fram bolagsstrategiska risker. Dessa har varit utgångspunkten för respektive avdelnings riskplanering för 2022. En arbetsgrupp har presenterat Stratsys modell, definitioner och process.

Samma arbetsgrupp har granskat avdelningarnas riskanalyser, samt sammanställt, granskat och harmoniserat risktal. Riskerna har analyserats med systematiska kontroller, åtgärdsplaner, och prioriterats för att hanteras med kontroller inom ramen för internkontrollplanen. De få risker som har bedömts ligga utanför bolagets rådighet har analyserats i Risk och sårbarhetsanalysen (RSA).

Under 2022 har en vidareutveckling skett kring internrevisionsarbetet och fler medarbetare har utbildats till internrevisorer, för att harmonisera internkontrollarbetet med kraven i ISO9001.

1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla












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

- Svenska Bostäder har färdigställt 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, insourcing 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 stockholmare som stått långt ifrån arbetsmarknaden fått möjlighet till arbetsutbildning 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.

I tabellen nedan finns flera indikatorer som visar på ovanstående. Indikatorer med ordet "tillhandahållna platser" är de som ska fyllas i av Svenska Bostäder medan de med ordet "fått" ska fyllas i av de verksamheter i Staden som stått för själva löneutbetalningen för samma jobbstillfälle. Detta för att arbetstillfällena inte ska räknas dubbelt inom koncernen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Delta i arbetsmarknadsnämndens integrationspakt, exempelvis genom att erbjuda arbetstillfällen och använda sysselsättningsfrämjande krav i upphandlingar				<p>✓ Stärka vårt engagemang i Integrationspakten och bidra till att utlandsfödda stockholmare snabbt etableras på arbetsmarknaden.</p> <p>Analys</p> <p>Svenska Bostäder har bland annat erbjudit mentorskap.</p>
	  Antal aspiranter som fått Stockholmsjobb Analys	0 st	0 st	
	  Antal tillhandahållna platser för feriejobb Analys	102	90 st	
	  Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar Analys	3	3 st	
	  Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb Analys	3	3 st	
	  Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi Analys		0 st	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet

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 har ett särskilt fokus på de områden som klassas som utsatta eller särskilt utsatta och prioriterar resurser där de behövs mest. 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 2,6 procent till 79,4 (76,8), vilket är Järvas högsta trygghetsindex sen vi började mäta.

Dialogen med våra hyresgäster kring trygghetsfrågor har utvecklats under året, bland annat genom att vi genomfört trygghetsvandringar med barn, fortsatt stödja polisen och hyresgäster i att starta grannsamverksgrupper samt fortsatt med trygghetsdagar i olika områden. Under året har, som ett resultat av detta, bland annat två nya grannsamverksgrupper och fem nya gårdsföreningar bildats. Dialoger kring ytterligare grannsamverksgrupper pågår. Hyresgästdialoger har genomförts i alla delar av beståndet under våren och hösten.

Vi har förstärkt vårt skalskydd i fastigheter där vi utifrån trygghetsbesiktningar ser att vi har ett behov av att utveckla den fysiska miljön. 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 trygghetskapande arbetet. Gemensamma arbetssätt och metodutveckling skapar förutsättningar för ett effektivare nyttjande av resurser och samarbete över fastighetsgränserna. Under året har vi bidragit till att utveckla och utöka arbetet med platssamverkan. Platssamverkan ledd av Rinkeby-Kista har initierats i Husby centrum. 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. Under 2022 har trygghetsvandringar genomförts i Rinkeby, Tensta, Rågsved, Hässelby strand, Vällingby, Bredäng, Skärholmen, Vårberg, Husby, Kista, Hässelby gård och Grimsta. Under hösten har vi genomfört trygghetsvandringar med inriktning på barns perspektiv, tillsammans med verksamheter i Rinkeby-Kista stadsdel i samverkan med Fastighetsägare Järva. Metoden ska nu utvärderas för att ta ställning till hur vi kan ta arbetet vidare.

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 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 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. Vi har utvecklat tydliga rutiner för större oönskade händelser som sprängning/explosion eller storbrand. Där har vi dragit lärdom av bolagets erfarenheter i samband med den explosion som skedde vid en av bolagets fastigheter under hösten.

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 workshops kring våldsbejakande extremism på flera distrikt. Ett fokusområde under hela 2022 har varit att stärka 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 Byggnad m.m.

Under våren 2022 införde Svenska Bostäder metoden Trygga Trappan i tre fastigheter i Bredäng. Projektet har utökats med ytterligare adresser och mätpunkter under året. 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. Polisen upplever metoden som ytterst verksam då den stört bort i princip allt häng, samt att de kunnat beslagta en större mängd narkotika och häktat ett flertal personer kopplat till droghantering. För Svenska Bostäder har kostnaden för städning, skadegörelse mm. minskat i aktuella trapphus. Svenska Bostäder har fått medel från Brottsförebyggande rådet för att utvärdera arbetet. Bolagets arbete har uppmärksammas och vi har delat med oss av våra erfarenheter i olika forum där fastighetsägare möts, bland annat Sveriges Allmännyttan.




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


året har åtta nya kameror satts upp i trapphusen och ett aktivt arbete har skett med andra typer av åtgärder som t.ex. Trygga Trappan och störssignaler som gör att människor inte vill vistas länge i trapphuset.



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.



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 arbets sätt och ökat fokus på oriktiga hyresförhållanden har bolaget friställt 239 lägenheter (jämfört med 120 under 2021).




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt arbeta med att levandegöra bottenvåningar för att öka trygghet och trivsel i beståndet och närmiljön 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>Analys</p> <p>Uthyrningsstrategin i det löpande uthyrningsarbetet är att berika bostadsområden med verksamhet som tillför ett mervärde för området och bostadshyresgästerna. Exempel på detta är tre nyuthyrningar i Husby centrum, med bl.a. en trafikskola, som bidrar till ökad trygghet och trivsel.</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>Analys</p> <p>Arbetet med trygghetskameror, som en insats där så är relevant efter en utförd behovsanalys och där gällande lagstiftning tillåter, fortgår löpande. Totalt under 2022 har 8 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 samtliga distrikt och Stadsholmen.</p> <p>Analys</p> <p>I team och distrikt där det bedömts såsom relevant</p>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				med utbildning, i hur våldsbejakande extremism kan te sig i Sverige/Stockholm, har detta genomförts under året.
 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 trygghetskapande åtgärder.				<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>Analys</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. Under hösten har de 669 lappar med förbättringsförslag som kom in sorterats för vidare hantering. Diskussion om fortsatt analys, åtgärder och återkoppling pågår.</p>
				<p>✓ Informera om och uppmuntra till gransamverkan och där så är möjligt göra detta tillsammans med Hyresgästföreningen.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget uppmuntrar löpande till gransamverkan grupper. Som ett resultat har två nya gransamverkan grupper bildats under året.</p>
				<p>✓ Samverka med fastighetsägarföreningar i Järva, Hässelby-Vällingby, Skärholmen och Rågsved i frågor och aktiviteter som rör trygghet och säkerhet.</p> <p>Analys</p> <p>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</p>






Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				utvecklingsarbete med fokus på skräp och skadedjur. Samarbetet mellan fastighetsägarföreningarna och Alla kvinnors hus kring våld i nära relationer har fortsatt under året.
 I samarbete med Bostadsförmedlingen i Stockholm AB fortsätta att medverka till att göra resultatet av tillgänglighetsinventeringen sökbart för bostadssökande				<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>Analys</p> <p>Checklistan för tillgängliga lägenheter är framtagen. Arbete pågår för att göra tillgängliga lägenheter synliga hos Bostadsförmedlingen, utifrån framtagen checklista.</p> <p>⚠ Tillsammans med Micasa uppdatera och komplettera tidigare gjord inventering.</p> <p>Analys</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>
 I samverkan med miljö- och hälsoskyddsnämnden, socialnämnden stadsdelsnämnderna samt rättsvårdande myndigheter och skatteverket motverka den svarta ekonomin och organiserad brottslighet				<p>✓ Bjuda 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>Analys</p> <p>Bolaget har deltagit på föreläsning av Polisen, som anordnades av Fastighetsägarna Järva. Behov kring ytterligare kompetensförstärkning i ämnet kommer att utvärderas under 2023.</p>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>✓ Utveckla våra rutiner för oriktiga hyresförhållanden, öka informationen till hyresgästerna och stärka vår samverkan med andra myndigheter.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har utvecklat rutinerna och arbetssätten kopplat till oriktiga hyresförhållanden och informerat hyresgästerna om vad som gäller. Vi kan se en tydlig effekt av det arbetet, då det under året friställts 239 lägenheter.</p>
				<p>✓ Vidareutveckla arbetet med projektet Rättvist Byggande och genomföra löpande kontroller.</p> <p>Analys</p> <p>Utbildning och fortbildning kring Rättvist Byggande sker i de befattningar det är relevant för.</p> <p>Rättvist Byggande används i samtliga nybyggnads- och större ombyggnadsprojekt som är i produktion. För ombyggnadsprojekten har det under året arbetats in i AF-delen och är numer en del av Svenska Bostäders standardprocess.</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>Analys</p> <p>Bolaget genomför ett systematiskt och löpande arbete med aktiv uthyrning och har ett särskilt fokus på kulturlokaler där så är möjligt. Exempel: Gamla Kulturskolan i Husby C om som har hyrts ut till kyrkoförening under året.</p>
 Initiera dialog med hyresgäster om otrygga platser				<p>✓ Genomföra plats specifika trygghetsdialoger och trygghetsvandringar</p>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>tillsammans med hyresgästerna.</p> <p>Analys</p> <p>I de områden vi noterat lägst resultat kopplat till trygghet i kundundersökningen har särskilda trygghetsvandringar/inventeringar genomförts.</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 kvaliteten i utredningar genom att bjuda in till regelbundna samverkansmöten med stadsdelsförvaltningarna samt utveckla metoder för att motverka utsatthet i våra bostadsområden.</p> <p>Analys</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> <p>Analys</p> <p>Under 2022 har 239 lägenheter friställts vilket innebär att vi har överträffat vårt årsmål på 150 friställda</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>lägenheter.</p> <p>Bolaget arbetar aktivt med att utreda alla inkomna tips. Bolaget har också utvecklat arbetssätten till att inte enbart handla om tips utan följer upp avvikelser gällande folkbokföringsuppgifter. Parallellt jobbar gruppen med att utveckla rutiner och sprida kunskap internt och externt till våra hyresgäster.</p>
 Skapa förutsättningar för flexibel lokalanvändning				<p>✓ Öka möjligheterna till flexibel lokalanvändning och, när så är möjligt, ställa om lokaler till bostäder.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget strävar efter flexibel lokalanvändning. Till exempel ställs här en lokal på Hornsbruksgatan ställts om från butik/lageryta till kontor. Under året har omställning av lokal till bostad inletts för fem bostäder i Kärrtorp, Dalen.</p>
 Stärka hyresgästernas möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning i enlighet med respektive bolags underhållspolicy				<p>✓ I respektive renoveringsprojekt söka möjlighet för hyresgäster att påverka åtgärdspaket och därmed också påverka hyran.</p> <p>Analys</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. Implementering av detta inom ramen för ordinarie förvaltningsförnyelse pågår. Modellen kommer att användas även i större renoveringsprojekt när dessa blir aktuella.</p>
 Säkerställa trygga och säkra fastigheter och källarutrymmen i				<p>✓ Genomföra trygghetsbesiktningar av fastigheter med låg upplevd trygghet och genomföra</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
allmännyttan via trygghetsinventeringar				<p>trygghetsskapande åtgärder utifrån genomförda inventeringar.</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet pågår löpande och stora delar av beståndet har en aktuell besiktning att utgå ifrån. Fastigheterna besiktigas med löpande intervall. Åtgärder har vidtagits i flera områden under året.</p>
 Upprätthålla boendekvaliteten och de kulturhistoriska värdena i AB Stadsholmens bestånd				<p>✓ Samordna olika komponenters underhållsbehov och uppdatera behovsbedömningsplanen.</p> <p>Analys</p> <p>Under 2022 har bolaget genomfört en inventering av vatten- och avloppsstammar i alla fastigheter i Gamla stan. Dokumentation och uppdatering av underhållsplanen är genomförd.</p>
				<p>✓ Utveckla och implementera vår modell för stambyten (Mariabergslyftet).</p> <p>Analys</p> <p>Utveckling och anpassning av modellen sker löpande kopplat till underhållspolicyn. Under året genomfördes ett projekt. Samrådsmöten är genomförda i ytterligare fyra fastigheter.</p>
 Utveckla formerna för så kallade kompiskontrakt				<p>✓ Fortsätta förmedla kompiskontrakt till ungdomar och samtidigt utreda möjligheten till utvecklade former för delat boende.</p> <p>Analys</p> <p>Tre kompiskontrakt har förmedlats inom Campus Albano under 2022. Ett utvecklingsarbete gällande utvecklade former för delat boende pågår.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Verka för att befintliga hyresgästlokaler utvecklas genom exempelvis arbetsplatser, gemensamhetsytor eller förråd för trädgårdsredskap i syfte att gagna de boende				<p>✔ Informera alla hyresgästföreningar samt bjuda in till en fokusgrupp med målet att se över hur vi kan öka användningen av lokalerna.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har fortsatt aktiv dialog med den centrala Hyresgästföreningen Stockholm som vi tillhandahåller lokaler till. Där de i sin tur upplåter dessa till de lokala hyresgästföreningarna. Här är syftet att säkerställa en hög nyttjandegrad. En retroaktiv sammanställning av ordningsregler och verksamhetsredovisning av Hyresgästföreningen Stockholm sker till bolaget under första kvartalet 2023.</p>
	  Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med bostad, allmänna utrymmen och utemiljö Analys Indexet ökar och är nära årsmålet. Svenska Bostäder ligger nu i den övre kvartilen (bland topp 5 av 20) i jämförelse med bostadsbolag som har mer än 11 000 lägenheter. Inom delområdet Lägenheten (vikt 60%) ökar nöjdheten kopplat till temperatur/värmekomfort vintertid och ljudmiljö/ljudisolering. Samtidigt minskar nöjdheten kopplat till temperatur/värmekomfort sommartid och underhåll. Inom delområdet Allmänna utrymmen (vikt 20%) minskar bolaget lite i samtliga frågor. Inom delområdet Utemiljö (vikt 20%) ökar bolaget framförallt inom trafikmiljö i närområdet och minskar framförallt inom val av blommor, buskar och träd.	77,8	78	
	  Produktindex Analys	77,8	78	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>Indexet ökar och är nära årsmålet. Samma analys gäller som på raden ovan. Dvs produktindex sammanfaller med nöjdhet kring bostad, allmänna utrymmen och utemiljö.</p>			
	<p> Rent och snyggt Analys</p> <p>Indexet ökar marginellt men når inte årsmålet. Svenska Bostäder ligger nu i den övre kvartilen (bland topp 5 av 20) i jämförelse med bostadsbolag som har mer än 11 000 lägenheter. Nöjdheten ökar framförallt inom städning av miljöstuga, källare och vind. Nöjdheten minskar framförallt inom städning och skötsel av gårdar och utemiljöer.</p>	78,9	80,5	
	<p> Serviceindex Analys</p> <p>Serviceindex ökar jämfört med föregående år. Samtidigt når bolaget inte riktigt årsmålet. Svenska Bostäder ligger i den övre kvartilen (bland topp 5 av 20) i jämförelse med bostadsbolag som har mer än 11 000 lägenheter. Det är framförallt inom Hjälp när det behövs och Trygghetsindex som nöjdheten ökar. Järva är det distrikt som noterar störst ökning .</p> <p>Ett nytt arbetssätt, där bolaget får ta del av resultatet tidigare innebär att organisationen är mer snabbfotad och kan sätta in mindre åtgärder på en gång. Parallellt pågår ett arbete för 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>	79,6	80	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>Analys</p> <p>Indexet ökar och är nära årsmålet. Svenska Bostäder ligger i den övre kvartilen (bland topp 5 av 20) i jämförelse med bostadsbolag som har mer än 11 000 lägenheter. Nöjdheten ökar framförallt inom Störs inte av grannars sätt att leva och Personlig trygghet i området kvällar/nätter. Nöjdheten minskar endast i frågan Personlig trygghet i trapphuset.</p> <p>I år är det framförallt Järva och Söderort som står för ökningen och Järva når sitt högsta uppmätta resultat hittills.</p>			
				<p> Miljö- och hälsoskyddsnämnden ska i samarbete med trafiknämnden, stadsdelsnämnderna, AB Svenska bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem 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>Analys</p> <p>Bolaget deltar i arbetet som fortlöper under 2023 och leds av Miljö- och hälsoskyddsnämnden.</p>
				<p> Nämnder och bolagsstyrelser ska omsätta lärdomar från krishantering av pandemin i uppdaterad beredskapsplanering, såsom krisledningsplanering, kontinuitetsplanering och krisledningsövningar</p> <p>Analys</p> <p>Pandemin har bidragit till att bolaget utvecklat sin</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				beredningsplanering, till exempel genom tydligare kontinuitetsplanering och ersättningsplanering vid både kortare och längre frånvaro. Bolagets krisplan har utvecklats under året 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 distrikts- 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.

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

—


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



- Svenska Bostäder har under 2022 bidragit i arbetet för att stötta utsatta stockholmare genom att tillhandahålla försöks- och träningslägenheter, Bostad-först-lägenheter och genomgångsboenden. Arbetet har skett 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 för att utveckla koncept runt delade boendeformer har genomförts under året. Internkön, och hur den kan tjäna som verktyg för en förbättrad rörlighet på bostadsmarknaden, har utmynnat i konkreta förslag på testbäddar, där samarbeten söks med systerbolag och akademi. Dialog med hyresgäster (och därmed stockholmare) har varit en del i utredningen. En föreslagen testbädd - 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 avseende studentbostäder har genomförts kopplat till bolagets specifika detaljplanlagda områden, där utblicken gjordes t.o.m 2030. Studien visade på att det krävs ett intensifierat marknadsföringsarbete eftersom mycket släpps till marknaden inom ett kort tidsspänn, och inte bara av oss som aktör. Samt att studien gav fler insikter kopplat till marknadsläget.

Internt vidareutvecklar vi våra rutiner för att stärka barnperspektivet i vår verksamhetsutövning och vi utvecklar samarbeten med syfte att bidra till lika uppväxtvillkor där en rolig och utvecklande fritid för barn och unga har betydelse. Under sommaren har vi erbjudit kostnadsfria och rabatterade aktiviteter tillsammans med cirka 20 föreningar. Det är som alltid en stor variation på aktiviteterna (bollsporter, simning, konst, teater, djurläger) och nytt för i år var cirkus.


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Bidra till stadens gemensamma arbete om att förmedla försöks- och träningslägenheter, Bostad Först, förturslägenheter och skyddande boenden för våldsutsatta				<p>✓ Leverera Bostad-Först lägenheter utifrån motpartens möjlighet att ta emot lägenheter.</p> <p>Analys</p> <p>Under tredje tertialet har 2 Bostad först-lägenheter</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>levererats till Bostadsförmedlingen. Totalt under året har 13 levererats.</p> <p>✓ Leverera det antal försöks- och träningslägenheter som Bostadsförmedlingen har satt som mål.</p> <p>Analys</p> <p>Under året har cirka 3 500 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 146 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>Analys</p> <p>Trygghetsvandringar har genomförts i Rinkeby, Tensta, Rågsved, Hässelby strand, Vällingby, Bredäng, Skärholmen, Vårberg, Husby, Kista, Hässelby gård och Grimsta. Vandringar har även genomförts i delar av beståndet där bolaget inte ingår i en fastighetsägarförening. Trygghetsvandringar tillsammans med barn är även något som bolaget har infört under 2022. Protokoll förs vid vandringarna och skickas till ansvarig person för åtgärd. Uppföljande vandringar sker senast sex månader efter en vandring för att säkerställa att åtgärder är vidtagna.</p>
 Samverka med socialnämnden kring				<p>✓ Genomföra ett aktivt vräkningsförebyggande arbete enligt framtagna</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
vräkningsförebyggande åtgärder och arbeta för att minimera antalet avhysningar				<p>metodik och i ett tidigt skede initiera samarbete med berörd stadsdelsförvaltning.</p> <p>Analys</p> <p>Svenska Bostäder samverkar regelbundet med stadsdelarna kring det vräkningsförebyggande arbetet, för att minimera antalet avhysningar. Bolaget 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 Analys Indexet ökar marginellt men när inte uppsatt mål. Nöjdheten ökar framförallt inom Besökstider och Bemötande vid felanmälan. Nöjdheten 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 prioriterat att arbeta med under 2022 och även framöver, bl.a. kopplat till projekt kring kundresan och framtidens förvaltning.	85	88	
 Utifrån stadens tillgänglighetsdefinition tillsammans med bostadsbolagen fortsätta att inventera bostadsbeståndet				<p> Fortsätta inventeringen av bostadsbeståndet i samband med avflyttningsbesiktning, enligt framtagen checklista för tillgänglighetsanpassad bostad.</p> <p>Analys</p> <p>Under året har stora delar av beståndet inventerats. Inte minst under sommaren, i samarbete med våra ferieungdomar.</p>
	  Antal friställda lägenheter åt nyanlända Analys	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	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 Analys 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 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

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

-  Svenska Bostäder har bidragit till genomförandet av stadens Näringslivspolicy på ett flertal sätt. Genom att arbeta aktivt med vår lokalförvaltning och våra centrumanläggningar stärker vi utbudet av lokal service och bidra till fler arbetstillfällen. Vi har tagit fram marknadsplaner, verkat för uthyrning till nystartade företag samt underlättat för näringslivet i sina kontakter med oss. Vi bidrar även genom vårt utvecklings- och innovationsarbete, där inköpsverksamheten varit och fortsatt är under utveckling samt i vårt sysselsättningskapande arbete t.ex. genom att ställa sociala krav i upphandlingar i form av särskilda kontraktsvillkor.

Under året har vi minskat antalet vakanta lokaler och den ekonomiska vakansgraden trots att vi fått nytillskott av nyproducerade lokaler i Albano. Akallaskolans avtal om 10 000 kvm har förlängts till 2027. Ateljeföreningen Studio ABC i Vällingby har fått ett nytt långt avtal t.o.m. 2026. Här värnar bolaget om kulturverksamheter och har lyssnat på kundens önskemål om ett långt avtal.

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 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 i 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 året 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 hyrt ut till co-workingverksamhet för kultur kreatörer att hyra in sig i.

Vi har under året utökat utbudet i Husby Centrum med en kyrka, Beauty Store, Jobbteam och en trafikskola. I Bagarmossen har vi hyrt ut en fd. panncentral till en second hand-butik där lokalen används för sortering, förvaring och distribution av produkter för återbruk. Avtalet är ett korttidsavtal t.o.m. 2025 i väntan på att fastigheten ska rivas/byggas om. På Hornsbruksgatan har bolaget hyrt ut en lokal som stått tom under flera år. Här använder vi lokalen på ett hållbart sätt genom att verksamhetens behov matchas med lokalens förutsättningar. Bolaget gör inga investeringar i lokalen.

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 samtidigt som vi fortfarande hanterar sviterna av 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 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 har under året etablerat beslut gällande utbyggnad av infrastruktur för laddning vid bolagets parkeringsplatser. Grunden för arbetet är att utveckla möjligheterna för boende att leva hållbart och att bidra i Stockholm stads klimatarbete där elektrifieringen av fordon är en viktig del. Bolagets nyproducerade bostäder som färdigställts fram till 2021 har försetts med laddmöjlighet i en skala om 20 % av antalet uppförda parkeringsplatser, men fr.o.m 2022 och framåt förbereds för 100 % elektrifiering av parkeringsytan. Ett strategiarbete har gjorts tillsammans med systerbolagen, Stockholm Parkering och elnätsleverantör för att etablera en effektiv genomförandeplan för nyinstallation av laddplatser i större skala i det befintliga beståndet. Strategiarbetet gick i slutet på året in i genomförande.

Svenska Bostäder har under året arbetat för att öka andelen Stockholmshus i projektportföljen. För tillfället finns drygt 1 000 lägenheter avseende Stockholmshus i bolagets projektportfölj. Totalt planeras preliminärt för sex projekt med byggstart under 2024-2027: Garagevägen, Växthusvägen, Vårbergsvägen, Kärrtorps IP, Björnmossevägen och Bromstensluggen.





Bolaget har fortsatt arbetet med den antagna underhållspolicyn som innebär att vi ska renovera och restaurera byggnadskomponenter i samarbete med hyresgäster. Organisatoriska anpassningar har genomförts under året.







Vi har ett särskilt uppdrag att bygga fler studentbostäder. Under 2022 genomfördes 422 inflyttningar på Campus Albano. Under året startades ett nytt studentbostadsprojekt i Familjen 2 med 87 bostäder i Östberga. Bolaget har under året fortsatt planeringen kring att bygga fler kollektivhus och andra boendeformer. I projektportföljen finns i dagsläget tre studentbostadsprojekt och ett kollektivboende.






Svenska Bostäder har under året startat produktionen av 92 bostäder, varav 87 är studentbostäder i Familjen 2 i Östberga, och 5 i ombyggnation av tidigare lokal i Tjärven 1 i Kärrtorp. Målet för produktionsstarter under 2022 var 200. Skillnaden mellan starter och målet förklaras av en detaljplan som ogiltigförklarades i samband med planerad byggstart i projektet Dalen 13, samt en upphandling som gav för höga anbud i projektet Dalen 21. Det rådande läget på byggmarknaden med snabb uppgång i priser samt ökande avkastningskrav har försvårat byggstart för andra möjliga projekt. Bolaget har under 2022 haft ca 1100 bostäder i produktion och 580 nya bostäder har färdigställts.





Det rådande läget i ekonomin påverkar byggbranschen. Bolaget har under året sett en snabbt ökande prisnivå gällande byggmaterial. Detta kombinerat med ökande avkastningskrav bromsar nyproduktionstakten. Bolaget bevakar läget och har inlett ett internt arbete för att möta kostnadsutvecklingen genom att utvärdera möjligheterna till ändrade arbetssätt för inköp, samverkan och tekniska val. Nuvarande läge i ekonomin förväntas påverka möjligheterna till byggstarter i 2023.








Svenska Bostäder arbetar för att få till nyproduktionsprojekt med träbyggnation. I projektutvecklingen har två projekt med genomförande 2025 identifierats; Ålgrytevägen och Blåsutvägen. Projekt som ligger närmare i tid utvärderas för att snabbare etablera mer träbyggnation.


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Analysera behovet av och möjligheter att tillskapa en större andel stora bostäder i nyproduktion och ombyggnation				<p>✓ Behovet av större bostäder analyseras löpande och det ingår som en aktivitet beskriven i våra handböcker för ny- och ombyggnad.</p> <p>Analys</p> <p>I samband med att nya projekt startas genomförs 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>Analys</p> <p>Analysen har genomförts i samtliga nybyggnadsprojekt under året. 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>Analys</p> <p>Behov av grupp- och servicebostäder beaktas vid planering av samtliga nybyggnadsprojekt. Frågan ställs till Stadsdelsförvaltningen under detaljplaneskedet.</p>
 Bidra till en effektiv stadsutveckling genom att delta i en samlad produktionsplanering tillsammans med kommunstyrelsen,				<p>✓ Genom exempelvis Stockholmshusprojektet och satsningar som Fokus Skärholmen driva stadsutvecklingsprojekt tillsammans med stadens förvaltningar och bolag.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden och andra berörda nämnder och bolagsstyrelser				<p>Analys</p> <p>Inom stadsbyggnadsprocessen sker planering ihop med nämnda förvaltningar. Inom Stockholmshusprojektet träffas olika representanter för systerbolagen med jämna mellanrum.</p> <p>Svenska Bostäder har varit ankarbygggerre i ett projekt inom Fokus Skärholmen och var med och drev stadsutvecklingsprojektet framåt innan ytterligare byggaktörer markanvisades under hösten 2022.</p>
 I högre utsträckning utreda vilka fastigheter i bestånden som har förutsättningar för påbyggnationer på taken, exempelvis genom extra våningstal eller radhus				<p> Genomföra en fördjupad förstudie av påbyggnad i befintligt bestånd.</p> <p>Analys</p> <p>Förstudie för påbyggnad i befintligt bestånd genomfördes redan 2021. Förstudien visade att det indikativt finns ett antal fastigheter med teknisk förutsättning för tillbyggnad, men planförutsättningar samt ekonomiska förutsättningar kan påverka.</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 samarbetsgrupper. Projektet ska vidareutvecklas i syftet att förenkla planeringsprocessen, sänka byggkostnaderna och få ned hyresnivåerna. Stockholmshusen ska även vidareutvecklas gestaltningsmässigt för att passa in i flera bebyggelsetyper. Denna utveckling ska bidra till en ökad trygghet i staden	  Antal påbörjade lägenheter i Stockholmshus Analys I enlighet med årsmålet har inga lägenheter i Stockholmshus påbörjats under 2022. Planerade Garagevägen med 80 lägenheter har fortsatt dragit ut på tiden på grund av parkeringsproblematik.	0	0	<p> Fortsätta arbetet med Stockholmshus och vidareutveckla konceptet, inklusive se över projektportföljen för att prioritera Stockholmshus.</p> <p>Analys</p> <p>Flera Stockholmshusprojekt har under 2022 presenterats för staden för att få fler markanvisningar</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				som passar konceptet. Vid nya projektidéer analyseras de alltid först utifrån alternativet Stockholmshus.
 När så är lämpligt verka för god rörlighet inom det egna beståndet				<p>✓ Aktivt arbeta utifrån bolagets rutin för omflyttningar och evakuering vid ombyggnationer.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget arbetar utifrån befintlig rutin vid evakuering och omflyttningar. Ett utvecklingsarbete pågår för att förtydliga och utveckla regelverk och rutiner.</p>
				<p>✓ Utredda och utvärdera våra rutiner och villkor för internkönen samt vilket utfall dessa genererar.</p> <p>Analys</p> <p>Utvecklingsarbete gällande aktiva åtgärder för att skapa interna flyttkedjor med fokus på trångbodda barnfamiljer och äldre boende i lägenheter med låg tillgänglighet har påbörjats. Dialog pågår med systerbolagen för att nå en samsyn om behoven i hanteringen av interna byteskönen för att nå ökad rörlighet. Parallellt har ett arbete påbörjats med systerbolagen för att informera våra hyresgäster om den interna byteskönen.</p>
 Tillsammans med stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden fortsätta utveckla arbetet med Stockholmshus och utreda privata aktörers möjlighet att bygga Stockholmshus eller motsvarande alternativ				<p>✓ Bidra tillsammans med berörda till att utveckla arbetet med Stockholmshuset. Utredda privata aktörers möjlighet att bygga Stockholmshus eller motsvarande alternativ.</p> <p>Analys</p> <p>Studiebesök genomfört inom styrgruppen tillsammans med Stadsbyggnadskontoret.</p>
 Uppnå en nybyggnationstakt på 600 allmännyttiga bostäder där	  Antal färdigställda lägenheter Analys	572	500	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
över 50 procent ska vara Stockholmshus	<p>Totalt har 572 lägenheter färdigställda under 2022 i projekten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 95 lägenheter i Kv Greken och Engelsmannen • 30 lägenheter Söderarm • 198 lägenheter i Albano Krt 9 • 122 lägenheter i Albano Krt 17 • 102 lägenheter i Albano Kv 15 • 25 lägenheter i Kv Plankan 			
	 Antal lägenheter i bolagets projektportfölj Analys	4 500	4 300	
 Utveckla infrastruktur för matavfallsinsamling och bidra till att uppnå stadens mål för matavfallsinsamling, samt planera för krav om fastighetsnära eller kvartersnära insamling				 Lösningar för matavfallsinsamling implementeras i samtliga ny- och ombyggnadsprojekt. Analys <p>I samtliga ny- och större ombyggnadsprojekt har matavfallslösningar implementerats under 2022.</p>
				 System för hämtning implementeras i det befintliga beståndet enligt framtagna plan på respektive distrikt. Analys <p>Vid årets slut har 83 procent av hyresgästerna möjlighet till matavfallsinsamling. Utmaningar med försenade leveranser och försvårade placering av kärl gör att några fastigheter får möjlighet i början av 2023.</p>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Verka för att studentbostäder byggs där det är lämpligt, både temporära och stadigvarande	  Antal påbörjade studentlägenheter Analys För Kv Familjen 2 gjöts bottenplatta under hösten 2022 och innehåller 87 studentlägenheter.	87	87	
 Verka för byggandet av fler kollektivhus, och andra alternativa boendeformer				 Undersöka möjligheten att bygga kollektivhus eller andra alternativa boendeformer i nya projekt. Analys Arbete pågår i flertalet projekt och med olika inriktningar. I projektet Blåsutvägen i Johanneshov, som markanvisades 2020, planeras för ca 50% kollektivboende. För studenter planeras delar av projektet Hagastaden för kollektivboende och i projektet Albano byggs ett antal kompislägenheter. I Västerort arbetar vi med en projekttid om trygghetsboende för 70+, som markanvisades 2021. Syftet är ett boende med gemensamhetsytor för att träffas och möjliggöra sällskap och motverka ensamhet bland äldre. Arbetet med att utveckla konceptet kollektivboende/co-living och andra alternativa boendeformer kommer pågå under 2023.
 Verka för en ökad nybyggnation av flerbostadshus i trä med målet att 20 procent uppförs i massivträstomme				 Verka för att identifiera minst ett lämpligt projekt avseende nybyggnation i trä. Analys Svenska Bostäder har under året identifierat två lämpliga projekt, Ålgrytevägen och Blåsutvägen. Blåsutvägen fattades inriktningsbeslut under våren 2022 och stommen är i nuläget i trä. Där riskerar dock stommen att göras om då Stadsbyggnadskontoret önskar sänka bebyggelsen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				För Ålgrytevägen i Bredäng planeras samråd under 2023. I flera nybyggnadsprojekt där planarbete pågår är höjdsättningen i planen gjord för att möjliggöra nybyggnation med trästomme. Mellan systerbolagen pågår också ett arbete för att gemensamt öka kunskapen i att bygga med trä och där ingår projektet på Ålgrytevägen som pilot från Svenska Bostäder.
	 Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag Analys Påbörjade hyresrätter 2022 avser: Kv Familjen 2 i Östberga med 87 lägenheter, samt en lokal som är ombyggd till 5 lägenheter i Kärrtorp. Anledning till att målet inte uppnåddes var att Dalen 13 med 140 lägenheter föll bort under våren 2022 p.g.a. överklaganden.	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 fordonslottan 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 marknadsdialog med olika aktörer har genomförts för att undersöka hur mobilitets tjänster i befintligt bestånd kan utökas. Svaren ska analyseras i början av 2023. 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, tyvärr är detta för närvarande lagt på is då leverantören haft problem att tillhandahålla upphandlad lösning. Pilotprojektet Rikare grannskap har levererat en slutrapport där flera mobilitetslösningar och stadsbyggnadskoncept föreslås. Bolaget har tillsammans med miljöförvaltningen genomfört en fördjupad studie av parkeringar i området. Under kommande år ska bolaget arbeta vidare med utgångspunkt i denna och Rikare grannskapsrapporten för att ta ställning till hur arbetet ska utvecklas.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Bidra till en stärkt 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. Analys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				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	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>Analys</p> <p>Bolaget har fortsatt dialog med Björkhagens lokala förening Björkhagens Hjärta som vill starta kulturverksamhet i den fd. panncentralen.</p> <p>Samarbetet kring mat- och kulturtorget i Husby sker inom ramens för stadsdelens arbete med platsfokus.</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>Analys</p> <p>Kulturfestivalen Wall Street Stockholm har genomförts under året.</p>

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 kommande år ska ambitionsnivån, dvs 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 byggprojektet.

Under 2021 gick den specifika energianvändningen i bolaget åt fel håll, den utvecklingen är bruten och de åtgärder som vidtagits börjar ge resultat. Bolaget bedömer att det är utmanande men inte omöjligt att nå målet på 5% relativ energieffektivisering under 2023. Bolaget ser även 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. Utfall på betinget redovisas så snart Miljöförvaltningen genomfört sina beräkningar och återkopplat resultatet, men då det dröjer har ett preliminärt värde redovisats för indikatorn i tabellen.

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 och leverantörers transporter, undersöker bolaget vilka ytterligare åtgärder som kan vidtas för att klara utsläppsbetinget. Under 2022 har bolaget blandat in biokol i planteringsytorna på 10 platser. Utöver att ge jorden positiva egenskaper ur växtsynpunkt tjänar biokol som en kolsänka. 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). Bolagets utbyggnad av laddplatser och implementering av mobilitetsåtgärder minskar de territoriella utsläppen i staden, men dessa minskningar följs ej upp inom ramen för bolagets klimatbeting.

Bolaget arbetar kontinuerligt med att minska elanvändningen och under 2022 genomfördes ett antal elbesparande åtgärder. Det är svårt att uppskatta hur stor påverkan åtgärderna har haft specifikt under höglasttimmar. Men under november och december, då vi har haft extra fokus på frågan, så har elanvändningen på bolagsnivå minskat med 162 MWh, vilket motsvarar 1,6%. Några tvättstugor har renoverats och där byttes äldre tvättmaskiner mot nya, energieffektiva, och nya torktumlare med värmepumpsteknik installerades. Äldre fläktar har bytts ut. Belysningsåtgärder har genomförts i ett antal fastigheter där ny LED-belysning med effektiv styrning har installerats. Samtliga åtgärder påverkar elanvändningen under såväl höglasttimmar som övrig tid.

I Stadsholmens bestånd finns det ca 500 lägenheter samt ett antal villor med direktverkande el där hyresgästerna själva bekostar uppvärmningen. För att minska elanvändningen i dessa fastigheter har ett antal åtgärder genomförts. I vissa av de eluppvärmda villorna har vindarna isolerats. Det har även genomförts ett test med installation av smarta termostater som går att styra digitalt, så att hyresgästerna får större möjlighet att minska sin elanvändning.

Vi blev även under året beviljade bidrag från Vinnova för ett projekt som genomförs tillsammans med KTH, där vi bland annat ser över möjligheten att avlasta elnätet genom att sälja effekt då belastningen på elnätet är stor. Projektet genomförs under 2023.

Svenska Bostäder medverkar i Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ samtliga tre fokusområden och under året har arbetet fortlöpt enligt nedan:

- Effekttoppar och förnybar energi: Bolaget har fortsatt uppskalningen av det interna arbetet med att minska effekttoppar i den dagliga fastighetsdriften. Solenergiproduktionen byggs ut i enlighet med framtagen plan för att dubbla 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 året har bolaget redovisat sitt arbete inom ramen för initiativets ROT-pilot vid flera tillfällen. IVL:s vägledning är nu klar och publicerades under december. 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 året 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 nyproduktion och under året har bolaget fått ytterligare fyra byggnader som klarar kravet i kvarteret Ledinge i Tensta. 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 referensgivarssystemet. En förstudie kring framtida styr- och övervakningssystem pågår och planeras bli färdigställd i början av 2023.


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. Systerbolagen når en högre kundnöjdhet för värmen och vi fortsätter därför med att se över värmefrågan kontinuerligt under året. 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 mäter bolaget temperaturen i samband med servicebesök. Detta gör att vi får en bättre 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 vissa fall har hyresgästerna valt att täppa till uteluftsventilen vilket medför att luft kommer in från önskad ställen där det inte finns en radiator. Detta gör 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.




Bolaget använder Byggsvarubedömningen 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	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt delta i genomförandet av Handlingsplan för cirkulärt byggande				<p>✓ Delta aktivt i genomförandet av stadens handlingsplan för cirkulärt byggande.</p> <p>Analys</p> <p>Aktiviteter som svarar upp mot detta har inkluderats i bolagets interna miljö- och klimathandlingsplan, där ansvar fördelats till respektive organisatorisk enhet.</p>
 Arbeta för att öka andelen plusenergi- eller passivhus inom sina bestånd i syfte att på sikt uppnå en neutral eller negativ nettoanvändning av uppvärmningsenergi				<p>✓ Utredda förutsättningarna för att öka andelen plusenergi- och passivhus, och identifiera minst ett projekt i projektportföljen där plusenergi- eller passivhus kan vara lämpligt.</p> <p>Analys</p> <p>I Svenska Bostäder projektportfölj har projektet Lissabon på Gärdet identifierats som lämpligt projekt där planarbete bedöms kunna starta under 2023.</p> <p>Dalen 21 är planerat att kunna uppnå en lägre energianvändning motsvarande 45 kWh/kvm/år genom GEO-FTX, avloppsvärmeväxlare, solfångare och solceller. Projektet har under året pausats på grund av för högt inkommande anbud.</p>
 Bidra till stadens mål för att öka antalet laddplatser, exempelvis genom att i samarbete med externa aktörer bygga fler laddplatser i anknäring till befintliga fastigheter samt vid nyproduktionsprojekt, eller större				<p>✓ I samarbete med Stockholms Parkering ta fram och genomföra plan för implementering, så att parkeringsplatser successivt kan försörjas med laddinfrastruktur.</p> <p>Analys</p> <p>En överenskommelse har</p>




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktiviteten
renoveringsprojekt där parkeringsplatser ingår				<p>tecknats med Stockholms Parkering för att utöka antalet laddplatser i garage som blockhyrs av Stockholm Parkering. En genomförande- och utrollningsplan 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>Analys</p> <p>Under 2022 har Svenska Bostäder förberett till 100 % i all färdigställd nyproduktion. I nyproduktion blockuthyr Svenska Bostäder p-platserna till Stockholm Parkering, d.v.s. ansvar för att förbereda och installera är uppdelat på två aktörer. Följande projekt är genomförda under året:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grönskär/Söderar m, 7 st förberedda. • Plankan (pågående), 20 st installerade och 66 st förberedda. • Engelsmannen, 4 st installerade och 6 st förberedda. • Greken, 4 st förberedda. <p>Inget ombyggnationsprojekt i anslutning till parkering har genomförts under året.</p>
 Drivas med ett långsiktigt perspektiv för hushållning, energi och cirkulär ekonomi				<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>Analys</p> <p>Bolaget fortsätter utveckla sina rutiner för användning av klimatberäkningar och livscykelanalyser. Under året har bl.a. enkla beräkningar genomförts</p>




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				redan i tidiga skeden när störst möjlighet att påverka byggnadens utformning finns. Klimatberäkningar genomförs numera innan inriktningsbeslut lyfts till styrelsen. Blåsut-projektet är först ut med ett av styrelsen beslutat utsläppsmål på max 250 kg CO2e/BTA.
 Integrera dagvattenfrågor och miljö kvalitetsnormer i stadsutvecklingsprocesser				 I dialog med exploaterings- och stadsbyggnadskontoret tillämpa ljuddämpande arkitektur i nybyggnadsprojekt där detta är en lämplig lösning. Analys Detta omhändertas i projekten.
				 Utredda och vidta lämpliga åtgärder för hantering av dagvatten i respektive projekt. Analys Detta omhändertas i projekten.
 Intensifiera arbetet med att genomföra energieffektiviserande åtgärder				 Utifrån identifierade högförbrukande fastigheter successivt genomföra energieffektiviseringsåtgärder i befintligt bestånd. Analys Pågår. Redaren och Sabbatsberg 18 genomförda. Två projekt, Bondesalen och Rackarbergen, färdigställs strax efter årsskiftet. För att påskynda arbetet ytterligare har en ny strategi tagits fram där flera projekt läggs samman i gemensamma upphandlingar. I enlighet med den metoden har tre projekt i Järva lagts ut för upphandling innan årsskiftet. Ytterligare projekt handlas upp i början av 2023.
 Minimera verksamheternas tjänsteresor med flyg och bil till förmån för tåget samt uppmuntra digitala möten				 Följa upp och se över rutiner för verksamhetens tjänsteresor utifrån stadens riktlinjer och bolagets resepolicy.





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktiviteten
				<p>Analys</p> <p>Arbetet har påbörjats under året. Aktiviteter för att följa resepolicyen har tagits fram.</p>
<p> Minska kommunkoncernens klimat- och miljöpåverkan genom ökad andel ekologiska och klimatsmarta livsmedel i verksamheterna</p>				<p>✓ Följa interna riktlinjer för minskad miljö- och klimatpåverkan vid företagsinterna aktiviteter där det serveras mat, där även detta perspektiv inkluderas.</p> <p>Analys</p> <p>De interna riktlinjerna för minskad miljö- och klimatpåverkan vid företagsinterna aktiviteter, där det serveras mat, följs.</p>
<p> Prioritera och åtgärda klimatrelaterade risker såsom effekter av skyfall och värmeböljor</p>				<p>! Se beskrivning i aktivitet och analys som följer, dvs nästa rad.</p> <p>Analys</p>
<p> Prioritera och åtgärda klimatrelaterade risker såsom effekter av skyfall och värmeböljor i befintlig och planerad bebyggelse</p>				<p>✓ Delta i stadens arbete med skyfallsåtgärder i samband med annan investering i befintlig bebyggelse.</p> <p>Analys</p> <p>Svenska Bostäder har under året deltagit i Stadens Klimatanpassningsnätverk med fokus på skyfallsåtgärder och övertemperaturer i staden. Under 2022 har ett internt projekt bedrivits med syfte att utreda med vilka metoder bolaget ytterligare kan använda för att klimatanpassa nyproduktion och större ombyggnadsprojekt. En handlingsplan har tagits fram för bolagets hög- och medelriskfastigheter avseende skyfallsproblematik. De framtagna åtgärdsförslagen har lagts in för revidering i Svenska Bostäders Tekniska regler och handböcker, för implementering under 2023.</p>




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktiviteten
				<p>✓ Fördjupa analysen för de byggnader som klassas som högriskfastigheter vid skyfall och värmebölja och prioritera och genomföra åtgärder för dessa.</p> <p>Analys</p> <p>Den fördjupade analysen genomfördes under hösten och resultatet kommer att omhändertas i samband med underhållsplanering.</p>
				<p>! Genomföra åtgärder för att stärka förmåga att hantera effekter av värmebölja. Det innebär att åtgärder riktas mot att göra Stockholm och respektive verksamhet mer förberett att hantera höga temperaturer vid värmebölja, så att risken för negativ påverkan på människors liv och hälsa minskar.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget bedriver ett projekt kring klimatanpassningsarbetet som avslutas Q1 2023. I detta ingår att ta fram en handlingsplan för bolagets framtida hantering av klimatanpassningsåtgärder. Bolaget har under året genomfört två piloter, den ena med så kallade Cold spots: i samarbete med tre hyresgästföreningar i Vällingby installerades mobila kylaggregat i hyresgästföreningslokaler. Projektet har utvärderats och kommer att testas under andra former i Järva 2023, där fokus blir att hitta en samarbetspartner att genomföra det med. Det andra pilotprojektet gäller programmering av nattkyla och kylåtervinning i ett antal fastigheter med FTX-aggregat. I korthet går det ut på att släppa in uteluft när det är svalare utomhus än inomhus utan att öka energiförbrukningen mer än</p>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>försumbart. Resultatet av projektet kommer att lyftas in i framtida utveckling av bolagets styrsystem.</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>Analys</p> <p>I nuvarande arbetssätt ingår att tidigt utreda solvärmelast i alla nyproduktionsprojekt och vid behov används solavskärmning samt grönska för att förebygga övertemperaturer.</p> <p>Under 2022 har ett internt projekt bedrivits med syfte att utreda med vilka metoder bolaget ytterligare kan använda för att klimatanpassa nyproduktion och större ombyggnationsprojekt. De framtagna arbetssätten för att förebygga övertemperaturer har lagts in för revidering i Svenska Bostäders Tekniska regler och handböcker, för implementering under 2023.</p>
<p> Stimulera delningsekonomi exempelvis genom att arbeta för bilpool och cykelpool i all nybyggnation</p>				<p>✅ Fortsätta bedriva innovation runt mobilitets- och delningslösningar som kommer både hyresgäster och Stockholmare till nytta.</p> <p>Analys</p> <p>Vi behöver finna lösningar tillsammans med marknaden som bär sig självständigt i det samlade beståndet. Som ett led i detta har en informationsförfrågan gått ut till marknaden, för att höra vad de kan erbjuda för tjänster där affärsmodellen bär sig självständigt.</p> <p>✅ Mobilitetsarbetet utvecklas genom att pröva framtagen mobilitetsmatris mot det befintliga beståndet</p>




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>och undersöka förutsättningar (bl.a. betalningsvilja) för att identifiera lämpliga platser för implementering av mobilitetslösningar.</p> <p>Analys</p> <p>Denna aktivitet har bytt inriktning under året. Vi behöver finna lösningar tillsammans med marknaden som bär sig självständigt i det samlade beståndet. Som ett led i detta har en informationsförfrågan gått ut till marknaden, för att höra vad de kan erbjuda för tjänster där affärsmodellen bär sig självständigt.</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>Analys</p> <p>Sker löpande.</p>
<p> 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.</p>				<p> Installera minst 20 % laddplatser i anslutning till parkering i befintliga och nya fastigheter i samband med ny- och större ombyggnation.</p> <p>Analys</p> <p>Under 2022 har Svenska Bostäder förberett till 100 % i all färdigställd nyproduktion. I nyproduktion blockuthyr Svenska Bostäder p-platserna till Stockholm Parkering, d.v.s. ansvar för att förbereda och installera är uppdelat på två aktörer. Följande projekt är genomförda under året:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grönskär/Söderar m, 7 st förberedda. • Plankan (pågående), 20 st installerade och 66 st förberedda. • Engelsmannen, 4


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktiviteten
				<p>st installerade och 6 st förberedda.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Greken, 4 st förberedda. <p>Inget ombyggnadsprojekt i anslutning till parkering har genomförts under året.</p>
 Tillhandahålla laddplatser i garage till hyresgäster som har ett önskemål om laddplats				<p>✓ Utifrån lokala förutsättningar och stadens riktlinjer, när så är möjligt, tillhandahålla laddplatser i garage till hyresgäster som har önskemål om laddplats.</p> <p>Analys</p> <p>I de fall intresseanmälningar kommer in görs en bedömning av var och hur hyresgästen kan erbjudas en plats. Det ingår även i bolagets utställningsplan att successivt tillhandahålla laddplatser till hyresgäster och kunder som önskar det. Förberedelser har gjorts för att under 2023 underlätta för hyresgäster att anmäla intresse för laddplats.</p>
 Vid nybyggnation och renovering utgå från att tak ska nyttjas, antingen med solceller eller med gröna tak				<p>✓ 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 projektrapporter och beslutsunderlag.</p> <p>Analys</p> <p>I alla nybyggnadsprojekt studeras och genomförs detta. Arbetsättet är även inarbetat i våra handböcker och tekniska regler sedan tidigare.</p>
 Välja fjärrvärme som uppvärmningsmetod vid nyproduktion eller ombyggnad utifrån lönsamhetskrav och ett stadsövergripande perspektiv på kraftfrågor, effekter och klimat				<p>✓ Fjärrvärme är standardval för uppvärmning vid nyproduktion. För att närma oss plusenergihus tittar vi även på andra lösningar i specifika projekt. Det kan t.ex. handla om geo- eller bergvärmelösningar, med målet att hitta innovativa lösningar.</p> <p>Analys</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				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.
	 Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system Analys	100 %	100 %	
	 Andel hämtställen med matavfallsinsamling av hämtställen med möjlighet till matavfallsinsamling Analys I siffrorna från SVOA saknas uppgifter om att vissa hämtställen delar matavfallsinsamling med ett annat hämtställe. Utfallsiffran är således lägre än den verkliga siffran. Dialog förs med SVOA om att få in rätt uppgifter i systemet. Bolagets interna nyckeltal som mäter på andel av lägenheterna som är anslutna till ett insamlingssystem för matavfall är 83. Långa leveranstider för kärl har gjort att insamling inte har kunnat implementeras på alla platser som planerats under året.	77 %	90 %	
	 Andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt (Ny!) Analys Under året har två nybyggnadsprojekt färdigställts, Snabba hus Bergslagsvägen samt Greken & Engelsmannen. Det senare av dessa två har LCA-beräknats.	50 %	50 %	
	 Andel nyproducerade byggnader utan koppar, zink eller dess	100 %	100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet Analys			
	 Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent Analys Två projekt är aktuella för uppföljning. Skänninge 5 har energieffektiviserats med 27 % och Oslo 6 med 33 %. Bolaget fortsätter att arbeta med kontinuerlig uppföljning och aktiv drift för att försöka få ner energianvändningen ytterligare.	50 %	100 %	
	 El- och värmeproduktion baserad på solenergi Analys 820 000 kWh varav solvärme 116 000 kWh. En solvärmeanläggning i Akalla är ur funktion, och ett mätfel i Söderåsen medför att all produktion därifrån inte visas. Senarelagd driftsättning i bolagets pågående utbyggnad påverkar också.	820 MWh	990 MWh	
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m ²) Analys SMHI har bytt normalårsperiod, vilket påverkat uppföljningen. Tar man detta i beaktande så minskar energianvändningen med 1,6% under 2022. Under året har ett antal större energieffektiviseringsprojekt genomförts i fastigheterna Bondesalen 2, Sabbatsberg 18 och Rackarbergen 3.	115,97 kWh/m ²	123,4 kWh/m ²	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>Avslutade projekt visar på mycket gott resultat. Bolaget har även bedrivit ett arbete med att säkerställa att temperaturgivarna i lägenheterna, som används för att styra värmen i fastigheterna fungerar korrekt. Våra nyproducerade fastigheter har också bidragit till att minska energianvändningen per kvadratmeter.</p>			
	<p> Minskning av CO2e till 2023</p> <p>Analys</p> <p>Betinget bygger på en energieffektivisering på 10% som stod i remissversionen, det blev sedan 5% men betinget justerades inte. 2600 är betinget aggregerat till och med 2023.</p> <p>Det vi kan rapportera i nuläget är bara utsläppsminskningen kopplat till energi, vi kompletterar med den som härrör från bränsleuppföljningen i entreprenader och ramavtal när vi fått återkoppling från miljöförvaltningen (som jobbar med annan deadline än den som gäller bolagets rapportering). Utfallet kommer att öka något när vi får med bränslesiffrorna.</p>	859 CO2e	2 600 CO2e	
	<p> Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter (fastighetsförvaltande bolag och nämnder)</p> <p>Analys</p> <p>Indikatorn visar hur långt vi har kommit för att nå målet om 5 procents energibesparing till och med 2023, jämfört med 2018.</p> <p>Vid förra årsskiftet hade vi nått en effektivisering om 1,8 procent, och i år en effektivisering på 3,44 procent (ackumulerade värden). Där energianvändningen sålunda minskat med 1,6 procent under året. Bolaget bedömer att det kommer att</p>	3,44 %	4 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>bli utmanande, men inte omöjligt, att nå målet på 5 procents minskning till slutet av 2023.</p> <p>Utfallet är baserat på omräkning av energianvändningen för basåret 2018.</p>			
	<p> Totalt köpt energi i stadens verksamheter</p> <p>Analys</p> <p>Målet nås med marginal. Värt att notera att målet är satt med den gamla graddagsperioden, som SMHI har bytt under året. Bytet har lett till att klimatkorrigerad energianvändning har minskat och utfallet har således blivit bättre än det annars skulle blivit. Målet skulle dock ändå ha nåtts, men marginalen skulle inte ha varit lika stor.</p>	301 GWh	319 GWh	
				<p> 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</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har besvarat frågor och är redo att vid behov fortsatt delta i det av stadsledningskontoret ledda kompletterande RSA arbetet. Bolaget deltar även i nätverksträffar i klimatanpassning mellan olika förvaltningar och bolag i staden.</p>
				<p> Kommunstyrelsen, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, idrottsnämnden, miljö- och</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>hälsoskyddsnämnden, socialnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden, utbildningsnämnden, äldrenämnden, stadsdelsnämnderna, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB samt Stockholm Vatten och Avfall AB ska fortsätta att arbeta med handlingsplanen för klimatanpassning vid skyfall och värmeböljor</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget medverkar 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 Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, utbildningsnämnden, socialnämnden och servicenämnden</p> <p>Analys</p> <p>Genomfört av Stockholm Vatten och Avfall.</p>

3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden














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




Svenska Bostäder 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 under 2022 påbörjade arbetet med ett beslutsstödsystem med avsikten att ge beslutsfattare bättre möjligheter att hålla budget och säkerställa att vi fattar de för ekonomin långsiktigt bästa besluten.

Av både ekonomiskt långsiktiga och miljömässiga skäl har bolaget under året fortsatt arbetet med att organisatoriskt strukturera oss och även planerat för att efterleva den underhållspolicy som fokuserar på en mer varsam renovering av beståndet.

Bolaget har under året också fortsatt arbetet med att implementera en kategoristyrd inköpsprocess med tillhörande inköpssystemstöd. Bolaget förväntar sig att åtgärderna kommer leda till att ökad visshet om att nå budget i balans.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Avyttra fastigheter som inte är strategiskt viktiga för staden				
	  Andel administrations- och indirekta kostnader Analys De administrativa kostnaderna minskar till stor del kopplat till lägre personalkostnader samtidigt som koncernens totala kostnadsmassa ökat.	7,3 %	9,4 %	
	  Avvikelse investeringsbudget, % Analys Totala avvikelsen hamnade på 425 mnkr vilket är ca 22% av den totala budgeten. De största avvikelserna beror dels på förändrade marknadsläget vilket har försvårat bolagets möjlighet att handla upp entreprenörer i ny- och ombyggnadsprojekt. Vidare har bolaget en del förskjutningar i bedömda investeringar där planerade åtgärder kommer att genomföras under 2023. Bolagets underhållspolicy med varsam renovering i fokus har också påverkat investeringsnivån för ett antal planerade ombyggnadsprojekt.	-22,37 %	1 900 mnkr	
	  Direktavkastning Analys	1,8	1,8 %	
	  Driftkostnad/kvm Analys Ökningen av koncernens yta ökar (+3,8%) marginellt mer än driftkostnaderna, justerade för interna poster ökar (+3,5%).	748	750	
	  Driftnetto/kvm Analys	590	567	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>Indikatorn har ökat då intäktsökningen relaterat till framförallt lokalhyror men också bostadshyror i monetära mått varit högre än bolagets kostnadsutveckling. Omvärldsläget har drivit upp kostnaderna för fastighetsskötsel och taxebundna kostnader mer än budgeterat men den största kostnadsökningen mot budget står reparationer för, där akuta reparationer ökat mest. Även Förgävesprojektering ökade mer än budgeterat. Nettoeffekten, dvs driftnettot, ökar med 8% och då ytorna ökar med 3% bidrar det till att indikatorn ökar.</p>			
	<p> Resultat efter finansnetto(mnkr) Analys</p> <p>Den intäktsökning i förhållande till budget som bolaget uppnådde var framförallt driven av lokalhyresintäkter, även om ökningen fördelades över samtliga intäktströmmar. För kostnadssidan skedde en större negativ prisutveckling än vad som tagits höjd för. Inte heller hade bolaget räknat med den mängd akuta reparationerna som behövde genomföras. Driftkostnadernas procentuella ökning blev ändå lägre än intäktsökningen, beroende på den ekonomiskt positiva effekten av väsentligt lägre administrativa kostnader. Fler nedskrivningar än budgeterat, drivna av de lägre marknadsvärderingarna, bidrog också till den ökade kostnadsmassan. Sammantaget blev det operativa resultatet i förhållande till budget ändå positivt.</p>	296	229	

3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna

Systematiskt kvalitetsarbete, digitalisering och innovation



Under året har ny teknik lanserats, som svarar mot kundnytta, smarta fastigheter och möjligheter till datadrivna beslut. En chatbot har lanserats för att se om den genererar förväntad kundnytta 24/7 samt intern effektivisering. Chatboten har tränats i ca 700 frågor och svar i ett samarbete med annan allmännytta i Sverige. Under året har även en prototyp för en app utvecklats, i spåren av att upphandlingen av en färdig produkt inte gick planenligt. I ett antal fastigheter pågår test med uppkopplade brandvarnare samt vattensensorer för att snabbt upptäcka eventuella bränder och vattenskador. Tekniken prövas för att se vad det föranleder för nya arbetssätt internt och i gränssnittet mot hyresgäster. Detta utforskande arbetssätt ligger i linje med ett framtagets strategimaterial som pekar på att dessa typer av IoT-lösningar är fragmenterade och långt ifrån standardiserade varför vi som bolag ska undvika att låsa in oss i viss produkt för tidigt. Ett analysverktyg i form av ett Business Intelligence, som samlar data från flera källsystem för att möjliggöra korsvisa analyser mellan olika datamängder, har gjort förutsättningarna för datadrivna arbetssätt mer tillgängligt.




Viktigt innovationsarbete är igångsatt som på olika sätt syftar till rörlighet inom det befintliga beståndet och har en fin koppling till den statliga utredningen och remissen om "sänk tröskeln till en god bostad" samt det styrande dokumentet kring äldrevänlig stad. Några innovationsarbeten bedrivs tillsammans med systerbolag och andra på egen hand med akademi mm.



Bolaget har inlett ett arbete med att certifiera sig inom miljöledning, ISO 14001, och har valt att gå in som medlem i SIQ (svensk kvalitetsutmärkelse). Det senare möjliggör att för bolaget att öka utbytet med andra organisationer kring hur ett framgångsrikt kvalitetsarbete kan bedrivas med högt engagemang. Bolaget har även utbildat ett antal internerisorer för att de ska kunna genomföra revisioner av processer, utvecklingsprojekt samt internkontrollpunkter.







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 är i det närmsta klar. Ledarskapet på Svenska Bostäder ska präglas av kommunikation, tillit, partnerskap och mod och böttna i stadens framtagna chefsprofil som ska användas vid rekrytering och utveckling av chefer. Vi arbetar även systematiskt med utveckling av våra medarbetare, både yrkesmässigt men också inom till exempel hälsa, för att bevara balans mellan arbete och fritid. Genom medarbetarsamtal planerar vi för medarbetares utveckling både på kort och på 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 har det även tagits fram en beskrivning av bolagets värdegrund.








Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Ansvara för kommunkoncernens gemensamma inköpskategori vitvaror				<p>✓ Leda kategorin vitvaror i stadens gemensamma kategoriarbete.</p> <p>Analys</p> <p>Svenska Bostäder har avsatt 50 % av en tjänst inom kategorin, enligt plan.</p>
 Arbeta för att upprustning och underhåll ska utföras med ökad uppmärksamhet på fastigheternas kulturhistoriska klassade värden				<p>✓ Utifrån bolagets underhållspolicy och kompetens hos dotterbolaget Stadsholmen sträva efter att utföra upprustning och underhåll med ökad uppmärksamhet på fastigheternas kulturhistoriska klassade värden.</p> <p>Analys</p> <p>Kulturhistoriska värden uppmärksammas i inventeringsfasen i bolagets nya modell för underhållsplanering.</p>







Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Beakta teknologisk utveckling inom miljö- och klimatområdet såsom energilagring för överskottsel från bolagets elproduktion i syfte att nå ett hållbart och energieffektivt bestånd				<p>✔ Bolaget följer teknikutvecklingen och undersöker olika möjligheter för att öka egenanvändningen av solel.</p> <p>Analys</p> <p>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>Analys</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, Stockholmshuset, Rättvist byggande, Fibernätet, Kundmätningar, Fastighetsägarföreningar, Störningsjouren.</p> <p>Analys</p> <p>Samarbete har pågått inom samtliga områden under året.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	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>Analys</p> <p>Implementationen av underhållspolicyn fortsätter. En modell för en samlad och gemensam överblick över alla planerade underhållsinsatser har skapats och den utgör grunden för företagets underhållsbudgetering. Dessutom har en modell för underhållsbesiktningar med syftet att klarlägga fastigheternas långsiktiga underhållsbehov testats på ungefär 15 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 långsiktig planering är i slutskedet.</p>
 Fortsätta förbättringsarbetet med bolagens upphandlingskompetens				<p>✔ Genomföra en översyn av inköpsorganisation, beställningssystem och e-handel, samt införa anpassad kategorimetod.</p> <p>Analys</p> <p>Införande av kategoristyrtd inköp samt nytt inköpssystem, som är förberett för e-handel, pågår enligt plan.</p>
				<p>✔ Genomföra utbildningar i LOU, entreprenad- och avtalslagen, kategoristyrtd inköp samt analysmetoder.</p> <p>Analys</p> <p>Införande av kategoristyrtd inköp pågår och omfattar även utbildning i kategorimetod, analysmetoder etc för</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>inköpare. Medlemmar i kategoriteam utbildas successivt och vid behov. Utbildning i direktupphandling är numera obligatorisk för alla chefer och de som genomför större direktupphandlingar, varför flertalet internutbildningar anordnas. Informations- och utbildningstillfällen om nya avtal anordnas kontinuerligt.</p>
<p> Följa teknikutvecklingen kring moderna lösningar för inomhustemperatur</p>				<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>Analys</p> <p>Förstudie för nytt styr- och övervakningssystem pågår och ska ligga till grund för framtagande av förfrågningsunderlag.</p>
<p> I samverkan med socialnämnden se över möjligheten att inrätta boende med särskild service LSS/SoL vid genomgripande renoveringar av fastighetsbestånden inklusive lokaler</p>				<p> I samverkan med socialförvaltningen se över möjligheten att inrätta boende med särskild service LSS/SoL vid genomgripande renoveringar av fastighetsbestånden inklusive lokaler.</p> <p>Analys</p> <p>Aktiv dialog sker med Stadsdelsförvaltningarna 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>Analys</p> <p>Kulturhistoriska värden uppmärksammas i</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				inventeringsfasen i bolagets nya modell för underhållsplanering.
 Tillsammans med kulturnämnden, fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden, stadsdelsnämnderna implementera strategin för gatukonst och muralmålningar				 Identifiera möjliga platser i beståndet där muralmålning bidrar till ökad upplevelse av trygghet och genomföra minst ett projekt under året. Analys Bolaget har identifierat ett antal möjliga platser i beståndet där en muralmålning skulle kunna bidra till ökad upplevelse av trygghet. En dialog har förts med Stockholms Konst kring vilket/vilka av förslagen som är genomförbara, dock har inget projekt genomförts under året.
 Utredda hur den tidigare panncentralen på Halmstadsvägen i Björkhagen kan bevaras				 Fortsätta arbetet med att ta fram olika förslag på lösningar för panncentralen i Björkhagen. Analys Under 2022 har fortsatt dialog förts med Björkhagens lokala förening. Svenska Bostäder kommer om det ges möjlighet att 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.
 Överväga strategiska övertaganden av enskilda bostadsrättsprojekt om de ekonomiska förutsättningarna är tillräckligt gynnsamma och det krävs för att få framdrift i stadsutvecklingsprojekt				 Övertagande av bostadsrättsprojekt utreds om frågan blir aktuell. Analys Inga övertaganden av bostadsrättsprojekt har varit aktuella under 2022.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktiviteten
	  Aktivt Medskapandeindex Analys Resultatet är nära målnivån och över snittet för Stockholms stad. Vi har genomfört och genomför flertalet förändringar som kan skapa oro, men kan konstatera att vi genomför dessa med gott ledarskap och i bra samverkan med de fackliga organisationerna.	82	83	
	  Andel investeringsprojekt som vid beslut om genomförande avviker mer än 15 procent jämfört med senast fattade inriktningsbeslut Analys Inga projekt har avvikit under året. Endast ett nyproduktionsprojekt, Plankan, har under året haft investeringsbeslut på 300 mkr och har inte överstigit 15% jämfört med senast fattade inriktningsbeslut.	0 %	0 %	
	  Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts Analys Priser och övriga villkor följs upp av beställare vid leverans. Uppföljning av leverantörers ekonomiska status görs kontinuerligt vid inkommen faktura. Avvikelse dokumenteras. Därutöver följs ett antal avtal, främst kontrakt/projekt, vid återkommande leverantörsmöten och dokumenteras i dagböcker. Stickprov för kontroll av hållbarhetskrav genomförs för ca 10 avtal och dessa dokumenteras och följs upp. Rättvist byggande genomför kontroller i nybyggnadsprojekt. Inom kategori vitvaror testades 2022 ett AI-baserat uppföljningsverktyg, men underlaget var för litet för att	50 %	93 %	 Följa upp avtal med värde högre än 2 mnkr minst en gång/år och dokumentera uppföljningen. Analys Alla avtal följs upp vid fakturatillfället (företagets ekonomiska stabilitet). Uppföljning av specifika avtal sker kontinuerligt, vissa oftare än en gång per år. Andra avtal följs upp mer sällan, genom exempelvis stickprover.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>ge relevant effekt.</p> <p>Processen för uppföljning av leverantörsavtal har delvis kartlagts under tertial 3 2022 och arbetet fortsätter 2023. Uppföljningsplanerna för avtal (värde över 2 milj) kombinerat med kartläggning och implementering av processen kommer att ge en tydligare bild vilka styrkor och svagheter bolaget har inom avtalsuppföljningen och att vi därmed kan nå en högre måluppfyllnad.</p>			
	<p> Andel upphandlingar där marknadsdialog har genomförts</p> <p>Analys</p> <p>Annonserade upphandlingar med värde över 2 milj har föregåtts av marknadsanalyser.</p>	100 %	100 %	<p> Samtliga upphandlingar med värde högre än 2 mnkr ska föregås av en marknadsdialog.</p> <p>Analys</p> <p>Marknadsdialog och -analyser i olika omfattning genomförs för alla upphandlingar med värde högre än 2 mnkr.</p>
	<p> Index Bra arbetsgivare</p> <p>Analys</p> <p>Ett något bättre resultat än målet. Jämfört med föregående mätning är detta en ökning med 3 indexpunkter. Av samtliga delindex återfinns den mest positiva förändringen mellan åren 2021 och 2022 för Jämställdhet med en ökning på 8 indexpunkter.</p>	85	84	
	<p> Sjukfrånvaro</p> <p>Analys</p> <p>Kompletteras i samband med personalbokslutet.</p>	5,1 %	5 %	
	<p> Sjukfrånvaro dag 1-14</p> <p>Analys</p> <p>Kompletteras i samband med personalbokslutet.</p>		2 %	
				

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>✔ Periodisk genomgång av behörigheter i ekonomisystemet har genomförts</p> <p>Analys</p> <p>Rutin finns på plats och genomgångar görs.</p>