

Treårsplan 2024-2026 - Reviderad Tertial 1 2023 AB Svenska Bostäder

Innehållsförteckning

Analys av bolagets verksamhet.....	3
Investeringar	4
1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden	5
1.1 Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid	5
1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst	6
1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet.....	6
2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning	7
2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring.....	7
2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar	8
2.4 Stockholms hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giffria miljöer.....	9
3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla	9
3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd	9
3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb.....	10
3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med	10
3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser	12

Analys av bolagets verksamhet

Treårsplanen för 2024-2026 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. 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. Bolagets omställning stödjer stadens övergripande ambitiösa mål om att bli klimatpositiva senast 2030.

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.

Prognostisering av det ekonomiska utfallet bedrivs i ett svårprognostiserat marknadsläge. Givet det rådande ekonomiska läget med stigande räntor och historiskt hög inflation, kommer arbetet med att säkra bolagets långsiktiga ekonomiska situation bli än viktigare. Bolagets lönsamhet utgör grunden för att upprätthålla och utveckla verksamheten, underhålla fastighetsbeståndet samt genomföra ny- och ombyggnationer. Nuvarande marknadsförutsättningar innebär betydande kostnadsökningar i den löpande verksamheten men även ökade finansieringskostnader för befintligt bestånd och för ny- och ombyggnad, sammantaget är lönsamheten påtagligt utmanande.

I en situation där hyresutvecklingen inte går i takt med den totala kostnadsutvecklingen förväntas bolagets resultat sjunka de kommande åren. Utöver de väsentligt högre räntekostnaderna har även investeringar i underhåll av det befintliga beståndet en märkbar påverkan genom ökade avskrivningar, men marginell påverkan på intäkterna.

I tabellen nedan framgår prognostiserad resultatutveckling:

Resultat	Utfall	Budget	Prgnos 1	Treårsplan		
Mnkr	2022	2023	2023	2024	2025	2026
Driftnetto	1 361	1 349	1 336	1 444	1 451	1 459
Av- och nedskrivningar	-961	-961	-986	-1 037	-1 057	-1 069
Finansnetto	-103	-318	-280	-357	-384	-440
Resultat efter finansnetto, exkl avyttringar	297	70	70	50	10	-50

Bolaget kommer fortsätta sitt program för att stärka ekonomin långsiktigt. Besparingar genom ytterligare effektiviseringar har inkluderats i ovan prognostiserat resultat. Prognostiserat resultat förutsätter därmed att effektiviseringsarbetet resulterar i förväntade besparingar.

Hanteringen av våra investeringar, säkerställa långsiktigt hållbara hyresnivåer, säkerställa effektiva arbetssätt och fokusera på hanteringen av våra inköp och energisparande investeringar är väsentliga fokusområden för att säkra en långsiktigt hållbar ekonomi.

Eventuella förvärv eller försäljningar är ej inräknade.

Investeringar

I affärsplanen har Svenska bostäder med utgångspunkt i stadens inriktningsmål och övriga ägarkrav tagit fram fem övergripande mål. Till varje mål finns strategier framtagna som tydliggör vad vi ska göra för att uppnå målen. Kopplat till investeringar är det ett antal strategier som påverkar prioriteringar och besluten. Givet det rådande marknadsläget kommer bolaget noga utvärdera de finansiella förutsättningarna för fortsatt lönsamma investeringar och samtidigt uppnå övriga mål.

Strategier som påverkar investeringsbesluten:

- Vi investerar med lågt risktagande och våra beslut fattas baserat på genomarbetade beslutsunderlag, där bland annat investeringskalkyler, hållbarhetsperspektiv och riskbedömningar ingår.
- Vi utvecklar boendeformer och lösningar som kan efterfrågas av alla, även ekonomiskt svagare grupper, för livets alla faser.
- Vi vidtar åtgärder för att nå fossilfrihet till år 2030.
- Vi utvecklar arbetet med livscykelanalyser, ökar vår kunskap om produktionsmetoder och byggmaterial och styr aktivt mot minskad klimatpåverkan.
- Vi växlar upp arbetet för en resurseffektiv byggprocess och cirkulära materialflöden.
- Vi testar och utvärderar ny energiteknik och fortsätter arbetet med energieffektivisering.
- Vi ökar produktionen av förnybar energi.
- Vi tar hänsyn till biologisk mångfald och förstärker arbetet med ekologisk kompensation och grönytefaktor när vi bygger nytt och när vi underhåller våra hus och gårdar.
- Vi använder giftfria och miljöanpassade material när vi bygger nytt och tar hand om våra befintliga fastigheter.

Investering i nyproduktion sjunker de kommande åren för att vända upp igen i slutet av prognosperioden. Som en följd av ett mer utmanande kostnadsläge och därmed svårigheter att få lönsamma investeringskalkyler som möjliggör produktionsstart, blir effekten att investeringar förskjuts i tid.

Investeringsvolym	Utfall	Budget	Femårsplan				
			2024	2025	2026	2027	2028
Mnkr	2022	2023					
Nyproduktion	876	860	403	562	860	1 100	1 440
Ombyggnad	599	889	850	850	750	750	750
Investeringar	1 475	1 749	1 253	1 412	1 610	1 850	2 190

De största investeringarna avser:

- Fastigheterna Kattrumpstullen 16 och 12 där produktion pågår med beräknad inflyttning under maj samt november 2023.
- Kvarteret Plankan fortsätter produktion av runda huset på gården.
- Kvarteret Mangon fortsätter produktionen enligt tidplan. Delinflyttning är planerad under 2023 även om färdigställandet är planerat till april 2024.
- Kvarteret Familjen fortsätter produktion fram till första kvartalet 2024 och beräknad inflyttning i maj 2024.



Bolagets övriga investeringar uppskattas landa mellan 700-850 mnkr per år. Större projekt som beräknas genomföras under perioden är bland annat:







- Laddinfrastruktur
- Energieffektiviseringar
- Inre lägenhetsunderhåll och uppgraderingar
- Underhåll gårdar
- Relining av avloppsstammar i Västerort
- Stambyten i Järva
- Grundförstärkning mm i kv. Örskär i Söderort
- Grundförstärkning av kv. Pyramiden 14
- Fastighetsförbättrande åtgärder i kv. Plankan i Innerstaden
- Stambyte mm i Stadsholmens fastighet på Mariaberget

Vi har också haft stora totalombyggnader med höga investeringsvolymerna igång som successivt minskar i takt med att de blir färdigbyggda. Det är i linje med omställningen utifrån underhållspolicyn med fler mindre projekt, där vi rustar upp byggdel för byggdel istället för helombyggnader.



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









Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Fortsätta arbetet mot oriktiga hyresförhållanden, olovlig andrahandsuthyrning och bostadsrelaterade bedrägerier samt utveckla samverkan med socialtjänsten för att motverka utsattheten för de som berörs.	 Fortsätta	Är ett löpande arbete som fortgår, och i nära samarbete med stadsdelarna och andra relevanta myndigheter och aktörer.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Förstärka sitt vråkningsförebyggande arbete och aktivt verka för att en nollvision ska gälla för vråknings av barnfamiljer	 Fortsätta	När det förstärkande arbetet i form av utvärdering av rutiner kopplat till vårt bostadssociala arbete är genomfört är eventuella insikter en del av vårt löpande arbete.
 Stärka sitt bostadssociala arbete i samverkan med socialnämnden när det gäller våld i hemmet genom bland annat kompetensutveckling, informationsinsatser, och ett förstärkt barnrättsperspektiv	 Fortsätta	När det förstärkande arbetet är genomfört - kring kompetens och information - kommer det till nytta och är en del i vårt löpande arbete.
 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	 Fortsätta	När koncept- och strategiutvecklingen är genomförd går det in i en implementering i det löpande arbete som hör till all vår fastighetsutveckling.

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Bidra till stadens gemensamma arbete om att förmedla försöks- och träningslägenheter, Bostad Först, förturslägenheter och skyddande boenden för våldsutsatta	 Fortsätta	Bedöms ingå i ordinarie verksamhet. Historiken visar att bolaget kunnat erbjuda fler försöks- och träningslägenheter än det systerbolaget Bostadsförmedlingen efterfrågat.

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Genom dotterbolaget Stadsholmen AB leda arbetet med lokalt utvecklings- och trygghetsarbete i Gamla stan	 Fortsätta	Arbetet kommer att vidareutvecklas utifrån nytt tydligare direktiv från staden, där Stadsholmen tar ledningen i ett utvecklings- och trygghetsarbete i Gamla stan.
 Särskilt prioritera centrumutveckling och stärkt närvaro i ytterstaden, i syfte att främja trygghet, trivsel samt förstärka sociala värden i stadsplaneringen.	 Fortsätta	Bedöms ingå i ordinarie verksamhet. Bolaget bedriver löpande utvecklingsarbete i och kring våra centrumanläggningar tillsammans med företagarföreningar och aktörer som verkar i centrum.
 Utveckla arbetet med tillfälliga etableringar i lokaler för att möjliggöra upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet	 Fortsätta	Bolaget kommer att fortsätta sitt arbete för att möjliggöra tillfälliga lösningar för civilsamhället och kulturlivet.
 Verka för god rörlighet inom det egna beståndet	 Fortsätta	Bedöms vara ett stående inslag i ordinarie verksamhet. Förstärkande aktiviteter genomförs för att bli en del i ordinarie verksamhet, ett tänkt nyläge. Såsom lanseringen av ett digitalt bytestorg, uppdaterade riktlinjer

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
		kring byten, informationskampanj runt internkön samt utvecklade rutiner kopplat till internkön.

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

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


Med utgångspunkt i genomförd klimatutredning fortsätter bolaget sitt arbete för att kraftigt minska de konsumtionsbaserade utsläppen (50 % till 2030) och uppnå klimatneutralitet i hela värdekedjan. Viktiga delar i detta är att:



- Styra mot minskade utsläpp från byggfasen samt genomföra klimatberäkningar i nybyggnadsprojekten. Bolaget har tagit fram målvärden för maximala klimatutsläpp i kg CO₂e/ kvm (BTA).
- Arbeta med varsam renovering där utgångspunkten är att bevara och förlänga livslängden på byggvaror och material vilket minskar behovet av uttag av resurser.
- Med utgångspunkt i de livscykelanalyser bolaget genomfört för ombyggnadsprojekt fortsätta utveckla arbetssätten.
- Fortsätta ställa och vidareutveckla klimatkrav vid upphandling, såväl gällande transporter och arbetsmaskiner som materialval.
- Fortsätta energieffektiviseringsarbetet.
- Fortsätta installationen av teknik för effektutjämning i den dagliga driften.
- I samverkan med systerbolagen utreda hur elförsörjningen framöver kan ske genom ny egenproducerad vindkraft, med syfte att bidra till ökad elkapacitet i regionen Stockholm och samtidigt minska bolagets klimatpåverkan.
- Fortsätta utreda möjligheten att köpa klimatneutralisering från Stockholm Exergis BECCS-anläggning för de utsläpp som inte kan minskas bort.

Under 2023 fortsätter bolaget att implementera matavfallsinsamling på kvarvarande platser där det är möjligt. För övriga fastigheter söker bolaget dispens.









Klimatanpassning

Med utgångspunkt i den kartläggning av klimatrisker som bolaget genomfört fortsätter arbetet med att planera och genomföra förebyggande åtgärder för att klimatanpassa fastigheterna. Det innefattar bl.a. dagvattenlösningar, solavskärmning och skuggande grönska.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Aktivt verka för att installera solceller inom beståndet	● Fortsätta	Bolaget har etablerat arbetssätt för utbyggnad av solceller, där nuvarande utbyggnadsplan sträcker sig till och med 2023. Även där det titt sig svårt att få bygglov, vid kulturminnesklassade tak, har bolaget lyckats komma fram med röda istället för svarta paneler. Vid all utveckling av nybyggnadsprojekt och omläggning/repairation av tak, då undersöks möjligheten att anlägga solceller på taken.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
		En plan för fortsatt utbyggnad kommande år ska tas fram.
 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	 Fortsätta	<p>Bolaget arbetar för att detta ska bli etablerade arbetsätt. En modell för att ge hyresgäster möjligheter att friare än tidigare välja grad av förnyelse i sin egen lägenhet och med möjlighet att påverka detaljer är under bearbetning. Som pilot används kök. En utmaning i sammanhanget är att ökat individuellt inflytande kräver justeringar i vissa befintliga avtal med Hyresgästföreningen.</p> <p>Bolaget har fortsatt kontinuerliga kunddialoger vid utveckling av bostadsområdena.</p>

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Bidra till en stärkt samverkan för effektiv snöröjning inom och i anslutning till bolagens fastigheter, för att öka framkomligheten på trottoarerna	 Fortsätta	Bedöms ingå i bolagets löpande arbete.
 I förberedda 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	 Fortsätta	Bolaget jobbar enligt en utrullningsplan som ska säkerställa måluppfyllnad. Eftersom det är en successiv utrullning så innebär det att hyresgäster informeras successivt.
 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	 Fortsätta	Bolaget jobbar enligt en utrullningsplan som ska säkerställa måluppfyllnad.
 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	 Fortsätta	Bolaget jobbar enligt en utrullningsplan som ska säkerställa måluppfyllnad.

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Intensifiera arbetet för ökad grönska och stärkt biologisk mångfald inom ramen för bolagets bestånd	 Fortsätta	Arbetet med åtgärder för ökad biologisk mångfald och naturmiljöer i behov av förstärkning fortsätter under kommande år.

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



Bolaget var tidigt ut med att installera inomhusgivare i fastigheterna, det skedde redan åren 2011-2013. Sedan dess styrs värmen baserat på inomhustemperatur istället för utomhustemperatur. Detta försprång syns väl i indikatorn för energianvändning i ILS. Där Svenska Bostäder år 2018 låg på 120 kWh/kvm och systerbolagen på 132 respektive 140 kWh/kvm. År 2018 är det årtal som indikatorn runt den relativa energieffektiviseringen tar avstamp i varför det blir första jämförelseår.

Fyra år senare (2022) har systerbolagen knappt in på Svenska Bostäders teknikförsprång där bolaget låg på knappt 116 kWh/kvm och systerbolagen på 118 respektive 130 kWh/kvm (siffrorna är hämtade i ILS). Jämförelsen görs med bostadsbolagen då det är den mest relevanta jämförelsen.



Men bolagets teknikförsprång börjar bli passé. Tekniken har sedan 2011-2013 förbättrats och vi prövar några tekniska lösningar som ska utvärderas, samt att antalet givare ska kompletteras i det äldre beståndet. Utöver det pågår framtagande av ett kunskapsunderlag inför upphandling av nytt styrsystem, där AI-styrning är en viktig parameter men andra är att vi ska kunna ta in andra typer av sensorer i samma styr- och övervakningssystem.

I stadens budget för 2023-2025 står att bostadsbolagen ska fortsätta med den 5-procentiga energieffektiviseringen relativt år 2018, angivet som indikator. I inledningen står istället (på två ställen) att energianvändningen i kommunens fastigheter och verksamheter ska minska med 10 procent genom en variation av åtgärder. Det är för bolaget oklart om det är 5 eller 10 procent som gäller för mandatperioden. Ett förtydligande önskas i den delen. Bolaget kan göra medskicket att det är ett tillräckligt utmanande mål med 5-procentig energieffektivisering på fyra år, dvs en 10-procentig energieffektivisering bedöms inte såsom möjlig. I och med att olika bolag har olika förutsättningar, som beskrivits, så bör också målen på bolagsnivå kunna variera.





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Aktivt verka för att reducera bostadsbolagens energiförbrukning, sänka energikostnaderna och öka självförsörjningsgraden	 Fortsätta	Bolaget fortsätter arbetet med energieffektivisering i enlighet med framtaget koncept och plan. Arbetet med energieffektivisering har accelererats främst när det gäller energiåtervinning av frånluftsenergi där ett flertal omfattande projekt nyligen har startats utifrån en koncernövergripande strategi. Bolaget fortsätter också arbetet med att öka produktionen av förnybar energi, dvs utbyggnad av solenergi, i enlighet med framtagen plan.







Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Ansvara för kommunkoncernens gemensamma inköpskategori vitvaror	 Fortsätta	Bedöms ingå i ordinarie verksamhet.

3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 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	 Fortsätta	<p>Bolaget erbjuder löpande s.k. Stockholmsjobb. Bolaget erbjuder också praktikplatser för de som skolar sig till fastighetsyrken. Flera av dessa har erbjudits tillsvidareanställning i bolaget.</p> <p>Bolaget ställer krav på anställning av långtidsarbetslösa i entreprenadupphandlingar.</p> <p>Bolaget har tagit fram ett kunskapsunderlag kring hur fler långtidsarbetslösa kan få jobb genom bolagets försorg. Ett av spåren handlar om insourcing av tidigare outsourcade entreprenader inom t.ex. skötselområdet. Det är en effektiv åtgärd som både genererar sysselsättning för den enskilde men också att hyresgästkollektivet upplever att tryggheten ökar och nöjdheten kring rent och snyggt (enligt benchmarkföretagen). Det är också det spår som är mest krävande i att starta upp. Fördjupad utredning och förberedelse för detta kommer att genomföras under 2023 för att sedan kunna implementeras 2024.</p>

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 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	 Fortsätta	Vi är numer en stor studentbostadsförvaltare och har flera studentbostadsutvecklingsprojekt som pågår med successiv inflyttning kommande år. Vi friställer lägenheter till studenter genom att jobba systematiskt med studiemeritprövning, och uppsägning i spåren av det. Vi jobbar med att utveckla vår studentförvaltning för att vi ska vara den studentbostadsvärd studenten vill bo hos, när valet står emellan oss och annan aktör.
 Beakta befintligt bestånd lokalt där man bygger nytt och bygger om i syfte att bidra till att bygga en mångfald av storlekar på bostäder	 Fortsätta	Bedöms ingå i ordinarie verksamhet. Analys genomförs inför varje skede i nybyggnationsprojekten för att säkerställa mångfald av lägenhetsstorlekar, både utifrån marknadsanalys samt efter rådgivning från systerbolaget Bostadsförmedlingen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 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 planering och genomförande av projektet	 Fortsätta	<p>Bolaget har ca 1 100 byggrätter där det planeras för Stockholmshus som byggstartas 2024-2028. Bolaget jobbar med att prioritera Stockholmshusen inom projektportföljen.</p> <p>Bostadsbyggande är resurskrävande och det är en utmaning att bygga till hyresnivåer som upplevs såsom rimliga för var och en. För att möjliggöra fortsatt byggnation - i ett svårt marknadsläge - pågår strategiarbete för att ta tillvara industriella principer hos externa parter och i det interna arbetet med projekteringsanvisningar. Som en del i denna strategi, finns etablerade och prioriterade arbetssätt med Stockholmshusen där aktörer i hela värdekedjan samverkar för att nå kostnadseffektivitet, tempo och möjliggöra innovation runt hållbarhetsfrågor.</p>
 Nyproducera minst 3 500 bostäder under mandatperioden	 Fortsätta	<p>I bolagets projektportfölj finns drygt 4000 byggrätter. Beroende på förutsättningar på byggmarknaden och projektportföljen ser bolaget följande mål för produktionsstarter; 2024:300 st, 2025: 400 st, 2026: 500 st. Antalet starter kommer stämmas av med systerbolagen i syfte att de tre bolagen tillsammans ska klara stadens övergripande nyproduktionsmål om minst 3500 lägenheter under hela mandatperioden. Det gemensamma målet om 3500 är väldigt utmanande givet nuvarande marknadsförutsättningar.</p>
 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	 Fortsätta	<p>Vi som bolag som verkat under många decennier har ett blandat bestånd från olika tidsepoker och erbjuder därmed en variation av hyresnivåer beroende på standard och skick. Bolagets arbete med varsam renovering bidrar till att bevara detta blandade bestånd med en variation av hyresnivåer. Lediga lägenheter fördelas till reguljärlöskö/internkö.</p> <p>För att underlätta för stockholmarna att finna en bostad som stämmer med hushållssammansättningen utmed livsresan så erbjuder bolaget en internkö och snart även ett digitalt bytestorg som komplement till de lägenheter som går till reguljärlöskön. Därutöver ses riktlinjer kring lägenhetsbyte över (lagstadgad rätt enligt 12 kap. Jordabalken).</p> <p>Genom ökad rörlighet inom ett bestånd om ca 28 000 lägenheter, samt kommande nyproduktionsmål med produktionsstarter på 300-500 lägenheter per år, skapas förutsättningar att svara mot behov som stämmer överens med allmännyttans grundtanke kring "bostäder för alla".</p>

3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 <p>Arbeta proaktivt och strukturerat för att motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser, bland annat genom engagemang i Rättvist byggande</p>	 Fortsätta	<p>Efter att ha varit ett framgångsrikt utvecklingsprojekt, bedöms det numer ingå i ordinarie verksamhet. Rättvist byggande har övergått i en ideell förening och Svenska Bostäder har en av platserna i styrelsen och är på så sätt med och fortsätter utveckla verksamheten.</p>
 <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>	 Fortsätta	<p>Bolaget bedriver pilotprojekt där bolaget prövar smarta brandvarnare och sensorer mot vattenskador. Det handlar inte enbart om att utvärdera teknik utan även arbetssätt och hur hyresgästerna tar emot detta, varför piloten behöver rulla ett tag innan den utvärderas.</p> <p>Bolaget deltar i arbetet tillsammans med S:t Erik Försäkring kring förebyggande arbete för att minska bränder och vattenskador. Bolaget kan i det sammanhanget både inspireras av andra och låta andra inspireras av pågående arbete med uppkopplade sensorer.</p>