

Utfallsrapport Tertial 1 2023

AB Svenska Bostäder

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar	3
Analys av ekonomisk utveckling.....	4
Resultatsammanställning, investeringar & övrigt.....	4
Analys	6
1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden	6
1.1 Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid	6
1.2 Alla barn ska ges likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan	8
1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst	9
1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet.....	10
1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv	14
2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning	15
2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring	15
2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar	27
2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar	28
2.4 Stockholmarens hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giffria miljöer	31
3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla	33
3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd	33
3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb.....	39
3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med	43
3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb.....	55
3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden	56
3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser	60
3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt.....	64

Sammanfattande kommentar

Budgeten för Stockholms Stad är överordnad och styrande för stadens alla verksamheter, däribland Svenska Bostäder, och övriga styrdokument ska förhålla sig till den. Verksamhetsplanen för 2023 samt affärsplanen beskriver ett antal områden Svenska Bostäder har för avsikt att stärka, utveckla eller tydliggöra målsättningen inom.

Hos Svenska Bostäder har 60 000 stockholmare sitt hem och vi har fler än 4 000 lokaler där företag och organisationer utvecklas. Vi arbetar för att ge boende och lokalkunder ett ökat inflytande på riktigt, vi kallar det Hemokrati. Som ett led i detta kommer vi fortsätta utveckla nya och befintliga dialogformat samt verktyg för ökad tillgänglighet och flexibilitet i våra kundkontakter. Trygghetsarbetet är fortsatt starkt prioriterat där viktiga komponenter är det bosociala arbetet, samarbeten med andra samhällsaktörer, ronderingar samt fysiska säkerhetsåtgärder i fastigheterna. Bolaget har som ambition att bygga ungefär 1 200 lägenheter under kommande fyraårsperiod, och kommer synka byggplanerna med systerbolagen i staden för att vi tillsammans ska klara stadens övergripande mål om 3 500 lägenheter under perioden. Vi vill prioritera de projekt som möjliggör relativt sett mer prisrimliga bostäder, förbättrad matchning på bostadsmarknaden, större variation i utbudet och fler boendeanternativ som möter betalningsförmågan. Industriellt byggande, Stockholmshusen och konceptbostäder är inslag i arbetet med nyproduktion. Detta är ett steg i vår strävan att kunna erbjuda hem för alla, i olika delar av staden, i olika storlekar, i olika former av eget eller delat boende, och till olika hyra.

Vi har en hög ambitionsnivå avseende miljö- och klimatarbetet, och kommer ta nya steg mot en cirkulär affärsmodell. Våra arbetssätt ska bidra till minskad total klimatpåverkan, resurseffektiva materialflöden, biologisk mångfald, sund inomhusmiljö, samt fastigheter och material utan farliga ämnen. Bolagets omställning stödjer stadens övergripande ambitiösa mål om att bli klimatpositiva senast 2030.

Givet det försämrade ekonomiska läget med kraftigt ökade räntor och historiskt hög inflation, kommer arbetet med att säkra bolagets långsiktiga ekonomiska situation att bli ännu viktigare. Hur vi hanterar våra investeringar är det mest väsentliga området för att säkra en hållbar ekonomi.

Vårt arbete med kunddialog, trygghet, nyproduktion, och klimatarbete, med mera, kommer bidra till samtliga våra områden, men under kommande period ska särskilda insatser riktas till Järvaområdet. Genom samarbete med stadens alla olika verksamheter blir det en gemensam kraftsamling för utvecklingen av Järva.

Att utveckla våra arbetssätt samt säkerställa kompetens är avgörande för vår framtid. Vi planerar för lösningar där medarbetarna ges incitament och verktyg att främja utvecklingen av arbetssätt. Genom att ytterligare stärka arbetet med mångfald och likabehandling, samt att säkerställa ett jämställdhetsperspektiv, kommer vi bli en ännu bättre arbetsplats samtidigt som vi får bättre kontakt med våra hyresgäster.

Analys av ekonomisk utveckling

Resultatsammanställning, investeringar & övrigt

Resultat

Vi agerar i en marknad där inflationen fortsatt ligger på en hög nivå trots upprepade räntehöjningar från Riksbanken. Med både ökade byggkostnaderna och kapitalkostnader är utmaningarna väldigt stora både med avseende på en hållbar ekonomi i driften samt för nya investeringar.

Hyreshöjningarna är procentuellt sett högre än tidigare år men samtidigt långt från det som krävs för att täcka de stora kostnadsökningarna vi har för att förvalta våra fastigheter.

Givet det rådande marknadsläget har bolaget under inledningen av året haft stort fokus på effektiviseringar både genom organisatoriska förändringar samt generellt kostnadsfokus i löpande verksamheten.

Kostnadsbesparingar relaterat till detta förväntas bli mer synliga i slutet av året.

Prognostiserat resultat före skatt för helåret beräknas hamna på 70 mnkr, vilket är i linje med tidigare budget samt det av kommunfullmäktige fastställda resultatkravet för 2023. Trots det ser vi förändringar på både intäcks- och kostnadssidan.

De totala intäkterna förväntas öka för helåret med ca 24 mnkr vilket motsvarar ca 1% jämfört med budget. Förklaringen är i huvudsak ökade hyror för bostäder och bilplatser. Däremot förväntas intäkterna för lokaler totalt sett bli något lägre än budgeterat vilket i huvudsak förklaras av en mer utmanande marknad för våra lokalyresgäster vilket påverkar både omsättningshyror och ökar vakansrisken. Det lägre utfallet för intäkterna under första tertialet förklaras i huvudsak av eftersläpning av retroaktiva hyror samt färdigställande av nyproduktion vilket inte återspeglas korrekt i tertialuppdelningen.

På helårsbasis ökar de totala prognostiserade driftkostnaderna för bolaget vilket till stor del förklaras av ökade kostnader för reparationer. Fler skador kombinerat med historiskt höga priser gör kostnadsökningarna påtagliga. Endast reparationer relaterat till vattenskadorna förväntas i prognosen öka med ca 20 mnkr i jämförelse med budget. Bolaget ser även att reparationskostnadernas karaktär skapar en svår prognostiserad situation samt en ökad risk för ytterligare kostnadsökningarna i förhållande till de tidigare budgeterade kostnaderna. Den ökade risken finns reflekterad i prognosen men syns ännu inte i utfallet för perioden.

Kostnaderna för årets planerade reparationer har ännu inte hunnit reflekterats fullt ut i bokföringen vilket förklarar de lägre utfallet i förhållande till budget och prognos.

Bolagets kostnader för anställd personal beräknas hamna något lägre än budget som följd av vakanser. Gällande pensionskostnader finns en periodiserings effekt vilket innebär att kostnaderna bokas senare under året.

Som följd av minskade investeringsvolymerna sjunker avskrivningskostnaderna något men i en vikande marknad ser bolaget en ökad risk för nedskrivningar av fastighetsbeståndet, främst inom pågående nyproduktion. Eventuella nedskrivningar bokas i under slutet av året och reflekteras således inte i utfallet för perioden.

Finansnettot för perioden och för helåret påverkas positivt av en lägre utfallsränta än budgeterat för årets första månader. Samtidigt som investeringsvolymen för perioden är betydligt lägre än förväntat vilket också innebär lägre räntekostnader.

Investeringar

Med långsiktigt hållbar ekonomi som viktigt riktmärke har framför allt den fortsatt höga inflationsnivån samt ökade kapitalkostnader inneburit stora utmaningar för att uppnå budgeterad investeringsvolym. Detta har resulterat i att den totala investeringsvolymen i prognosen uppgår till 1 720 mnkr att jämföra med 2 150

mnr i budget. Bolaget jobbar aktivt med att se över kalkyler, justera projekteringar och samtala med entreprenörer och exploateringskontoret, allt för att möjliggöra fortsatta investeringar.

Nyproduktionens prognos uppgår 837 mnr jämfört med budgeterade 860 mnr. De största förändringarna för 2023 avser projekt Albano, Kv Plankan, Valla Södra och Dalen 21. Se tabell nedan.

För större ombyggnationer uppgår prognosen till 207 mnr vilket är i linje med budget. De största förändringarna för 2023 avser Ståthållaren, Oslo 4.

Övriga ersättningsinvesteringar sjunker som följd av rådande marknadsläge med högt kostnadsläge och ökad kapitalkostnad från 1083 mnr i Budget till 676 mnr i prognosen.

Nyproduktion	Budget 2023	Prognos 2023	Kommentar till avvikelse samt slutkostnadsprognos
Albano	233	226	Kostnaden för finplanering och gemensamhetsanläggning som utförs tillsammans med Akademiska hus har ökat ca med 7 mkr ex.moms. Samtidigt har kostnader för bl.a arbetsplatsorganisation och projektledning minskat.
Plankan	224	294	Omtag av projektering för runda huset är klart och utförande pågår.
Valla Södra	11	2	Genomgång program 2023, systemhandling 2025, upphandling och bygghandling 2025, produktion tidigast 2026
Dalen 21	30	2	Ny parkeringsutredning ska göras. Diskussion kring P-talet med exploateringskontoret, omprojektering under året.
Husby garagehus	10	1	Justering av förfrågningsunderlag för bättre yteffektivitet. Ingen produktion 2023.

Ombyggnad	Budget 2023	Prognos 2023	
Ståthållaren 4	39	22	Fönster- och fasadarbete. Budget för fönster har reviderats då kontrakt tecknats med entreprenör.
Oslo 4	90	101	Förändring mot budget beror på ökad och sen beställning av tillval samt ökade priser pga. världsläget (pandemi, krig).

Övrigt

Nyckeltal	
Antal anställda	365
Balansomslutning	28 532 339

Analys

1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden


1.1 Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid





Bolagets bostadssociala arbete utvecklas i nära samarbete med stadsdelarna, systerbolagen och andra relevanta myndigheter och aktörer. Ett antal rutiner och arbetssätt har utvecklats och förfinats under det första tertiet, bland annat har en rutin för orosanmälan tagits fram. Bolagets arbete med att friställa lägenheter till följd av oriktiga hyresförhållanden fortsätter och även här förfinas våra metoder. En pilot genomförs för att systematiskt gå igenom en hel fastighet där bolaget får signaler att många rörelser sker i allmänna utrymmen.

Bolaget har under årets första månader utvärderat förra årets samarbeten med föreningslivet och förberett för att även sommaren 2023 samarbeta med föreningar för att erbjuda fritidsaktiviteter för barn och unga. Inom ramen för samarbetet med Rädda Barnen, i initiativet "På Lika Villkor" i Järva, tar bolaget under våren emot praoelever från Järvaskolan. Eleverna får skriva CV och genomföra intervjuer med representanter för bolaget innan de får sin praktikplats.

För att möjliggöra fler nya bostäder med prisrimliga hyror och möjlighet att starta projekt pågår leverantörskontakter inom nyproduktion med aktörer som har högt fokus på industrialisering och produktivitet. Flera nya kontakter har etablerats under första tertiet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbetet mot oriktiga hyresförhållanden, olovlig andrahandsuthyrning och bostadsrelaterade bedrägerier samt utveckla samverkan med socialtjänsten för att motverka utsattheten för de som berörs.					 Bidra till att höja kunskapen om oriktiga hyresförhållanden för att öka kvalitén i utredningar genom att bjuda in till regelbundna samverkansmöten med stadsdelsförvaltningarna samt utveckla metoder för att motverka utsattheten i våra bostadsområden. Analys Bolaget har regelbundna möten med vräkningsförebyggarna

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					inom stadsdelsförvaltningarna för att löpande hantera bostadsociala ärenden, arbeta vråkningsförebyggande och öka vår gemensamma kunskap.
					<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>Bolaget arbetar aktivt för att fortsätta återta lägenheter som hyrts ut olovligt. Under 2023 utvecklas även arbetet för att systematiskt förebygga oriktiga hyresförhållanden med bland annat nya rutiner och metoder såsom screening av fastigheter (där gruppen granskar samtliga lägenheter i en specifik fastighet till följd av indikationer kring ökad rörelse i trapphuset, störningar m.m.) och nära samarbete med störningsjouren.</p>
 Förstärka sitt vråkningsförebyggande arbete och aktivt verka för att en nollvision ska gälla för vråkningsav barnfamiljer					<p>▶ Vidareutveckla, följa upp och utvärdera rutiner kopplat till vårt bostadssociala arbete för att stärka barnperspektivet, vårt arbete med skuggärenden och orosanmälningar.</p> <p>Analys</p> <p>Rutin för screening är påbörjad och en pilot för denna screening av fastigheter är inledd i Vällingby. Rutin för</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>orsanmålning inklusive stärkt barnperspektiv är framtagen. Arbete med vidareutvecklade rutiner för skuggärenden är påbörjat.</p>
<p> Stärka sitt bostadssociala arbete i samverkan med socialnämnden när det gäller våld i hemmet genom bland annat kompetensutveckling, informationsinsatser, och ett förstärkt barnrättsperspektiv</p>					<p> Fortsatt samarbeta med stadsdelar, socialnämnden och fastighetsägarföreningar för att öka vår kompetens och utveckla våra arbetssätt för att motverka våld i hemmet.</p> <p>Analys</p> <p>Ett löpande samarbete pågår tillsammans med stadsdelsnämnderna kopplat till det vråkningsförebyggande arbetet och störningar i boendet.</p>
<p> Utveckla koncept som bygger på en ökad grad av industriell produktion, till exempel i syfte att tillskapa bostäder med pressade hyror som riktar sig till unga och studenter</p>					<p> Vidareutveckla och implementera resultatet av framtagna nybyggnadsstrategi i bolagets nyproduktionsprojekt.</p> <p>Analys</p> <p>Under första tertialet har upphandling inletts av ett projekt. Samverkan söks med leverantörer som har hög grad av industrialisering och prefabricering. Flera nya kontakter har etablerats. Fokus i de etablerade kontakterna är att möjliggöra produktionsstart samt att etablera kontakt för samarbete i projekt som ligger tidigare i planeringsarbetet.</p>

1.2 Alla barn ska ges likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan

Ej relevant för bolaget.

1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst






Bolaget har under årets första månader lämnat 1104 lägenheter för uthyrning till Bostadsförmedlingen, varav 295 studentlägenheter. Samt bidragit till 21 försöks- och träningslägenheter och 6 Bostad Först (siffror per den 20 april). Bolaget har arbetat vräkningsförebyggande för att göra det möjligt för människor att bo kvar i sina bostäder. Under perioden har särskilt arbete skett i dialog med stadsdelarna kring barnfamiljer med svårigheter att betala hyran på grund av ekonomiska eller psykosociala skäl.


Utifrån program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2018-2023 vidtar bolaget åtgärder för att:

- Ta bort enkelt avhjälpna hinder i bolagets områden
- Öka tillgängligheten i kommunikationen för människor med funktionsnedsättning
- Identifiera vilka bostäder som är tillgängliga vid olika former av funktionsnedsättningar.

Bolaget har tagit fram en checklista för inventering av tillgänglighet i det befintliga beståndet som gör att vi identifierar enkelt avhjälpna hinder. Under maj kommer rollen besiktningens ansvarig införas i organisationen och dessa kommer att utbildas i tillgänglighetsfrågor, för att i samband med till exempel avflyttningsbesiktningar kunna genomföra inventering enligt checklistan. Under våren kommer Svenska Bostäder att kunna rapportera in tillgängliga lägenheter till Bostadsförmedlingen.

I nyproduktion och stora ombyggnader gäller nyproduktionsregler enligt BBR (Boverkets byggregler). Där är tillgänglighetsanpassning tydligt reglerat för att möta olika gruppers behov. BBR-krav följs upp i samband med start- och slutbesked i bygglovsprocessen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Bidra till stadens gemensamma arbete om att förmedla försöks- och träningslägenheter, Bostad Först, förturslägenheter och skyddande boenden för våldsutsatta					 Leverera Bostad Först lägenheter utifrån motpartens möjlighet att ta emot lägenheter. Analys Under det första tertialet har bolaget levererat 6 stycken.
					 Leverera det antal försöks- och träningslägenheter som Bostadsförmedlingen har satt som mål. Analys Under första kvartalet har bolaget levererat 20 stycken . Av de lägenheter bolaget lämnar till Bostadsförmedlingen så är 95 procent lämpliga såsom försöks- och träningslägenheter.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	 Antal friställda lägenheter åt nyanlända Analys Under perioden har SHIS valt att teckna ett (1) avtal. Annars är 95% av lägenheterna som skickas till Bostadsförmedlingen lämpliga som försöks- och träningslägenheter, vilket omfattar SHIS behov för nyanlända.	1	15	15	

1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet



Äldrevänlig stad

Bolaget bidrar aktivt till handlingsplan för äldrevänlig stad, både självständigt och i nära samarbete med systerbolagen. Under 2022 genomfördes fokusgrupper med äldre hyresgäster om deras nuvarande bostad och vad som skulle kunna underlätta vid en flytt. Utifrån kundinsikterna kommer bolaget fortsätta att förbättra förutsättningarna för att byta till en tillgänglig bostad när det finns behov av det (utöver tillgänglighetsmarkering). Bolaget kan t.ex. arbeta med rutiner kring vad som lämnas till internkön respektive reguljärkön samt öka tryggheten vid byte genom att erbjuda ett digitalt bytestorg på Mina Sidor i inloggat läge. Det digitala bytestorget har lanserats för Svenska Bostäders hyresgäster och haft en mjukstart utan åtföljande marknadsföring, som kommer i framtida nyhetsbrev till hyresgästerna.

Under våren 2023 kommer en särskild informationsinsats genomföras kring den interna byteskön. Bolaget undersöker också möjligheten att genomföra en testbädd med ett riktat erbjudande mot äldre hyresgäster i stora bostäder med låg tillgänglighet. Detta för att kunna underlätta för att flytta till en bostad mer anpassad efter dessas behov och samtidigt frigöra större bostäder (som förhoppningen är att de ska komma till nytta för trångbodda hushåll). Bolaget har också tillsammans med KTH ansökt om forskningsanslag via Formas för att kunna utvärdera effekten av en sådan testbädd och att också undersöka andra bakomliggande faktorer kopplat till rörlighet på bostadsmarknaden med särskilt sårbara hushåll i fokus.

Under vintern har tre informationsmöten genomförts kring brandskydd och varit särskilt riktad till äldre hyresgäster i olika delar av beståndet, utifrån att statistiken visar att 50 procent av de som avlider i bränder är över 65 år. Genom att öka de äldres kunskap bidrar vi till ökad säkerhet och ökad upplevd trygghet.



I innerstaden kommer ett bostadsområde att inventeras och besiktigas och dialog föras med gruppen 65+ för att öka trivselen och mildra effekten av ofrivillig ensamhet, fysisk ohälsa, psykisk ohälsa, oro för att utsättas för brott samt motverka fallolyckor. Genom initiativet kommer bolaget också lära mer om hur målgruppen vill att vi kommunicerar med dem. Exempel på ett annat initiativ är att en boulebana planeras anläggas efter ett direkt önskemål från äldre i Grimsta. Alla initiativ kommer att ligga till grund för ett kunskapsunderlag om hur bolaget brett kan arbeta med att utveckla ett äldrevänligt bostadsbestånd.




Centrumutveckling




Bolaget förvaltar och utvecklar löpande centrumanläggningarna i Husby, Björkhagen, Dalen och Kärrtorp. I områden där bolaget har ett stort bostadsbestånd i anslutning till ett centrum som till exempel i Vällingby, Tensta, Rinkeby och Skärholmen arbetar bolaget i nära samarbete med fastighetsägaren för en trygg centrummiljö. Under detta tertiäl har bolaget etablerat samarbete kring Vällingby Centrum med den nya ägaren för att säkerställa att bolagen tillsammans arbetar för ett tryggt och attraktivt centrum. Bolaget deltar i samtliga platssamverkans aktiviteter som drivs av aktuella stadsdelar. I Gamla stan samarbetar Stadsholmen sedan flera år tillbaka med andra fastighetsägare för att stärka tryggheten. Utifrån nytt tydligare direktiv från staden pågår arbete med att ta fram mål och aktiviteter för att stärka samarbetet och också se över på vilket sätt Stadsholmen, som den största fastighetsägaren, kan gå före i dialog med övriga staden till exempel när det gäller skyltning.

Under perioden har bolaget genomfört 13 stycken centrumvandringar, utifrån ett kundperspektiv. Bolaget har genomfört ett antal aktiviteter tillsammans med företagarföreningar och de som verkar i bolagets centrum, för att bland annat uppmärksamma internationella kvinnodagen och alla hjärtans dag. Förberedelser pågår för festivaler i Husby och Kärrtorp. Åtta nyuthyrningar har genomförts under perioden och förberedelser pågår för att mäta nya lokalhyresgästers nöjdhet i samband med inflytning, som vi gör vid bostadsinflytt.

Vid vakanser sker ett noggrant arbete för att få in aktörer som bidrar med mervärde till bolagets områden. Bolaget arbetar både med permanenta och temporära lösningar och har under året till exempel upplåtit tillfälliga lokaler i Husby Centrum för vernissage och konstutställning.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Genom dotterbolaget Stadsholmen AB leda arbetet med lokalt utvecklings- och trygghetsarbete i Gamla stan					<p>▶ Stadsholmen AB ska ta initiativ till att utveckla samarbetsformer och leda ett lokalt utvecklings- och trygghetsarbete i Gamla stan</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet pågår, utredning sker kring mål och aktiviteter.</p>
 Särskilt prioritera centrumutveckling och stärkt närvaro i ytterstaden, i syfte att främja trygghet, trivsel samt förstärka sociala värden i stadsplaneringen.					<p>▶ Bolaget bedriver löpande utvecklingsarbete i och kring våra centrumanläggningar tillsammans med företagarföreningar och aktörer som verkar i centrum.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget arbetar löpande för att ha levande centrum med uthyrda lokaler och en trevlig atmosfär. Så</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>kallade "Mall Walks" samt strategiska centrummöten genomförs regelbundet för Vällingby C, Husby C, Kärrtorps C, Björkhagens C och Dalens C. Månatliga möten med företagarföreningen i Husby och Kärrtorp har genomförts under perioden. Uppstartsmöten med dessa företagarföreningar gällande centrumens festivaler samt dialog med Folkets Husby inför Husbyfestivalen har gjorts.</p>
					<p> Bolaget bidrar aktivt i stadsdelarnas arbete med platssamverkan kring våra centrumanläggningar och i områden där vi har stort bestånd i anslutning till centrumanläggningar som ägs av andra.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget bidrar i platssamverkan kring centrumen i Vällingby, Rinkeby, Husby och Tensta. Bolaget deltar aktivt för att området ska vara tryggt och städat och under första kvartalet har 13 centrumvandringar genomförts, utifrån ett kundperspektiv.</p>
 Utveckla arbetet med tillfälliga etableringar i lokaler för att möjliggöra upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet					<p> Svenska Bostäder ska utveckla arbetet med tillfälliga etableringar i lokaler för att möjliggöra upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet</p> <p>Analys</p> <p>För att främja kulturlivet har bolaget under cirka tre veckor upplåtit butikslokaler i Husby C, för vernissage och</p>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					konstutställning. Utställningen pågick under nio dagar och arrangeras av Kulturhuset Stadsteatern, Folkets Husby, Husby konsthall, Kulturskolan Stockholm i Husby och Svenska Bostäder.
 Verka för god rörlighet inom det egna beståndet					<p> Rörlighet i det egna beståndet handlar om att jobba med flera parallella aktiviteter - utveckla rutiner kopplat till internkön, förenkla byte mellan hyresgäster (digitalt bytestorg) samt att inom testbädd pröva att få loss stora lägenheter till internkön genom utvecklat stöd till äldre.</p> <p>Analys</p> <p>Det finns flera planerade aktiviteter. De som gjorts: 1) Lanserat ett digitalt bytestorg, 2) Sett över rutinen kring byte av lägenhet, 3) Formasansökan inlämnad för bidrag kopplat till socialt hållbar bostadsförsörjning (pröva att få loss stora lägenheter till internkön genom utvecklat stöd till äldre), 4) Informationsinsatser kring internkön De som kvarstår är: 5) Rutiner kring internkön, 6) justeringar i samarbetsavtalet med Bostadsförmedlingen</p>
	 Andel tillgänglighetsmärka bostäder i kommunalt bostadsbestånd som lämnats till bostadsförmedlingen under året Analys Rollen besiktningsansvarig			2 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	kommer introduceras och utbildas i tillgänglighetsfrågor. Förberedelse kring fastighetssystemet pågår också.				

1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv



Bolaget har ett nära samarbete med Kulturhuset Stadsteatern som verkar i bolagets fastigheter i både Vällingby och Husby Centrum. I Husby är verksamheten samlokaliserad med Kulturskolan vilket skapar möjligheter till synergier och mervärde inte minst för barn och ungdomar verksamma i Kulturskolan. Bolaget har även fastigheter i Vällingby och Östberga och dessa upplåts till kultur- och ateljéföreningar, vilket varit och är positivt för alla parter. Bolaget kommer att bidra till stadens inventering av platser för ett möjligt kampsportcenter i Järva. Bolaget kommer även vara aktivt i arbetet med att se över stadens strategi för gatukonst och muralmålningar och inventera möjligheten i bolagets bestånd till öppna väggar för eget skapande.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					 Idrottsnämnden ska i samråd med fastighetsnämnden, Järva stadsdelsnämnd, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och SISAB inventera platser för ett möjligt kampsportcenter i befintliga lokaler i Järva Analys Bolaget har uppfattat det som att behovet är löst av annan part i staden. Bolaget fortsätter att bidra på de sätt är möjligt, för att främja ungdomsidrott i samtliga områden i beståndet.
					 Kulturnämnden ska i samråd med fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden, stadsdelsnämnderna, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>och AB Stockholmshem se över stadens strategi för gatukonst och muralmålningar bland annat med mer fokus på förutsättningar för eget skapande genom till exempel öppna väggar</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget är berett att medverka i det staden-övergripande arbetet.</p>

2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning



2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring



Miljöprogram och klimathandlingsplan

Svenska Bostäder arbetar utifrån en intern miljö- och klimathandlingsplan som tagits fram för att svara upp mot stadens styrande dokument inom miljö- och klimatområdet. Fokus läggs på en bolagsspecifik plan för klimatneutralitet som inkluderar utsläpp i hela värdekedjan. Centrala delar i detta arbete är att minska utsläppen uppströms i byggprojekten (utsläpp från brytning av råvaror, tillverkning av produkter osv.) genom klimatsmarta val av bygglösningar och material samt ett fortsatt fokus på energieffektivisering i det befintliga beståndet. Arbetet med att minska utsläpp från transporter och resor inom staden fortsätter bl.a. genom kravställning och uppföljning av entreprenader, utbyggnad av laddplatser samt arbete för att hitta modeller för att erbjuda mobilitetstjänster till hyresgästerna. Målnivåer för utsläpp från nybyggnadsprojektens produktionsfas är framtagna och implementering pågår.

Under innevarande år kommer bolaget, i samarbete med systerbolagen, ta fram en strategi för att minska sin totala klimatpåverkan och nå stadens mål inom klimatområdet. Det stadsövergripande arbetet med att ta fram en strategi för en klimatneutral byggsektor har ännu inte startat, bolaget kommer att medverka i arbetet. Bolaget fortsätter undersöka möjligheterna att uppnå negativa klimatutsläpp genom samarbete med Stockholm Exergi samt ökad användning av biokol.

Upphandlingskraven vidareutvecklas för att bidra till genomförandet av stadens miljöprogram. 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.

Energi

Energianvändningen minskade i januari och februari, men ökade relativt kraftigt i mars. Anledningen till det är främst det ovanligt kalla vädret, vilket gjort att det behövdes mer spetsvärme i bolagets värmepumpsanläggningar (när de fastigheter som har värmepumpar inte klarar av att leverera fastighetens

hela uppvärmningsbehov köper bolaget in fjärrvärme, så kallad spetsvärme). Energianvändningen beräknas dock minska under återstoden av året.

Två större energieffektiviseringsprojekt håller på att avslutas. Utöver det beräknas större energieffektiviseringsprojekt genomföras i minst åtta ytterligare fastigheter under året, med en total yta på ca 60 000 kvm. De projekt som genomförts visar på mycket goda resultat. Bolaget försöker även identifiera fler effektiva åtgärder för att snabbt minska energianvändningen. Exempelvis ska vattensparåtgärder genomföras i ett antal fastigheter och om resultatet är positivt så kan dessa åtgärder appliceras på fler fastigheter.

Energieffektiviseringsarbetet fortsätter enligt framtaget koncept där fastighetsbeståndet analyseras för att identifiera byggnader där insatser ger störst resultat ur ett bolagsperspektiv. Som nämnt ovan pågår ett antal genomförandeprojekt under året och det kommer även bli möjligt att se full effekt av de projekt som genomfördes under 2021 och 2022. Bolaget arbetar vidare med att ta fram en kravspecifikation för framtidens styr- och övervakningssystem där AI är en delmängd.

Bolaget har en plan för utbyggnad av solenergiproduktion som sträcker sig till och med 2023, under kommande år kommer planen att uppdateras för att omfatta hela mandatperioden. Flera projekt pågår under året. Bland annat har bolaget installerat röda solceller på en kulturminnesmärkt fastighet. Progressen kring utbyggnaden finns beskriven under avsnitt 3.1. Indikationer pekar på risk för ekonomiska utmaningar i kommande projekt vilket kan påverka affärsmässighet och/eller tidplan framåt. En fördjupad utredning av förutsättningarna för att investera i vindkraft kommer att genomföras tillsammans med systerbolagen.

Värmekomfort

Samtidigt som energieffektiviseringsarbetet fortsätter arbetar bolaget för att öka hyresgästernas nöjdhet med upplevelsen av värmekomfort vintertid. Upplevd värmekomfort är en komplex och delvis subjektiv fråga. Bolaget fortsätter därför med en kombination av åtgärder som innefattar information, gott bemötande, handlingsplaner för fastigheter med låga nöjdhetsvärden och fysiska åtgärder där behov finns för att öka kundnöjdheten. Ibland är det ventilationsproblem som skapar upplevd kyla. Inför vinterperioden har bolaget därför bland annat gått igenom ett antal fastigheter för att kontrollera om stamventilerna varit öppna. När hyresgästen upplever bristande värmekomfort kan bolaget till exempel kontrollera att spisfläkten fungerar som den ska, att slangen bakom kryddhyllan sitter på plats samt att hyresgästen inte stoppat igen de friskluftsventiler som finns då luften istället tar sig in från ställen där det inte finns en radiator.

Underhållsarbete

Underhållsarbetet bedrivs i enlighet med bolagets policy för underhåll, vilket innebär fokus på hyresgästinflytande, kvarboende samt särskilt omsorg om kulturhistoriska värden och minskade klimatutsläpp. Ett antal projekt är under omarbetning från tidigare helombyggnader till projekt där bolaget tar byggdel för byggdel när den är utsliten istället för att gå i förväg med åtgärder.

LCA-beräkningar och klimatanalyser

Bolaget fortsätter att utveckla sitt arbete med LCA-beräkningar och klimatanalyser i projektens olika skeden. Då inga projekt kommer att ha byggstart under innevarande år förväntas utfallet för nyckeltalet andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt bli noll. Klimatberäkningar har genomförts i ett flertal pågående projekt och klimatförbättrande åtgärder har identifierats. En vägledning för klimateffektivt byggande är under framtagande och färdigställs inom kort. Bolaget har tagit fram målvärden för maximala klimatutsläpp från byggfasen i nybyggnadsprojekt, dessa inkluderas i inriktnings- och genomförandebeslut i investeringsärenden. I en pågående marknadsdialog för ett projektgenomförande är maxnivå för




klimatutsläpp med som ett styrande krav i upphandling. Bolaget deltar i den arbetsgrupp som ska definiera gränsvärden för klimatutsläpp för nybyggnation i staden.


Stadsövergripande arbete för att minska elförbrukningen, vid risk för frånkoppling

Med start hösten 2022 genomfördes ett stadsövergripande arbete till följd av läget på elmarknaden. Ett liknande läge kan sannolikt uppstå även nästa vintersäsong. Svenska Bostäder har genomfört både konkreta insatser för att minska elförbrukningen samt kommunikationsinsatser. För att minska elanvändningen i bolagets fastigheter har bland annat nedanstående åtgärder genomförts:



- Informationskampanjriktad mot hyresgäster för att få dem att minska sin elanvändning.
- Isolering av vindar i fastigheter med direktverkande el(Stadsholmen)
- Påbörjad konvertering från direktverkande el till fjärrvärme(Stadsholmen)
- Översyn av drifttider för ventilation till lokaler
- Byte till LED-belysning
- Tagit bort lösa elradiatorer på kontoren samt julbelysningen
- Generellt ökad medvetenhet hos medarbetarna kring frågan, för att få på så sätt kunna identifiera och genomföra lämpliga åtgärder.





Bolaget genomförde en analys inför valet av vilka energibesparande åtgärder som skulle genomföras. Resultatet av respektive enskild åtgärd har inte analyserats. En slutsats som har dragits är att det är relativt få åtgärder som kan genomföras tillräckligt snabbt och få stor effekt vid det som benämndes som "skärpt läge". För att få en långsiktigt minskad elanvändning krävs ett systematiskt och långsiktigt arbete kring frågan, vilket bolaget bedriver sedan en lång tid tillbaka.


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt verka för att installera solceller inom beståndet					 Alltid undersöka möjligheten till att montera solceller vid omläggning/repairation av tak. Analys Inom bolaget finns en dedikerad person för planering och genomförande av solcellsprojekt och vid ombyggnad finns ett nära samarbete med denne när tak rustas upp.
					 Redogöra för hur bolaget inventerar var det lämpar sig att installera solceller på stadens tak samt planerar för att installera solceller under mandatperioden



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>för att öka den lokala elproduktionen</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har inlett planeringen för perioden 2024-2026. Kostnadsläget för solceller har påverkats på grund av hög efterfrågan. Samtidigt har elpriserna ökat. Sammantaget ser kalkylen annorlunda ut för den kommande planeringsperioden. Hur det påverkar val i utbyggnad behöver utredas.</p>
					<p>🟢 Vid utveckling av alla nybyggnadsprojekt undersöks möjligheten att anlägga solceller på taken.</p> <p>Analys</p> <p>Vid samtliga nybyggnadsprojekt ingår att anlägga solceller på taken.</p>
<p> Ge hyresgästerna reellt inflytande över grad av standardhöjning utöver lägsta godtagbara standard i samband med upprustning, i syfte att stärka livscykelperspektivet, värna kulturhistoriskt klassade värden och säkra hyresgästernas möjlighet att bo kvar även efter upprustning</p>					<p>🟢 Fortsätta arbetet med kontinuerliga kunddialoger när vi utvecklar våra områden, för att stärka våra kunders inflytande och delaktighet.</p> <p>Analys</p> <p>Vid ombyggnadsarbeten där boendemiljön förändras kommer hyresgästdialoger att genomföras. Fokus kommer att vara på arbeten som utförs i lägenheter och utemiljö. Vid nybyggnation sker involvering genom en samrådsprocess i planskedet. Under genomförandet informeras omkringliggande hyresgäster kontinuerligt. I dialog och involvering</p>


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					med de boende kommer bolaget att se över hur det nya verktyget för hyresgästdialoger kan nyttjas, Hemokrati.
					<p>🟢 Fortsätta och stärka arbetet med underhållspolicyn i enighet med aktuellt ägardirektiv.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget arbetar i enlighet med den av styrelsen beslutade underhållspolicyn. Ett antal projekt är under omarbetning för att gå ifrån tidigare tänkta helombyggnader till projekt där "byggdel för byggdel" hanteras. Ett nytt underhållssystem har handlats upp och tagits i bruk, vilket skapar förbättrade möjligheter för långsiktig planering och framöver.</p>
					<p>🟢 Genomföra en översyn av Svenska Bostäders arbete med lägenhetsunderhåll där vi ser över stil- och tillval och hyresgästernas möjlighet att påverka sitt boende i samband med upprustning.</p> <p>Analys</p> <p>Visst arbete med justeringar av det inre underhållsarbetet har genomförts under tertiet och planering för ett större analys- och utvecklingsarbete under året pågår.</p>
					<p>🟢 Inarbete kulturvärdesbedömningar i bolagets beslutsmodeller för planering av större underhållsinsatser</p> <p>Analys</p>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					Bolaget har tagit fram en intern modell där beställarens förväntningar i förstudieskedet vad gäller analys av befintliga byggnadskvaliteter framgår. Arbeta med att utveckla en standardiserad modell för hur sådana analyser ska genomföras växer fram organiskt i takt med att antalet projekt med analyskrav ökar.
	 Andel hämtställen med matavfallsinsamling av hämtställen med möjlighet till matavfallsinsamling Analys Bolaget har inventerat alla platser i behov av matavfallsinsamling och har en plan för implementering alternativt dispensansökan där det inte är möjligt. Långa leveranstider på kärlskåp medför att utrullningen av matavfallsinsamling tar längre tid än planerat. Samtliga hämtställen som har matavfallsinsamling kommer inte med i SVOAs statistik, t.ex. i de fall matavfallsinsamling i en miljöstuga betjänar fler hämtställen för hushållsavfall. Bolaget har en fortsatt dialog med SVOA för att få till rättvisande siffror.			100 %	
	 Andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt Analys Inget nybyggnadsprojekt	0 %		0 %	






Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	kommer att byggstartas under året, därav att mål och utfall för indikatorn blir 0.				
	 <p>Andel nyproducerade byggnader utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet löper enligt plan.</p>			100 %	
	 <p>Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent</p> <p>Analys</p> <p>Två större underhållsprojekt pågår och båda bedöms kunna uppnå målet om energibesparing på 30 procent.</p>			100 %	
	 <p>EI- och värmeproduktion baserad på solenergi</p> <p>Analys</p> <p>En viktig förutsättning för att uppnå bolagets mål är att de pågående projekten avseende utbyggnad av solceller, och projektet löper enligt plan. Under årets första tertial har bolaget handlat upp dessa projekt och under året kommer fyra större solcellsanläggningar därmed att monteras i innerstaden och Järva. Den första anläggningen planeras att driftsättas redan under nästa tertial.</p>			1 200 MWh	
	 <p>Köpt energi för värme, tappvarmvatten,</p>			114,1 kWh/m ²	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	<p>komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m²)</p> <p>Analys</p> <p>Bolagets nuvarande energianvändning är 116,5 kWh/m², vilket indikerar att bolaget är på god väg mot årets mål.</p> <p>En viktig förutsättning för att uppnå bolagets mål är de två större energieffektiviseringsprojekt som håller på att avslutas. Utöver det beräknas större energieffektiviseringsprojekt genomföra i minst åtta ytterligare fastigheter under året, med en total yta på ca 60 000 kvm. De projekt som redan genomförts visar på mycket goda resultat. Bolaget bedömer att det finns en viss risk att långa leveranstider kan försena vissa av dessa projekt, vilket kan komma att påverka bolagets möjligheter att uppnå målet.</p> <p>Bolaget arbetar även på att identifiera ytterligare effektiva åtgärder för att snabbt minska energianvändningen. Exempelvis ska vattensparåtgärder genomföras i ett antal fastigheter och om resultatet är positivt så kan dessa åtgärder appliceras på fler fastigheter.</p>				
	<p> Köpt energi i stadens verksamheter</p> <p>Analys</p> <p>Den köpta energi under de senaste tolv månaderna ligger i nivå med målet.</p>			299 GWh	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	Energieffektiviseringar beräknas minska mängden köpt energi ytterligare.				
	 Minskning av CO2e till 2023 Analys Bolaget vidtar åtgärder med sikte på att nå målet om relativ energieffektivisering på 5 % under miljöprogramsperioden - det huvudsakliga bidraget till denna indikator enligt stadens sätt att räkna. Bolaget ställer även krav på fordon och arbetsmaskiner, har en utbyggnadsplan för laddplatser samt för att fördubbla installerad effekt för solenergi tom år 2023. Bolaget har även stort fokus på hur utsläppen i scope 3 ska minskas framöver, resultatet av detta arbete kommer inte att framgå i denna indikator. Scope 3 omfattar de utsläpp som uppstår som en indirekt effekt av verksamheten, både uppströms och nedströms. Exempel är utsläpp från råvaruextraktion/förädling av material, tillverkning av produkter, men också utsläpp från tjänsteresor.			2 600 CO2e	
	 Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter Analys Under perioden har energianvändningen varit relativt oförändrad, med ett utfall på 3 procent jämfört med basåret 2018. En viktig förutsättning			5 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	<p>för att uppnå bolagets mål är de två större energieffektiviseringsprojekt som håller på att avslutas. Utöver det beräknas större energieffektiviseringsprojekt genomföra i minst åtta ytterligare fastigheter under året, med en total yta på ca 60 000 kvm. De projekt som redan genomförts visar på mycket goda resultat. Bolaget bedömer att det finns en viss risk att långa leveranstider kan försena vissa av dessa projekt, vilket kan komma att påverka bolagets möjligheter att uppnå målet.</p> <p>Bolaget arbetar även på att identifiera ytterligare effektiva åtgärder för att snabbt minska energianvändningen. Exempelvis ska vattensparåtgärder genomföras i ett antal fastigheter och om resultatet är positivt så kan dessa åtgärder appliceras på fler fastigheter.</p>				
					<p> AB Svenska Bostäder, Familjebostäder AB och Stockholmshem AB ska i samarbete med Stockholm Stadshus AB utreda och klarlägga förutsättningarna att investera i ny vindkraft för att tillföra förnybar energi samt föreslå en handlingsplan för genomförande</p> <p>Analys</p> <p>Arbete pågår med att, i samverkan med systerbolagen, genomföra en utredning av hur elförsörjningen</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					framöver kan ske genom ny egenproducerad vindkraft. Syftet är att bidra till ökad elkapacitet i regionen Stockholm och samtidigt minska bolagens klimatpåverkan.
					 AB Svenska Bostäder, Familjebostäder AB och Stockholmshem AB ska ta fram en strategi för hur de ska minska sin totala klimatpåverkan och bidra till målet om halverade konsumtionsbaserade utsläpp till 2030, uppnå målet om fossilbränslefri organisation 2030 och målet om en fossilbränslefri stad 2040 Analys Arbete pågår med att utveckla arbetssätt för att minska klimatpåverkan i hela bolagets värdekedja. Dialog och erfarenhetsutbyte med systerbolagen pågår och bolaget har kallat till ett startmöte för att arbeta fram en gemensam strategi där metod för klimatkartläggning är en av de grundläggande pusselbitarna. En klimatkartläggning ger en bild över verksamhetens klimatpåverkande utsläpp och utgör utgångspunkt för att göra rätt prioriteringar, sätta relevanta klimatmål och ta fram effektiva handlingsplaner.
					

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p> Exploateringsnämnden ska i samarbete med fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, AB Svenska Bostäder, Familjebostäder AB och Stockholmshem AB utreda gränsvärden för klimatbelastning vid nybyggnation</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget medverkar i stadens arbetsgrupp. Bolaget har sedan tidigare infört egna mål för max klimatutsläpp i nybyggnadsprojekt.</p>
					<p>  Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, AB Svenska Bostäder, Familjebostäder AB, Stockholmshem AB och SISAB ta fram en strategi för klimatneutral bygg- och anläggningssektor</p> <p>Analys</p> <p>Stadens gemensamma arbete har ännu inte startat. Bolaget kommer att medverka i arbetet.</p>
					<p>  Redogöra för hur bolaget har ett livscykelperspektiv i lokalplaneringen för att hålla nere investeringsutgifter och dämpa hyreskostnader, för att erhålla en större flexibilitet över</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har en handbok för uthyrning</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					av lokaler. Under tertiåret har ett arbete påbörjats med att komplettera denna handbok med ett avsnitt gällande hållbarhet som ska behandla bland annat livscykelperspektivet.


2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar

Bolaget fortsätter att utveckla arbetet med åtgärder för ökad biologisk mångfald och naturmiljöer i behov av förstärkning, samt utvecklar kunskap och kommunikation inom området. Detta är ett kontinuerligt arbete som sker i nyproduktion, ombyggnad och förvaltning. Inför nya projekt genomförs naturinventeringar och där ingår förslag på åtgärder för att förstärka olika habitat eller öka den biologiska mångfalden. Exempel på åtgärder som genomförs inom ramen för förvaltningen under året är att omvandla gräsmattor till ängsytter, placera ut fågelholkar och insektshotell, differentiera växtmaterial och välja växter som gynnar pollinerande insekter. En förteckning av äldre träd i Svenska Bostäders bestånd är framtagen.

Bolagets arbete med att planera och genomföra förebyggande åtgärder för att klimatanpassa befintliga fastigheterna fortskrider med utgångspunkt i den kartläggning av klimatrisker som bolaget genomfört. En handlingsplan och åtgärds katalog för klimatanpassning har tagits fram där fokus har varit att ta fram förslag på åtgärder för att hantera översvämningar vid skyfall och övertemperaturer vid värmebölja. Erfarenheter från de två pilotprojekt som genomfördes under 2022 för att minska konsekvenser av värmebölja inkluderas i fortsatt utveckling av driften i befintliga fastigheter. Bolaget planerar att genomföra förebyggande naturbaserade- och tekniska lösningar under året. Det handlar bland annat om dagvattenlösningar för att fördröja vatten inom fastigheternas gränser, skuggande växtlighet och solskydd på fönster. Under 2022 identifierade bolaget ett antal fastigheter där växtbeklädda väggar skulle kunna vara möjliga. Bolaget har som ambition att förbereda för och utföra en växtbeklädd vägg under 2023.

Bolaget undersöker möjligheten testa så kallade ”cold spots” i Husby C. Det innebär att Svenska Bostäder erbjuder hyresgäster och allmänheten tillgång till svala utrymmen under sommarens varmaste dagar.

Bolaget gjorde ett test i Västerort förra sommaren och bygger nu vidare på de erfarenheterna.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					 Miljö- och hälsoskyddsnämnden ska i samarbete med trafiknämnden, stadsdelsnämnderna, AB Svenska Bostäder, Familjebostäder AB och Stockholmshem AB skapa nya växtbeklädda väggar Analys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					Växtbeklädda väggar kan anläggas utifrån olika investeringsnivåer och ambitioner. Bolaget har tagit fram några enklare förslag där klängväxter skulle kunna anläggas vid befintliga väggar. Bolaget arbetar vidare med förslagen.



2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar











Som en del i att minska utsläppen från transporter i staden genomförs en betydande satsning på laddplatser för elbilar. Bolaget har under 2022 etablerat beslut om betydande investering i laddinfrastruktur till 2026. Totalt innefattar investeringsprogrammet ett uppförande av ca 4 500 laddplatser fram till 2026. Bolaget genomför ett intensivt planeringsarbete för att säkerställa måluppfyllnad för installation av laddplatser i både innerstaden och ytterstaden. Bolaget är väl påläst i alla aspekter av frågan och förbereder just nu pilotprojekten som ska färdigställas under året. Upphandlingsfrågor har dragit mest tid under tertial 1. Därutöver fortsätter bolaget installera laddplatser i all tillkommande nyproduktion.


Bolaget deltog under 2021-2022 i forskningsprojektet Rikare granskning. Projektet undersökte hur mobilitetslösningar kan möjliggöra omvandling av outnyttjade parkeringsytor till ny bebyggelse eller andra kvaliteter såsom kvartersparker. Vidare har bolaget med hjälp av Miljöförvaltningen utrett parkeringsekonomi i Grimsta för att komplettera kunskapen om förutsättningarna i området. En RFI (Request For Information) kring delad och hållbar mobilitet där förutsättningarna kring tillhandahållande av mobilitetstjänster i hela det befintliga beståndet har genomförts, svaren sammanställs och analyseras för närvarande. Under året planeras erfarenheterna tas vidare i ett utvecklingsprojekt för att ta ett samlat grepp kring bolagets mobilitetsarbete.

Bolaget ser en stor potential i ett tillsammans med staden utvecklat mobilitetsarbete utöver att minska klimatutsläpp från transporter. Det är också en viktig förutsättning för att etablera miljömässigt hållbara och ekonomiskt lönsamma projekt. Minskade krav på parkeringsplatser i nyproduktion innebär färre tunga konstruktioner under jord (som ger upphov till stora klimatutsläpp i byggfasen) samt lägre produktionskostnader och med det lägre hyror.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Bidra till en starkt samverkan för effektiv snöröjning inom och i anslutning till bolagens fastigheter, för att öka framkomligheten på trottoarerna					 Bidra i stadens utvecklingsarbete samt samverka med fastighetsägare med angränsande fastigheter för en effektiv snöröjning. Analys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					Svenska Bostäder verkar för ett gott samarbete med angränsande fastighetsägare i samtliga frågor som kräver samordning, t.ex. snöröjning.
 I förbereda fastigheter bedriva ett aktivt informationsarbete för att säkerställa att alla berörda hyresgäster känner till att de har rätt att få en laddstolpe installerad inom maximalt fyra veckor efter avrop					 Svenska Bostäder ska utveckla ett intresseformulär på webb där hyresgäster anmäler intresse för laddplats. Vidare tas ett kommunikationspaket fram för att informera hyresgäster i förbereda fastigheter att de har rätt att avropa laddplats. Analys Bolaget arbetar med utveckling och implementering av intresseanmälan för laddplats, som integreras direkt mot fastighetssystemet.
 I ytterstaden säkerställa att minst 50 procent av parkeringsplatserna är förberedda för laddinfrastruktur år 2026 och 100 procent år 2030, varav minst 25 procent av platserna även ska förses med laddinfrastruktur av minst typen normalladdning senast 2026					 I nyproduktion säkerställa 100% av laddplatserna på bolagets parkeringar Analys Detta sker i samtliga projekt där bolaget har möjlighet att påverka antalet. Det är inskrivet i bolagets nybyggnadsregler.  Implementera framtagna strategier för laddplatser i enlighet med utställningsplan som säkerställer måluppfyllnad Analys Pilotprojekt påbörjats med uppsäkring samt framdragningsplan av el och fiber, för att möjliggöra installation och driftsättning av laddstolpar. Parallellt pågår utveckling av arbetssätt för

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					förvaltning av laddplatser, samt kravställning av teknik och informationssäkerhet för laddtjänsten.
 Successivt förse samtliga parkeringsplatser inom sitt bestånd med laddinfrastruktur i syfte att bidra till stadens mål om en utsläppsfri innerstad år 2030. I innerstaden ska minst 50 procent av bolagens parkeringsplatser i garage vara försedda med laddinfrastruktur av minst typen normalladdning 2026 och 100 procent 2028					 Implementera framtagna strategier för laddplatser i enlighet med utdragen plan som säkerställer måluppfyllnad Analys Pilotprojekt påbörjats med uppsäkring samt framdragningsplan av el och fiber, för att möjliggöra installation och driftsättning av laddstolpar. Parallellt pågår utveckling av arbetssätt för förvaltning av laddplatser, samt kravställning av teknik och informationssäkerhet för laddtjänsten.
					 Exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, trafiknämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter AB, Mässfastigheter AB, SISAB, Stockholm Vatten och Avfall AB, Stockholms Hamn AB, Stockholms Stads Parkerings AB och S:t Erik Markutveckling AB ska redovisa arbetet i enlighet med målen för elektrifiering Analys Bolaget genomför ett intensivt planeringsarbete för att säkerställa måluppfyllnad för installation av laddplatser i både innerstaden och ytterstaden. Bolaget är

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					väl påläst i alla aspekter av frågan och förbereder just nu pilotprojekten som ska färdigställas under året. Upphandlingsfrågor har dragit mest tid under tertial 1.
					 Stockholms Stads Parkerings AB ska i samarbete med fastighetsnämnden, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, SISAB och Micasa Fastigheter i Stockholm AB ta fram affärsmodeller för utbyggnaden av laddinfrastruktur Analys Bolaget upprättade under 2022 ett samarbetsavtal med Stockholm Parkering för utbyggnad av laddinfrastruktur i innerstadsgaragen. De första garagen genomförs under 2023 inom det samarbetsavtalet. Parallellt pågår uppstart av bolagets övriga genomförande, se rapportering på andra aktiviteter. Utveckling och erfarenhetsåterföring sker även kvartalsvis i stadens interna laddnätverk samt i regelbundna möten bolagen emellan.




2.4 Stockholmarnas hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer



Bolaget arbetar med att styra mot giftfria och miljöanpassade material i entreprenadprojekt och förvaltning. I samband med upphandling ställs kemikaliekraav och Byggvarubedömningen används som verktyg och loggbok. Kontroll av entreprenörers och leverantörers arbete sker genom miljöronder i projekt och revision

av ramavtalsleverantörer.

Ekosystemtjänster används för fördröjning och rening av dagvatten.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Intensifiera arbetet för ökad grönska och stärkt biologisk mångfald inom ramen för bolagets bestånd					<p> Fortsätta arbetet med åtgärder för ökad biologisk mångfald och naturmiljöer i behov av förstärkning, dokumentera genomförda och planerade åtgärder i den bolagsövergripande sammanställningen</p> <p>Analys</p> <p>Detta är ett kontinuerligt arbete som sker i nyproduktion, ombyggnad, underhåll samt förvaltning. I nya projekt görs naturinventeringar och där ingår förslag på olika åtgärder för att förstärka olika habitat eller öka den biologiska mångfalden. Exempel på åtgärder som genomförs under året är att omvandla gräsmattor till ängsytor, placera ut fågelholkar och insekshotell, anlägga bi-bädd, differentiera växtmaterial och välja växter som gynnar pollinerande insekter. En förteckning av äldre träd i bolagets bestånd är framtagen.</p>
	 Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system Analys Byggvarubedömningen används för att styra			100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	mot giftfria material och produkter samt dokumentera byggvaror i bolagets ny- och ombyggnadsprojekt.				

3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla



3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd





Under 2023 fortsätter bolaget sitt kontinuerliga arbete med att bidra till en hållbar tillväxt i Stockholm. Detta görs genom att investera i såväl nya bostäder som befintligt bestånd, där det senare handlar om t.ex. trygghetsskapande åtgärder samt miljö- och klimatsäkringsåtgärder. Bolaget räknar med att färdigställa cirka 400 lägenheter under 2023, fördelat på 300 bostäder i Albano och 100 bostäder i kvarteret Mangon på Södermalm.



Bolaget satsar 22 mnkr fördelat på 25 trygghetsprojekt, såsom skalskyddsåtgärder, belysningsåtgärder samt installation av s.k. troax-buror för säkrare förvaring. Under 2022 har bolaget kartlagt fastighetsbeståndet och identifierat 28 respektive 84 byggnader som är särskilt utsatta för risker kopplade till övertemperatur respektive skyfall. För dessa fastigheter har 10 mnkr avsatts för att påbörja förbättringsåtgärder. Under 2023 påbörjas förberedelse och installation av laddplatser för elbilar och medför en investering på 26 mnkr.




Bolaget kommer att bidra i arbetet med att utreda lokalisering av den nya stadsdelsförvaltningen på Järva respektive att utreda lokalisering i Rågsved av förvaltningskontoret för Enskede-Årsta-Vantör när nuvarande hyresavtal löper ut. Bolaget kommer bidra i SISABs arbete med att utreda hur försörjningen av förskolelokaler kan underlättas.






Bolaget har under 2022 genomfört ett arbete för att identifiera hur bolagets förvaltningsverksamhet bör utvecklas för att möta ägarens krav samt hyresgästernas förväntningar. Beslut är fattat under årets första månader kring en utvecklad förvaltningsorganisation med förtydligade roller. Den nya organisationen kommer att träda i kraft under maj 2023. Tillsammans med ett antal ytterligare förflyttningar ska den nya organisationen över tid leda till lägre kostnader för fastighetsdriften och ett förbättrat driftnetto, samt ökad jämnhet i kundernas upplevelse av bolagets verksamhet, oavsett geografisk placering. Arbetet har utgått från att det är medarbetarna som är bolagets viktigaste resurs och medarbetarnas tankar kring bolagets styrkor och utmaningar har legat till grund för beslut om förändringar. Ambitionen är att även medarbetarengagemanget ska vara jämnare oavsett vilken del av verksamheten medarbetaren tillhör.




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt verka för att reducera bostadsbolagens					 Arbeta med styr- och reglerteknik för att fortsätta utveckla arbetet med

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
energiförbrukning, sänka energikostnaderna och öka självförsörjningsgraden					<p>energieffektivisering genom driftoptimering</p> <p>Analys</p> <p>Två olika, men sammanhängande, aktiviteter pågår på området: Det ena handlar om att ersätta dagens centrala styrsystem med ett nytt och mer kompetent inom driftoptimeringsområdet. Det andra handlar om att utöka antalet mätpunkter för att möjliggöra en bättre styrning. Det senare sker i första hand genom utökning av referensgivare i lägenheter.</p>
					<p>▶ Energieffektivisera befintligt bestånd i enlighet med framtaget koncept och plan</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har en god framdrift inom området. Det finns ett väl utvecklat samarbete mellan energiansvarig som håller ihop helheten samt en dedikerad projektledare som driver de enskilda energiprojekten enligt framtagna plan från bolagets energiansvarig.</p>
					<p>▶ Öka produktionen av förnybar energi i enlighet med framtagna plan för utbyggnad av solenergi samt utveckla planen till att omfatta hela mandatperioden fram till 2026</p> <p>Analys</p> <p>Målet är att fördubbla andelen solceller i perioden 2021 till 2023. Utgångsvärdet var 718kWp. Vid ingången av 2023 var</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>1408 kWp installerade. Under det första tertialet för 2023 så har etapp 2 (Västerort) och etapp 3 (Söderort) slutförts. Under 2023 planeras även genomförandet av etapp 4 omfattande Vämlinge 1, Forsen 2, Snickeriet 1 och Fikonet 6, som innebär en tillförsel om 283 kWp. Prognosen för 2023 är 1691 kWp, vilket innebär en ökning med 2,35 ggr jämfört med utgångsvärdet.</p> <p>Det har på senare tid skett en prisrusning på solcellsanläggningar, sannolikt till följd av efterfrågeökningen i samband med hösten/vinterns extrema elprisivåer. Det betyder att de kalkylmässiga förutsättningarna för nya solcellsanläggningar i närtid kraftigt har försämrats och hur det påverkar val i utbyggnad för perioden 2024-2026 behöver utredas.</p>
 Ansvara för kommunkoncernens gemensamma inköpskategori vitvaror					<p> Leda kategorin vitvaror i stadens gemensamma kategoriarbete.</p> <p>Analys</p> <p>Kategorin vitvaror inkluderar tre delar, vitvaror, tvättstugeutrustning och storköksutrustning. Arbetet enligt stadens modell pågår. Dialog pågår om kategorin ska delas i två delar, en för storköksutrustning, som har nära kontakt med stadens kategori för måltidsförsörjning, och en för vitvaror och tvättstugeutrustning, men inget beslut om</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					eventuell delning är fattat.
	 Andel administrations- och indirekta kostnader Analys			8,5 %	
	 Andel investeringsprojekt vars genomförandebeslut är i god överensstämmelse med inriktningsbeslut Analys Inga genomförda investeringsbeslut under perioden. Generellt gäller att det är stora öknings i kostnader de senaste två åren och lägre marknadsvärdering av projekten. Det ger en indikation att på att det är svårare att hålla nivån från inriktningsbesluten.			100 %	
	 Avvikelse investeringsbudget, % Analys Med långsiktigt hållbar ekonomi som viktigt riktmärke har framför allt den fortsatt höga inflationsnivån samt ökade kapitalkostnader inneburit stora utmaningar för att uppnå budgeterad investeringsvolym. Detta har resulterat i att den totala investeringsvolymen i prognosen uppgår till 1 720 mnkr att jämföra med 2 150 mnkr i budget. Bolaget jobbar aktivt med att se över kalkyler, justera projekteringar och samtala med entreprenörer och exploateringskontoret, allt för att möjliggöra	-20 %	1 720 mnkr	2 150 mnkr	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	fortsatta investeringar.				
	 Direktavkastning Analys			1,8 %	
	 Driftkostnad/kvm Analys Driftkostnaderna avviker mot budget med en förväntad ökning på cirka 27 mnkr, till större delen relaterat till ökade reparationskostnader som ökar med 22 mnkr. På grund av de akuta reparationskostnadernas karaktär finns en stor osäkerhet i prognosen och risk finns att dessa kostnader kommer fortsätta öka. Vattenskadorna utmanar oss på både kort och lång sikt.			805	
	 Driftnetto/kvm Analys			602	
	 Resultat efter finansnetto(mnkr) Analys	93,7	70,2	70	
					 Kommunstyrelsen ska i samarbete med AB Familjebostäder och AB Svenska Bostäder och berörda stadsdelsnämnder utreda lokalisering av den nya stadsdelsförvaltningen på Järva respektive att utreda lokalisering i Rågsved av förvaltningskontoret för Enskede-Årsta-Vantör när nuvarande hyresavtal löper ut

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>Analys</p> <p>Bolaget är tillgängliga och behjälpliga i att utreda förutsättningarna. Ingen förfrågan har ännu kommit till bolaget.</p>
					<p> Redogöra för hur bolaget arbetar med en effektiv och hållbar fastighetsförvaltning</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget gör flera saker parallellt: 1) har under tertial 1 handlat upp ett nytt underhållssystem. Det ger bolaget förbättrade möjligheter att arbeta med långsiktiga underhållsplaner, få en samlad bild av behoven i beståndet och prioritera åtgärder utifrån behov. 2) Bolaget arbetar även utifrån underhållspolicyn med att inte byta ut komponenter i förväg, utveckla styrningen av fastigheterna och effektivisera energianvändningen. 3) Bolaget fortsätter att utveckla organisationen för att öka effektivitet.</p>
					<p>  SISAB ska i samråd med AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och exploateringsnämnden utreda hur försörjningen av förskolelokaler kan underlättas, bland annat genom att integrera förskolor i skolbyggnader och genom tredimensionell fastighetsbildning i flerbostadshus</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>Analys</p> <p>Bolaget är tillgängliga och behjälpliga och bidrar med erfarenheter av tidigare dialoger kring förskolor i flerbostadshus.</p>

3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb



Sysselsättningsåtgärder

Bolaget har under 2022 arbetat fram ett kunskapsunderlag kring möjliga vägar för att öka sysselsättningen bland de hyresgäster som står långt från arbetsmarknaden. Dessa handlar om att vidareutveckla sysselsättningskrav i upphandlingar, dra nytta av partnerskap med andra fastighetsägare i en utpekad stadsdel (genom Fastighetsägarna exempelvis på Järva) samt insourcing av tidigare utlagda entreprenader. I vissa fall sammanfaller det så att det är samma entreprenader som är mest lämpade för såväl sysselsättningskrav i upphandlingar som att de är aktuella för tankar kring insourcing. Det är mixen av dessa som är intressant att hitta synergier emellan och särskilt som de har olika tidshorisont i hur snabbt de kan komma på plats.

Insourcing är den sysselsättningsåtgärd som kräver mest av organisationen både utifrån insats, tid och ekonomi. Samtidigt visar liknande projekt gjorda av annan allmännyttan att det kan vara en väldigt effektiv åtgärd, både i att generera sysselsättning för den enskilde, men också i att hyresgästkollektivet upplever att tryggheten ökar (känt ansikte som rör sig i området) samt upplevelsen av rent och snyggt. Bolaget ser på samma sätt som annan allmännyttan (i Botkyrka, Södertälje, Gårdsten) en fördel med att kunna arbeta riktat gentemot de långtidsarbetslösa stockholmarna som är boende i bolagets lägenheter.

Fastighetsägarföreningen i Järva, i vilken bolaget är medlem, har ett pågående arbete för att samla fastighetsägare i gemensamma arbetsmarknadsinsatser med stadsdelsförvaltning och Jobbtorg för att motverka problemet med nedskräpning i och runt miljöstugorna på Järvaområdet. De för också samtal med deltagande fastighetsägare om att eventuellt etablera ett partnerskap med extern aktör som arbetar systematiskt med validerad praktik, och där praktiken lett till att mer än hälften av praktikanterna går vidare till jobb eller studier efter avslutad period.

Sammantaget pekar insamlade erfarenheter på att insatserna är viktiga att se som ett långsiktigt engagemang och investering och att de med fördel kan stödja varandra.

Näringslivspolicyn


Punkt 1 i näringslivspolicyn: handlar om att stimulera tillväxt och företagsamhet. Det gör bolaget genom att arbeta med kategoristyrtd inköp och därmed kategorifamiljer. Inom de senare analyseras vad som behöver köpas in och hur specifika branscher kan bidra. Samtliga upphandlingar med ett värde över 2 miljoner kronor föregås av marknadsdialog.












Punkt 2 i näringslivspolicyn: syftar till att förbättra service, tillgänglighet och myndighetsutövning för näringslivet. I arbetet med att utveckla den framtida förvaltningsorganisationen undersöker vi möjligheten till att förbättra vår service till näringslivet och de som verkar i våra lokaler i Svenska Bostäder och

Stadsholmen. Bolaget fortsätter arbetet med välkomstbesök och servicebesök till lokalhyresgäster. Ett nära samarbete med bolagets lokalhyresgäster är en framgångsfaktor för att skapa attraktiva boendemiljöer. Bolaget utvecklar lokaler i nära samarbete med företagarna för att öka deras lönsamhet och stärka utbudet på platsen. I Kärrtorp och Husby där bolaget äger och förvaltar centrumanläggningar bedrivs ett aktivt samarbete med företagare som består av våra lokalhyresgäster i centrum. Bolaget analyserar löpande ärenden till som inkommer via bolagets kundcenter, för att hitta förbättringsområden som underlättar för kunderna, i detta fall näringsidkare.

Punkt 3 i näringslivspolicyn: innebär att bolaget ska arbeta för attraktivare miljöer och ökad framkomlighet. Bolagets kommersiella lokaler och centrumanläggningar ökar tillgängligheten genom att bidra med arbetsplatser, varor och tjänster vilket minskar behovet av längre resor, inte minst i ytterstadsområdena. I samarbete med systerbolagen testar bolaget även att upplåta uppställningsplatser för bostadsnära leveransboxar för paket och livsmedel, till nytta för näringslivet i stort och samhällsliga tankar kring last-mile. Bolaget bidrar till att möjliggöra för ett minskat utsläpp från bilar genom att implementera framtagna strategier för laddplatser, där även möjligheter i centrumanläggningar undersöks.

Punkt 4 i näringslivspolicyn: handlar om att öka tillgången till arbetskraft med relevant kompetens. Bolaget bidrar såväl direkt som indirekt. Bolaget är medlem i Fastighetsbranschens utbildningsnämnd via arbetsgivarorganisationen Fastigo. En branschförening som har löpande kontakter med departement, skolmyndigheter och andra samhällsorgan och arbetar för fastighetsutbildningar med hög kvalitet på alla nivåer. Bolaget tar emot praktikanter från olika yrkesutbildningar, främst från fastighetsförvaltarutbildningar, för att de ska kunna ta ut sin examen. Bolaget erbjuder visstidsanställningar till Stockholmsjobbare, det vill säga stockholmare som står långt ifrån arbetsmarknaden. Flera av dessa Stockholmsjobbare och praktikanter har erbjudits tillsvidareanställning inom bolaget. Bolaget tar tillsammans med dess entreprenörer emot ett drygt hundratal ferieungdomar varje år, som innebär att ungdomarna upptäcker en bransch som de annars kanske inte hade kommit i kontakt med. Under åren har bolaget tagit emot traineer via Sveriges Allmännytta. De har sedan erbjudits tillsvidareanställningar i en variation av befattningar där de kan utvecklas vidare såsom projektledare, HR-partner, verksamhetsutvecklare, fastighetsekonom. Bolaget är medlemmar i Integrationspakten och har exempelvis bidragit med Stockholmsmentor.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt bidra till att fler långtidsarbetslösa får en ingång till jobb på ordinarie arbetsmarknad exempelvis genom fler Stockholmsjobb, ökad egen regi och i högre grad ställa sociala krav i upphandlingar					<p>▶ I samtliga genomförda entreprenadupphandlingar ställs krav på anställning av långtidsarbetslösa.</p> <p>Analys</p> <p>Detta krav ställs vid varje upphandling. Ingen ny upphandling har skett under tertial 1.</p>
					<p>▶ Utifrån genomförd kartläggning kring sysselsättningsåtgärder utveckla koncept för att stärka möjligheten för hyresgäster som står långt ifrån arbetsmarknaden.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>Analys</p> <p>Dialoger pågår internt och inom ramen för Fastighetsägare Järva för att under året utveckla koncept.</p>
	<p>  Antal aspiranter som fått Stockholmsjobb</p> <p>Analys</p> <p>Indikatorn är inte relevant för Svenska Bostäders verksamhet.</p>				
	<p>  Antal tillhandahållna platser för feriejobb</p> <p>Analys</p> <p>Ferieplatserna erbjuds under sommar- och höstlov.</p>	0	108	100 st	
	<p>  Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar</p> <p>Analys</p>	3	3	3 st	
	<p>  Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb</p> <p>Analys</p>	3	3	3 st	
	<p>  Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi</p> <p>Analys</p> <p>Indikatorn är inte relevant för Svenska Bostäders verksamhet.</p>				
					<p> Näringslivspolicyns mål 1: Samtliga upphandlingar med värde över 2 miljoner kronor ska föregås av marknadsdialog</p> <p>Analys</p> <p>Marknadsdialogen sker dels vid kategorianalyser, dels</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>vid upphandling. Formen för dialogen anpassas till respektive bransch och kan exempelvis vara digitala förfrågningar (s.k. RFI) eller möten med leverantörer.</p>
					<p>🟢 Näringslivspolicyns mål 1: Utveckla kategoristyrtd inköp som metod för inköpsverksamheten, i de olika kategorifamiljerna genomföra analyser om vad som behövs inom specifika branscher.</p> <p>Analys</p> <p>Kategorifamiljer har utvecklats med olika hastigheter, vilket beror på spend och antal upphandlingar/avtal inom respektive kategorifamilj. Arbetet är tänkt att leda till ytterligare värdeskapande i inköpsverksamheten.</p>
					<p>🟢 Näringslivspolicyns mål 2: För att förbättra service, tillgänglighet och myndighetsutövning kommer bolaget fortsatt att arbeta med välkomst- och servicebesök, god och nära dialog med lokalhyresgäster och ständiga förbättringar utifrån inkomna ärenden till Kundcenter.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget arbetar enligt plan. Förberedelser pågår för att kunna mäta nöjdheten hos nya lokalhyresgäster i samband med inflyttning. Inkommande ärenden till kundcenter följs upp och analyseras för att vidta åtgärder och</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					förbättringar.
					<p>🟢 Näringslivspolicyns mål 3: bolagets arbete med centrumutveckling och kommersiella lokaler bidrar till attraktivare miljöer för näringslivet. Bolaget driver även pilotprojekt där ett exempel är leveransboxar i det befintliga beståndet. Till nytta för näringsliv och stockholmare.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget bedriver ett systematiskt arbete med att förvalta och utveckla centrumanläggningarna i nära samarbete med företagarföreningar där de finns. Bolaget har en nära dialog med kunderna och näringslivet. Försöket med leveransboxar fortsätter under året.</p>
					<p>🟢 Näringslivspolicyns mål 4: Bolaget bidrar till ökad tillgång till arbetskraft med relevant kompetens både direkt och indirekt via deltagande i Fastighetsbranschens utbildningsnämnd.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget tar in både praktikanter och sommarjobbare i olika perioder.</p>

3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med



Bygga Stad

Svenska Bostäders roll är att bidra med hållbart och prisvärt boende för vanliga inkomster till stadens invånare. Bolaget har pågående byggnation och planerad byggnation i en variation av stadsdelar. I bolagets projektportfölj finns drygt 4 500 byggrätter.

Bostadsbyggande är resurskrävande och det är en utmaning att bygga till hyresnivåer som upplevs som

rimliga för var och en. Produktionskostnader samt kapitalmarknaden inom fastigheter har under 2022 och inledningen av 2023 förändrats till ett betydligt svårare läge och bolaget förväntar att detta läge kommer bestå under 2024. Vid fortsatt ökade materialpriser, brist på vissa material och ökade avkastningskrav till följd av ränteutvecklingen. Osäkerheter i omvärlden bidrar till ökade riskpåslag i hela värdekedjan och påverkar den slutliga produktionskostnaden för bolaget som beställare. Kombinerat med ny tolkning av hyressättning från sommaren 2022 som medger halv höjning av presumtionshyra för nyproduktion, så är detta en betydande utmaningar i att starta nya projekt.

För att möjliggöra fortsatt nybyggnation genomför bolaget ett strategiarbete. Syftet är att etablera fler effektiva vägar fram i projektgenomförande. Ett fokusområde i strategiarbetet är att ta tillvara industriella principer hos externa parter och i det interna arbetet med projekteringsanvisningar. Under första tertiet har det genomförts inledande marknadsdialog för fler samarbeten med fokus på industriell produktion. Syftet är att möjliggöra produktionsstart i närtid samt att etablera samarbeten för projekt som är i tidigare skeden av planering. Aktiv dialog behövs för att medla mellan förutsättningar i industriella koncept och gestaltningskrav i planarbetet. Som en del i nyproduktionsstrategin finns etablerade och prioriterade arbetssätt med Stockholmshusen där aktörer i hela värdekedjan samverkar för att nå kostnadseffektivitet, tempo och möjliggöra innovation för högre hållbarhet. Stockholmshusen möjliggör samarbeten inom staden och med externa parter. I samarbete med Stadshus AB sker flera initiativ för att växla upp detta arbete.

Beroende på förutsättningar på byggmarknaden och projektportföljen ser bolaget följande mål för produktionsstarter; 2023: 0 st, 2024: 300 st, 2025: 400 st, 2026: 500 st. Antalet starter kommer dock att stämmas av med systerbolagen inom staden i syfte att de tre bolagen tillsammans ska klara stadens övergripande nyproduktionsmål om minst 3 500 lägenheter under hela mandatperioden.

Stockholmshusen

Bolaget har ca 1 100 byggrätter där det planeras för s.k. Stockholmshus med byggstart 2024-2028. Därav att det står noll på indikatorn för 2023. Under 2023 sker ingen produktionsstart av Stockholmshus.

Bostäder för alla

Allmännyttan erbjuder bostäder för alla. För Svenska Bostäder, som verkat under många decennier, innebär det blandade beståndet från olika tidsepoker en variation av hyresnivåer (beroende på standard, skick och genomförda stilval/tillval av tidigare hyresgäster). Dessa upplevs olika prisrimliga för individer med olika preferenser och möjligheter att efterfråga en bostad. Bolagets arbete med varsam renovering bidrar till att bevara detta blandade bestånd med en variation av hyresnivåer och därmed goda möjligheter för stockholmarna att kunna efterfråga en bostad. Bolagets systematiska arbete med olovlig andrahandsuthyrning bidrar till samma sak, eftersom ingen tredje part (kontraktsinnehavaren som inte längre har behov av bostaden) ska kunna göra en affär på andras bekostnad.

Svenska Bostäder vill underlätta för hyresgästerna att finna en bostad utifrån den familjesituation som råder utmed livsresan. Detta görs idag genom att erbjuda en internkö och genom de bytesansökningar som enskilda inkommer med. Under tertiet har ett digitalt annonsplank på Mina Sidor lanserats för att underlätta för hyresgäster att byta lägenhet med varandra. Det är dels en efterfrågad service från hyresgästerna, men tesen är att det även kan öka rörligheten inom beståndet som gör att matchningen av behov och lägenhet förbättras. I samband med det görs en översyn av nuvarande riktlinjer för lägenhetsbyte (lagstadgad rätt i kap. 12 Jordabalken).

Bostäder för ungdomar, studenter och äldre

Vid omsättning av lägenheter i det befintliga beståndet möjliggörs att efterfråga dessa, antingen via

internkön eller den reguljära kön, och förmedlas då efter rak kötid (när inkomstkrav mm är uppfyllt). För att underlätta för målgrupper att kvalificera sig och konkurrera om lägenheterna på ett mer jämlikt sätt kan lägenheter kategoriseras såsom ungdomsbostad och studentbostad. En annan kategori är seniorbostäder. Det är sätt som arbetas med redan idag (kategoribostäder) och det bygger på att interna rutiner utvärderas och utvecklas över tid för att matcha utbud och efterfrågan.




Under 2022 har två innovationsprojekt initierats. Ett där fokus kring en äldrevänlig stad kombinerats med ambitionen att få igång en rörlighet inom beståndet, för att särskilt frigöra prisrimliga och stora lägenheter. Kundinsikter i spåren av detta är att skapa ett digitalt bytestorg samt att förbättra informationen kring internkön och dess möjligheter, eftersom bolaget noterat att det är relativt få bland de äldre som aktiverat sin plats i internkön. Det senare är en informationskampanj som ska göras tillsammans med systerbolagen. Det andra innovationsprojektet har precis startats upp och tar sikte på delningsboende eller kalla det moderna kollektivboenden. Där syftet är en effektiv förvaltning- och uthyrningsmodell som kan anpassas till olika rumsliga och sociala kontexter, för att bidra till flera hållbarhetsmål.

Under 2022 har bolaget genomfört en undersökning inriktad på kategoriboenden för studenter, då bolaget upplevde det som svårare att hyra ut de studentbostäder som fördes till studentbostadsmarknaden. Studien har bidragit till att sätta bostadsbolaget planerade produktion i ett sammanhang med andra fastighetsägares produktion och bedömd efterfrågan fram till 2030. För 2023 sker ingen produktionsstart av studentlägenheter.








Utvecklingen av Järva





Bolaget bedriver ett långsiktigt arbete för att utveckla och stärka Järva. Arbetet sker tillsammans med en stor mängd aktörer inom staden, andra myndigheter, fastighetsägare och civilsamhället. Kraftsamlingen i Järva kommer att innebära ännu större gemensam förändringskraft och tydligt fokus för alla parter insatser. Förändringsarbetet behöver vara långsiktigt för att nå framgång och skapa förtroende hos Järvaborna. Bolaget ser det därför som viktigt att bygga vidare på de strukturer som finns och lyfta goda exempel.




Svenska Bostäder kommer som stor fastighetsägare på Järva, och som ordförande i Fastighetsägare Järva, att bidra på de sätt bolaget kan i arbetet med kompetens, erfarenhet, resurser och konkreta aktiviteter. Under 2023 fyller Akalla och Husby 50 år vilket bolaget kommer att uppmärksamma på olika sätt under året. Firandet kommer att ske tillsammans med stadsdelen och andra samverkansaktörer i området. I Tensta kommer bolaget bland annat bidra till centrumutvecklingen genom samarbeten med andra fastighetsägare i närområdet, och bland annat se över om fd. Kämpingseskolan kan utvecklas till nytt kontor och nya bostäder. Bolaget har också en stor projektportfölj för nyproduktion av bostäder i olika delar av Järvaområdet såsom Rinkeby, Husby och Akalla.




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt bidra till stadens mål att senast år 2030 kunna erbjuda alla studenter som vill en studentbostad och pröva nya former för delat boende såväl för studenter som för andra hyresgäster	 Antal påbörjade studentlägenheter Analys Inga studentlägenheter har startats under tertiäl 1 och målet för året är 0 starter.	0	0	0	
					 Friställa lägenheter till studenter genom att fortsatt jobba aktivt med


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>studiemeritprövning och uppsägning till följd av oriktiga hyresförhållanden.</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet sker löpande och nästa prövning planeras till HT 2023.</p>
					<p>🟢 Ta fram ett förslag till utveckling och organisation av framtidens studentförvaltning där studenternas egna behov och förväntningar är en viktig utgångspunkt.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget genomför ett projekt för att utveckla studentförvaltningen. Där ingår delar såsom erbjudande till kund, kommunikation, organisation, ekonomi m.m.</p>
					<p>🟢 Utveckla arbetet med marknadsanalyser för att förbättra matchning på marknaden.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har genomfört makroanalyser inom utvalda områden. Vid sidan av detta pågår ett test av ett marknadsanalysverktyg. Som alltid bistår Bostadsförmedlingen med sitt kunnande.</p>
					<p>🟢 Vi utvecklar boendeformer och lösningar som kan efterfrågas av alla genom delningstjänster och modernare former av kollektivboende.</p> <p>Analys</p> <p>Konceptet kring delningsbostäder är under framtagande och kommer slutredovisas till sommaren. Tankar</p>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					finns kring att nyttja konceptet in i befintligt bestånd. I nyproduktionen planeras för delningsbostäder i Blåsut, Hagastaden (studenter), samt trygghetsboende i Västerort.
 Beakta befintligt bestånd lokalt där man bygger nytt och bygger om i syfte att bidra till att bygga en mångfald av storlekar på bostäder					 Analys genomförs inför varje skede i nybyggnadsprojekten för att säkerställa mångfald av lägenhetsstorlekar. Analys Genom åren har analys gjorts på underlag från Bostadsförmedlingen. Som komplement har fördjupade makroanalyser gjorts inom utvalda områden. Ett test pågår att pröva ett marknadsanalysverktyg under året.
					 Inför varje nybyggnadsprojekt samråder bolaget med Bostadsförmedlingen kring mångfald av storlekar på bostäder. Analys I samband med att nya projekt startas inhämtas alltid information från Bostadsförmedlingen och distriktet för att optimera projektet.
 Leda arbetet med och utveckla konceptet Stockholmshus med målet att bygga till lägre kostnad och dämpa hyresnivåerna och tillsammans med ett aktivt deltagande från exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden säkerställa	  Antal påbörjade lägenheter i Stockholmshus Analys Finns ett planerat Stockholmshusprojekt i närtid som kan starta. Omtag Garagevägen pga parkeringsproblematik.	0	0	0	 Fortsätta arbetet med Stockholmshus


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
planering och genomförande av projektet					<p>och vidareutveckla konceptet, inklusive se över projektportföljen för att prioritera Stockholmshus.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har presenterat flera Stockholmshusprojekt för staden, för att få ytterligare markanvisningar som passar koncepten. Nya projektidéer analyseras alltid först utifrån alternativet "Stockholmshus".</p>
 Nyproducera minst 3 500 bostäder under mandatperioden	 Antal färdigställda lägenheter Analys Projekten kan summeras till: <ul style="list-style-type: none"> • Grönskär 42 lgh (inflyttade) • Albano Kr 12 152 lgh • Albano Kr 16 157 lgh • Mangon 107 lgh • Totalt 458 lgh innevarande år Not: Antalet starter är inte jämnt fördelade per år under mandatperioden. Även om budgetvärdet för indikatorn ser så ut.			500	
	 Antal lägenheter i bolagets projektportfölj Analys Portföljen ligger totalt sett på en bra nivå, för att möjliggöra byggstarter kommande år.	4 500	4 500	4 000	
					 Bidra i arbetet kring Äldrevänlig stad genom


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Skapa fler bostäder för behov som finns i staden av boenden för äldre både biståndsbedömda och icke biståndsbedömda som målgruppen har råd att efterfråga genom nyproduktion eller i bolagets befintliga fastigheter					<p>försök med att öka rörligheten i befintligt bestånd genom bland annat matchning av hyresgästens behov och lägenhetens storlek och tillgänglighet.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget genomför ett utvecklingsarbete kring en ökad rörlighet i beståndet i stort. Det som särskilt kommer till nytta för äldre är riktade informationsinsatser kring internkön, det lanserade digitala bytestorget samt en Formasansökan kring att tillsammans med KTH utveckla verktygen för aktiv matchning.</p>
					<p> Genom informationsinsatser, tillsammans med systerbolagen, få fler äldre att aktivera sin plats i internkön och att förstå hur det går till att söka lägenhet via internkön/reguljärlösa.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget kommer gå ut med information kring internkön. Bostadsförmedlingen har uppdaterat information på sin hemsida.</p>
					<p> Utveckla arbetet med marknadsanalyser för att förbättra matchning på marknaden.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har genomfört makroanalyser inom utvalda områden. Vid sidan av detta pågår ett test av ett marknadsanalysverktyg. Som alltid bistår Bostadsförmedlingen</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	 Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag Analys Inga planerade starter i 2023. Primär anledning är både planläget med svårighet att få fram projekt samt att det i tre detaljplaner är det ekonomiska läget som hindrar framdrift. <u>Mål för</u> 2024: 300 bostäder, 2025: 400 bostäder, 2026: 500 bostäder	0	0	0	med sitt kunnande.
					 Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, Stockholms Stadshus AB, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem utreda hur hyrorna kan pressas ytterligare vid nyproduktion Analys Inget samarbete inlett ännu inom detta område
					 Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, Stockholms Stadshus AB, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och Bostadsförmedlingen i Stockholm AB utreda åtgärder för att minska trångboddhet, särskilt för de barnfamiljer som idag är trångbodda Analys Bolaget bidrar i det stadsövergripande arbetet. Internt i

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>bolaget pågår olika utvecklingsinsatser för att se hur vi genom våra regler för godkännande av överlåtelse och byten kan jobba mer aktivt för att öka rörelsen i det befintliga beståndet. Även de utvecklingsinsatser som pågår kring äldres boende bidrar till att öka möjligheten till rörlighet i befintligt bestånd i takt med att livssituationen förändras vilket kan bidra till att minska trångboddhet för bland annat barnfamiljer.</p>
					<p> Kommunstyrelsen ska i samarbete med Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd och Spånga-Tensta stadsdelsnämnd samt i samråd med arbetsmarknadsnämnden, exploateringsnämnden, idrottsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, socialnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden, utbildningsnämnden, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och SISAB starta Fokus Järva för att få till en sammanhängande satsning och en samlad plan för utvecklingen av Järva med utgångspunkt i översiktsplanen och med stort fokus på genomförandekraft</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har ökat sin kunskap om Fokus Järva, etablerat samarbete och arbetar aktivt med att utveckla Järva framåt i enlighet</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>med uppdraget.</p> <p> Redogöra för hur bolaget arbetar för att uppnå stadens bostadsmål, öka byggandet av hyresrätter med hyror som gör att fler har råd att efterfråga hyresrätterna och återupprätta en hög takt i bostadsbyggandet</p> <p>Analys</p> <p>Insikt finns i bolaget om att investeringsläget är ytterst utmanande. Påverkan sker från flera håll: lägre hyreshöjning pga halverad möjlighet till att höja presumtionshyror, markant kostnadsökning i entreprenad, ökade avkastningskrav och generellt högre kostnadsläge som påverkar driftkostnader.</p> <p>Störst påverkan internt finns på produktionskostnad och arbete att etablera en uppdaterad nybyggnadsstrategi som involverar projektförutsättningar, marknadsinvolvering, upphandling, specifikation sker. Stockholmshuset är en viktig del i att driva fram rationella projekt som möjliggör projektstart och prisvärd hyra.</p>
					<p> Redogöra för hur bolaget bygger bostäder till prioriterade grupper, såsom unga, studenter och seniorer</p> <p>Analys</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>Under de senaste åren har bolaget haft högt fokus på att bygga studentbostäder. I pågående produktion är ca 400 av 600 lägenheter studentlägenheter. Varav 300 är på Albano som förväntas färdigställas under året. I planering för kommande projekt återfinns fler än 500 studentbostäder, kollektivbostäder och seniorbostäder. Bolaget har utöver detta fokus på att bygga prissvärda lägenheter i varierande storlekar, och med det hålla fokus på prioriterade grupper.</p>
					<p> Redogöra för hur bolaget säkerställer effektiva processer för en hög och jämn takt i bostadsbyggandet samt bidrar till att samhällsservice planeras i tidiga skeden</p> <p>Analys</p> <p>För att kunna ha en hög och jämn takt i bostadsbyggandet behöver bolaget få markanvisningar kontinuerligt. Exploateringskontorets mål är att markanvisa 330 lägenheter till Svenska Bostäder per år. Bolaget träffar Exploateringskontoret kontinuerligt för att diskutera markanvisningar, samt lämnar in markansökningar. Inga markanvisningar är gjorda hittills i år till Svenska Bostäder.</p> <p>För att möjliggöra genomförande utarbetar bolaget en uppdaterad</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>nybyggnadsstrategi för samverkan internt och med marknaden. Fokus är på hela projektresan med projektförutsättningar, marknadsinvolvering, upphandling och specifikation.</p> <p>För de projekt som ligger närmast genomförande sker genomlysning av vad som kan rationaliseras för att möjliggöra projektstart. Utvärdering av möjlighet till mobilitetsåtgärder för att minska mängden garage är en viktig del för att minska projektkostnader.</p> <p>Framöver önskar bolaget en dialog med exploateringskontoret och övriga berörda förvaltningar om hur potential kan möjliggöras vid nybyggnation.</p>
					<p> Stockholms Stadshus AB, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem ska se över de ekonomiska förutsättningarna i samband med nyproduktion och större upprustningar, exempelvis kalkylränta och tillämpningen av presumtionshyra, i syfte att försöka bromsa hyreshöjningar och kunna tillhandahålla fler nyproducerade hyresrätter med lägre hyror</p> <p>Analys</p> <p>Samarbetsforum är etablerat av Stockholm Stadshus AB med månatlig avstämning. I dagsläget har samtalen fokus på att etablera</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					samsyn i problematiken samt att lägga mer energi inom samarbetet Stockholmshus.

3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb





Grundprinciperna i tillitsbaserad styrning, enligt SKR, handlar utöver tillit om medborgarfokus, helhetssyn, handlingsutrymme, stöd, kunskapsutveckling och öppenhet (~ oliktankande). Utgångspunkten är medborgarnas behov och genom tillitsbaserad styrning skapas ökat handlingsutrymme för medarbetarna att svara upp mot detta behov. Det vill säga att hantera och värdera behovet i ett sammanhang och acceptera komplexiteten i att en lösning inte passar alla situationer. Kultur- och värderingsfrågor blir en naturlig del i den tillitsbaserade styrningen, där medarbetaren behöver mandat, stöd och mod att kunna agera inom de ramar som sätts. Flera av bolagets utvecklingsinsatser svarar väl upp mot detta:

- Ett kultur- och värderingsarbete har pågått under 2022 vilket ska utmynna i en värdegrund och en beskrivning av ett övergripande förhållningssätt som definierar vår organisationskultur och vägleder oss och vårt agerande i vardagen.
- Under 2022 har bolaget valt en riktning för ledarskap och utbildat flertalet av cheferna. Utbildningen kommer att slutföras under 2023 och därefter utbildas nya chefer vartefter.
- Under 2022 har en organisationsöversyn av bolagets största avdelning, Förvaltningen, genomförts. Beslut är fattat om en utvecklad organisation med tydligare fokus på kundnytta och förbättrat driftnetto. Den nya organisationen införs under maj 2023.
- Ledningssystemet som beskriver de gemensamma arbetssätten är ett relevant stöd för medarbetarna, och i det fall det behöver vidareutvecklas så görs det.

Bolaget har ett samverkansavtal med de fackliga organisationerna där anställda har möjlighet att påverka och vara delaktiga i de beslut som berör dem, i syftet att i förlängningen främja hyresgäster såväl som stockholmarna. Bolaget arbetar systematiskt med kompetensförsörjning i alla delar av verksamheten via inventeringar och analyser. En övergripande kompetensförsörjningsplan har tagits fram i början av 2023.

För att säkra att bolaget arbetar i budgetens riktning har bolaget fastställt en vision samt en affärsplan med fem övergripande bolagsmål med tillhörande strategier, till vilka ägardirektiven går att föra. De fem övergripande bolagsmålen beskriver var bolaget vill vara år 2027. Strategierna tydliggör vad bolaget på tre års sikt måste göra för att närma sig de övergripande målen – och i förlängningen stadens inriktningsmål. Affärsplanen utgör därmed en tydlig riktning och ett underlag för verksamhetens planering. Affärsplanen beslutas och godkänns av Svenska Bostäders styrelse. Utifrån affärsplanen, stadens budget och budgetanvisningar tar bolaget fram denna bolagsövergripande verksamhetsplan.

På samma sätt tar avdelningar, enheter och distrikt fram egna verksamhetsplaner, där mål och strategier bryts ned på respektive nivå till konkreta aktiviteter. Uppföljning sker löpande, månadsvis, tertiälvist och årsvis. Indikatorerna visar om bolaget följer planerad riktning, samt ger bolaget underlag för en handlingsplan att agera på vid behov. Målen i verksamhetsplanerna bryts även ner till personliga mål och aktiviteter för respektive medarbetare. Dessa följs upp regelbundet i avstämningssamtal och utvärderas vid medarbetarsamtalen och uppföljningssamtalen. På så sätt kan varje medarbetare följa och förstå hur deras prestation bidrar till att uppfylla bolagets övergripande mål och Stockholm stads inriktningsmål.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	 Aktivt Medskapandeindex Analys Bolaget har en marginell avvikelse mot målet. Det pågår förändringar - t.ex. andra sätt att organisera vardagens arbete - som kan ligga bakom noterad avvikelse.	82		83	
	 Sjukfrånvaro Analys Periodens utfall ligger i nivå med vad som skattats. Bolaget arbetar aktivt med sjukfrånvaron.	4,9 %	5 %	5 %	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14 Analys Periodens utfall ligger något lägre än vad som skattats vilket är positivt. Bolaget arbetar aktivt med sjukfrånvaron.	1,7 %	2 %	2 %	
					 Periodisk genomgång av behörigheter i ekonomisystemet har genomförts Analys Rutin finns på plats och genomgångar genomförs.

3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden



Beredskap

Bolaget stärker successivt sin förmåga för att kunna bidra till en sammanhållen beredskap för fredstida kriser och civilt försvar. Arbetet innebär både att stärka arbetet i den egna verksamheten och bidra i den stadsövergripande samverkan. Det handlar om att öka kompetensen i organisationen och säkerställa att det

finns tillräckliga resurser. Även arbetet för att medverka i upprättandet av stadens krigsorganisation och dess bemanning kommer att intensifieras under året. Bolaget tränar löpande sin krisledningsförmåga både när det händer saker i verksamheten och genom övningar. Under första halvåret av 2023 är samtliga skyddsrum som finns i bolagets bestånd inventerade och åtgärder vidtagna för att säkerställa att de kan tas i bruk vid behov.



Informationssäkerhet


Bolaget bedriver ett utvecklingsprojekt för att ta ytterligare kliv inom informationssäkerhet och dataskydd, vilket i närtid kommit att handla om organiseringen av arbetsuppgifterna. En anpassad organisation är beslutad och de arbetsätt som det påverkar kommer nu att implementeras under 2023. En lokal anvisning enligt Stockholms stads mall är beslutad. Ett dataskyddsombud finns utsett, men det pågår även en upphandling av en oberoende extern tjänst.





Informationsklassning och kartläggning av informationsmängder är ett arbete som genomförts men som även fortskrider. Huvuddelen av verksamhetens informationsmängder är klassificerade med verktyget KLASSA 4. Varje informationsklassning producerar en handlingsplan, som ett resultat, där informationsmängdernas riskexponering framgår och vilka skyddsåtgärder som anses nödvändiga och lämpliga. Ansvarig processägare och processamordnare ansvarar för att skyddsåtgärderna hanteras beroende på utfallet av klassningen. Registerförteckningen hålls uppdaterad och ger en rättvisande bild av verksamhetens personuppgiftsbehandlingar. Informationssäkerhetsrisker för två utvalda informationstillgångar är dokumenterade och processen i ledningssystemet är synkroniserad med bolagets övergripande risk och sårbarhetsanalys (RSA).

Risk- och sårbarhetsanalys

Bolaget har arbetat aktivt med risk- och sårbarhetsanalysens första steg och under 2023 fokuseras arbetet på att implementera riskhanteringsåtgärder för de mest framträdande riskerna. Bolaget kommer att förtydliga arbetet med hur åtgärderna ska följas upp för att säkerställa att vidtagna åtgärder har avsedd effekt.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	 Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts Analys Priser och övriga villkor följs upp av beställare vid leverans. Uppföljning av leverantörers ekonomiska status görs till 100 % i form av en kontroll vid faktureringsstillfället. Därutöver följs ett stort antal avtal, exempelvis för skötsel av utemiljö, lokalvård etc, upp vid leverantörmöten. Stickprov för kontroll av hållbarhetskrav har			96 %	 Följa upp avtal med värde högre än 2 mnkr minst en gång/år och dokumentera uppföljningen. Analys Avtal för tjänster såsom utemiljö och fastighetsjour följs kontinuerligt upp flera gånger per år. Även projektupphandlingar följs upp kontinuerligt. Dessa sker genom förvaltningsmöten/byggmöten och stickprov om hållbarhetskrav. Nya stickprov planeras att ske under de närmaste månaderna.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	<p>genomförts i ca 10 avtal. Rättvist byggande har fortsatt kontroller i nybyggnadsprojekt. Kontinuerlig uppföljning på aggregerad nivå sker endast i viss omfattning. Processen för uppföljning av leverantörsavtal har delvis kartlagts 2022 och fortsätter 2023 med förtydligande kring ansvar för uppgifter. Uppföljningsplanerna för avtal (värde över 2 milj) kombinerat med kartläggningen av processen kommer att ge en tydligare bild vilka styrkor och svagheter bolaget har inom avtalsuppföljningen.</p>				
					<p> Informationssäkerhet: Genomföra utbildning i olika former inom hela bolaget, anpassade utbildningar som riktar sig till specifika grupper, informationsinsatser till alla som är medvetandegörande.</p> <p>Analys</p> <p>Stadens obligatoriska utbildningar i informationssäkerhet och dataskydd kommer att ge en certifiering och ska genomföras årligen. Bolaget fortsätter att sprida kunskap via bolagets intranät och kampanjer, samt nyttjar de olika tillfällen på året då EU särskilt lyfter dataskydd, tex dataskyddsdagen, cybersäkerhetsmånaden etc. En anpassad och intern utbildning kommer att genomföras med start i maj och pågå tills att alla har haft möjlighet</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					att delta vid denna.
					<p> Informationssäkerhet: Påbörja implementeringen av systematiken inom informationssäkerhet och dataskydd, tydliggöra roller och ansvar i linjeorganisation och processorganisation.</p> <p>Analys</p> <p>Organisation (roller, ansvar, mandat) är beslutad och bolagets lokala anvisning är framtagen, implementering påbörjas.</p>
					<p>  Nämnder och bolagsstyrelser ska säkerställa att det finns resurser och kompetens tillgängliga i den utsträckning som krävs för att möta den kraftigt ökande ambitionshöjningen i arbetet med att utveckla en sammanhållen beredskap för framtida kriser och civilt försvar, både i den egna verksamheten och inom ramen för en stadsövergripande samverkan</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet med att säkerställa resurser och kompetens inom bolaget för en sammanhållen beredskap pågår. Bolaget säkerhetsstrateg bidrar aktivt i det gemensamma arbete som bedrivs inom ramen för stadsövergripande samverkan.</p>
					

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>🟢 Nämnder och bolagsstyrelser ska under ledning av kommunstyrelsen medverka i upprättandet av stadens krigsorganisation och dess bemanning</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget medverkar i upprättandet av stadens krigsorganisation och tar fram en plan för bolagets egen del i detta.</p>

3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser



Svenska Bostäder tar ett långsiktigt ansvar för utvecklingen av bolagets bostadsområden, relationen med hyresgästerna samt värdet på fastigheterna. Bolagets trygghetsarbete är brett och består av många olika delar som tillsammans bidrar till att öka stockholmarnas upplevelse av trygghet i bolagets bostadsområden, med fokus på ytterstaden och Järva. Samarbetsparter är verksamheter inom staden, myndigheter, fastighetsägare och civilsamhället. De fyra fastighetsägarföreningar, Järva, Rågsved, Hässelby-Vällingby och Skärholmen där bolaget är medlem är ett av de viktigaste verktygen i arbetet.

Grunden i trygghetsarbetet är att bolaget fortsätter arbetet med regelbundna ronderingar och arbetet för att hålla rent och snyggt bolagets bostadsområden och centrummiljöer. Klottersanering sker omgående enligt bolagets rutiner. Behov av åtgärder uppmärksammas även i trygghetsvandringar via stadsdelsnämnderna och fastighetsägarföreningarna, där alla avvikelser protokollförs och respektive fastighetsägare ansvarar för att åtgärda. Ett antal trygghetsvandringar, så kallade trygghetsinventeringar, har genomförts och fler kommer att genomföras under resterande del av våren. Generellt är det få anmärkningar på Svenska Bostäders fastigheter och samverkan med de andra aktörerna samt boende är uppskattat av alla parter.

En annan viktig del för att öka upplevelsen av trygghet är dialogen med bolagets hyresgäster. Vi arbetar aktivt för att involvera hyresgästerna och stärka deras medansvarstagande, exempelvis genom att uppmuntra till grannsamverkan grupper och gårdsföreningar. Under 2023 kommer bolaget att, vid två perioder, vara extra synliga bolagets områden samt bjuda in hyresgästerna till dialog på olika teman för att stärka vår dialog med hyresgästerna och vårt arbete med Hemokrati. Under våren deltar vi bland annat i Järvaveckan, Kärrtorpsfestivalen och Dalendagen samt bjuder in till dialog i vårt kontor i Vällingby. Hittills i år så har bolaget anordnat fem träffar med olika hyresgästföreningar/grupper där fokus primärt har varit att diskutera trygghetsfrågor inom ramen för äldrevänlig stad. Utöver dessa tillfällen har bolaget även anordnat informationsträffar vid två ytterligare fastigheter till följd av hyresgästernas upplevda oro.

Bolaget deltar i platssamverkan framför allt kring centrumanläggningar men även på andra ställen där vi har bestånd. Genom att gå samman och använda gemensamma resurser ger trygghetsvandringar, satsningar på platssamverkan och trygghetsbesiktningar ett bättre resultat för stockholmarna.

Koncept för trygghetsvandring med barn är framtaget och testat i Järva. Resultatet bedöms gott och metoden

bra för att få värdefull information från målgruppen. Det kvarstår att besluta vilken roll/aktör som ska äga processen med genomförande samt i vilken omfattning trygghetsvandringar med barn ska genomföras framöver. I slutet av maj genomförs en presentation av konceptet för Rågsveds fastighetsägarförening i syfte att sprida kunskap och inspirera.

I Järva tas ett gemensamt ansvar mellan fastighetsägarna för att minska problemen med skadedjur och nedskräpning. Flera möten i syfte att lära av andras goda exempel har genomförts kring detta under året. Bolaget deltar i lokala brottsförebyggande råd och samverkar med polis och andra myndigheter. Genom föreningarna fastighetsägarföreningarna utbildar bolaget dess medarbetare inom olika områden, som brottsförebyggande förvaltning samt hur bolaget kan bidra till att motverka våld i hemmet.



Bolaget förstärker löpande skalskyddet i fastigheter där det vid trygghetsbesiktningar framgår behov av att utveckla den fysiska miljön, samtidigt som trygghetsfrågor hanteras tidigt i alla fastighetsutvecklingsprojekt. I nära samarbete med lokalhyresgäster, stadsdelsnämnderna, trafiknämnden och andra fastighetsägare i området har bolaget fortsatt starkt fokus på den fysiska miljön kring centrumanläggningarna.



Arbetet med att implementera bolagets rutiner för orosanmälningar, samt hur bolaget ska agera när oegentligheter upptäcks i bolagets lägenheter fortsätter i nära samarbete med staden och stadsdelarna. Detta avser till exempel våldsbejakande extremism, prostitution, människohandel, psykisk ohälsa eller våld i nära relationer. Bolagets bostadssociala grupp arbetar för att säkerställa att de som bor i bolagets lägenheter även är de som bolaget har ett avtal med. De arbetar även med att stödja hyresgäster som upplever sig störda av grannar och med krav- och hyresrådgivning. Allt detta bidrar till att öka den upplevda tryggheten.





Samverkan med polis och gränspolis sker kontinuerligt i flera delar av bolaget gällande exempelvis uppsättning av kameror på allmän plats, särskilda insatser och tillslag, genomsök av källare efter droger och/eller vapen, vid grov kriminalitet, vid hot och/eller våld mot medarbetare och genom Rättvist Byggnad.



Under 2022 införde Svenska Bostäder metoden Trygga Trappan. Arbetet sker i samarbete med socialtjänsten, Stockholmshem, polisen och Fastighetsägarföreningen Skärholmen. Syftet med metoden är att motverka häng i portuppgångar, störa eventuell drogförsäljning och därigenom öka tryggheten för boende. Metoden har gett goda resultat för både polisen och bolaget. Arbetet pågår med ambitionen att sprida metoden till fler delar av beståndet i ytterstaden och ett införande i Västerort och Järva diskuteras i samarbete med fastighetsägarföreningarna. Förberedelser har gjorts under årets första månader för att identifiera fastigheter som skulle lämpa sig för ett införande. Svenska Bostäder har fått medel från Brottsförebyggande rådet för att utvärdera arbetet. Första resultat kring utvärderingen kommer kring sommaren. Bolagets arbete har fortsatt uppmärksammas och vi delar med oss av våra erfarenheter i olika forum där fastighetsägare möts bland annat hos Sveriges Allmännyttan.

Under 2022 har bolaget förtydligat regler och rutiner kring förebyggande brandskyddsarbete för att minska risken för bränder. Det handlar både om att förebygga fysiska risker i beståndet och att informera hyresgästerna för att undvika bränder som uppstår till följd av den mänskliga faktorn. Ett pilotprojekt har genomförts under 2022 kring smarta brandvarnare och sensorer. Projektet ska utvärderas i början av 2023 och utifrån det ska vi ta ställning till hur vi går vidare. Bolaget har även förstärkt de personella resurserna för att arbeta med brand- och vattenskador genom att tillsätta skadesamordnare.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta proaktivt och strukturerat för att motverka ekonomisk brottslighet,					 Vidareutveckla arbetet kring samarbetet med Rättvist Byggnad och

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser, bland annat genom engagemang i Rättvist byggande					<p>genomföra löpande kontroller.</p> <p>Analys</p> <p>Alla nyanställda på bolagets fastighetsutvecklingsavdelning får fortlöpande utbildning inom Rättvist byggande. Rättvist Byggande finns även med i samtliga projekt som är i produktion, och där sker en kontinuerlig dialog. Det har även genomförts workshops och och samarbete sker med kontaktpersoner på Rättvist byggande.</p> <p>Under året testas och utvärderas den nya modellen för rättvist byggande även i mindre projekt. Rättvist byggande är även inarbetat i bolagets ombyggnadshandbok, alla projekt ska involvera Rättvist byggande.</p>
 I samarbete med S:t Erik Försäkring strategiskt stärka det förebyggande arbetet i syftet att minska antalet brand- och vattenskador i stadens byggnader					<p> Utvärdera pilotprojekt där bolaget prövat smarta brandvarnare och sensorer mot vattenskador. Delta aktivt i arbetet tillsammans med S:t Erik Försäkring kring förebyggande arbete för att minska bränder och vattenskador.</p> <p>Analys</p> <p>Pilotprojektet har utvärderats och erfarenheter sammanställts under tertialet. De uppkopplade brandvarnarna och sensorer mot vattenskador är inte isolerade annan uppkopplad utrustning i framtidens smarta fastigheter och behöver därför handlas upp i ett sammanhang vilket</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					planeras år 2023. Under 2022 pågår sammanställning av det kunskapsunderlag som krävs för att gå in i kravställen och upphandling av det överordnade systemet för styr och regler av det som kopplas upp.
	 <p>Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med bostad, allmänna utrymmen och utemiljö</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget arbetar utifrån planerade åtgärder och aktiviteter i syfte att nå årets målvärden för NKI. Undersökningen genomförs under våren med enkätutdelning i maj. Resultatet presenteras i augusti.</p>			78	
	 <p>Produktindex</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget arbetar utifrån planerade åtgärder och aktiviteter i syfte att nå årets målvärden för NKI. Undersökningen genomförs under våren med enkätutdelning i maj. Resultatet presenteras i augusti.</p>			78	
	 <p>Rent och snyggt</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget arbetar utifrån planerade åtgärder och aktiviteter i syfte att nå årets målvärden för NKI. Undersökningen genomförs under våren med enkätutdelning i maj. Resultatet presenteras i augusti.</p>			80	
	 <p>Serviceindex</p> <p>Analys</p>			82	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	Bolaget arbetar utifrån planerade åtgärder och aktiviteter i syfte att nå årets målvärden för NKI. Undersökningen genomförs under våren med enkätutdelning i maj. Resultatet presenteras i augusti.				
	 Trygghetsindex Analys Bolaget arbetar utifrån planerade åtgärder och aktiviteter i syfte att nå årets målvärden för NKI. Undersökningen genomförs under våren med enkätutdelning i maj. Resultatet presenteras i augusti.			80	
					 Trafiknämnden ska i samarbete med stadsdelsnämnderna, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder ta fram ett program för främjande av stadsnära odling Analys Trafikkontoret har påbörjat arbetet med att ta fram ett program för stadsnära odling i dialog med berörda aktörer.

3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt



Barnrättsarbetet

Bolaget fortsätter utveckla sitt arbete med utgångspunkt i den kartläggning av barnrättsperspektivet som genomförts under 2022. Exempel på utvecklingsaktiviteter som kommer att genomföras under 2023 är att vidareutveckla barnperspektivet i bolagets modell för socialt värdeskapande analys, och testa modellen i ett område i Järva, utveckla rutiner för trygghetsvandringar med barn, kunskapshöjande åtgärder samt vidareutveckla, följa upp och utvärdera rutiner kopplat till bolagets bostadssociala arbete.

Bolaget kommer även fortsätta att ta ett särskilt ansvar för ungdomars möjlighet att skaffa sig en första

arbetslivserfarenhet genom att ta emot praoelever, genomföra inspirationstillfällen och utveckla koncept för ferieungdomar i samarbete med staden och Rädda Barnen. För att bidra till barns rätt till fritid, lek och vila kommer bolaget fortsatt tillsammans med systerbolagen att samarbeta med olika aktörer för att erbjuda barn meningsfulla och roliga sommarlovsaktiviteter.

Genomförandet av hållbarhetsmålen inom Agenda 2030

Stockholms stad ska vara ledande i genomförandet av Agenda 2030 och genomförandet ska präglas av relevanta arbetssätt som bidrar till en ekonomiskt, miljömässig och socialt hållbar stad. Här beskrivs kortfattat på vilket sätt bolaget bidrar till dessa mål genom sin vardagliga verksamhet.

Mål 3 – god hälsa och välbefinnande: Bolaget arbetar systematiskt för att säkerställa en sund inomhusmiljö och att minska utsläppen av luftföroreningar från fordon och arbetsmaskiner.

Mål 5 – jämställdhet: Bolaget fortsätter med och vidareutvecklar arbetet med orosanmälningar och fördjupar samarbetet med sociala myndigheter. Arbetssätt utvecklas för att upptäcka och motverka olaglig verksamhet i form av till exempel trafficking och prostitution i bolagets lägenheter. Bolaget fortsätter även med och vidareutvecklar arbete med samråd och boendeinflytande för att säkerställa att alla grupper kommer till tals. Det sker ett fortsatt fokus på likabehandling i varje enskilt möte. Vid upphandlingar, med värde över 2 mnkr, ställs även särskilda jämställdhetskrav .

Mål 7 – hållbar energi: Bolaget fortsätter energieffektiviseringsarbetet och köper fastighetsel som klassas som bra miljöval. Bolaget medverkar i det stadsövergripande arbetet för en fossilfri fjärrvärme och ska öka produktionen av förnybar energi, samt ska genomföra de specifika undersökningar som efterfrågas kring vind- och solkraft.

Mål 8 – arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt: Bolaget fortsätter det interna systematiska arbetsmiljöarbete och ställer motsvarande krav på leverantörer och entreprenörer. Lönekartläggning genomförs och för att säkerställa att det inte finns osakliga löneskillnader inom bolaget. Vidare sker ett arbete för att fler ska komma in på arbetsmarknaden genom att bolaget tar emot praktikanter, feriearbetare och personer som står långt från arbetsmarknaden. Arbetssätt utvecklas för att skapa fler arbetstillfällen, och ha ett kunskapsunderlag framme.

Mål 9 – hållbar industri, innovationer och infrastruktur: Bolaget utvecklar organisationen och arbetssätten för att främja innovation, digitalisering och ständiga förbättringar, vilket svarar upp mot stadens Kvalitetsprogram. Bolaget skapar ett strukturkapital genom att göra revision och (delvis) certifiering av ledningssystemet.

Mål 10 – minskad ojämlikhet: Bolaget förmedlar lägenheter enligt ett transparent och icke-diskriminerande kösystem och har inkomstkrav som överensstämmer med kronofogdens normalbelopp för levnadsomkostnader. Det sker ett fortsatt stort fokus på att ge ett gott bemötande och likvärdig service till alla hyresgäster. Dessutom fortsätter bolaget att vidareutvecklar arbetssätt med samråd och boendeinflytande, för att säkerställa att alla grupper kommer till tals.

Mål 11 – hållbara städer och samhällen: Inom jämlik stadsutveckling arbetar bolaget för att skapa trygga, säkra, inkluderande och tillgängliga hus, gårdar och centrum, i nyproduktion och förvaltning. Bolaget strävar efter att utveckla boendekoncept med överkomliga hyror och underlättar för hyresgäster att förändra sin boendesituation genom en internkö och godkännanden av byten. Utvecklingsinsatser bedrivs för att få till stånd en rörlighet inom beståndet och ett aktivt arbete pågår med stadens program för Äldrevänlig stad. Bolaget arbetar även med Bostad Först, genomför studiemeritkontroller avseende studentlägenheter, bedriver utvecklingsinsatser kring socialt värdeskapande analyser, skapar förutsättningar för en meningsfull fritid för barn i bostadsområdena, samt arbetar kontinuerligt med att minska miljöpåverkan från bolagets verksamhet.

Mål 12 – hållbar konsumtion och produktion: Bolaget strävar efter att underlätta för hyresgästerna att göra miljö- och klimatsmarta val i sin vardag, bl.a. genom att möjliggöra fastighetsnära källsortering. Vidare genomförs vattensparåtgärder, informations sprids för att öka kunskap, samt arbetssätt utvecklas för att förebygga, minska, återanvända och återvinna avfall i större utsträckning. Bolaget styr mot giftfria byggvaror och förbrukningskemikalier och utvecklar arbetet med livscykelanalyser.

Mål 13 – bekämpa klimatförändringarna: Bolaget identifierar vilka byggnader i det befintliga beståndet som riskerar att drabbas extra hårt i samband med skyfall och värmeböljor för att ta fram handlingsplaner och genomföra anpassningar för att bättre klara de nya förutsättningarna. Bolaget arbetar även för att öka kunskap och utveckla arbetssätten i ny- och ombyggnation för att förebygga negativa effekter av ett förändrat klimat.


Mål 15 – ekosystem och ekologisk mångfald: Bolaget fortsätter hålla en hög standard på gårdsmiljöer, välja växter som gynnar pollinatörer och undvika bekämpningsmedel vid ogräsbekämpning. Arbetssätten med ekosystemtjänster i ny-, ombyggnation och förvaltning vidareutvecklas.


Mål 16 – fredliga och inkluderande samhällen: Bolaget fortsätter arbetet med konceptet Rättvist byggande för att motverka svart arbetskraft och bristande arbetsmiljö i byggprojekten. Bolaget samverkar med rättsvårdande myndigheter för att motverka kriminalitet, vidareutvecklar arbetet mot olaga andrahandsuthyrning, fortsätter och vidareutvecklar arbetet med samråd och boendeinflytande för att säkerställa att alla grupper kommer till tals. Slutligen fortsätter bolaget att vidareutvecklar antikorrupsionsarbetet.

Mål 17 – genomförande och globalt ledarskap: Bolaget fortsätter och utvecklar samverkan med fastighetsägareföreningar, brottsförebyggande råd, myndigheter och civilsamhället för ett effektivt genomförande och större genomslag.

Inköpsarbete

Stadens mål för hållbarhet, kvalitet etc. formuleras som krav eller kriterier i upphandlingar utifrån marknadsanalyser och kategoristrategierna. De kontrolleras vid upphandlingstillfället och följs upp enligt avtalsspecifika uppföljningsplaner.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p> Redogöra för hur bolaget säkerställer enhetlig tillämpning av villkor för socialt ansvar och krav på villkor i nivå med kollektivavtal i offentlig upphandling</p> <p>Analys</p> <p>Krav om socialt ansvar formuleras lite olika beroende på upphandlingens art. Det görs i alla upphandlingar med ett värde över 2 milj. kr. I entreprenadprojekt ställs krav på anställningar eller</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>praktikplatser, motsvarande sker även vid tjänstekontrakt. Kollektivavtalsliknande villkor ställs i de branscher som myndigheter har utsett som riskbranscher.</p>
					<p> Redogöra för hur bolaget tillser att samverkanspartners har kännedom om Stockholms stads mål och vision och arbetar i enlighet med dessa</p> <p>Analys</p> <p>I respektive upphandling, för närvarande ca 20 st, har Svenska Bostäder dialog med anbudsgivare om Stockholms stads mål och visioner. De som är aktuella och påverkar den specifika leveransen lyfts fram särskilt, både i kommunikationen och när det är aktuellt såsom särskilda kontraktsvillkor. Därtill förekommer startmöten med entreprenörerna, för att gå genom kraven i avtalet inklusive stadens mål. Under våren har sådana möten ägt rum eller kommer att ske inom kort för avtal för städarbeten, fastighetsjour och enstaka ytterligare tjänsteavtal, samt flertalet byggavtal.</p>