

Protokoll 6/2023

fört vid Svenska Bostäder, ABs sammanträde torsdagen den 19 oktober 2023 kl. 09:56-11:01, Dalen

Ledamöter

Clara Lindblom (V) Ordförande §§1-8
Peter Jönsson (M) Vice ordförande
Johan Heinonen (S)
Karin Hanqvist (S)
Martin Sahlin (MP) §§1-8, §§10-15
Jonas Nilsson (M)
Johanna Elgenius (L)
Emilia Winberg (S) §9 ersätter Martin Sahlin (MP) pga jäv
Mohamed Nuur Bashir Abdi (V) §§9-15 ersätter Clara Lindblom (V)

Ersättare

Emilia Winberg (S) §§1-8, §§10-15
Anton Jägare (S)
Mohamed Nuur Bashir Abdi (V) §§1-8
Kristiina Katajikko (M)
Jan-Eric Lundqvist (KD)

Övriga närvarande

Renee Fischer Engström Personalföreträdare
Carl Henrik Gratte Personalföreträdare
Stefan Sandberg VD
Matilda Malmquist Glas Sekreterare
Åsa Steen Förvaltningschef
Monica Häger Ekonomichef
Anton Leigard Fastighetschef
Jannike Siljan Avdelningschef
Stefan Runfeldt Borgarrådssekreterare
Sanne Neiberg

Justerare

Peter Jönsson, Johan Heinonen

Datum för justering

Paragraf

§§1-15

Sekreterare

Matilda Malmquist Glas

§ 1

Val av protokolljusterare

Beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder utsåg ledamoten Johan Heinonen (S) att jämte vice ordföranden Peter Jönsson (M) justera dagens protokoll.

Val av protokolljusterare

§1

§ 2

Fastställande av dagordning

Beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder godkände det utsända förslaget till dagordning.

Fastställande av dagordning

§2

§ 3

Anmälan om protokolljustering

SB 2023/4

Beslut

Protokollet från styrelsens sammanträde den 7 september 2023 (nr 5 -2023) anmälades justerat och utsänt.

Anmälan om protokolljustering

§3

SB 2023/4

§ 4

Slutredovisning ombyggnation Nystad 1 och del av Nystad 11, Akalla

SB 2023/61

Beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

1. Slutredovisning avseende ombyggnation av fastighet Nystad 1 och del av fastighet Nystad 11, i stadsdelen Akalla, godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Slutredovisning ombyggnation”, daterad den 9 oktober 2023, (Bilaga 4 §).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Handlingar i ärendet

- SB 2023/61-2 Slutredovisning ombyggnation Nystad 1 och del av Nystad 11, Akalla 20231006

Slutredovisning ombyggnation
Nystad 1 och del av Nystad 11,
Akalla

§4

SB 2023/61

Handläggare: Mikael Svensson
Telefon: 08-508 371 16

Till styrelsen

Slutredovisning ombyggnation Nystad 1 och del av Nystad 11, Akalla

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Slutredovisning avseende ombyggnation av fastighet Nystad 1 och del av fastighet Nystad 11, i stadsdelen Akalla, godkänns.

Vällingby den 9 oktober 2023

Stefan Sandberg
VD

Sammanfattning

Fastigheten Nystad 1 och dess innergård med tvättstuga (tillhörande Nystad 11) renoverades mellan 2020-2022. Renoveringen inkluderade 99 lägenheter, 6 lokaler, allmänna utrymmen, klimatskal, innergård och tvättstuga.

Projektet uppfyllde stadens mål om en 30% energibesparing och solceller installerades på taket. Målen för NKI, produktindex och trygghetsindex uppnåddes med över 85%.

Projektets tid- och budgetmål kunde inte uppnås, främst på grund av ändrade projektförutsättningar i sent skede. Vidare bidrog pandemins effekter och pågående krig till ytterligare utmaningar i genomförandet.

Bakgrund

År 2020 fattade styrelsen för Svenska Bostäder beslut om att genomföra en renovering av kvarteret Nystad 1 i Akalla, som ligger på adressen Sibeliusgången 16. Dessutom skulle gårdarna i närheten, inklusive en fristående tvättstuga som tillhör grannfastigheten Nystad 11, renoveras. Investeringsbeslutet uppgick till 136 miljoner kronor inkl. moms, varav 122 miljoner kronor var avsedda för Nystad 1 och 14 miljoner kronor för Nystad 11.

Huset uppfördes 1975 och är karaktäristiskt för miljonprogrammet med 12 våningar, skivhus, byggteknik och materialval.

Nystad 1 är den sjätte och den sista fastigheten att renoveras på Sibeliusgången fram till det Östra Torget i Akalla.

Projektbeskrivning

Under renoveringen har flertalet åtgärder genomförts för att förbättra både byggnadens energiprestanda och boendekvaliteten. Bland annat har nya ytskikt installerats i både lägenheter, allmänna utrymmen och lokaler. Vidare har badrum, kök och mindre planlösningsändringar utförts som tillval. Genomgående stambyten för VA, ny el och ventilation med återvinning, elektroniskt passagesystem och nya dörrar har också genomförts.

Vidare har klimatskalet renoverats med nya åtgärder som inkluderar nytt tätskikt på taket, installation av solceller, fasadisolering och putsning, nya balkongräcken och energiklassade fönster och balkongdörrar. På innergården har renoveringen också gett upphov till en ny utformning med nya växtbäddar, vegetation och utrustning för lek och social samvaro, samt en ombyggnad av tvättstugan till att bli fem enskilda tvättrum.

Nya säkerhetsklassade dörrar har installerats i samtliga lägenheter och nya förstärkta LED-belysningar har också installerats i alla allmänna utrymmen.

Lägenhetsfördelning

Projektet innehåller totalt 99 lägenheter och 6 lokaler med följande fördelning:

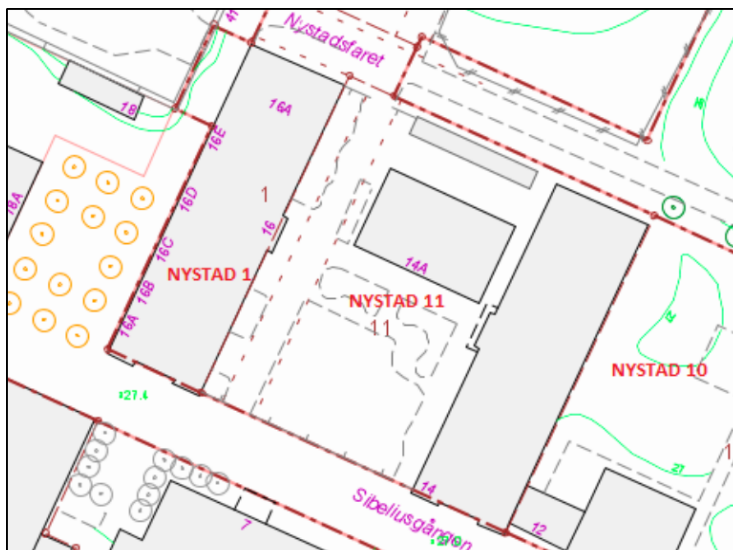
Antal rum	Storlek	Antal	Antal procent
1 rok	33-34 kvm	55 st	56%
2 rok	51-68 kvm	22 st	22%
3 rok	85-95 kvm	22 st	22%
Lokaler	32-48 kvm	6 st	

Summering av ytor

Bruttoarea, BTA 8 797 kvm

Boarea, BOA 5 687 kvm

Lokal area, LOA 238 kvm



Kvalitet

Projektet har följt processen i Svenska Bostäders Ombyggnadshandbok, samt för projektet framtaget miljöprogram. Vi har i projektet arbetat med noggranna försyner, syner av utfört arbete och uppföljningar för att säkerställa slutresultatet. Materialvalen och utförandet utvärderades kontinuerligt och vid behov har justeringar gjorts för att säkerställa att önskad kvalité uppnås.

Tider

Projektet upphandlades som en utförandeentreprenad den 31 mars 2020. Kontraktshandlingarna undertecknades kort efter godkännandebeslut från styrelsen i juni 2020.

Projektet var planerat att starta produktionen den 18 augusti 2020 och tilltänkt slutdatum den 28 februari 2022.

Entreprenören stötte initialt på hinder med etableringen då bygglovets för detta blev försenat, vilket ledde till en förskjutning av produktionsstarten med cirka fyra veckor.

Under produktionen uppkom flera hinderanmälningar från entreprenören som resulterade i tidsförlängning av projektet. Dels personalbortfall på grund av sjukskrivningar relaterade till Covid-19 samt leveransproblem med material till följd av kriget i Ukraina.

Entreprenören hade även brister i utförandet, vilket resulterade i flera ej godkända slutbesiktningar och ytterligare förseningar i tidplanen. En godkänd slutbesiktning erhöles slutligen i maj 2022.

På grund av förseningar i utförandet och ej godkända slutbesiktningar, har entreprenören tvingats betala vite.

Ekonomi

Beslutad projektram var 136 mkr inkl. moms fördelat enligt följande:

- Nystad 1, 122 mkr inkl. moms.
- Nystad 11, 14 mkr inkl. moms.

Projektets slutkostnad blev 145 mkr inkl. moms.

Sammanställning av kostnadsökningar redogörs i separat bilaga 1.

Projektets kostnadsökningar kan i stor utsträckning tillskrivas förändrade förutsättningar som uppstod efter produktionens start. Dessa förändringar omfattade att iordningställa en butikslokal. Vidare har projektet påverkats av ökade kostnader för nytt fasadsystem och fönsteromfattningar, schaktmassor på innergården samt renovering av garaget som inte ingick i den ursprungliga projektomfattningen.

Byggherrekostnaderna, såsom besiktningsskostnader, extern byggledning och interna resurser, har också ökat på grund av den försenade tidplanen och bristerna i utförandet. Detta har medfört flera ombesiktningar som i sin tur har bidragit till högre kostnader.

Utöver investeringsutgiften har fastigheten haft hyresförluster under projektets gång motsvarande 12,7 mnkr inkl. moms. som belastat fastighetens driftnetto under projektets gång.

Normhyresnivån för de renoverade lägenheterna är förhandlad med Hyresgästföreningen till 1238 kr/kvm inkl. moms för 2022 års nivå.

Normhyra före renovering uppgick till 986 kr/kvm inkl. moms för 2020 års nivå.

Lokalernas hyra är 2333-2500 kr/kvm inkl. moms 2022 års nivå.

Lokalernas före renovering uppgick till 991-1272 kr/kvm inkl. moms 2020 års nivå.

Fastighetens marknadsvärde

Marknadsvärdet före ombyggnaden, år 2020, var 98 mnkr inkl. moms (16 500 kr/kvm).

Marknadsvärdet efter ombyggnaden, år 2022, var 157 mnkr inkl. moms (26 800 kr/kvm)

Investeringsens direktavkastning år 1 efter investering är 1,19%.

Fastighetens totala direktavkastning år 1 efter investeringen är 3,51 %.

Det föreligger inget nedskrivningsbehov på fastigheten.

Risk

Risikanalys inför genomförandet identifierade följande huvudsakliga risker:

- Budget överskrids
- Tidsplan hålls inte
- Produktionstekniska risker
- Pandemins påverkan

Risker inträffade och påverkade projektet enligt tidigare ovan redovisade orsaker. Trots införandet av flera extra insatta ekonomimöten, noggrann övervakning av tidplanen och inkallande av ombudsmöten, kunde inte dessa åtgärder förhindra de negativa konsekvenserna av riskerna. Se även tidigare beskrivning under rubrik Tidplan och Ekonomi.

Syfte, mål och hållbarhetsaspekter

Projektspecifika mål

- Resultatet från ombyggnadsenkäten skall vara högre än den senaste NKI avseende produktindex och trygghetsindex. 85% - Uppnått
- Målet är 30% reduktion av energianvändningen - Uppnått
- Noll entreprenadfel vid inflyttning - Uppnått
- Projektet ska färdigställas inom beslutad budget - Ej uppnått, se analys under tidigare rubrik Ekonomi
- Projektet skall färdigställas enligt tidplan - Ej uppnått, se analys under tidigare rubrik Tidplan

Nöjd kund index

Sex månader efter inflyttning mäter vi kundnöjdheten och rapporterar två sammanfattande index, produktindex och trygghetsindex.

Index	Mål	Utfall
Produktindex	85%	91,5%
Trygghetsindex	85%	92,2%

Ekologisk hållbarhet

Projektet har projekterats enligt Miljöbyggnad Brons version 3.0 men ej certifierats.

Produktion av förnybar energi: 11 kW Solenergi är installerad. Sedan uppstarten 22-03-31 har 781 kWh producerats.

Total energibesparing för fastighet Nystad 1 är 34%. Uppvärmningen står för den största delen av besparingen.

Energibesparande åtgärder har utförts. Fasader är tilläggsisolerade, nya fönster och balkongdörrar är installerade. Ventilationen har återvinning, Värmekulvertar och värmeledningar har bytts. Isolering av rör och vattensparande produkter har installerats.

Värme och ventilationen har injusterats.

Gården är till största del på bjälklag och då tätskiktet behövdes bytas så var det nödvändigt att schakta bort allt material och vegetation. För att bidra med ekosystemtjänster har flera åtgärder genomförts. Växtbäddar på gårdsbjälklaget har fått varierad plantering av buskar och perenner som med blomning och bär gynnar biologisk mångfald. Planteringen i anslutning till sittplatsen har fått blommande perenner som gynnar fjärilar och pollinatörer.

Tvättstugan på gården har fått ett grönt sedumtak vilket bidrar till att fördröja dagvatten.

Material: Byggvarubedomningen har använts för att styra mot giftfria material. En loggbok har upprättats för projektet. Av de 514 produkter som ingår i projektet är det 27 produkter, 5,2%, som hanterats som avvikelser

då de inte uppnått Byggsvarubedömningens nivåer för accepteras/rekommenderas.

Hyresgästerna har erbjudits duschvägg som alternativ till badkar för att minska användningen av varmvatten. I köken har separata kärl för matinsamling installerats. Möjligheter för källsortering finns i fastigheten.

Förberedelse för laddplatser är installerat i garaget.

Social hållbarhet

För att få kännedom om hur hyresgästerna nyttjade gården skickades en enkät ut till samtliga hyresgäster inför ombyggnationen. Där fick alla möjlighet att svara på hur gården upplevdes, vad som var bra och vad som kunde förbättras. I samrådsprocessen hölls möten med en utsedd samrådsgrupp där b.l.a. utemiljön diskuterades och skisser togs fram utifrån framkomna synpunkter. B.l.a. diskuterades placering av sittplats, grill och lekytor.

Med en attraktiv sittplats under en pergola och med grillmöjlighet inbjuds hyresgästerna att vistas på gården vilket skapar möten och ökar kontakten. Gården är tydligt avgränsad från biltrafik och upplevs trafiksäker.

Stort fokus har legat på trygghetsfrågor, med god belysning, tryggt passersystem, genomsikt i vegetation, säker cykelförvaring och tillgänglighet till entréer samt lekytor har tryggheten ökat i fastigheten.

Projektet hade stöd av Rättvist Byggnade i syfte att minska risken för arbetslivskriminalitet. Det genomfördes en oannonserad arbetsplatskontroll där nedan avvikelser upptäcktes.

- Ingen av UE på plats var anmälda enligt rutin för Rättvist byggande.
- Två personer saknade giltigt ID06
- En person hade inte rätt enligt Migrationsverket att arbeta i Sverige
- Fordonsgrind ej låst
- Öppning i skalskyddet där 3:e man kunde ta sig in

Regelmässiga kontroller av underentreprenörer och skalskydd genomfördes därefter på byggmöten i samråd med Rättvist Byggnade, och ett samarbete inleddes med Svenska Byggnadsarbetareförbundet (Byggnads) för att besöka arbetsplatser och kontrollera lönerna och anställningsvillkoren för arbetstagarna infördes.

§ 5
Lägesrapport nyproduktion
SB 2023/9

Beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

1. Lägesrapport nyproduktion för september 2023, godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Lägesrapport nyproduktion”, daterad den 9 oktober 2023, (Bilaga 5 §).

Verkställande direktören Stefan Sandberg och chefen för fastighetsutveckling Anton Leigard lämnade en kompletterande redogörelse.

Handlingar i ärendet

- SB 2023/9-4 Lägesrapport nyproduktion september 2023 20231006
- SB 2023/9-3 Bilaga 1 Projektlista 2023-07-19

Lägesrapport nyproduktion

§5

SB 2023/9

Handläggare: Anton Leigard
Telefon: 08-50836638

Till styrelsen

Lägesrapport nyproduktion

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Lägesrapport nyproduktion för september 2023, godkänns.

Vällingby den 9 oktober 2023

Stefan Sandberg
VD

Sammanfattning

Vid årets start hade Svenska Bostäder 704 lägenheter i produktion. Bedömningen i dagsläget är 458 nyinflyttade bostäder i nyproduktionen under 2023.

Årets mål för byggstarter är 0 lägenheter på grund av det rådande ekonomiska läget med ökande produktionskostnader samt lägre fastighetsvärderingar. Värderingarna har i takt med högre räntor fortsatt att sjunka vilket fortsatt försvårar uppstart av projekt. En betydande kostnadspåverkan nyproduktion är underjordiska garage och därför pågår arbete flera projekt att genom olika mobilitetslösningar minimera behovet av garageanläggningar. Bolaget är även i marknadsdialog för att söka fler samarbetspartners som kan möjliggöra projekt.

Enligt 2023 års budget är målet för antal markanvisningar 1000 lägenheter per år till de tre kommunala bostadsbolagen. Inga markanvisningar har skett till Svenska Bostäder vid Exploateringsnämndens sammanträden under det första halvåret 2023. I projektportföljen finns det cirka 4 700 byggrätter.

Ärendet

Mål och syfte

Syftet med denna rapport är att regelbundet redovisa för styrelsen hur projekten utvecklas i förhållande till fastställda mål vad gäller nyproduktion.

Nuläget - Rapporterade färdigställda lägenheter år 2023

Antalet planerade inflyttningar vid ingången av 2023 var 458 vilket är enligt plan. Av dessa har 42 lägenheter i Grönskar, Kärrtorp och 157 lägenheter i Albano Krt 16 haft inflyttning under första halvåret. Under andra halvåret planeras inflyttningar i Albano Kr 12 152st samt Kv Mangon 107st .

Nuläget – Byggstarter

Beslutat mål för antalet byggstarter i Svenska Bostäder år 2023 t o m 2026 är 1 200 bostäder. Detta mål anpassas och koordineras med Stockholms hem och Familjebostäders mål i syfte att de tre bolagen sammanlagt ska klara kommunfullmäktiges mål om 3 500 byggstarter under hela mandatperioden.

Målet fördelas på bolaget i 2023 **0** bostäder, 2024 **300** bostäder, 2025 **400** bostäder, 2026 **500** bostäder. Åtgärder för att nå bostadsmålen analyseras i kapitel Risker och Möjligheter

Svenska Bostäders projektportfölj har här uppdelats i kategorier beroende på vilka skeden och faser som projekten befinner sig i. Dessa är:

1. Projekt under produktion (anges momentant). 1a. Byggstartade innevarande år
2. Byggstarter med laga kraft bygglov
3. Byggstarter för projekt med lagakraftvunnen detaljplan, alt överklagat bygglov
4. Byggstarter för projekt i planskede eller överklagad detaljplan

Tabellen och grafen nedan anger antal lägenheter per skede och år.

Kategori	Antal 2023	Antal 2024	Antal 2025	Antal 2026	Antal 2027	Antal 2028	Antal 2029	Antal ≥2030
1+ 1a	505							
1a	0							
2	0	0	0	0	0	0	0	0
3	0	298	148	607	108	0	0	42
4	0	0	484	265	1 314	750	430	287
Summa exkl 1 och 1a	0	298	632	872	1 422	750	430	329
Mål produktionsstarter	0	300	400	500				

För utvecklad plan med projektnamn inom varje kategori hänvisas till bilaga

1. Antalet byggstartade avser gjuten bottenplatta.

I nedan text redovisas större förändringar i projekt från föregående rapportering

Pågående projekt

I kvarteret **Kv Plankan** fortskrider projektet i samverkansform. För det runda huset på gården pågår kompletteringsarbete invändigt.

Fortsättning av påbyggad är ej ännu påbörjad.

Kv Mangon och **Kv Familjen** och **Campus Albanos** sista pågående kvarter löper utan problem. Däremot är entreprenörerna hårt pressade av ekonomi, vilket innebär ett hårdare klimat på byggmötena. Samtliga entreprenörer har aviserat ökade kostnader på grund av kriget. I dagsläget har ingen redovisat några exakta kostnader och risken bedöms som liten att det ska påverka projektekonomi.

I projekt Campus **Albano** finns ett ej startat kvarter, **krt 13**, med 32 forskarlägenheter. Delprojektet är fortsatt stoppat på grund av överklagan på bygglov av Trafikverket. Genomförande för detta delprojekt flyttas på framtiden.

2024

Dalen 21, Skördetröskaren, med 140 lägenheter, genomgår omarbetning och ny upphandling utförs hösten 2023. Projektet är i dialog med exploateringskontoret gällande parkeringslösning och projektet har för avsikt att söka bygglov under tidig höst. Lägre volym på garageanläggning gör stor positiv påverkan men förutsättningarna är fortsatt utmanande. Aktivt arbete behövs i projektet i samband med upphandling och genomförande för att möjliggöra projektstart.

Garagevägen, Stockholmshusprojekt med 80 lgh i Hammarbyhöjden

har planerad, men osäker byggstart 2024. Detaljplanen har vunnit laga kraft och innehåller inga garageplatser då detta var tänkt att lösas i ett blivande gemensamt p-däck med SL. SL har ändrat sig vilket gör att den planerade lösningen ej längre är aktuell. Arbete pågår i projektet för att minimera behov av garage utifrån val av kundgrupp och mobilitetslösningar. Projektet är i dialog med SBK gällande hantering av parkering i projektet. Bygglovsansökan planeras under Q3 med en mindre garageanläggning än tidigare. Trots mindre yta för garageanläggning är projektekonomin negativ. Det förs dialog med entreprenören om att rationalisera och förbättra projektekonomin.

I **Kv Kvarnögat/Kvarnfallet** i Rinkeby, 78 lgh, pågår marknadsdialog där bolaget under våren gått ut med informationsinsamling (RFI) för att undersöka hur intressenter i marknaden föreslår att möjliggöra genomförande. Förenklingar har skett under våren och positiva dialoger pågår. Projektet har ekonomiska utmaningar med lägre fastighetsvärdering och fokus är på rationalitet i genomförandet.

2025

Garagehusen Husby, 40 lägenheter (av totalt 122) flyttas till 2025.

Staden projekterar gator och allmän platsmark och det finns ett stort behov av samordning i området av alla arbeten, då 5 broar måste lyftas för att kunna möjliggöra transportbilar fram till våra projektplatser. Detta arbete påverkar både staden och projektet. Därför är tidplanen osäker och projektet flyttas. Projektet är i marknadsdialog och arbete pågår för hur en skarp upphandling bör utformas. Projektet har ekonomiska utmaningar med lägre fastighetsvärdering och fokus är på rationalitet i genomförandet.

Kärrtorps IP med 370 bostäder som Stockholmshus. Granskning och antagande av plan är planerat i 2023. Osäker projektstart för SB beroende på risken för överklagan och stadens exploateringsarbeten. Uppstart av bolagets projektering planeras mot slutet av året. Samordning om kommande exploateringsarbeten behövs för att planera produktionsstart. Detaljplanen har delats för att snabba upp antagandet men samtidigt sker ändringar av utformning som ger lägre rationalitet. Bl.a. diskuteras att punkthus byts ut till lamellhus vilket försämrar möjlighet till återupprepning av tidigare lyckosamma projekt. Ingen plan finns ännu för stadens infrastrukturarbeten

Primus, Lilla Essingen, med 108 lägenheter utreds för att förbättra

projektekonomi. En byggaktör, PEAB, som skulle bygga gemensamhetsgaraget för samtliga byggherrar på Lilla Essingen, har nu frångått det avtal som samtliga byggaktörer skrivit på i samband med exploatering. I dagsläget är det osäkert hur SB ska kunna lösa parkeringsbehov om inte staden ställer krav på PEAB. Bolaget har engagerat jurister i frågan.

2026

Vårbergsvägen i Skärholmen med 223 lägenheter som Stockholmshus, planeras till 2026 då stadens infrastruktur är klar. Detaljplanen vann laga kraft i april. Projektet har, trots sitt stora antal av lägenheter, utmanande projektekonomi på grund av lägre fastighetsvärdering. I dagsläget förs dialog med kontrakterad entreprenör NCC, om ytterligare rationaliseringar för att sänka produktionskostnaden.

2027 och senare:

Bromstensluggen i Spånga med 150 lägenheter som Stockholmshus. En ny skyfallsutredning har genomförts för hela exploateringsområdet som visar att stora delar av bolagets markanvisning troligen behövs för nya kompletterande ytor som ska ta hand om dagvatten. Bolaget verkar för bibehållen byggrätt inom exploateringsområdet på de lägen där andra projektutvecklare har avträtt.

Ålgrytevägen, Bredäng, samtal pågår med exploateringskontoret om höjder på byggnaderna. Bolaget verkar för bibehållna höjder och antal våningar.

Ätten 5, Östberga, med ca 150 bostäder. Intensivt detaljplanearbete under våren då granskning är planerat under hösten. Under sensvåren har direktiv kommit om placering av en biljetthall för SL inom Svenska Bostäders byggrätt. Svenska Bostäder ser inte utrymme att hantera biljetthallen inom projektet och har pausat arbetet i avvaktan på vidare dialog.

Nuläget – Markanvisningar

Bolagets totala projektportfölj består av cirka 4 700 lägenheter. Planarbete pågår för drygt 2 500 lägenheter och merparten är i ett intensivt arbete inför samråd, granskning eller överenskommelse om exploatering. Bolaget verkar för en balans i geografi och kundgrupp som möjliggör olika typer av boende för stockholmarnas olika behov.

Målet för antal markanvisningar inom Stockholms stad är minst 1000 lägenheter per år till de tre kommunala bostadsbolagen. Det är viktigt att hela tiden fylla på med fler markanvisningar för att kontinuerligt skapa

förutsättningar för balans i antalet kommande projektstarter. Detta är särskilt viktigt då ledtiderna är långa och projekt tenderar att minska i omfattning och skjutas i tid under detaljplan- och överklagandeprocessen.

Under de två första kvartalen har inga markanvisningar skett till Svenska Bostäder för 2023. Exploateringskontoret har haft upp ett ärende vid nämnden den 8:e juni om en markanvisning om 160 lägenheter men bolaget uppfattar att Exploateringskontorets felaktigt har räknat in denna markanvisning i årets mål för tilldelningar av markanvisningar. Felaktigheten avser Björnmossevägen i Kälvesta där det geografiska läget är samma som det projekt som Svenska Bostäder fick en markanvisning för i dec 2017 men då för 220 lägenheter. Svenska Bostäders markanvisning har i det reviderade beslutet minskat med 60 lägenheter.

Under andra kvartalet 2023 har två nya markansökningar skickats in till Exploateringsnämnden. Varav en inom Fokus Järva och en i Västerort. Totalt finns ca 90 ansökningar om markanvisningar inlämnade av Svenska Bostäder.

Bolaget träffar Exploateringskontoret regelbundet för att diskutera markanvisningar och följa upp inskickade ansökningar samt presentera olika idéer och förslag på nybyggnadsprojekt.

Stockholmshusen

Stockholmshusen är en viktig del i stadens arbete för att minska bostadsbristen. Det är ett samarbetsprojekt mellan de allmännyttiga bostadsbolagen, stadens tekniska förvaltningar och privata entreprenörer för att snabbt och kostnadseffektivt bygga tusentals nya hyresrätter med god arkitektur och höga krav på hållbarhet.

I budgeten för 2023 återfinns flera texter om Stockholmshusen och arbete pågår nu för att organisera arbetet inom staden för att underlätta processen framöver. En markgrupp med representanter från bolagen och stadens förvaltningar har bildats och mötesserien inleds under hösten. Fokus i markgruppen är att löpande ha en aktiv diskussion om platser för nya Stockholmshus. Mellan bolagen har även grupper bildats för att ta tillvara på erfarenheter av genomförda projekt och se över om det går att få blivande Stockholmshus ännu bättre och mer kostnadseffektiva.

Inom Stockholmshusen processas drygt 3 000 lägenheter i de tre bolagen. Svenska Bostäder har cirka 1 100 byggrätter där det planeras för

Stockholmshusen med byggstart från 2024-2028 där merparten av starterna ligger 2026.

Tidplan

Redovisningen omfattar det som motsvarar rullande femårsplan, för mer detaljerad beskrivning av byggstart, se bilaga 1.

Preliminära kommande beslut under året

Famnen, Stopvägen, Åkeslund (bordlagt styrelseärende 2022-10-20)	inriktningsbeslut
Garagevägen, Hammarbyhöjden	genomförandebeslut
Kvarnögat / Kvarnfallet, Rinkeby	genomförandebeslut
Greken och Engelsmannen	slutredovisning

Risker och möjligheter

Vi bedömer marknadsläget som fortsatt utmanande beroende på osäkerhet i vår omvärld. Förutom de senaste årens ökade produktionskostnader på grund av höjda materialpriser fortsätter fastighetsvärderingarna att sjunka i takt med ökade räntor. Det är stor skillnad mellan vilket avkastningskrav som gäller för fastigheter i Stockholms innerstad och i ytterområdena. Ett projekt som ger positivt resultat i innerstaden kan ge negativt resultat i ytterstaden med allt annat lika. Ytterligare en viktig ekonomisk försvårande faktor som gör att nybyggnadsprojekten har svårt att ge positiva resultat är kammarrättsdomen som kom sommaren 2022 som innebär att projekt med presumtionshyra endast tillåts halv årlig hyreshöjning under presumtionsperioden. Detta ger en betydande negativ påverkan på investeringsbedömningen av samma dignitet som vikande fastighetsvärderingar och materialprisökningar.

Vi ser högre priser i en pågående upphandling och framförallt är det den höga materialprisutvecklingen som påverkar men även branschens riskpåslag på grund av osäkerhet i hur ekonomin kommer utvecklas. Viss avmattning i kostnadsökning kan skönjas men bedömningen är att denna effekt kommer försvåra möjligheten till projektstarter under 2023 och in i 2024. Parallellt med en inbromsning i branschen så ser vi möjlighet till att öka tillgänglighet till entreprenörer som har kapacitet samt möjlighet att ge konkurrenskraftiga anbud. Vi ser även möjlighet till bättre tillgång på

konsulter samt ett gynnsammare läge i rekrytering av egen personal.

Pågående åtgärder i kommande projekt

För att möta den förändrade omvärlden och att fokusera på fortsatt förmåga att starta projekt så pågår strategiarbete för nyproduktion. En del i det arbetet är att förenkla våra tekniska regelverk. Bolaget arbetar även med översyn av parkeringsbehoven som är kostnadsdrivande i våra projekt, t ex Dalen 21 med sina 140 lägenheter och Garagevägen med 80 lägenheter. Utöver detta tittar vi över kostnadsdrivande faktorer i utformning av våra befintliga projekt. Bolaget har inlett dialog med leverantörer för att genom externt utvecklade produkter genomföra projekt med beprövade och effektiva lösningar. Dialogen med leverantörer pågår för ett projekt i Rinkeby. Som tidigare nämnt så pågår även bolagsgemensamt samarbete inom Stockholmshusen som är en stor del av Svenska Bostäders kommande nyproduktion. Som en del i att bidra i det politiska samtalet om lämpliga åtgärder i en starkt inbromsande byggmarknad så deltog Svenska Bostäder tillsammans med 30 branschaktörer i rundabordssamtal med bostadsministern. Svenska Bostäder pekade framförallt på den negativa påverkan som presumtionshyradomen har på hyresrättsproduktionen och att en ändring i regelverket kan ge snabb påverkan på bostadsproduktionen.

Konsekvenser och åtgärder pågående eller avslutade projekt

Det finns störningar i leveranser till pågående projekt och entreprenörerna lyfter kostnadsanspråk för ökade kostnader. I pågående projekt ser vi ingen avtalsgrund för entreprenörernas anspråk men vi ser en risk för konflikt.

Konsekvenser i planarbete

En närvarande utmaning i planarbete är utdragna processer på grund av tekniska förutsättningar och lokal opinion mot nybyggnation med överklagande som följd. I det rådande marknadsläget ser vi risk för höjda exploateringskostnader för staden vilket i förlängningen gör att Exploateringskontoret måste sälja marken vilket i sin tur gör att det i många projekt enbart kan bli bostadsrättsbyggare som kan komma ifråga om markanvisningar eller som i Björnmossevägen att Svenska Bostäders andel minskar och att marken som säljs till en privat byggaktör ökar. Vi märker också att staden vill lägga över mer kostnader på byggaktörer för att klara exploateringsekonomin. Ett sådant aktuellt exempel är att staden inför granskning lägger över tidigare allmän platsmark och gata till kvartersmark och därmed blir det istället en kostnad för byggaktören.

En annan risk är om bostadsrättsbyggare framöver väljer att förskjuta och senarelägga sina projekt pga konjunkturläget. Det kan i sin tur också påverka Svenska Bostäders projekt om projekten ligger i samma detaljplan och Exploateringskontoret är beroende av markförsäljningar för att klara exploateringskostnaderna.

I rådande konjunktur kan det även öppnas möjligheter för Svenska Bostäder där olika fastighetsutvecklare vill frånträda sina projekt. Bolaget bevakar detta.

Uppföljning

Svenska Bostäder uppdaterar aktuella listor motsvarande den bilagda. Vi följer kontinuerligt planprocesserna och reviderar när någon milstolpe i projekten nås. Detta kan vara "Projektidé", "Erhållen markanvisning", "Start-PM", "Nytt skede" i planprocessen, "Laga kraft", "Överklagad plan" osv.

Bilagor

1. Projektlista 2023-07-19
-

[illegible]

§ 6

Tertialbokslut 2 jämte prognos 2023

SB 2023/593

Beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

1. Tertialrapport 2 jämte prognos 2023 godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Tertialbokslut 2 jämte prognos”, daterad den 9 oktober 2023, (Bilaga 6 §).

Verkställande direktören Stefan Sandberg och ekonomidirektören Monica Häger lämnade en kompletterande redogörelse.

Handlingar i ärendet

- SB 2023/593-1 Tertialrapport 2 jämte prognos 2023
- SB 2023/593-1.1 Bilaga 1 Utfallsrapport tertial 2 2023
- SB 2023/593-1.2 Bilaga 2 Ekonomiskt utfall tertial 2 samt prognos för helår 2023
- SB 2023/593-1.3 Bilaga 3 Rapportering investeringsprojekt tertial 2 2023
- SB 2023/593-1.4 Bilaga 4 Investeringsprojekt tertial 2 2023

Tertialbokslut 2 jämte prognos 2023

§6

SB 2023/593

Handläggare: Monica Häger
Telefon: 08-50837169

Till styrelsen

Tertialbokslut 2 jämte prognos 2023

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Tertialrapport 2 jämte prognos 2023 godkänns.

Vällingby den 9 oktober 2023.

Stefan Sandberg
VD

Ärendet

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

Givet det rådande marknadsläget och de förväntningar som finns för de kommande åren har bolaget under året haft stort fokus på effektiviseringar både genom organisatoriska förändringar samt generellt kostnadsfokus i löpande verksamheten.

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

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 1 613 mnkr att jämföra med 2 150 mnkr i budget. Bolaget jobbar aktivt för att på olika sätt möjliggöra fortsatta investeringar.

Nyproduktionens prognos uppgår till 793 mnkr jämfört med budgeterade 860 mnkr. De största förändringarna för 2023 avser projekt Kv Plankan, Kv Mangon, Valla Södra, Dalen 21 och Albano.

För större ombyggnationer uppgår prognosen till 208 mnkr vilket är i linje med budgeterat. Övriga ersättningsinvesteringar sjunker som följd av fokus på varsam renovering samt rådande marknadsläge, från 1 082 mnkr i budget till 612 mnkr i prognosen. Se bilagor för mer information kring investeringarna.

Bilagor

1. Bilaga 1 Utfallsrapport tertial 2 2023
 2. Bilaga 2 Ekonomiskt utfall tertial 2 samt prognos för helår 2023
 3. Bilaga 3 Rapportering investeringsprojekt tertial 2 2023
 4. Bilaga 4 Investeringsprojekt tertial 2 2023
 5. Bilaga 5 Stora projekt tertial 2 2023
-

Sid. 1 (76)

2023-09-25

Utfallsrapport Tertial 2 2023

AB Svenska Bostäder

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar	3
Analys av ekonomisk utveckling	3
Resultatsammanställning, investeringar & övrigt	3
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.....	9
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.....	11
1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv	15
2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning	16
2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring	16
2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar	29
2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar	30
2.4 Stockholmarens hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer.....	34
3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla	36
3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd	36
3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb.....	42
3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med.....	48
3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb	62
3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden.....	64
3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser	68
3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt	73

Bilagor

Bilaga 1: Investeringar SB T2 2023 Stadshusrapport

Bilaga 2: Investeringsprojekt SB T2 2023

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 boendalternativ 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 har arbetet med att säkra bolagets långsiktiga ekonomiska situation hög prioritet. 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

Resultatsammanställning

Nyckeltal	Utfall per T2	Budget per T2	Prognos helår
Omsättning	2 297 097	2 299 501	3 463 577
Rörelsekostnader	-1 052 891	-1 136 485	-1 748 919
Avskrivningar,	-611 733	-630 391	-935 088
Nedskrivningar		-26 667	-70 000
Personalkostnader	-216 444	-236 493	-345 521

Nyckeltal	Utfall per T2	Budget per T2	Prognos helår
Övriga kostnader	-14 071	-10 864	-9 137
Finansnetto	-166 393	-211 933	-281 984
Resultat efter finansnetto	235 565	46 667	72 928

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.

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. Effekten av detta relaterat till detta förväntas bli synliga genom att bolaget förväntas hålla årets resultatkrav trots kraftigt ökade kostnader.

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

De totala intäkterna förväntas öka för helåret ca 1% jämfört med budget. Förklaringen är i huvudsak ökade hyror samt lägre utfall på intäktsreduktioner. Det lägre utfallet för intäkterna under de första tertialen förklaras i huvudsak av 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 40 mnkr i jämförelse med budget. Bolaget ser även att reparationskostnadernas karaktär skapar en svårprognostiserad 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 fullt ut 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 medan däremot pensionskostnaderna förväntas överstiga de budgeterade kostnaderna. I jämförelsen med utfall finns en periodiseringseffekt då kostnaderna bokas senare under året.

Som följd av minskade investeringsvolymen sjunker avskrivningskostnaderna något men i en vikande marknad ser bolaget en ökad risk för nedskrivningar av fastighetsbeståndet. Eventuella nedskrivningar bokas vid slutet av året och reflekteras således inte i utfallet för perioden.

Investeringar

Nyckeltal	Utfall per T2	Budget per T2	Prognos helår
Nyproduktion	370 269		793 045
Strategiska investeringar (Ombyggnad)	120 224		208 226
Ersättningsinvesteringar	187 811		611 676
Summa investeringar	678 304		1 612 947

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 1 613 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, för att möjliggöra fortsatta investeringar.

Nyproduktionens prognos uppgår 793 mnkr jämfört med budgeterade 860 mnkr. De största förändringarna för 2023 avser projekt Kv Plankan, Kv Mangon 1, Dalen 21, Valla Södra och Albano. Se tabell nedan.

För större ombyggnationer uppgår prognosen till 208 mnkr vilket är i linje med budget. De största förändringarna för 2023 avser Ståthållaren och Oslo 4.

Övriga ersättningsinvesteringar sjunker som följd av fokus på varsam renovering samt rådande marknadsläge med högt kostnadsläge och ökad kapitalkostnad från 1083 mnkr i Budget till 612 mnkr i prognosen.

NYPROUKTION	Budget 2023	Prognos 2023	Kommentar till avvikelse
Kv Plankan, Södermalm	224	292	Omtag av projektering för runda huset är klart och utförande pågår.
Kv Mangon 1, nyproduktion Södermalm	209	160	Produktion något sen i första trapphus. Stommen klar, stomkomplettering och markarbete pågår. Etappvis inflytt fr.o.m. okt. Färdigställs april -24.
Dalen 21, Enskededalen	30	3	Ett garageplan utgår, omprojektering och nytt upphandlingsförsök under hösten.
Valla Södra, Årstafältet	11	2	Genomgång program 2023, systemhandling 2024, upphandling och bygghandling 2025, produktion tidigast 2026
Albano	233	221	Kostnaden för finplanering och gemensamhetsanläggning som vi utför tillsammans med Akademiska hus har ökat ca med 7 mkr ex.moms. Samtidigt har kostnader för arbetsplatsorganisation, projektledning och diverse övrigt minskat.

OMBYGGNATION	Budget 2023	Prognos 2023	Kommentar till avvikelse
Ståthållaren 4, ombyggnad, Bagarmossen	39	22	Ombyggnaden avser fönster- och fasadarbete. Prognosen har reviderats i förhållande till

OMBYGGNATION	Budget 2023	Prognos 2023	Kommentar till avvikelse
			budget för fönster då kontrakt tecknats med entreprenör.
Oslo 4, ombyggnad	90	99	Förändring mot budget beror på beställning av tillval, samt ökade priser pga. världsläget (pandemi, krig).

Övrigt

Nyckeltal	
Antal anställda	367
Balansomslutning	28 573 014

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 tertialet, 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 metoderna. En pilot pågår där bolaget systematiskt går igenom en hel fastighet där det finns signaler om att många rörelser sker i de allmänna utrymmena. Redan nu är det tydligt att detta arbetssätt verkar vara framgångsrikt. Piloten kommer att utvärderas under hösten för att se vilka effekter arbetssättet gett samt hur bolaget kan föra vidare metoden till andra fastigheter.

Bolaget har under årets första månader utvärderat förra årets samarbeten med föreningslivet och har under sommaren samarbetat med cirka 20 föreningar för att erbjuda fritidsaktiviteter för barn och unga. Inom ramen för samarbetet med Rädda Barnen, i initiativet "På Lika Villkor" i Järva, tog bolaget emot praoelever från Järvaskolan. Praokonceptet innebär att eleverna får skriva CV och genomföra intervjuer med representanter för bolaget innan de får sin praktikplats. Under Husbyfestivalen fick 10 ungdomar från området möjlighet att arbeta som eventansvariga.

Det är ett utmanande läge att starta investeringsprojekt med högre priser och lägre marknadsvärden på fastigheter. För att möjliggöra nya bostäder med prisrimliga hyror och möjlighet att starta projekt pågår leverantörskontakter inom nyproduktion med aktörer som har högt fokus på industrialisering och produktivitet. För andra projekt pågår omarbetning för att möjliggöra lägre produktionskostnad och lägre klimatpåverkan.

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 utsatthet i våra bostadsområden. Analys Regelbundna (månatliga) möten med vräkningsförebyggarna inom stadsdelsförvaltningarna hålls. Bolaget deltar även i olika fastighetsägarnätverk för erfarenhetsutbyte.
					🟢 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. Analys Bolaget arbetar aktivt för att återta lägenheter som hyrts ut olovligen, och under året har 127 lägenheter friställts. Under 2023 provas även nya metoder såsom screening av fastigheter, där bolaget granskar samtliga lägenheter i en specifik fastighet till följd av indikationer kring ökad rörelse i trapphuset, störningar mm. Detta arbete kommer utvärderas under hösten, med förhoppningen att kunna skala upp arbetet till att omfatta hela bolaget. Vidare

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					planeras en informationsinsats kring andrahandsuthyrning.
 Förstärka sitt vräkningsförebyggande arbete och aktivt verka för att en nollvision ska gälla för vräkningar av barnfamiljer					▶ Vidareutveckla, följa upp och utvärdera rutiner kopplat till vårt bostadssociala arbete för att stärka barnperspektivet, vårt arbete med skuggärenden och orosanmälningar. Analys Bolagets arbete med skuggärenden och screening fortgår. En rutin för orosanmälan, som inkluderar barnperspektivet, är framtagen och ska rullas ut.
 Stärka sitt bostadssociala arbete i samverkan med socialnämnden när det gäller våld i hemmet genom bland annat kompetensutveckling, informationsinsatser, och ett förstärkt barnrättsperspektiv					▶ Fortsatt samarbeta med stadsdelar, socialnämnden och fastighetsägarföreningar för att öka vår kompetens och utveckla våra arbetssätt för att motverka våld i hemmet. Analys Under augusti månad kom "Alla kvinnors hus" på besök för en kompetenshöjande insats riktad till bolagets handläggare i bostadssociala frågor, som avhandlade våld i nära relationer.
 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					▶ Vidareutveckla och implementera resultatet av framtagna nybyggnadsstrategi i bolagets nyproduktionsprojekt. Analys Det pågår ett arbete med strategin för projektutveckling, där rationella arbetssätt internt och goda samarbeten externt ska

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					generera kostnadseffektiva och hållbara projekt. I projekt som har status "detaljplanarbete" pågår arbete med att projektera med designregler som är anpassade för industriella koncept med syfte att möjliggöra detta i kommande upphandlingar. Vidare prövas en för bolaget ny upphandlingsmodell, i Kvarnögat/Kvarnfallet..

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

—

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



Uthyrning av bostäder:

Bolaget har under året lämnat 1978 lägenheter för uthyrning till Bostadsförmedlingen, varav 711 studentlägenheter. Samt bidragit till 48 försöks- och träningslägenheter och 7 Bostad Först. 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 avhjälpta 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 avhjälpta hinder. Bolaget införde under våren en roll som besiktningsansvarig i organisationen och dessa kommer att utbildas i tillgänglighetsfrågor under september, för att i samband med till exempel avflyttningsbesiktningar kunna genomföra inventering enligt checklistan. Funktionen för att rapportera in tillgängliga lägenheter till Bostadsförmedlingen finns nu i fastighetssystemet och implementering pågår.

Säkerställa rättigheter för personer med funktionsnedsättning:

Att ha ett äldrevänligt fokus i arbetet är att samtidigt ha ett tillgänglighetsfokus. Gruppen äldre (65+) och personer med funktionsnedsättning har många gånger samma behov när det gäller bostadens/bostadsområdets tillgänglighet. Bolaget har under perioden valt att arbeta strukturerat med gruppen 65+ (utifrån Stockholms Stad och arbetet kring Äldrevänlig Stad). Bolaget har haft riktade möten/informationsmöten med hyresgäster på 5 olika platser och fångat in behov och synpunkter. Flera av

mötena har haft fokus på brandskydd utifrån att äldre är en mer utsatt grupp. Ett av mötena ska följas upp med en övning för att hyresgästerna ska få lära sig hur släckredskap används.

Kompletteringar i utemiljön har gjorts för att bidra till ett mer aktivt liv i och kring sitt boende, till exempel har nya boulebanor anlagts utifrån de äldres önskemål, nya parasoller och stolar och gymutrustning har köpts in på några ställen. Utöver detta genomförs utbildningar internt för att öka kompetensen kring rättigheterna för människor med funktionsnedsättning. Bolagets hemsida är anpassad för människor med olika former av funktionsnedsättningar.

Tillgänglighetsanpassning vid ny och ombyggnationer:

I nyproduktion och stora ombyggnader gäller nyproduktionsregler enligt BBR (Boverkets byggregler). Där är tillgänglighetsanpassning tydligt reglerat för att möta olika gruppers behov. I byggprojekt tas det med en sakkunnig i frågan som bidrar till utformning av god tillgänglighet. 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 Bolaget har levererat i enlighet med efterfrågan, vilket inneburit 7 lägenheter perioden januari-juni. Målet från Bostadsförmedlingen är 19 för helåret.
					 Leverera det antal försöks- och träningslägenheter som Bostadsförmedlingen har satt som mål. Analys Hittills under året har bolaget lämnat 1987 lägenheter till Bostadsförmedlingen, varav majoriteten bedömts (av bolaget) som lämpliga för försöks- och träningslägenheter. Under årets första halvår har Bostadsförmedlingen accepterat 48 av dessa lägenheter, som därmed förmedlats till FoT. Enligt Bostadsförmedlingen är årsmålet 176. Bolaget bedömer att det är möjligt att förmedla 60 FoT

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					lägenheter under året. Ett internt analysarbete sker för att undersöka var hindret finns.
	 Antal friställda lägenheter åt nyanlända Analys Till och med sista juni har bolaget friställt 11 st lägenheter (SHIS).	11	15	15	

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

Bolaget bidrar aktivt till stadens 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). Under årets första två tertial har exempelvis bolaget lanserat ett digitalt bytestorg samt en ny riktlinje och rutin för hantering av lägenhetsbyte. När bolaget under detta tertial marknadsförde internkönen via nyhetsbrevet resulterade det i rekordmånga klick via nyhetsbrevet till bostadsförmedlingens hemsida.

Bolaget har beviljats finansiering (genom Formas) för forskning kring en socialt hållbar bostadsförsörjning, och därmed kommer bolaget få sin första industridoktorand som bro mellan akademi och praktik. Inom den satsningen planerar bolaget 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 planerar att, tillsammans med KTH, 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 året har sex informationsmöten genomförts kring brandskydd och varit särskilt riktade 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 har dialog förts 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 lär sig bolaget även mer om hur målgruppen vill att bolaget kommunicerar med dem. Konkreta åtgärder som vidtagits utifrån de olika dialogerna är att nya boulevaner anlagts bland annat i Grimsta och att parasoller och bänkar kompletterats i innerstaden. Alla initiativ kommer att ligga till grund för ett kunskapsunderlag om hur bolaget bättre kan arbeta med att utveckla ett mer 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. Bolaget har 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 platssamverkansaktiviteter 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 samt se över på vilket sätt Stadsholmen, som den största fastighetsägaren, kan gå före i dialog med övriga fastighetsägare. Utvecklingspunkter som identifierats är bl.a. belysning och skyltning. Ett arbete med att ta fram ett skyltprogram har påbörjats.

Under perioden har bolaget genomfört 26 centrumvandringar, utifrån ett kundperspektiv. Bolaget har även genomfört en utbildning för aktiva företagare i centrum. Flera event har genomförts med gott resultatet under tertialet, bl.a. i Dalens C med fokus på barnfamiljer, Kärrtorpfestivalen (i samarbete med Teater Reflexen och företagarföreningen) samt Husbyfestivalen (i samband med att Husby-Akalla firar 50 år). Under början av hösten kommer bolaget att börja mäta nya lokalhyresgästers nöjdhet i samband med inflyttning, precis som redan sker för bostäder.

Vid vakanser görs 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					 Stadsholmen AB ska ta initiativ till att utveckla samarbetsformer och leda ett lokalt utvecklings- och trygghetsarbete i Gamla stan Analys Samarbete finns sedan tidigare i trygghetsfrågor, där bolaget under våren bland annat medverkat till ett poliskontor i Gamla stan. Ett initiativ är taget för att Stadsholmen ska ta en tydligare roll i Föreningen "Gamla stan i samverkan", där ett av syftena att stärka Gamla stans naturliga attraktionskraft som besöksmål och verka för en hållbar turism i Gamla stan. Internt har arbete kring förbättrad belysning och enhetligt skyltprogram för lokaler påbörjats.
 Särskilt prioritera centrumutveckling och stärkt närvaro i					 Bolaget bedriver löpande utvecklingsarbete i och kring våra

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
ytterstaden, i syfte att främja trygghet, trivsel samt förstärka sociala värden i stadsplaneringen.					centrumanläggningar tillsammans med företagarföreningar och aktörer som verkar i centrum. Analys Så kallade "Mall walks" samt strategiska centrummöten genomförs regelbundet för Vällingby C, Husby C, Kärrtorps C, Björkhagens C och Dalens C. Under perioden har bolaget tagit initiativ till en utbildning för aktiva företagare i centrum, i syfte att stärka samarbetet i företagarföreningen. Bolaget har även anordnat ett event i Dalens centrum med inriktning på barnfamiljer, genomfört Kärrtorpsfestivalen (i samband med nationaldagen) tillsammans med företagarföreningen och teatern Reflexen, samt genomfört Husbyfestivalen (Husby 50 år).
					 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. Analys Bolaget bidrar i platssamverkan kring Vällingby Centrum, Rinkeby Centrum, Husby Centrum och Tensta Centrum. Platssamverkan sker löpande och bolaget deltar aktivt med det som bolagets mark, med syftet att området ska vara tryggt och

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					städat. Under året har 26 Mall walks / Centrumvandringar utifrån ett kundperspektiv genomförts hittills.
 Utveckla arbetet med tillfälliga etableringar i lokaler för att möjliggöra upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet					 Svenska Bostäder ska utveckla arbetet med tillfälliga etableringar i lokaler för att möjliggöra upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet Analys För att främja kulturlivet har bolaget under sommaren upplåtit en lokal till projektet "Sommar på torget" i Husby Centrum.
 Verka för god rörlighet inom det egna beståndet					 Rörlighet i det egna beståndet handlar om att jobba med flera parallella aktiviteter - utveckla rutiner kopplat till internkönen, förenkla byte mellan hyresgäster (digitalt bytestorg) samt att inom testbädd pröva att få loss stora lägenheter till internkönen genom utvecklat stöd till äldre. Analys Ett digitalt bytestorg har lanserats och rutinen för hantering av lägenhetsbyte setts över. Finansiering (Formas) har beviljats för en testbädd med utvecklat stöd till äldre samt Svenska Bostäders första industridoktorand som bro mellan akademi och praktik. Särskilt nyhetsbrev till alla hyresgäster om olika sätt att påverka sin boendesituation är planerat.
	  Andel tillgänglighetsmärkta bostäder i kommunalt bostadsbestånd som			2 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	lämnats till bostadsförmedlingen under året Analys Systemstödet har utvecklats så att lediga lägenheter som lämnas till förmedling av Bostadsförmedlingen ska kunna tillgänglighetsmarkeras. Nu implementeras de arbetssätt som berör detta och bedömningen är att 10 procent av årets totalt inlämnade lägenheter kommer att ha en tillgänglighetsmärkning.				

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



Bolaget har ett utvecklat 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. Ett exempel på samarbete är att Kulturskolan under Husbyfestivalen både hade prova-på-verksamhet och aktiviteter på scenen för att locka fler barn och unga att delta i verksamheten och visa föräldrar vilka möjligheter som finns. Bolaget har även fastigheter i Vällingby och Östberga och dessa upplåts till kultur- och ateljéföreningar, vilket är positivt för alla parter då det också bidrar till trygghet i området.

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					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 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 Analys Bolaget är redo att medverka i det stadsövergripande arbetet. Ingen förfrågan har inkommit ännu.

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 att fastställa 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. Under våren har bolaget lett arbetet med att ta fram en, med systerbolagen gemensam, klimatstrategi för att minska sin totala klimatpåverkan och nå stadens mål inom området. I detta ingår gemensamma grunder för beräkning av klimatutsläpp i hela värdekedjan. Ett utkast för strategi och beräkningsgrunder finns framtaget, och under hösten fortsätter arbetet med ambitionen att samtliga bolag ska ha antagit strategin innan årsskiftet.

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. Användningen av befintliga bilpooler följs upp.

Det stadsövergripande arbetet med att ta fram en strategi för en klimatneutral byggsektor har ännu inte startat, bolaget kommer att medverka i arbetet. Bolaget har under våren medverkat i stadens arbete med att ta fram förslag till nytt miljöprogram och ny klimathandlingsplan. 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 hyresgästerna att göra miljö- och klimatsmarta val genom att tillhandahålla fastighetsnära källsortering, bygga ut matavfallsinsamlingen samt genomföra informationskampanjer i egen regi och tillsammans med staden. Bolaget har dialog med lokala hyresgästföreningar för att hitta lämpliga platser för återbruk hyresgäster emellan, och i flera miljöstugor finns så kallade "återbruksvägar" uppsatta där hyresgästerna kan skänka och ta tillvara saker.

Energi

Energianvändningen har varit i stort sett oförändrad under årets första sju månader. Anledningen till att vi inte har sett en större minskning beror främst på det ovanligt kalla vädret under delar av våren. Detta har 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).

Tre större energieffektiviseringsprojekt har färdigställts under året. Dessa har visat på mycket goda resultat med avsevärd minskning av energianvändningen i de aktuella fastigheterna. Projekt, som beräknas bli klara före årsskiftet, pågår i ytterligare nio fastigheter med en total yta på ca 70 000 kvm. Bolaget försöker även identifiera fler effektiva åtgärder för att snabbt minska energianvändningen. Exempelvis har vattensparåtgärder genomförts i ett par fastigheter. Resultaten från dessa åtgärder har varit positiva och bolaget undersöker nu möjligheten fortsätta med dessa åtgärder i större skala.

Energieffektiviseringsarbetet fortsätter enligt framtaget koncept där fastighetsbeståndet analyseras för att identifiera byggnader där insatser ger störst resultat ur ett bolagsperspektiv. De projekt som färdigställs under året kommer att bidra till en minskad energianvändning och bolaget räknar med att energianvändningen vid årets slut är lägre än föregående år. Dock så får inte alla projekt fullt genomslag förrän nästa år, vilket gör att det finns riks att det blir svårt att nå årets energimål.

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 där målet är att dubblera mängden egenproducerad solenergi jämfört med produktionen 2018. Några projekt avslutas under året men det går att se att målet kommer nås med god marginal. Bland annat har bolaget installerat röda solceller på en kulturminnesmärkt fastighet med god framgång och utvärdering pågår. Progressen kring utbyggnaden finns beskriven under avsnitt 3.1. I de senast genomförda projekten kan bolaget se ökade priser på solpaneler men samtidigt är det högre energipriser. Sammantaget ser investeringsförutsättningarna annorlunda ut och det kommer under året skapas en plan för fortsatta arbete för perioden 2024-2026.

Bolaget har tillsammans med systerbolagen tagit fram ett underlag för en utredning av hur elförsörjningen framöver kan ske genom ny egenproducerad vindkraft, med syfte att bidra till ökad elkapacitet i region Stockholm och samtidigt minska bolagens klimatpåverkan. Utredningen pågår och förväntas levereras i början av hösten.

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 arbetar 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. I årets kundundersökning har kundernas nöjdhet av upplevelsen av värmen vintertid ökat från 54,7 till 58,8 och alla distrikt har nått sina mål.

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. Ett flertal klimatberäkningar av nybyggnadsprojekt i olika faser har genomförts. Resultat och lärdomar från dessa ska implementeras i både de specifika projekten i den mån det är möjligt och i mer generella termer i styrning av bolagets projekt. Under våren har bolaget tagit fram en vägledning för minskad klimatpåverkan i byggprojekt. Flera klimatberäkningar har också genomförts för principprojekt inom ombyggnad. Bolaget har tagit fram målvärden för maximala klimatutsläpp från byggfasen i nybyggnadsprojekt, dessa inkluderas i inriktnings- och genomförandebeslut i investeringsärenden. Målnivåerna kommer att kompletteras med nivåer för 2030 samt om behovs finns anpassas till den utsläppstrappa som tas fram under ledning av Exploateringskontoret.

I en pågående marknadssdialog för ett projektgenomförande är maxnivå för klimatutsläpp med som ett styrande krav i upphandling. Upphandlingen genomförs under hösten.

Stadsövergripande arbete för att minska elförbrukningen, vid risk för fränkoppling

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/reparation av tak. Analys Bolaget genomför utbyggnad av solceller under perioden 2021-2023 för att dubbla mängden solcell i beståndet. Genomförandet av utbyggnaden följer plan och den totala målsättningen uppfylls med marginal.
					▶ Redogöra för hur bolaget inventerar var det lämpar sig att installera solceller på stadens tak samt planerar för att installera solceller under mandatperioden för att öka den lokala elproduktionen Analys Bolaget inventerar löpande möjliga ställen att installera solceller, och samordnar detta med underhållsplanen avseende takupprustningar. Detta är ett prioriterat område inom energieffektivisering. Planering är inledd för perioden till 2024-2026.
					▶ Vid utveckling av alla nybyggnadsprojekt undersöks möjligheten att anlägga solceller på taken. Analys Vid samtliga nybyggnadsprojekt ingår att anlägga solceller på taken.
 Ge hyresgästerna					▶ Fortsätta arbetet med kontinuerliga

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
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					kunddialoger när vi utvecklar våra områden, för att stärka våra kunders inflytande och delaktighet. Analys Bolaget arbetar kontinuerligt med hyresgästdialoger när områden utvecklas. Vid ombyggnad där boendemiljön förändras hålls hyresgästdialoger kring arbeten som utförs i lägenheter och utemiljö. Vid nybyggnation sker involvering genom en samrådsprocess i planskedet. Under genomförandet informeras omkringliggande hyresgäster kontinuerligt. Bolaget kommer att se över hur det kommunikationskonceptet Hemokrati kan nyttjas, för dialog och involvering med hyresgästerna.
					🟢 Fortsätta och stärka arbetet med underhållspolicyn i enighet med aktuellt ägardirektiv. Analys 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 bolaget tar byggdel för byggdel. Ett nytt IT-stöd har handlats upp och tagits i bruk vilket skapar förbättrade möjligheter för långsiktig planering och framöver.
					🟢 Genomföra en översyn av Svenska Bostäders arbete med lägenhetsunderhåll där

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					vi ser över stil- och tillval och hyresgästernas möjlighet att påverka sitt boende i samband med upprustning. Analys Bolaget avser att göra en bredare kartläggning av det inre underhållet, med syftet är att få en helhetsbild över aktuell status.
					 Inarbeta kulturvärdesbedömningar i bolagets beslutsmodeller för planering av större underhållsinsatser Analys Bolaget har tagit fram en modell där beställarens förväntningar i förstudieskedet vad gäller analys av befintliga byggnadskvaliteter framgår. Arbetet med att utveckla en standardiserad modell för hur sådana analyser ska genomföras växer fram organiskt i takt med att antalet projekt med analyskrav ökar.
 Säkerställa att de kommunala fastighetsbolagen utvecklar metoder för livscykelanalyser vid renovering och nyproduktion i syfte att uppnå minskade koldioxidutsläpp, med särskilt fokus på val av stommaterial	  Andel av styrelsen fattade inriktningsbeslut för nybyggnation där taknivåer för klimatutsläpp från byggfasen (A1-A5) ingår. Analys Bolaget har inte tagit något inriktningsbeslut under detta år. Årets utfall är därför 0 av 0 (vilket matematiskt blir ett utfall på 100%). Bolaget fortsätter att utveckla sitt arbete med LCA-beräkningar	100 %	100 %	100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	och klimatanalyser i projektens olika skeden.				
	 Andel hämtställen med matavfallsinsamling av hämtställen med möjlighet till matavfallsinsamling Analys Två distrikt, Västerort och Innerstaden, har nått 100% anslutning till system för matavfallsinsamling. Mer än 90% av bolagets lägenheter har tillgång till system för matavfallsinsamling. Andelen hämtställen är lägre (80%), det beror på att samtliga hämtställen som har matavfallsinsamling inte kommer med i SVOAs statistik, t.ex. i de fall matavfallsinsamling i en miljöstuga betjänar fler hämtställen för hushållsavfall. Bolaget räknar med att implementera matavfallsinsamling på alla platser där det är möjligt och lämpligt under året, resterande platser behöver sedan anslutas till stadens nya optiska sorteringsanläggning.			100 %	
	 Andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt Analys Inget nybyggnadsprojekt kommer att byggstartas under året, därav att mål och utfall för indikatorn blir 0.	100 %		100 %	
	 Andel nyproducerade byggnader utan koppar, zink eller dess			100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet Analys Arbetet löper enligt plan.				
	 Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent Analys Två färdigställda projekt, Nystad 1 och Storholmen 3, ingår i utfallet. Båda ser ut att uppnå målet med marginal.	100 %		100 %	
	 El- och värmeproduktion baserad på solenergi Analys Utbyggnaden av solceller löper enligt plan. Under våren 2023 driftsattes etapper i kv Guldets 4 i Grimsta, i Dalen, samt i kv Storholmen 3. Vid halvårsskiftet inleddes ytterligare en etapp fördelat på fem byggnader i innerstaden och i Järva. Driftsättning av dessa sker under hösten 2023. Parallellt pågår framtagning av en plan för fortsatta installationer och införande av larmfunktion för samtliga solcellsanläggningar.			1 200 MWh	
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m2)			114,1 kWh/m2	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	Analys Bolagets energianvändning över de senaste tolv månaderna är 116,1 kWh/kvm. Prognosen för året är 115,1 kWh/kvm, vilket innebär att bolaget bedömer att årsmålet inte kommer att kunna uppfyllas. Energianvändningen har varit relativt oförändrad under årets sju första månader. Anledningen till att det inte har synts en större minskning beror främst på det kalla vädret under delar av våren, vilket har inneburit att bolaget har behövt köpa in mer spetsvärme till värmepumpsanläggningarna. Bolaget arbetar aktivt för att försöka uppnå årsmålet. Exempelvis har tre större energieffektiviseringsprojekt färdigställts under året med mycket gott resultat, och ytterligare nio projekt beräknas bli färdiga innan årsskiftet. Dessa kommer dock inte få fullt genomslag på energianvändningen förrän nästa år och det kommer därför vara svårt att nå målet innevarande år. Bolaget har genomfört ytterligare åtgärder för att snabbt minska energianvändningen. Exempelvis vattensparåtgärder i två fastigheter. Nu undersöks förutsättningar att genomföra dessa åtgärder på ytterligare fastigheter.				
	 Köpt energi i stadens verksamheter Analys			299 GWh	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	Den köpta energin de senaste tolv månader är liggar på 297 GWh, vilket är något bättre än årsmålet på 299 GWh. Pågående energieffektiviseringsprojekt beräknas minska den köpta energin ytterligare något medan nyproducerade fastigheter ökar mängden köpt energi.				
	 Minskning av CO2e till 2023 Analys Energieffektivisering är det som bidrar mest till att minska utfallet på denna indikator med utgångspunkt i hur beräkningen är definierad av staden. Bolaget har växlat upp energieffektiviseringsarbetet med sikte på att nå målet om relativ energieffektivisering på 5 % under miljöprogramsperioden. Helårseffekt av de effektiviseringsåtgärder som vidtas kommer inte att synas förrän under 2024, det är därför risk för att bolaget inte kommer att nå målen (varken relativ energieffektivisering eller CO2-beting) under 2023. Andra åtgärder som vidtas för att minska utsläppen av CO2 utöver energieffektivisering är att ställa krav i samband med upphandling (bl.a. på fordon och arbetsmaskiner) samt att mer än fördubbla installerad effekt för solenergi tom 2023. Bolaget har även stort fokus på att minska utsläppen i scope 3 - resultatet av detta			2 600 CO2e	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	arbete framgår inte 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.				
	  Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter Analys Bolagets relativa energieffektivisering är 3,4%, vilket indikerar att årsmålet om 5% riskerar att inte kunna uppnås. Energianvändningen har varit relativt oförändrad under årets sju första månader. Anledningen till att det inte har synts en större minskning beror främst på det kalla vädret under delar av våren, vilket har inneburit att bolaget har behövt köpa in mer spetsvärme till värmepumpsanläggningarna. Bolaget arbetar aktivt för att försöka uppnå årsmålet. Exempelvis har tre större energieffektiviseringsprojekt färdigställts under året med mycket gott resultat, och ytterligare nio projekt beräknas bli färdiga innan årsskiftet. Dessa kommer dock inte få fullt genomslag på energianvändningen förrän nästa år och det kommer därför vara svårt att nå årets mål. Bolaget har genomfört ytterligare effektiva åtgärder för att snabbt			5 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	minska energianvändningen. Exempelvis vattensparåtgärder i två fastigheter. Nu undersöks om det är värdefullt att applicera dessa åtgärder på ytterligare fastigheter.				
					 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 Analys Bolaget har tillsammans med systerbolagen tagit fram ett underlag för en utredning av hur elförsörjningen framöver kan ske genom ny egenproducerad vindkraft, med syfte att bidra till ökad elkapacitet i regionen Stockholm och samtidigt minska bolagens klimatpåverkan. Utredningen pågår nu och förväntas levereras i början av hösten.
					 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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					fossilbränslefri organisation 2030 och målet om en fossilbränslefri stad 2040 Analys Under tertialet har arbetat med att ta fram en klimatstrategi för Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem påbörjats, - ett arbete som leds av Svenska Bostäder. Ett utkast har tagits fram samt gemensamma grunder för beräkning. Under hösten fortsätter arbetet med ambitionen att samtliga bolag ska ha antagit strategin innan årsskiftet.
					 Exploateringsnämnden ska i samarbete med fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, AB Svenska Bostäder, Familjebostäder AB och Stockholmshem AB utreda gränsvärden för klimatbelastning vid nybyggnation Analys Svenska Bostäder har under detta tertial deltagit vid ett flertal möten och bidragit med underlagsmaterial till exploateringskontoret som leder arbetet med att ta fram gränsvärden i staden. Bolaget har sedan tidigare infört egna mål för max klimatutsläpp i nybyggnadsprojekt och dessa kommer att kompletteras med gränsvärde för 2030 samt eventuellt ytterligare behov av

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					komplettering när stadens arbete är klart.
					 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 Analys Under våren har fokus i staden varit på framtagande av nytt miljöprogram och ny klimathandlingsplan. Ett separat arbete med en strategi för klimatneutral bygg och anläggningssektor har ännu inte startats upp från stadens håll. Bolaget kommer att medverka.
					 Redogöra för hur bolaget har ett livscykelperspektiv i lokalplaneringen för att hålla nere investeringsutgifter och dämpa hyreskostnader, för att erhålla en större flexibilitet över Analys Bolaget har en handbok för uthyrning av lokaler. Under året 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 och under året fördjupas kunskapen om särskilt skyddsvärda träd i Järva och Västerort för att identifiera eventuellt åtgärdsbehov.

Bolagets arbete med att planera och genomföra förebyggande åtgärder för att klimatanpassa befintliga fastigheter 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 genomför 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 identifierat två fastigheter i Husby och Tensta för detta. Bygglov har beviljats för den ena fastigheten och planering för genomförande pågår. Fastigheterna på Järva har valts ut som en del i bolagets arbete med att bidra till Fokus Järva.

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 Växtbeklädda väggar kan anläggas utifrån olika investeringsnivåer och ambitioner. Klätterväxter har anlagts vid lämpliga befintliga väggar, exempelvis vid Snabba hus i Västerort. En levande växtvägg kommer uppföras på befintlig fastighet i Husby C, bygglov har erhållits och utförande planeras under hösten.

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 tagit 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 arbete för att säkerställa måluppfyllnad för installation av laddplatser i både innerstaden och ytterstaden. Bolaget är väl påläst i frågan och arbetar just nu med pilotprojekten som ska färdigställas under året. Därutöver fortsätter bolaget installera laddplatser i all tillkommande nyproduktion.

Bolaget deltog under 2021-2022 i forskningsprojektet Rikare grannskap. Projektet undersökte hur mobilitetslösningar kan möjliggöra omvandling av parkeringsytor till ny bebyggelse eller andra kvaliteter såsom kvartersparker. Vidare har bolaget med hjälp av Miljöförvaltningen utrett parkeringsekonomin 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 och svaren har analyserats. Analysen visar att av de svarande är det för närvarande ingen av marknadens aktörer som kan erbjuda ett lämpligt helhetskoncept att rulla ut i det befintliga beståndet. Arbetet med att ta ett samlat grepp kring mobilitetsarbetet fortgår under hösten.

En viktig lärdom från de klimatberäkningar som genomförts är att underjordiska garage driver klimatutsläppen kraftigt. Det är avgörande att stadens förvaltningar tillsammans med de byggande bolagen hittar nya lösningar för byggande och hur stadens mark ska nyttjas för att tillgodose behoven av resor och varutransporter i framtiden. Bolaget ser en stor potential i att tillsammans med staden utveckla 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 stärkt 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 Bolaget verkar för ett gott samarbete med angränsande fastighetsägare i samtliga frågor som kräver samordning, t.ex. snöröjning.
 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					 Svenska Bostäder ska utveckla ett intresseformulär på webb där hyresgäster anmäler intresse för laddplats. Vidare tas ett kommunikationspaket fram för att informera hyresgäster i förberedda fastigheter att de har rätt att avropa laddplats. Analys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					Utskick av information planeras att ske successivt i samband med färdigställande av de förberedande arbetena ute på plats.
 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 förse 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 målfyllnad Analys Bolaget har inlett arbetet med uppsäkring och framdragningskablar avseende el och data, för 465 laddplatser. Installation och driftsättning i första pilotprojektet kommer att genomföras när förberedande arbeten har färdigställts. Parallellt med detta förbereds även för nästa upphandling av laddplatser. Det pågår även utveckling av både arbetssätt och systemstöd för att möjliggöra en framtida förvaltning av laddplatserna.
 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					 Implementera framtagna strategier för laddplatser i enlighet med utställningsplan som säkerställer målfyllnad Analys Bolaget har inlett arbetet med

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
av bolagens parkeringsplatser i garage vara försedda med laddinfrastruktur av minst typen normalladdning 2026 och 100 procent 2028					uppsäkring och framdragnig av kablar avseende el och data, för 465 laddplatser. Installation och driftsättning i första pilotprojektet kommer att genomföras när förberedande arbeten har färdigställts. Parallellt med detta förbereds även för nästa upphandling av laddplatser. Det pågår även utveckling av både arbetssätt och systemstöd för att möjliggöra en framtida förvaltning av laddplatserna.
					 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 arbete för att säkerställa måluppfyllnad för installation av laddplatser i både innerstaden och ytterstaden. Under tertialet har bolaget kontrakterat leverantörer för både förberedande arbeten samt installation och drift av laddtjänsten i de första fastigheterna. Under året förbereds nära 1 000 laddplatser i både innerstaden och ytterstaden, varav Stockholm Parkering

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					ansvarar för installation och uthyrning av hälften av platserna.
					 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 år 2022 ett samarbetsavtal med Stockholm Parkering för utbyggnad av laddinfrastruktur i innerstadsgaragen. Bolaget kommer under året leverera totalt 500 förberedda garageplatser till Stockholm Parkering, i enighet med samarbetsavtalet. Parallellt pågår uppstart av bolagets övriga genomförande av laddinfrastruktur, se rapportering på andra aktiviteter. Utveckling och erfarenhetsåterföring sker löpande genom stadens interna laddnätverk samt i månadsvisa möten bostadsbolagen emellan.

2.4 Stockholmarens 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 kemikaliekrav 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.

Bolaget arbetar kontinuerligt med att öka den biologiska mångfalden både vid nyproduktion, ombyggnation och i samband med underhållsarbeten. Vidare samarbetar bolaget med miljöförvaltningen löpande.

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					 Fortsätta arbetet med åtgärder för ökad biologisk mångfald och naturmiljöer i behov av förstärkning, dokumentera genomförda och planerade åtgärder i den bolagsövergripande sammanställningen Analys I samband med nya byggnadsprojekt görs naturinventeringar och där ingår förslag på olika åtgärder för att förstärka olika habitat eller öka den biologiska mångfalden. Exempel på åtgärder som genomförs i befintlig bestånd under året är att omvandla lämpliga klippta gräsmattor till ängsytor alternativt höggräsytor, placera ut fågelholkar och insektshotell, anlägga bi-bäddar, fortsätta använda differentiera växtmaterial och välja växter som gynnar pollinerande insekter. Under året har bolaget även tagit fram en förteckning av äldre träd i bolagets bestånd. Fördjupad inventering av skyddsvärda träd utförs i två distrikt under hösten 2023 med ambition att dessa träd ska kunna särskiljas i skötselkartorna. Särskilt skyddsvärda träd omfattas av lagkrav, ex att vid ändringar på markförhållanden eller beskärning/fällning så krävs samråd med Länsstyrelsen.
	 Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav			100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system Analys Byggvarubedömningen används för att styra 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 387 lägenheter under 2023, fördelat på 42 lägenheter i Kärrtorps centrum, 309 bostäder i Albano och 36 bostäder i kvarteret Mangon på Södermalm. En av inflyttningarna i kvarteret Mangon har under perioden flyttats till 2024 pga förseningar i entreprenörsledet.

Bolaget satsar 22 mnkr fördelat på 25 trygghetsprojekt, såsom skalskyddsåtgärder, belysningsåtgärder samt installation av s.k. troax-burar för säkrare förvaring. Arbeta med genomförande pågår. 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 och åtgärder pågår för att genomföra 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 om så påkallas. 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. I maj 2023 infördes en utvecklad förvaltningsorganisation med förtydligade roller. 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.

Förändringen genomfördes precis innan sommaren vilket gör att det är för tidigt att se effekter av arbetet.

Söka extern finansiering

Bolaget letar aktivt sätt att finansiera innovation och utveckling. Bolaget har en dialog med SLK kring möjlig internationell samverkan och EU-finansiering, men hittills har inte utlysningarna varit rätt matchade mot behoven. Däremot har annan finansiering erhållits för nedanstående projekt:

- Räkna med hållbarhet, SB projektägare, Vinnova, avslutat Q1 2023
- Socialt hållbar bostadsmarknad, SB projektägare med KTH, FORMAS, uppstart Q3 2023
- Utemiljöprojekt i Stockholmshusen, RISE, avslag Q2 2023
- Effektiva beteendeförändringar för ökat nyttjande av delade mobilitetslösningar, projektpart till Chalmers, Vinnova, uppstart 2023
- Rikare grannskap - fortsättning, projektpart, Vinnova, avslag Q4 2022
- Kraftsamling cirkulärt byggande, en av flera projektparter i staden, Vinnova, beviljad, uppstart Q2 2023
- Omlastningskoncept i städer, en av flera projektparters, Vinnova, ansökan ska in senast i sept med ev. start feb 2024
- OdenLife, strukturerade energirenoveringar och effektåtgärder för minskad risk för fränkoppling av Svenska Kraftnät, projektpart till KTH, Vinnova, pågår.

Bolagets medlemskap i Sveriges Allmännyttan innebär i sig ett internationell sammanhang genom CECODHAS/Housing Europe som representerar 44 medlemsorganisationer, 25 miljoner hushåll i 19 EU-länder.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt verka för att reducera bostadsbolagens energiförbrukning, sänka energikostnaderna och öka självförsörjningsgraden					▶ Arbeta med styr- och reglerteknik för att fortsätta utveckla arbetet med energieffektivisering genom driftoptimering Analys Aktivt arbete pågår för att identifiera lösningar som genom storskalig mätning kan implementeras för att effektivisera fastighetsstyrningen. Två olika, men sammanhängande, aktiviteter pågår på området. Det ena handlar om att ersätta dagens centrala styrsystem med ett nytt inom driftoptimeringsområdet. Det andra handlar om att utöka antalet mätpunkter (referensgivare i lägenhet) för att möjliggöra en bättre styrning. Inom ramen

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					för översyn av teknikorganisationen utreds organisationsstrukturen för styr- och reglerteknik. Syftet är att säkerställa en effektiv hantering av styrningsprocesser och driftoptimering.
					🟢 Energieffektivisera befintligt bestånd i enlighet med framtaget koncept och plan Analys Bolaget har en god framdrift inom de enskilda energiprojekten, som följer framtagna plan. Under detta tertiäl har bolaget satt upp tolv nya värmepumpar runt om i beståndet, som möjliggör att bolaget kan återvinna energi från frånluften för att sedan värma varmvatten i fastigheterna med hjälp av detta.
					🟢 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 Analys Bolagets mål är att fördubbla andelen solceller i perioden 2021 till 2023. Utgångsvärdet var 718 kWp. Vid ingången av 2023 var 1408 kWp installerade. Under det första tertiälet har etapper i Västerort och Söderort slutförts. I nästa etapp ingår Vämlinge 1, Forsen 2, Snickeriet 1 och Fikonet 6. Prognosen för 2023 är 1691 kWp, vilket innebär en

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					ökning med 2,35 ggr jämfört med utgångsvärdet. Pågående projektplan för solcellsutbyggnad 2021-2023 är i linje med beslutat planering. En plan för fortsatt utbyggnad 2024-2026 utarbetas under hösten.
 Ansvara för kommunkoncernens gemensamma inköpskategori vitvaror					 Leda kategorin vitvaror i stadens gemensamma kategoriarbete. Analys Kategorin vitvaror innehåller tre underkategorier: vitvaror, storköksutrustning och tvättstugeutrustning. Kategoriteamet för storköksutrustning har under våren slutfört arbetet med att ta fram projektanvisningar för ytor och utrustning för storkök. Materialet kommer att kommuniceras inom staden för att kunna bli antingen ett styrande dokument eller en riktlinje för samtliga verksamheter. Vitvaror och storköksutrustning har under en tid saknat tillräckliga resurser. Kategoriledaren och de deltagande från kategoriteamen som har haft möjlighet att lägga tid i kategoriarbetet, har arbetat med att redogöra inköpskostnader och avtal, samt haft dialog med fastighetsbolagen inom staden om hur samarbetet ska genomföras vidare.
	  Andel administrations- och indirekta kostnader Analys			8,5 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	 Andel investeringsprojekt vars genomförandebeslut är i god överensstämmelse med inriktningsbeslut Analys Ingen förändring mot prognos 1. Inga genomförandebeslut har tagits under året eftersom vi inte har haft några inriktningsbeslut.			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. Bolaget jobbar aktivt med att se över kalkyler, justera projekteringar och samtala med entreprenörer och exploateringskontoret, allt för att möjliggöra fortsatta investeringar.	-25,12 %	1 610 mnkr	2 150 mnkr	
	 Direktavkastning Analys			1,8 %	
	 Driftkostnad/kvm Analys Ökade kostnader för akuta reparationer, speciellt vattenskador. Ökade kostnader för förgävesprojektering förväntas uppgå till cirka 30 mnkr, i ny- och ombyggnadsprojekt.			805	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	 Driftnetto/kvm Analys Ökade driftkostnader jämfört med budget, vilket till viss del kompenseras av ökade intäkter, främst avseende hyresavtalet för bostäder.			602	
	 Resultat efter finansnetto(mnkr) Analys	236	73	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 Analys Bolaget är tillgängliga och behjälpliga i att utreda förutsättningarna. Ingen förfrågan har ännu kommit till bolaget.
					  Redogöra för hur bolaget arbetar med en effektiv och hållbar fastighetsförvaltning Analys Under tertialet har bolaget utbildat medarbetare i det nya underhållssystemet. Systemet ger bolaget förbättrade möjligheter att arbeta med långsiktiga

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					underhållsplaner, en samlad bild av behoven i beståndet, och möjlighet att prioritera åtgärder utifrån behov. Bolaget arbetar löpande i enlighet med underhållspolicyn, genom att inte byta ut komponenter i förväg, utveckla styrningen av fastigheterna, och effektivisera energianvändningen. Bolaget fortsätter även att utveckla organisationen, för att öka bolagets effektivitet.
					 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 Analys Bolaget är tillgängliga och behjälpliga och bidrar med erfarenheter av tidigare dialoger kring förskolor i flerbostadshus.

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 allmännytta 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 allmännytta (i Botkyrka, Södertälje, Gårdsten) en fördel med att kunna arbeta riktat gentemot de långtidsarbetslösa stockholmarna som är boende i bolagets lägenheter.

Samarbete finns med Fastighetsägarna och Arbetsmarknadsförvaltningen för att genomföra försök i någon eller några fastigheter under 2024. Kontakter har också tagit med SLK för att se vilket ev EU-stöd som finns att söka inom området, för att göra en större satsning motsvarande det som annan allmännytta byggt upp under en serie av år. Projektet ska konkretiseras och presenteras under hösten för att rekrytering/utbildning ska kunna genomföras 2024.

Fastighetsägarföreningen i Järva har även 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 även 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 kategoristyrkt inköp och därmed kategorifamiljer. Inom de senare analyseras vad som behöver köpas in och hur specifika branscher kan bidra. 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 företagarföreningar 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 samhälleliga 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 Allmännytt. 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					 I samtliga genomförda entreprenadupphandlingar ställs krav på anställning av långtidsarbetslösa. Analys Krav på anställning av långtidsarbetslösa är med i bolagets krav vid upphandlingar inom nyproduktion. Under året har ingen ny upphandling genomförts.
					 Utifrån genomförd kartläggning kring sysselsättningsåtgärder utveckla koncept för att stärka möjligheten för hyresgäster som står långt ifrån arbetsmarknaden. Analys Bolaget kommer under hösten att, utifrån framtagna utredningar, ta fram en plan för det fortsatta arbetet. Utöver samverkan med Fastighetsägarna och Arbetsmarknadsförvaltningen så har kontakter tagits med SLK för att utröna vilken EU-finansiering som kan finnas för att stödja projekten.
	 — Antal aspiranter som fått Stockholmsjobb Analys				

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	Indikatorn är inte relevant för Svenska Bostäders verksamhet.				
	  Antal tillhandahållna platser för feriejobb Analys	108	108	100 st	
	  Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar Analys	3	3	3 st	
	  Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb Analys	3	3	3 st	
	  Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi Analys Indikatorn är inte relevant för Svenska Bostäders rapportering.				
					 Näringslivspolicyns mål 1: Samtliga upphandlingar med värde över 2 miljoner kronor ska föregås av marknadsdialog Analys Upphandlingarna med värde över 2 milj kr föregås av marknadsdialog i form av samtal med leverantörer inom branschen, kontakter med branschorganisationer och uppföljning med nuvarande leverantörer. I vissa utvalda upphandlingar används en s.k. Request for Information (RFI) som en del i mer omfattande marknadsdialog.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					🟢 Näringslivspolicyns mål 1: Utveckla kategoristyrkt inköp som metod för inköpsverksamheten, i de olika kategorifamiljerna genomföra analyser om vad som behövs inom specifika branscher. Analys Bolaget arbetar för att ändra inköpsmetodiken till kategoristyrkt inköp. Bolagets inköpsutgifter delas numera in i sex olika kategorifamiljer, med en strategisk inköpare som kategoriledare samt flertalet utsedda kategoriråd. Under hösten fortsätter arbetet med fokus på upphandlingsplanering 2024 per kategorifamilj, samt i enstaka kategorifamiljer, fokus på besparingsaktiviteter.
					🟢 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. Analys Bolaget arbetar med välkomst och servicebesök till lokalhyresgäster. Förberedelser pågår för att kunna mäta nöjdheten hos nya lokalhyresgäster i samband med inflyttning. Inkommande ärenden

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					till kundcenter följs upp och analyseras för att vidta åtgärder och förbättringar. Bolaget har även infört en ny roll (Kundvägledare) som bland annat ska stötta vid komplexa kundärenden.
					 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. Analys Bolaget bedriver ett systematiskt arbete med att förvalta och utveckla sina centrumanläggningar i nära samarbete med företagarföreningar där de finns. Bolaget har tagit initiativ till en utbildning för aktiva företagare i centrum, i syfte att stärka samarbetet i företagarföreningen. Bolagets kommersiella uthyrning har en nära dialog med kunderna och näringslivet. Försöket med leveransboxar fortsätter under året, och i samverkan med andra allmännyttiga bostadsbolag. Samtliga bolag är positiva till leveransboxar som en tjänst i områdena, och kommer under hösten att sätta ramarna för upplåtelse av mark och prissättning av detta, med syftet att samarbeta med leverantörerna av leveransboxar, - där intresse och marknad

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					finns.
					🟢 Näringslivspolicyns mål 4: Bolaget bidrar till ökad tillgång till arbetskraft med relevant kompetens både direkt och indirekt via deltagande i Fastighetsbranschens utbildningsnämnd. Analys Bolaget tar in både praktikanter och sommarjobbare i olika perioder.

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 perioden har det genomförts 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 gestaltungskrav 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 året har ett digitalt annonsplank på Mina Sidor lanserats för att underlätta för hyresgäster att byta lägenhet med varandra. Annonsplanket har utan särskild marknadsföring genererat över 350 annonser på mindre än 6 månader. 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. Något som det stora intresset för tjänsten också indikerar. I samband med det har en översyn av nuvarande riktlinjer för lägenhetsbyte gjorts (lagstadgad rätt i kap. 12 Jordabalken). Riktlinjen förtydligar vår roll som fastighetsägare där vår främsta uppgift är att göra en bedömning av att lägenhetsbytet sker på ett korrekt och riktigt sätt. Utgångspunkten är att hyresgästen känner sitt bostadsbehov bäst. Under tertialet har också en rapport om effekten av nyproduktion på trångboddhet tagits fram. Rapporten pekar bland annat på att de stora bostäder som Svenska Bostäder har byggt har kommit trångbodda hushåll till godo.

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 2023 har Svenska Bostäder tillsammans med KTH beviljats forskningsmedel inom en utlysning om socialt hållbar bostadsförsörjning. Projektet kommer undersöka och testa aktiva åtgärder för hur äldre i stora, otillgängliga lägenheter kan få möjlighet att flytta till mindre, mer tillgängliga lägenheter och då frigöra en del av beståndet som är särskilt attraktivt för trångbodda familjer med barn. En informationskampanj med fokus på flyttresan har planerats under tertialet med lansering tidig höst. Kampanjen samlar olika sätt att påverka sin boendesituation – info om bytestorget, internkön och inspiration lyfts särskilt. Kampanjen kommer nå alla hyresgäster och därmed både äldre och personer i de äldres närhet. Systerbolagen har involverats för att kunna dela material och öka spridningen. Det innovationsprojekt kring delningsboenden som startade 2022 har fortsatt och närmar sig ett avslut. Projektet har genom metoden designtänkande tagit fram tre koncept för delningsboende med kärnvärdena social samvaro, resurseffektivitet och prisrimlighet och hur de kan implementeras i befintligt bestånd och nyproduktion. Ambitionen är att delningsboende ska införas i en befintlig fastighet 2023 och då testa ett av de innovativa koncepten i praktiken.

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, men däremot kommer 309 nya studentbostäder ha tillförts marknaden på campus Albano och ytterligare 87 i Östberga tidigt 2024. I samband med detta har bolaget aktivt jobbat med hur vi kan bli mer synliga som studentbostadsaktör, förbättra kundupplevelsen och därmed också bostädernas attraktivitet.

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. Stadens kraftsamling 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 uppmärksammat på olika sätt under året bland annat på Husbyfestivalen som genomfördes i slutet av augusti. Firandet hölls 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. Kämpingeskolan kan utvecklas till nytt kontor och nya bostäder. Bolaget har även 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 Bolaget har inga planerade byggstarter för år 2023.	0	0	0	
					 Friställa lägenheter till studenter genom att fortsatt jobba aktivt med studiemeritprövning och uppsägning till följd av oriktiga hyresförhållanden. Analys Arbete sker löpande och nästa prövning sker i höst.
					 Ta fram ett förslag till utveckling och organisation av framtidens studentförvaltning där studenternas egna behov och förväntningar är en viktig utgångspunkt. Analys Bolaget bedriver ett

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					projekt gällande att utveckla bolagets studentförvaltning. Där ingår delar såsom, erbjudande till kund, kommunikation, organisation, ekonomi med mera. Under september kommer bolaget att finnas på plats i samband med invigningen av Campus Albano, för att möta studenthyresgästerna och ta in värdefull input in i projektet.
					▶ Utveckla arbetet med marknadsanalyser för att förbättra matchning på marknaden. Analys Bolaget har införskaffat ett marknadsanalysverktyg. Verktöget är till för att bättre matcha det bolaget planerar och bygger i respektive projekt, med det som finns behov av på den platsen. Detta verktyg är ett komplement till den information bolaget erhåller från Bostadsförmedlingen och förvaltningen. I nyproduktion testas verktyget bland annat i Kvarteret Primus på Lilla Essingen
					▶ Vi utvecklar boendeformer och lösningar som kan efterfrågas av alla genom delningstjänster och modernare former av kollektivboende. Analys Bolaget har ett pågående arbete i olika projekt, med olika inriktningar. I projektet Blåsutvägen i Johanneshov som markanvisades 2020 planeras för ca 50 procent

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					kollektivboende. I Västerort arbetar bolaget med en projektidé om ett trygghetsboende för 70+ som markanvisades 2021. Tanken är ett boende med gemensamhetsytor för att träffas och möjliggöra sällskap och motverka ensamhet bland äldre. För studenter planeras delar av projektet Hagastaden för kollektivboende och i projektet Albano byggs ett antal kompislägenheter. Arbetet med att utveckla konceptet "delningsbostäder" har slutredovisats och ska prövas i kv Duggregnet i Björkhagen C. I pågående nyproduktionsprojekt Kvarnögat/Kvarndamm en vid Rinkeby Allé planeras lägenheterna delvis som ungdomsbostäder.
 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 nybyggnationsprojektet 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. Genomgång av lägenhetsstorlekar sker i projektets olika skeden. Arbeta pågår för att etablera marknadsanalys i projekt som ska ge god grund i utvärdering av behov i projektet. I varje projekt som är i uppstartsskede för projektering, ses

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					lägenhetsstorlekar över. Yteffektivitet är fokus för att möjliggöra fler funktioner i lägenheten men att hålla månadshyran på rimlig nivå.
					🟢 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. Bolaget har även nyligen införskaffat ett marknadsanalysverktyg.
🏠 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	🏠 🟢 Antal påbörjade lägenheter i Stockholmshus Analys Bolaget har ingen planerad projektstart under år 2023. Den närmast möjliga projektstarten för Stockholmshus är Garagevägen som det arbetas aktivt med för att möjliggöra start under år 2024.	0	0	0	
					🟢 Fortsätta arbetet med Stockholmshus och vidareutveckla konceptet, inklusive se över projektportföljen för att prioritera Stockholmshus. Analys Vid nya projektidéer analyseras de alltid först utifrån alternativet Stockholmshus. Inom stockholmshussamarbetet har det nu bildats en "markgrupp" där

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					bolagen och stadens förvaltningar träffas och diskuterar nya markanvisningar för Stockholmshus. Det pågår även arbete i flera olika arbetsgrupper för att utveckla konceptet Stockholmshus.
 Nyproducera minst 3 500 bostäder under mandatperioden	  Antal färdigställda lägenheter Analys Bolaget har totalt 387 planerade inflyttningar för år 2023. Under perioden har en etapp för inflyttning flyttats till 2024 pga. att en underentreprenör har gått i konkurs (avser Mangon som gått från 107 till 36 planerade inflyttar). Projekten kan summeras till; Grönskär 42 lgh, Albano Kr 12 152st, Albano Kr 16 157st, Mangon 36st. <i>Not: Antalet starter är inte jämnt fördelade per år under mandatperioden. Även om budgetvärdet för indikatorn ser så ut.</i>			500	
	  Antal lägenheter i bolagets projektportfölj Analys Portföljen ligger totalt sett på en bra nivå, för att möjliggöra byggstarter kommande år. Ett kontinuerligt arbete är ytterst viktigt för att möjliggöra en balans i starter kommande år.	4 500	4 500	4 000	
 Skapa fler bostäder för behov som finns i staden av boenden för äldre både biståndsbedömda och					 Bidra i arbetet kring Äldrevänlig stad genom försök med att öka rörligheten i befintligt bestånd genom bland annat matchning av hyresgästens behov

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
icke biståndsbedömda som målgruppen har råd att efterfråga genom nyproduktion eller i bolagets befintliga fastigheter					och lägenhetens storlek och tillgänglighet. Analys 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 ett forskningsprojekt tillsammans med KTH för att utveckla verktygen för aktiv matchning. Under våren har även fastighetssystemet utvecklats så att förutsättningar finns för att rapportera in tillgänglighetsanpassade lägenheter till Bostadsförmedlingen.
					 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/reguljärlägenheten. Analys Bolaget informerade hyresgästerna om den interna byteskön i samband med det nyhetsbrevet som skickades ut digitalt under sommaren. Nyhetsbrevet resulterade även i rekordmånga länkklick. Vidare pågår planering för mer omfattande informationsinsatser som kommer att lanseras under tidig höst. Bolaget har en pågående dialog med systerbolagen om att gemensamt sprida och dela framtagat

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					material.
					 Utveckla arbetet med marknadsanalyser för att förbättra matchning på marknaden. Analys Bolaget har införskaffat ett marknadsanalysverktyg. Verktöget är till för att bättre matcha det bolaget planerar och bygger i respektive projekt, med det som finns behov av på den platsen. Detta verktyg är ett komplement till den information bolaget erhåller från Bostadsförmedlingen och förvaltningen. I nyproduktion testas verktyget bland annat i Kvarteret Primus på Lilla Essingen
	  Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag Analys Bolaget har inga planerade starter under år 2023. Primär anledning är det ekonomiska läget som hindrar framdrift. Bolaget har tre projekt med färdig detaljplan som det arbetas aktivt med för att möjliggöra byggstart. Mål för • 2024: 300 bostäder • 2025: 400 bostäder • 2026: 500 bostäder	0	0	0	
					  Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, Stockholms Stadshus AB, AB

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholms hem utreda hur hyrorna kan pressas ytterligare vid nyproduktion Analys Inom projektet Stockholms husen pågår arbete i olika grupper för att se över och utveckla projektet så att det blir ännu effektivare. Dessa grupper etablerades under tertiäl 2 och består av representanter från bolagen och stadens förvaltningar. Marknadsläget är ytterst utmanande och kostnadsmedvetenhet är en kritisk förutsättning för att möjliggöra projektstart.
					 Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, Stockholms Stadshus AB, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholms hem och Bostadsförmedlingen i Stockholm AB utreda åtgärder för att minska trångboddhet, särskilt för de barnfamiljer som idag är trångbodd Analys Bolaget har tagit fram en ny riktlinje för lägenhetsbyte, med syfte att förenkla vid lägenhetsbyten och samtidigt upprätthålla strikta regler för otillåtna byten. Vidare har bolaget studerat vilka som flyttar in i bolagets nyproducerade stora lägenheter samt omsatta stora lägenheter, och det har konstaterats att dessa

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					kommer trångbodda till nytta. Tillsammans med KTH har bolaget inlett ett projekt kring en socialt hållbar bostadsförsörjning. Projektet ska bl.a testa aktiva åtgärder för att underlätta för äldre (i stora otillgängliga lägenheter) att få en mer anpassad boendesituation, samt frigöra stora lägenheter som kan gynna trångbodda barnfamiljer.
					 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 Analys Bolaget har ökat sin kunskap om Fokus Järva, etablerat samarbete och arbetar aktivt med att utveckla Järva i enlighet med uppdraget. Bolaget har under perioden valt att

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					fokusera etablerandet av växtväggar till Järva samt hittat nya former för att arrangera Husbyfestivalen tillsammans med Husbyborna vilket bland annat lett till att 10 ungdomar från området arbetat som eventmedarbetare.
					 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 Analys 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. Störst påverkan internt finns på produktionskostnad och arbete pågår för att etablera en uppdaterad nybyggnadsstrategi som involverar projektförutsättningar, marknadsinvolvering, upphandling, specifikation. Stockholmshuset är en viktig del i att driva fram rationella projekt som möjliggör projektstart och prisvärd hyra. I

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					pågående projekt rannsakas möjligheterna att rationalisera bort garageytor och liknande. I flera projekt pågår aktiva samtal ihop med entreprenör om att möjliggöra alternativa lösningar för att nå effektiva produktion.
					 Redogöra för hur bolaget bygger bostäder till prioriterade grupper, såsom unga, studenter och seniorer Analys Bolaget har i den tidiga projektutvecklingen ett seniorprojekt i Hässelby. Studentbostäder planeras för i Hagastaden (334 st), Kv Valla Södra (130 st) samt Islandstorget (60 st). Studentbostäder i produktion återfinns i Kv Familjen (87 st), Kv Albano (152 st) samt Kv Plankan (50 st).
					 Redogöra för hur bolaget säkerställer effektiva processer för en hög och jämn takt i bostadsbyggandet samt bidrar till att samhällsservice planeras i tidiga skeden Analys Bolaget arbetar med att systematiskt lämna in nya markanvisningar. För stockholmshusen har särskild "markgrupp" etablerats mellan bostadsbolagen och stadens förvaltningar. Syftet är att samordna och hålla bra tempo i tilldelning. För att bolaget ska

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					uppfylla ett produktionsstartmål om ca 300 bostäder per år är det lämpligt att bolaget arbetar för att fylla på med 300-600 markanvisade lägenheter. Bolaget kan då med god systematik planera för en produktion som möter produktionsstartsmålen. Idag har Exploateringskontoret mål 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 hitintills i år till Svenska Bostäder.
					 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 Analys Samarbetsforum är etablerat av Stockholm Stadshus AB med månatlig avstämning. I dagsläget har samtalen fokus på att etablera samsyn i hur problematiken hanteras samt att lägga mer

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					energi inom samarbetet Stockholmshus. Internt i bolaget pågår arbete med att uppdatera riktlinjer som beskriver hantering av de förändrade marknadsförutsättningarna. Dessa riktlinjer ligger till grund för utvärdering av projekt. Under perioden har samarbetsforum etablerats för att fortsätta utveckla Stockholmshus som en del av att bygga effektivt.

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 (~ olik tänkande). 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.
- Förra året valde bolaget en riktning för ledarskap och har 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 infördes 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, tertialvis 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 Det rullande-tolv månaders genomsnittet är i nivå med prognos. Bolaget arbetar aktivt med sjukfrånvaron.	4,9 %	5 %	5 %	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14 Analys Det rullande-tolv månaders genomsnittet är något lägre än tidigare tertial, samt utfallet för år 2022. Minskningen har skett bland männen.	1,65 %	2 %	2 %	
					 Periodisk genomgång av behörigheter i ekonomisystemet har genomförts Analys Bolaget har en etablerad rutin och genomför systematiska

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					genomgångar.

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 har intensifieras under året. Bolaget har tagit fram en krigsorganisation och i det arbetet beaktat stadens krav på en sömlös övergång från krisorganisation till krigsorganisation. Bolaget tränar löpande sin krisledningsförmåga både när det händer saker i verksamheten och genom övningar. Under året har inventeringen av samtliga skyddsrum som finns i bolagets bestånd slutförts. Bolaget åtgärdar successivt anmärkningarna för att säkerställa att de kan tas i bruk vid behov. Bolaget har även gjort ett arbete kring framtagandet av en krigsorganisation för hela där kravet på en sömlös övergång från krisorganisationen till krigsorganisationen särskilt beaktats.

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 arbetssätt som det påverkar kommer nu börja 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. Informationsägare ansvarar för att skyddsåtgärderna hanteras beroende på utfallet av klassningen, detta görs i samråd med processägare och processamordnare. 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. Kompetenshöjande insatser kommer att genomföras kring hur de identifierade riskerna ska följas upp.

Risk- och sårbarhetsanalysen har fokus på aktörer med samhällsviktig verksamhet. För Svenska Bostäder gäller detta främst hanteringen av skyddsrum. Bolaget har under första halvåret 2023 inventerat samtliga skyddsrum utifrån status på materiel och själva skyddsrummet. Utifrån den inventeringen kommer bolaget att under en tre-års period med start 2024 åtgärda de brister som upptäckts.

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, och ett stort antal följs upp vid leverantörmöten. Stickprov för kontroll av hållbarhetskrav kommer att genomföras under början av hösten. Rättvist byggande har fortsatt kontroller i nybyggnadsprojekt. Kontinuerlig uppföljning på aggregerad nivå sker endast i viss omfattning. Uppföljningsplanerna för avtal med värde över 2 miljoner kombinerat med kartläggningen av processen kommer att ge en tydligare bild vilka styrkor och svagheter bolaget har inom avtalsuppföljningen. Organisationen ses över för att möjliggöra ökad avtalsuppföljning och därmed på sikt nå högre målluppfyllnad.			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 runt hållbarhetskrav. Nya stickprov planeras att ske under de närmaste månaderna.
					 Informationssäkerhet: Genomföra utbildning i olika former inom hela bolaget, anpassade utbildningar som riktar sig till specifika grupper, informationsinsatser till alla som är medvetandegörande. Analys Stadens obligatoriska utbildningar i

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					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 under året. Under tertialet har fortsatt fokus varit på att utbilda medarbetare olika medarbetarnas behov och förutsättningar.
					 Informationssäkerhet: Påbörja implementeringen av systematiken inom informationssäkerhet och dataskydd, tydliggöra roller och ansvar i linjeorganisation och processorganisation. Analys Organisation (roller, ansvar, mandat) är beslutad och bolagets lokala anvisning är framtagna och godkända. Under tertialet har ett arbete pågått med att ta fram underlag för informationssäkerhetskultur.
					  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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					sammanhållen beredskap för fredstida kriser och civilt försvar, både i den egna verksamheten och inom ramen för en stadsövergripande samverkan Analys Bolaget har tagit fram en krigsplan utifrån kravet att vara det civila försvaret behjälpligt. Planen utgår från krisberedskapsplanen för att sömlöst kunna övergå i krigsplan. Planen är godkänd av Stockholm stad och redovisad och godkänd av företagsledningen. Under hösten kommer djupare diskussioner föras kring bemanning och utbildning.
					 Nämnder och bolagsstyrelser ska under ledning av kommunstyrelsen medverka i upprättandet av stadens krigsorganisation och dess bemanning Analys Bolaget medverkar i upprättandet av stadens krigsorganisation och har tagit fram en krigsplan utifrån kravet att vara det civila försvaret behjälpligt. Planen utgår från krisberedskapsplanen för att sömlöst kunna övergå i krigsplan. Planen är godkänd av Stockholm stad och redovisad och godkänd av företagsledningen. Under hösten kommer djupare diskussioner föras kring bemanning och utbildning.

3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser



I årets kundundersökning berättar hyresgästerna återigen att de upplever hög grad av trygghet i och kring Svenska Bostäders fastigheter och vi når ett samlat trygghetsindex för hela bolaget på 79,8.

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. Bolaget arbetar aktivt för att involvera hyresgästerna och stärka deras medansvarstagande, exempelvis genom att uppmuntra till grannsamverkansgrupper och gårdsföreningar. Under 2023 kommer bolaget att, vid två perioder, vara extra synliga i bolagets områden, samt bjuda in hyresgästerna till dialog på olika teman för att stärka dialogen med hyresgästerna och arbetet med Hemokrati.

Under våren deltog bolaget bland annat i Järvaveckan, Kärrtorpsfestivalen och Dalendagen samt bjuder i till dialog i vårt kontor i Vällingby. Hittills i år 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 inom bolagets 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 genomfördes 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 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, Stockholms hem, polisen och Fastighetsägarförbundet 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 fastighetsägarförbunden. 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 bolaget delar med sig av 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 genomfördes under 2022 kring smarta brandvarnare och sensorer. Utvärdering visar att bolaget bör ta ett helhetsgrepp kring sensorer i våra fastigheter och arbetet pågår med plan för detta. Bolaget har även förstärkt de personella resurserna för att arbeta med brand- och vattenskador genom att tillsätta skadesamordnare.

NKI-resultat:

Under kommande tertiäl ska bolaget ta fram handlingsplaner för att öka NKI-resultatet inför kommande år. Speciella områdesmedel är avsatta för nästa år (inom respektive distrikt), för att kunna vidta åtgärder bl.a. med syfte att höja NKI-resultatet.

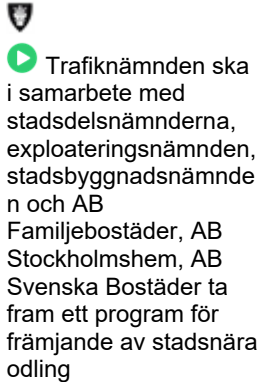
Förebygga och motverka välfärdsbrottslighet:

Bolaget har utarbetat riktlinjer för samarbeten med externa aktörer som fastställer vilken inriktning och vilka krav som ska gälla för bolagets samarbeten och stöd. Riktlinjerna utgör även vägledning vid bedömning inför att ingå samarbeten eller besluta om stöd, vägledning till hur administration och uppföljning ska göras samt hur samarbeten ska upphöra och stöd dras in. Bolaget följer årligen upp samarbeten, dels i form av att begära in uppgifter från samsamarbetsföreningar och dels i form av besök i ett urval av verksamheterna. Inför ett potentiellt samarbete genomförs kontroller (förutom att utvärdera verksamheten i sig), bl.a. av att föreningen fullgjort sina skyldigheter mot det allmänna (om den har anställda) samt att den inte har några skulder hos Kronofogden. Stöd betalas inte ut till individer. Bolaget har även samverkan och erfarenhetsutbyte med aktörer inom staden.

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser, bland annat genom engagemang i Rättvist byggande					genomföra löpande kontroller. Analys Alla nyanställda på bolagets fastighetsutvecklingsavdelning får fortlöpande utbildning inom Rättvist byggande. Under året testas och utvärderas den nya modellen för rättvist byggande även i mindre projekt. Rättvist byggande är inarbetat i bolagets ledningssystem. I samtliga projekt som startats år 2023 har Rättvist byggande varit involverade. Under året genomförs kontroller enligt plan och samarbete med Rättvist byggande. Kontrollerna utförs av Rättvist byggande enligt gällande struktur och rutin.
 I samarbete med S:t Erik Försäkring strategiskt stärka det förebyggande arbetet i syftet att minska antalet brand- och vattenskador i stadens byggnader					✓ 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. Analys Pilotprojekt har genomförts och utvärderats. 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. Under året pågår en sammanställning av det kunskapsunderlag som krävs för att gå in i

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					kravställan och upphandling av det överordnade systemet för styr och regler av det som kopplas upp. Tillsvidare sitter sensorerna kvar i aktuell fastighet och parallellt pågår diskussioner med staden om möjligheter till gemensam utveckling. Diskussionen om hur bolaget kan minska bränder och vattenskador, både i volym och omfattning, pågår ständigt.
	 Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med bostad, allmänna utrymmen och utemiljö Analys Bolagets utfall ökar lite, med ett utfall på 77,9 jämfört med föregående års utfall på 77,8. Bolaget uppnår inte årsmålet om 78, men ligger över branschmedelvärdet i jämförelse med bostadsbolag som har mer än 11 000 lägenheter.	77,9		78	
	 Produktindex Analys Bolagets utfall ökar lite, med ett utfall på 77,9 jämfört med föregående års utfall på 77,8. Bolaget uppnår inte årsmålet om 78, men ligger över branschmedelvärdet i jämförelse med bostadsbolag som har mer än 11 000 lägenheter.	77,9		78	
	 Rent och snyggt Analys	76,7		80	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	Bolagets utfall för detta år blev 76,7 och jämfört med förra årets utfall som var på 78,9 innebär det att bolaget minskar i Rent och snyggt, och därmed inte uppnår årsmålet.				
	 Serviceindex Analys Bolagets utfall för detta år blev 80,4, och jämfört med förra årets utfall som var på 81,4 innebär det att bolaget minskar i serviceindex, och därmed inte uppnår årsmålet. Bolaget ligger fortsatt över branschens medelvärde i jämförelse med föregående års resultat för bostadsbolag som har mer än 11 000 lägenheter.	80,4		82	
	 Trygghetsindex Analys Bolagets utfall blev 79,8 och jämfört med föregående års utfall på 79,6 ökar resultatet något, men årsmålet uppnås inte. Bolaget ligger fortsatt i den övre kvartilen i jämförelse med bostadsbolag som har mer än 11 000 lägenheter.	79,8	79,8	80	
					 Analys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					En grupp har bildats och Svenska Bostäder deltar i detta arbete.

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



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.

Barnrättsarbetet

Bolaget fortsätter utveckla sitt arbete med utgångspunkt i den kartläggning av barnrättsperspektivet som genomförts under 2022. Under våren har barnperspektivet i bolagets modell för socialt värdeskapande analys i nybyggnation vidareutvecklats och arbete pågår för att ta fram ett liknande verktyg för det befintliga beståndet. Ett koncept för trygghetsvandring med barn är framtaget och testat. Resultatet bedöms gott och metoden bra för att få värdefull information från målgruppen. Det kvarstår att landa ner vilken roll/aktör som ska äga processen med genomförande samt i vilken omfattning trygghetsvandringar med barn ska genomföras framöver.

Under året kommer kunskapshöjande åtgärder genomföras samt rutiner kopplat till bolagets bostadssociala arbete att vidareutvecklas, följas upp och utvärderas.

Under våren har bolaget tagit emot praoelever inom ramen för samarbetet med Rädda Barnen i På Lika Villkor. 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 samarbetar bolaget med olika aktörer för att erbjuda barn meningsfulla och utvecklande fritids- och sommarlovsaktiviteter.

Identifiera lokala utmaningar och behov som bidrar till att staden når de globala målen:

Bolaget har under året utvecklat sina arbetssätt för att förstärka hyresgästernas möjlighet till inflytande och delaktighet i verksamheten. Via olika kanaler så väl digitala som fysiska möten har vi lyssnat på våra hyresgäster och Stockholmare för att ta reda på vad de vill vara med och påverka. Exempel på aktiviteter som genomförts till följd av synpunkter som kommit in är omröstningar kring färgval vid upprustning av trapphus, anläggande av boulebana, utformning av lekmiljö och planering och genomförande av Husbyfestivalen. Här gavs Husbybor möjlighet att vara med och planera festivalen, de gick i sin tur ut med enkät till Husbyborna för att fråga vad de ville ha för aktiviteter. Husbybor invigde festivalen och ungdomar från området fick möjlighet att arbeta som eventpersonal. I bolagets budget finns medel avsatta för boendeflytande och inför 2024 avsätts även medel för områdesutveckling där möjlighet finns att genomföra förslag från hyresgästerna. På detta sätt arbetar bolaget med att stärka demokrati, medborgardialog och hyresgästdialog. Vi kallar det Hemokrati.

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. Bolaget har inte ett utpekat målsvar i stadens Agenda 2030 arbete men verksamheten berör ett flertal av målen. Särskilda utmaningar finns i de målkonflikter som uppstår till följd av en växande stad där mark tas i anspråk på

bekostnad av naturmiljö samt de stora förändringar som krävs för att minska klimatutsläppen från byggprojekt och transporter. Staden behöver genom sin rådighet över stadsbyggnadsprocessen och sin myndighetsutövning skapa förutsättningar för förändring, t.ex. genom att detaljplaner och bygglov öppnar upp för nya lösningar. För att minimera klimatutsläppen är det avgörande att stadens förvaltningar tillsammans med de byggande bolagen hittar nya lösningar för byggande och hur stadens mark ska nyttjas för att tillgodose behoven av resor och varutransporter i framtiden.

Nedan följer en kort beskrivning av vad bolaget gör och behöver utveckla vidare i de mål där bolaget har stor påverkan,

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 boendeflyttande 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 har tillsammans med systerbolagen tagit fram underlag till nu pågående vindkraftsutredning.

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 har certifierat miljöledningssystemet.

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 vidareutveckla arbetssätt med samråd och boendeflyttande, 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 har identifierat vilka byggnader i det befintliga beståndet som riskerar att drabbas extra hårt i samband med skyfall och värmeböljor och arbetar med utgångspunkt i det för att 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 kontinuerligt.

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 vidareutveckla antikorrupsionsarbetet.

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					 Redogöra för hur bolaget säkerställer enhetlig tillämpning av villkor för socialt ansvar och krav på villkor i nivå med kollektivavtal i offentlig upphandling Analys Bolaget ställer kollektivavtalsliknande villkor enligt Upphandlingsmyndighetens instruktioner, dvs i riskbranscher. För bolaget omfattar dessa framför allt byggarbeten och lokalvård. Avseende övrigt socialt ansvar ställs krav beroende på upphandlingens innehåll. Exempel på sådana är att ta emot sommarjobbare, -vilket sker i avtalet inom utemiljöskötsel. Ett annat exempel gäller främst större

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					entreprenadkontrakt där det stipuleras att entreprenören ska ta emot praktikanter eller anställa någon som är långt från arbetslivet.
					 Redogöra för hur bolaget tillser att samverkanspartners har kännedom om Stockholms stads mål och vision och arbetar i enlighet med dessa Analys Några av bolagets viktigaste samarbetspartners är leverantörerna, och de får kännedom om stadens mål och vision i samband med upphandlingar. Beroende på respektive kategori och upphandlingsstrategi ligger fokus på olika mål. I praktiken sker en dialog med leverantörerna vid marknadsdialogen, samt att målen/visionen presenteras i upphandlingsdokumenten som Svenska Bostäder tar fram. De formuleras som allmän beskrivning som en inledning i upphandlingen, eller som mer exakta krav i upphandlingar. När Svenska Bostäder har ett startmöte med en vinnande leverantör, går man igenom visionen som en del av presentationen av företaget och uppdraget.

SUMMERAD RESULTATRÄKNING SB TOTALT (Mkr)

Utfall tertial 2 2023 och prognos 2023

Sida 110 (201)

Bilaga 2

	Ack utfall	Ack budget	Diff Utf/Bud	Helår Budget	Helår Prognos	Diff Prog/Bud
Hysesintäkter bostäder	2023	1787	237	2680	2703	23
Hysesintäkter lokaler	447	402	45	603	607	3
Hysesintäkter bilplatser	52	44	8	66	69	3
Intäktsreduktioner	-29	-37	8	-56	-48	7
Övriga förvaltningsintäkter	108	103	4	155	161	6
Summa Intäkter	2602	2300	302	3449	3491	42
Fastighetsskötsel	217	238	21	357	353	4
Reparationer	232	249	18	374	449	-75
Utrangering av fastighetskomponent	14	11	-3	16	9	7
Taxebundna kostnader	319	358	38	536	525	11
Administration	327	374	47	561	564	-3
Summa Driftkostnader	1109	1230	121	1845	1900	-56
Driftnetto exkl markavg. o f-skatt	1493	1070	423	1604	1591	-14
Markavgifter	167	115	-52	172	170	3
Fastighetsskatt	84	56	-28	83	84	
Driftnetto Fastighetsförvaltning	1242	899	343	1349	1338	-11
Fastighetsavskrivningar	597	641	43	961	984	-24
BRUTTORESULTAT	644	259	386	388	353	-35
Finansiella poster	166	212	46	318	280	37
OPERATIVT RESULTAT	478	47	431	70	73	3
Jämförelsestörande poster						
RES EFT JMF STÖR. POSTER	478	47	431	70	73	3

BILAGA 3

2023-08

Rapportering investeringsprojekt tertial 2

Investeringsprojekt >50 mnkr

T2, 2023

Innehållsförteckning

1. Beslutade genomförandeprojekt, över 300 mnkr, som godkänts av kommunfullmäktige	4
Mangon (fd Persikan).....	4
Albano	4
Plankan	5
Dalen 21.....	7
Garagehusen i Husby	8
2. Beslutade genomförandeprojekt, under 300 mnkr, som godkänts av bolagsstyrelsen.....	8
Greken.....	8
Kärrtorp Centrum	9
Familjen	9
3. Planeringsprojekt (utrednings-eller inriktningsbeslut) över 300 mnkr, som godkänts av eller ska godkännas av	10
kommunfullmäktige	10
Vårbergsvägen (Stockholmshus)	10
Örskär vid Kärrtorps IP (Stockholmshus)	10
Primus.....	11
Östberga Norra	11
Valla Södra	11
Björnmossevägen (Stockholmshus)	11
Hagastaden.....	12
Kotka/Saima	12
Firman.....	13

Växthusvägen del 1 (Stockholmshus)	13
Bromstensgluggen (Stockholmshus)	13
4. Planeringsprojekt (inriktningsbeslut) under 300 mnkr, som godkänts av bolagsstyrelsen	14
Blåutvägen	14
5. Beslutade (Ombyggnad) genomförandeprojekt, under 300 mnkr, som godkänts av bolagsstyrelsen	14
Plankan-Fastighetsförbättrande åtgärder	14
Husby C	15
Pyramiden 18	16
Rinkeby Allé	16
Storholmen 3	17
Ståthållaren 4	18
Nystad 1 (hus) och Nystad 11 (gård)	18
Oslo 4	19
6. Slutredovisade projekt under året	20
Skänninge 4	20
Oslo 5	20

1. Beslutade genomförandeprojekt, över 300 mnkr, som godkänts av kommunfullmäktige

Mangon (fd Persikan)

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 2020-05. Projektet avser nyproduktion av 169 lägenheter jämte förskola med 6 avdelningar och två kommersiella lokaler samt ett skyddsrum. Projektet omfattar även 73 garageplatser. Upphandling av markentreprenad genomförd tillsammans med Stockholmshem som innehar grannkvarteret. Entreprenör för markarbetena är Frijo. Byggstart för markarbeten startades hösten 2020 och blev slutbesiktigad och godkänd i augusti 2021. Avtal med byggentreprenör Wästbygg Entreprenad AB, juni 2021. Inflyttning planerad med start september 2023 och sista inflyttning april 2024. Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q1-2023	Q2-2024	
Budget (ink moms)	682	574	Totalentreprenad upphandlat i juni 2021. Total kostnad 643 mkr.
Antal lägenheter	169	169	

Risk:

- Det finns risk för försening i projektet då ett antal underentreprenörer har kommit på ekonomiskt obestånd.

Riskhantering:

- Täta ekonomiska avstämningar med huvudentreprenör.

Slutredovisning i Kommunfullmäktige planeras till Q2 2025.

Albano

Nybyggnad av 8 stycken flerbostadshus omfattande 1022 student- och forskarbostäder samt 17 stycken kommersiella lokaler inom Campus Albano.

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 2015-09.

Beslut om utökad investeringsvolym, med en total investering om 2 130 mnkr, togs av Svenska Bostäders styrelse den 2018-02 och i koncernstyrelsen den 2018-03. Inget ärende i Kommunfullmäktige då avvikelse på resultat låg inom stadens regelverk. Projektet utförs i CM-upplägg (Construction Management) med delade entreprenader genom EBAB. Produktion pågår och inflyttning planeras i etapper med start Q4-2021. Kostnader har ökats framförallt pga tidsförskjutning, marknadsläge med rådande högkonjunktur, ökade projekteringskostnader, komplicerade markförhållanden samt ökade taxor för anslutningsavgifter. Reviderat genomförandebeslut antogs i bolagsstyrelse 2020-09 med en total investeringskostnad på 2 395 mnkr. Beslut i koncernstyrelsen 2020-10 samt i kommunfullmäktige 2020-11. Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Ursprungligt genomförande-beslut	Reviderat genomförande-beslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q2-2023	Q3-2023	Q4-2023	
Budget (ink moms)	1475	2395	2406	Ökade arbetsplatsomkostnader samt korrigerade anslutningsavgifter
Antal lägenheter	1001	1022	1022	

Risk:

- Outhyrda lokaler kan påverka utfallet för projektet kopplad till avlyftbar moms för uthyrda lokaler.
- Kattrumpstullen 13, för närvarande pågår ingen produktion i avvaktan på tillståndsprocessen enligt § 43 väglagen. Länsstyrelsen i Stockholms beslutade 30 november 2022 att upphäva Trafikverkets tidigare beslut och återförvisade ärendet till väghållningsmyndigheten för en förnyad prövning. Trafikverket beslutade 2023-03-20 att avslå ansökan om tillstånd. Trafikverkets beslut är överklagat till länsstyrelsen. På grund av tidsförskjutningen som tillståndsprocessen medfört har bygglovets löpt ut och ny bygglovsansökan är inskickad. I nuvarande totalprognos ingår kalkylkostnaden för KRT 13 i 2017/18 års marknadsläge. Vid utförande bör kalkylkostnaden uppdateras enligt nuvarande marknadsläge.

Riskhantering:

- Tätare avstämning och uppföljning med lokaluthyrare.
- Kalkyl för projektet med och utan Kattrumpstullen 13 behöver uppdateras.

Slutredovisning i Kommunfullmäktige planeras till Q4 2024.

Plankan

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 2017-01. Projektet avser påbyggnad av befintligt kvarter med totalt 158 lägenheter varav 50 studentlägenheter med en investering på totalt 520 mnr. I samband med nyproduktionen planeras för ett antal fastighetsförbättrande åtgärder i det befintliga beståndet. Total investering för fastighetsförbättrande delen beräknades till 95 mnr. I mars 2019 togs beslut i bolagsstyrelsen att SB kunde kontraktera Serneke till en total investeringsutgift inklusive moms om 597 mnr plus ca 95 mnr för fastighetsförbättrande åtgärder. För mer information om

fastighetförbättrande delen hänvisas till punkt 6. "Beslutade Ombyggnadsprojekt under 300 mnkr".

Projektkostnader har ökats bl.a. pga. ökade kostnader för grundläggning av nya huset, behov av förstärkning på bjälklag och stomme, oväntade miljösaneringar, och framskjuten tidplan. Vidare har 4 nya lägenheter tillskapats.

Reviderat genomförandebeslut antogs i bolagsstyrelsen 2020-12 och uppgick till 773 mnkr inkl. moms för nyproduktionsdelen, plus 143 mnkr inkl. moms för de fastighetsförbättrande åtgärderna.

I nov 2021 hävde Serneke entreprenadavtalet med anledning av ekonomiska fordringar som SB bestridit. Orsaken till hävningen har främst sin grund i den tekniska lösningen som Serneke valt för påbyggnaden och som SB inte anser sig ersättningsskyldig för. SB har i sin tur mot-hävt avtalet i december 2021 gentemot Serneke. I dagsläget pågår en juridisk tvist.

Efter hävningen har SB anlitat en ramavtalad entreprenör att färdigställa 25 lägenheter som nästan var färdigställda i påbyggnaden.

Nytt reviderat genomförandebeslut antaget i kommunfullmäktige 2022-06.

De första 25 lägenheterna i påbyggnaden är klara och inflyttade.

Vi har ingått ett samverkansavtal med Skanska i juni 2022 för slutförande av gårdshuset, påbyggnaden, gården samt garaget.

Projektering, planering, och upphandling för kommande etapper av påbyggnaden dvs resterande 45 lägenheterna pågår. Produktion startas först när vi har överenskommelse om budget.

Produktionen av resterande delar av stommen för gårdshuset pågår. Planering och upphandling av stomkomplettering för gårdshuset samt garage fortgår.

Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Ursprungligt genomförandebeslut	Reviderat genomförandebeslut	Prognos	Kommentar

Färdigställande, sista inflyttning	Q4-2018	Q2-2025	Q2-2025	Stora förseningar pga överklagande. Entreprenör har hävt avtalet. Nytt beslut mars 2022.
Budget (ink moms)	520	928	928	
Antal lägenheter	158	162	162	

Risk:

- Hävningen av tidigare entreprenör tvingar Svenska Bostäder till upphandling av nya entreprenörer för de olika delarna vilket gör tidplanen osäker. Den juridiska processen innebär stora extra kostnader för bolaget.
- Förlängd tidplan riskerar att produktionen blir mer kostsam och hyresgäster får längre tid av störningar från byggarbetsplatsen.
- Byggnationerna medför tidvis störningar för de boende i form av bland annat buller och skymd utsikt. Det finns därför även framåt en risk att planerade åtgärder inte fullt ut minskar störningarna såsom hyresgäster och omgivning önskar, vilket i sin tur kan innebära ytterligare kostnadsökningar, förseningar, eller ökat missnöje bland boende i området.
- Oroligheter i omvärlden kan komma att generera bristsituationer på såväl arbetskraft som material. Det finns osäkerhet i tillgång och priser på energi- och drivmedel och vissa byggmaterial såsom t.ex. trä och stål. Kriget i Ukraina kommer sannolikt påverka tillgång och prisnivåer negativt. Det osäkra läget kan komma att påverka tidplan och möjlighet för underentreprenörer att lämna konkurrenskraftiga anbud.

Riskhantering:

- Jurister involverade för att företräda Svenska Bostäder i tvisten.
- Nya, mer kostnadseffektiva och energiförbättrande lösningar projekteras fram för påbyggnaden jämfört med tidigare. De framtagna handlingarna kommer att revideras i samråd med Skanska.
- Genom att planera för den av bolaget föreskrivna tekniska lösningen och produktionsmetoden för påbyggnaden kommer störningarna minska jämfört med den metod tidigare entreprenör använt.
- Bolaget har i kalkyler medräknat extra riskpengar i syfte att ta hänsyn till de eventuella kommande kostnadsökningarna.

Slutredovisning i Kommunfullmäktige planeras till Q1 2026

Dalen 21

Bolaget erhöll markanvisning för fastigheten Dalen 21 i Gamla Enskede i februari 2013 och detaljplan har vunnit laga kraft sep-2021. Bolaget tillskapar 140 lägenheter samt två lokaler och ersätter gammalt parkeringshus inom fastigheten Dalen 21.

Bolagets styrelse fattade år 2017 ett inriktningsbeslut omfattande ca 100 nya lägenheter. Efter inarbetning av vind som tillkommande bostadsarea och därmed förändrat antal lägenheter till 140 togs ett reviderat inriktningsbeslut våren 2021. Genomförandebeslut antaget i kommunfullmäktige 2022-04. Upphandling avbruten mars 2022 pga. för högt anbud. Omtag i parkeringslösning och upphandlingsprocess har inletts, men beslut om ny tidplan har ännu inte tagits. Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q1-2025	Q4-2027	
Budget (ink moms)	460	460	

Antal lägenheter	140	140	
---------------------	-----	-----	--

Risk:

- Osäker prisutveckling i marknaden, vilket kan föranleda högre anbud samt ev. försening av produktion.
- Risk att projektet belastas med vite från Stockholms stad om projektet inte kommer igång.

Riskhantering:

- Väl genomförd projektering i syfte att effektivisera projektet. Tidplan uppdateras kontinuerligt.

Slutredovisning i Kommunfullmäktige planeras till Q2-2028.

Garagehusen i Husby

Genomförandebeslut om 453 mnkr togs i bolagsstyrelsen 2022-04 avseende nyproduktion av 122 lägenheter i stadsdelen Husby.

Projektet och detaljplanen omfattar fastigheterna Trondheim 4 och 5, Oslo 1 och 6 samt Molde 3 och 4. På respektive fastighet finns idag ett parkeringsgarage som delvis har uppnått sin tekniska livslängd. Investeringsärendet omfattar även renoveringskostnad avseende garagen för 77 mnkr.

Projektet är beroende av Exploateringskontoret givet att gatuarbeten ska utföras samtidigt som bostadsproduktionen.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q4-2026	Q4-2026	
Budget (ink moms)	453	453	

Antal lägenheter	122	122	
------------------	-----	-----	--

Risk:

- Nytt projekt. Riskanalys pågående.

Riskhantering:

-

Slutredovisning i Kommunfullmäktige planeras till Q3-2027.

2. Beslutade genomförandeprojekt, under 300 mnkr, som godkänts av bolagsstyrelsen

Greken

Genomförandebeslut antogs i bolagsstyrelsen 2018-03. Projektet omfattar 95 lägenheter samt 2 garage med totalt 38 p-platser. Dessutom ingår en upprustning av befintlig gemensam gård i projektet. Avtal med entreprenör JSB Construction april 2019. Inflyttning jan 2022. Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q2-2021	Q1-2022	
Budget (ink moms)	272	222	Upphandlat till totalt 246 mnkr.
Antal lägenheter	95	95	

Risk:

- Entreprenör har flaggat för extra kostnader kopplat till Covid.

Riskhantering:

- Utredning pågår och advokat är involverad i ärendet.

Slutredovisning i bolagsstyrelsen planeras till Q4 2023.

Kärrtorp Centrum

Genomförandebeslut antogs i bolagsstyrelsen 2017-02 avseende nyproduktion av 69 bostäder inom fastigheterna Söderarm 1 och Grönskär 2. Beslut om utökad investeringsbudget i

Bolagsstyrelse 2019-02 med anledning av utökning av boarean och antalet lägenheter samt tidsförskjutning. Avtal med entreprenör ExIng B&P d.o.o från Serbien feb 2020 (Svenska dotterbolaget heter Northing AB). Delinflyttning under hösten 2022 och slutinflyttning mars 2023. Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Ursprungligt genomförande-beslut	Reviderat genomförande-beslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q1-2020	Q4-2021	Q1-2023	
Budget (ink moms)	187	215	205	Upphandlat till 217 mnkr
Antal lägenheter	69	72	72	

Risk:

- För närvarande har vi en pågående tvist med entreprenör för felaktigt utfört arbete.

Riskhantering:

- Jurist inkopplad.

Slutredovisning i bolagsstyrelsen planeras till Q1 2024.

Familjen

Projektet avser nyproduktion av 87 studentlägenheter samt en förskola inom kv Familjen 2 i Östberga. Detaljplanen vann laga kraft i mars 2020 och exploateringsavtalet är klart.

Ursprungligt genomförandebeslut i bolagsstyrelsen 2020-06.

Då samtliga inkomna anbud låg högre än kalkylerad investering har ett reviderat genomförandebeslut antagits i bolagsstyrelsen 2021-12 och omfattar investering på 161 mnkr inkl. moms. Byggstart Q3 2022. Inflyttning planerat till Q1 2024. Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Ursprungligt genomförandebeslut	Reviderat genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q1-2023	Q2-2023	Q1-2024	
Budget (inkl moms)	112	161	161	
Antal lägenheter	87	87	87	

Risk:

- Entreprenör relativt ny på byggmarknaden och det finns risk för eventuella brister.
- Entreprenör har skickat in hinderanmälan pga osäker byggmarknad och kriget i Ukraina. Risk för kostnadsökningar.

Riskhantering:

- Högre närvaro i produktionsskedet och för att hjälpa entreprenören om behov uppstår.
- Advokat rådfrågad.

Slutredovisning i bolagsstyrelsen planeras till Q4 2024.

3. Planeringsprojekt (utrednings-eller inriktningsbeslut) över 300 mnkr, som godkänts av eller ska godkännas av kommunfullmäktige

Vårbergsvägen (Stockholmshus)

Svenska Bostäder ansökte i september 2016 om en förnyad markanvisning för den mark som delvis ligger vid Vårbergsvägen på fastigheten Skärholmen 2:1 och delvis på våra egna fastigheter

Brännholmen 1, Eldholmen 1 och Ekholmen 1. I markanvisningsavtalet bedöms området kunna bereda plats för c:a 210 lägenheter. NCC är samverkansentreprenör.

Detaljplanen vann laga kraft 5 april 2023. Produktionsstart är beroende av exploateringskontorets markarbete som bedöms vara klart till Q3 2026.

Inriktningsbeslut:	2018-04
Beräknad investering:	523 mnkr
Antal lägenheter:	223 lgh

Örskär vid Kärrtorps IP (Stockholmshus)

Svenska Bostäder erhöll i nov 2015 en markanvisning för den mark som avgränsas av Kärrtorpsvägen i norr, Sockenvägen i söder, befintlig bebyggelse på Vikstensvägen i Väster och Kärrtorps idrottsplats och Nackreservatet i öster.

Bolaget avser att bygga ca 400 hyreslägenheter med en prognosticerad budget på ca 900 Mnkr. Området bedömdes kunna bereda plats för c:a 600 nya lägenheter varav 200 som bostadsrätter. Preliminär byggstart beräknas till 2025.

Inriktningsbeslut:	2017-06
Beräknad investering:	905 mnkr
Antal lägenheter:	400 lgh

Primus

Belägen på Lilla Essingen. Projektet ingår i stadens planer för området där ca 600 lägenheter lgh varav ca 210 lgh på stadens mark och ca 390 lgh på privatmark. 108 lgh på stadens mark planeras som hyresrätter. Markanvisning erhöles i december 2008. Detaljplan vann laga kraft juni 2018. Huset projekteras för att klara Miljöbyggnad Silver och en energiförbrukning under 60 kWh/kvm. Tidplan har skjutits från stadens sida. Tillträde till mark under 2025 och bedömd produktionsstart Q2 2025. Projektering pågår under 2023/2024.

Inriktningsbeslut:	2018-03
Beräknad investering:	375 mnkr
Antal lägenheter:	108

Östberga Norra

Beslut avser nyproduktion av ca 220 lägenheter inom ramen för Stockholmshus delvis på egen tomträtt Familjen 1, delvis på fastigheten Årsta 1:1 till en total investeringsutgift om 531

mnkr. Det har dock visat sig att förutsättningarna för Stockholmshus-upplägg inte uppfylls och därmed har bolaget ändrat inriktning. Förstudiearbete för ca 200 hyreslägenheter klart.

Detaljplanarbete pågår och samrådshandlingar är inlämnade. Granskning pågår och är klar till sep 2023. Planerat beslut för detaljplan i stadsbyggnadsnämnden dec 2023. Arbetet med att ta fram underlag för reviderat inriktningsbeslut är beroende av slutgiltig gestaltning i detaljplanen.

Inriktningsbeslut:	2018-03
Beräknad investering:	531
Antal lägenheter:	220

Valla Södra

Svenska Bostäder fick i oktober 2011 en markanvisning för nya bostäder i den första etappen av Årstafältets utbyggnad för att tillskapa c:a 170 lägenheter. 2017-05-24 vann planen laga kraft. Med nuvarande planering rymmer kvarteret totalt 169 lägenheter, 46 vanliga lägenheter och 123 studentlägenheter samt garage inkluderat 37 platser. Tillträde till mark tidigast 2026.

Inriktningsbeslut:	2018-06
Beräknad investering:	341 mnkr
Antal lägenheter:	169

Björnmossevägen (Stockholmshus)

Bolaget erhöll markanvisning för 224 lägenheter i december 2017 i Kälvesta. Projektet omfattar även c:a 121 p-platser och 14 gästparkeringar- och parkeringar för rörelsehindrade. Det skapas också 471 cykelplatser. Osäkerhet finns kring antal lägenheter och fördelning mellan hyresrätter och bostadsrätter i området och arbete med denna fråga pågår för närvarande. Beslut i Stadsbyggnadsnämnd mars 2020 att gå vidare med projektet. Projektet har varit vilande i väntan på att exploateringskontoret skulle få ihop sin ekonomi för infrastrukturarbetet. Omstart nov 2022. Förnyad markanvisning juni 2023 där Svenska Bostäder fick färre antal lägenheter (ca 160 lgh), i syfte att staden istället skulle kunna ge bostadsrättsaktören fler lägenheter. Ny byggaktör i projektet, RO-Properties. Bedöms antagande sep 2024.

Inriktningsbeslut:	2019-03
Beräknad investering:	565 mnkr
Antal lägenheter:	224

Hagastaden

Svenska Bostäder fick i mars 2018 en markanvisning i östra Hagastaden för cirka 300 studentbostäder och lokaler i bottenvåning. Kvarteret delas med Micasa, som bygger vård- och omsorgsboende. Detaljplanesamråd ägde rum mar-maj 2020 och granskning okt-nov 2021. Förslaget har sedan samrådet reviderats utifrån inkomna synpunkter och vidarebearbetats enligt gängse ordning. Antalet bostäder är i dagsläget 334 st, med sannolik möjlighet att optimera projektet ytterligare och tillskapa 4 lägenheter till. Länsstyrelsen och Trafikverket har inkommit med många synpunkter på detaljplanen vilket gör att antagandet är förskjutet. Detaljplanen godkändes i stadsbyggnadsnämnden jan 2023. Antagande i kommunfullmäktige preliminärt sep 2023. Överenskommelse om exploatering med tomträtt tecknades juni 2023. Produktionsstart beräknas till 2027.

Inriktningsbeslut:	2020-03
Beräknad investering:	536 mnkr
Antal lägenheter:	338

Kotka/Saima

I november 2017 fick Svenska Bostäder en markanvisning för 400 bostäder inom fastigheterna Saima 1 och Kotka 1 i Akalla. Bolaget har idag tomträtt för befintliga parkeringsdäck på fastigheterna. Detaljplanearbetet kom igång i okt 2019 och detaljplanesamråd genomfördes sep-nov 2020. Projektet omfattade i samrådet ca 380 lägenheter fördelade på två kvarter med lokaler i utvalda bottenvåningar samt två förskolor. Inriktningsbeslut i kommunfullmäktige 2020-09.

Efter medskick från kommunfullmäktige vid inriktningsbeslutet har stadsbyggnadskontoret muntligen meddelat att en av bolagets förskolor utgår. I och med att exploateringskontoret behövde öka sina intäkter i projektet medgavs en ökad exploatering i hela planområdet. Detta medförde en större omarbetning av förslaget som innebar en ökad andel uthyrbar area. Detta betyder att antal

lägenheter bedöms uppgå till ca 570 för tillfället. För tillfället oklar tidplan pga. Exploateringskontorets systemhandling.

Inriktningsbeslut:	2020-09
Beräknad investering:	1 141 mnkr
Antal lägenheter:	379

Firman

Svenska Bostäder erhöi i december 2019 en markanvisning för nybyggnation i kv. Firman och en del av Grimsta 1:2 beläget i Råcksta. Projektet omfattar cirka 114 lägenheter fördelade på två kvarter (norr och söder om Ångermannagatan). Lägenhetsantalet kan komma att ändras i samband med fortsatt detaljplanearbete och projektering. Detaljplanesamråd ägde rum mellan juni och september 2021. Detaljplan godkänd i Stadsbyggnadsnämnden i dec 2022. Antagande i KF prel Q3 2023. Överenskommelse om exploatering med tomträtt ska tecknas under hösten.

Inriktningsbeslut:	2021-11
Beräknad investering:	309 mnkr
Antal lägenheter:	114

Växthusvägen del 1 (Stockholmshus)

Svenska Bostäder erhöi i sep 2018 en markanvisning för nybyggnation inom delar av fastigheterna Hässelby Villastad 28:1, 40:21 och 29:9 i stadsdelen Hässelby Villastad, med adress Växthusvägen. Bebyggelsen utformas som Stockholmshus där ett gemensamt gestaltningsprogram utgör kärnan för konceptet. Projektet omfattar ca 204 lägenheter. Detaljplanesamråd ägde rum maj till juli 2020. Granskning skedde september till oktober 2021, vilket resulterade i ett granskningsutlåtande i oktober 2021.

Skyfallsproblematik är en fråga som behöver lösas innan en ny tidplan kan upprättas.

Inriktningsbeslut:	2022-10
Beräknad investering:	616 mnkr
Antal lägenheter:	204

Bromstensgluggen (Stockholmshus)

Svenska Bostäder erhöll år 2014 en markanvisning för 150 lägenheter inom Bromstensgluggen i Bromsten. Mellan åren 2016-2020 pågick programarbete för Spångadalen inom vilket Bromstensgluggen ingick som ett delområde.

Programarbetet avslutades i samband med att start-PM för Bromstensgluggen togs av stadsbyggnadsnämnden 2020-12-21. I anslutning till detta tilldelades Svenska Bostäder ett specifikt kvarter inom Bromstengluggen, omfattande 150 lägenheter. Efter plansamrådet har staden tagit fram en fördjupad skyfallsutredning som visar att den allmänna platsmarken måste utökas för att ta hand om skyfallsvattnet. Detta medför att vårt kvarter minskar väsentligt i storlek och att det kan bli svårt att uppnå den volym som markanvisats. Granskning för detaljplanen är planerad till Q2 2024. Entreprenör (NCC) upphandlad genom nytt upplägg med dynamiskt inköpssystem.

Inriktningsbeslut:	2023-02
Beräknad investering:	462 mnkr
Antal lägenheter:	154

4. Planeringsprojekt (inriktningsbeslut) under 300 mnkr, som godkänts av bolagsstyrelsen

Blåsutvägen

Svenska Bostäder erhöll i december 2020 en markanvisning för att uppföra hyreslägenheter inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 vid Blåsutvägen i Johanneshov. Bolaget planerar att uppföra ca 60 lägenheter fördelade på ett punkthus och ett lamellhus, där lamellhuset föreslås upplåtas som

kollektivboende. Granskning för detaljplanen preliminärt sep 2023. Antagande beräknas preliminärt till Q4 2023 och dessförinnan ska överenskommelse om exploatering med tomträtt tecknas.

Inriktningsbeslut:	2022-06
Beräknad investering:	181 mnkr
Antal lägenheter:	60

5. Beslutade (Ombyggnad) genomförandeprojekt, under 300 mnkr, som godkänts av bolagsstyrelsen

Plankan-Fastighetsförbättrande åtgärder

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 2017-01 som del av investeringsärende avseende nyproduktion. Total budget bedömdes till 95 mnkr och beslutet avsåg totalrenovering av gård med nytt tätskikt, renovering av fyra befintliga hissar, nytt tätskikt på tak, utbyte av delar av befintliga installationer, handikappanpassning av fyra entréer, upprustning av garaget, modernisering och utbyggnad av befintlig miljöstuga moderniseras samt sanering och rivning av gamla oljecisterner som tagits ur drift.

Projektet har drabbats av stora förseningar på grund av överklagande i alla instanser.

Bolagsstyrelsen beslutade 2020-12 att godkänna ett nytt genomförandebeslut med en investering på 143 mnkr för fastighetsförbättrande åtgärder. Anledningen till det nya beslutet beror bland annat på asbestsanering samt stomförstärkningar.

Kontrakt med Serneke apr 2019. Serneke hävde entreprenadkontraktet nov 2021 mitt under pågående produktion. Efter hävningen har SB anlitat en ramavtalad entreprenör att färdigställa entreprenaden. Nytt reviderat genomförandebeslut i kommunfullmäktige 2022-06.

Vi har ingått ett samverkansavtal med Skanska för slutförande av gårdshuset, gården samt garaget. Arbeten i garaget pågår och beräknas vara slutförda under 2024.

Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Ursprungligt genomförande- beslut	Reviderat genomförande- beslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning				Kvarboende hyresgäster
Budget (ink moms)	95	169	169	
Antal lägenheter	341	341	341	Befintligt bestånd

Risk:

- Till följd av Sernekes hävning av kontrakt har projektet försenats och byggtiden förlängts. Kostnadsökningar för t.ex. materialpriser samt långa leveranstider och konsekvenser av detta är svåra att överblicka.

Riskhantering:

- Vi tar in offerter från olika entreprenörer och leverantörer, i samverkan med Skanska för att säkerställa att vi ligger inom budget.

Slutredovisning i Kommunfullmäktige planeras till Q1 2026

Husby C

Bolagsstyrelsen beslutade 2014-12 om en investering på 254 mnkr avseende ombyggnad av fastigheterna Lillehammer 3, Ålesund 1 och 2 i Husby. Projektet omfattar ombyggnad av ca 7 700 kvm lokalyta, ca 900 kvm tillbyggnad av

matvarubutik samt inglasning av galleria/tunnelbaneentré. Totalt innehåller kvarteren ett trettiotal lokaler i storlekar från 14 kvm till 970 kvm. Ombyggnaderna genomförs med verksamhet i drift, dvs. utan att störa lokalverksamheterna, därmed ingen evakuering eller återflytt planerad.

Upphandlad entreprenad med M3 Bygg AB startade år 2015.

Projektet är pausat tills vidare i väntan på analys kring vilka delar som bör slutföras.

Då investeringen överskridit marknadsvärdet, gjordes en nedskrivning på 17 mnkr i bokslutet 2022 för fastigheten Lillehammer 3.

	Genomförandebe slut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	2018		Kvarboende hyresgäster
Budget (ink moms)	254		
Antal lägenheter	0	0	

Risk:

Riskhantering:

Pyramiden 18

Bolagsstyrelsen beslutade 2019-10 om en investering på 180 mnkr avseende grundförstärkning samt upprustning av Pyramiden 18. Fastigheten består av ett gårdshus och ett gatuhus.

Projektet är uppdelat i två delar, den ena innefattar grundförstärkning av huset, den andra innefattar upprustning. Upprustning av fastigheten ingår som en delentreprenad i det samverkansprojekt som bedrivs tillsammans med Skanska som upphandlad ramavtalsentreprenör med start 2019. Avvikelse mellan prognos och beslutad investering beror på ökad riskbedömning från underentreprenörernas sida. Gårdshuset återflyttades jan 2023. Upprustning av gatuhus är pausat för tillfälle pga omplanering av omfattning. Vissa åtgärder

genomförs dock i en lokal i syfte att hyra ut den. Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebe slut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning			
Budget (ink moms)	180	187	Gårdshuset/ Gatuhus grundarbeten samt upprustning.
Antal lägenheter	32	32	

Risk:

- Den sista etappen av projektet, husupprustningen ligger långt fram i tiden och kostnaden är svår att prognostisera pga. inflation, prishöjningar, renoveringsomfattning, rådande marknad samt val av Entreprenör.

Riskhantering:

-

Slutredovisning i bolagsstyrelsen planeras till Q3 2026.

Rinkeby Allé

Bolagsstyrelsen fattade 2019-12 ett genomförandebeslut på en investering om 168 mnkr avseende upprustning av delar av fastigheterna Kvarnseglet 5 och Kvarndammen 2 i Rinkeby. Upprustningen omfattar sammanlagt 104 lägenheter. Dessutom tillkommer nio lägenheter genom ombyggnad av lokaler. Entreprenaden med Erlandsson Bygg startade 2020-02. Start för återflytt sep 2021.

I genomförandebeslutet står det att ett nytt beslut för Kvarndammen 4 planeras Q1 2021 vilket i dagsläget ej aktuellt. Entreprenören har gått i konkurs. Ny upphandlad entreprenör är M3 Bygg som tog över samtliga underentreprenörer från Erlandsson Bygg. Avvikelse mot beslutad investering beror på väsentligt ökade kostnader i samband med detta. Produktionen är avslutad med sista inflyttning feb 2022. Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebe slut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	2022	2022	
Budget (ink moms)	168	188	
Antal lägenheter	104	104	

Risk:

- Svårt att förutse slutkostnaden på grund av juridiska tvisten med Erlandsson.

Riskhantering:

- Entreprenadjurist är inkopplad. Förhandlingar pågår.

Storholmen 3

Bolagsstyrelsen beslutade 2015-04 om en investering på 99 mnkr avseende fastigheten Storholmen 3 i Vårberg, huvuddel 1.

2016-09 beslutade styrelsen om en utökad investering för huvuddel 1 och huvuddel 2, dvs. hela fastigheten, på totalt 239 mnkr.

2017-04 godkände bolagsstyrelsen en rapport om ny inriktning i projektet, med motiveringen att inga nya påbyggnader skulle tas med i ombyggnationen.

2020-02 togs ett nytt beslut i styrelsen på 80 mnkr plus tidigare upparbetade 111 mnkr, vilket ger en total investering på 191 mnkr.

Ärendet avser upprustning av resterande del av fastigheten Storholmen 3 i Vårberg, benämnt Huvuddel 2. Fastigheten omfattas av två huskroppar. Största delen av tillhörande gård har renoverats under fjolåret för aktuell huvuddel.

Entreprenaden med Peab startade 2015. Start återflytt etapp 1 december 2016.

Projektet pausades sedan och ny entreprenadupphandling gjordes i samband med det nya beslutet med Erlandsson bygg, start mars 2020. Entreprenören har gått i konkurs och konkursförvaltare är utsedd.

Omtag är utförd utifrån bolagets nya underhållspolicy samt eftersyn av befintliga fastigheter. Framtagen förstudierapport med åtgärdsförslag är beslutad. M3 Bygg

är ny entreprenör. Produktion är klar vid årsskiftet 2023-2024. Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Ursprungligt genomförande-beslut	Reviderat genomförande-beslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning			2024	Kvarboende hyresgäster
Budget (ink moms)	239	191	192	
Antal lägenheter	103	115	115	

Risk:

- Eventuella krav kvarstår från konkursförvaltaren, dock har SB goda förutsättningar att minimera ställda krav.

Riskhantering:

- SB har stöd av bolagets jurist i framtida förhandlingar.

Slutredovisning i bolagsstyrelsen planeras till Q3 2024.

Ståthållaren 4

Bolagsstyrelsen beslutade 2018-09 om en investering på 175 mnkr avseende upprustning av fastigheten Ståthållaren 4 i Bagarmossen.

Upphandlade entreprenörer i projektet är RA-Bygg (2018) och Skanska (2020).

Överklagan av bygglov avseende fönsterbyte från hyresgäster har skickats in till Länsstyrelsen, som tillbakakallade bygglovets gällande fönsterbyte. Bolaget har valt att inte överklaga detta beslut. Fönsterbytet ersätts därmed med fönsterrenovering. Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
--	--------------------	---------	-----------

Färdigställande, sista inflyttning	2021	2024	
Budget (ink moms)	175	174	
Antal lägenheter	274	274	

Risk:

Riskhantering:

Slutredovisning i bolagsstyrelsen planeras till Q1 2025.

Nystad 1 (hus) och Nystad 11 (gård)

Bolagsstyrelsen beslutade 2020-06 om en investering på 136 mnkr avseende upprustning av fastigheten Nystad 1 i stadsdelen Akalla med adress Sibeliushöjden 16 samt intilliggande gård med fristående tvättstuga. Fastigheten Nystad 1 omfattar en huskropp med totalt 99 lägenheter, åtta butiker/lokaler och ett underliggande garage.

Den intilliggande gården och den fristående tvättstugan tillhör grannfastigheten Nystad 11 vars hus nyligen rustats upp i samma omfattning som avses med Nystad 1.

Entreprenaden med Byggpartner Dalarna startade i juni 2020. Återflytt aug 2022. Avvikelse mot beslut beror på ökade bygg och markkostnader (ÄTA) och brister i projekteringen. Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

Nystad 1 (Hus)

	Genomförandebesl ut	Prognos	Kommentar
Färdigstäl lande, sista inflyttning	2023	2023	

Budget (ink moms)	122	129	Gemensamt genomförandebeslut för Nystad 1 hus och Nystad 11 gård
Antal lägenhete r	99	99	

Nystad 11 (gård)

	Genomförandebesl ut	Prognos	Kommentar
Färdigstäl lande, sista inflyttning	2022	2022	Gemensamt genomförandebeslut för Nystad 1 hus och Nystad 11 gård.
Budget (ink moms)	14	16	
Antal lägenhete r			

Risk:

Riskhantering:

Slutredovisning i bolagsstyrelsen planeras till Q3 2023.

Oslo 4

Bolagsstyrelsen beslutade 2021-06 om en investering på 218 mnkr avseende upprustningen av fastigheten Oslo 4 i Husby, adress Oslogatan 36, 38, 40 och 42. Projektet avser upprustning av fyra bostadshus inklusive gården. Fastigheten innehåller 152 lägenheter, varav 16 av dessa avser en påbyggnad som inte omfattas av upprustningen.

Husen är av typen loftgångshus med fyra mindre lägenheter i trapphuset i respektive huskropp. De är byggda på slutet av 70-talet och är fem våningar höga. Renovering ska utföras i lägenheterna och i allmänna utrymmen. Renovering ska även ske av tak, fasad och gård.

Entreprenaden med M3 Bygg AB startade 2021. Start för återflytt skedde i nov 2022. Sista inflyttning planerad till jan 2024.

Fastigheten belastas med ett hyresbortfall motsvarande 13 mnkr på grund av evakuering av hyresgäster under 12 månader. Avvikelse mot styrelsebeslutet beror på ökad och sen beställning av tillval samt ökade priser pga. Världsbilden (pandemi, krig). Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebe slut	Prognos	Kommentar
Färdigställande , sista inflyttning	2023	2024	
Budget (ink moms)	218	233	
Antal lägenheter	136	136	

Risk:

Riskhantering:

Slutredovisning i bolagsstyrelsen planeras till Q3 2024.

6. Slutredovisade projekt under året

Skänninge 4

Bolagsstyrelsen beslutade 2020-06 om en investering på 170 mnkr avseende upprustning av fyra bostadshus. Husen är loftgångshus med garage under gårdsbjälklaget. Renovering utförs i lägenheterna och i allmänna utrymmen. Även

renovering av tak, fasad och fönster ingår. Gården ska renoveras inklusive nytt tätskikt på garagebjälklag.

Utöver detta ska bottenvåningen mot Tenstagången, vilken omfattar 10 lokaler för nya lokalhyresgäster, renoveras. Vi har sökt bygglov för att göra om 5 av dessa lokaler till lägenheter men det avslogs av Stadsbyggnadsnämnden då det strider mot detaljplan. Ansökan om att ändra detaljplanen har inlämnats. Detta är fjärde etappen av fyra.

Upphandlad entreprenör M3 Ingår i option från feb 2018, produktionsstart sep 2020. Produktion är avslutad och återflytt av samtliga lägenheter var klart i juni 2022.

Då investeringen överskridit marknadsvärdet har det gjorts en nedskrivning om 15 mnkr vid bokslut 2021. Vid bokslut 2022 har nedskrivningen återförts.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	2022	2022	
Budget (ink moms)	170	161	
Antal lägenheter	81	81	

Risk:

Riskhantering:

Slutredovisad i bolagsstyrelsen Q1 2023.

Oslo 5

Bolagsstyrelsen beslutade 2020-06 om en investering på 142 mnkr avseende upprustning av fastigheten Oslo 5. Projektet omfattar upprustning av tre bostadshus inklusive gården med tillhörande kompletteringshus, varav ett nyttjas av den lokala hyresgästföreningen inom Oslo 1-7. Husen är av typen loftgångshus med fyra mindre lägenheter i trapphuset i respektive huskropp. De är byggda på

slutet av 70-talet och är fem våningar höga. Renovering ska utföras i lägenheterna, i allmänna utrymmen, även renovering av tak, fasad och gården. Entreprenaden med M3 Bygg AB startades 2020. Sista återflytt maj 2022. Genomförda nedskrivningen på 10 mnkr i bokslutet 2020 har återförts i bokslut 2022.

	Genomförandebe slut	Prognos	Kommentar
Färdigställande , sista inflyttning	2022	2022	
Budget (ink moms)	142	142	
Antal lägenheter	93	93	

Risk: det föreligger i nuläget inga risker.

Slutredovisad i bolagsstyrelsen Q1 2023.

NYPRODUKTION	Utfall jan-aug	Budget 2023	Prognos 2023	Avvikelse prognos jämf med budget	Kommentar
Kv Plankan, Södermalm	129 958	223 700	292 323	68 623	Omtag av projektering för runda huset är klart och utförande pågår.
Kv Primus, Lilla Essingen	1 582	10 553	9 684	-869	Projektering påbörjad, prel produktionsstart Q2 2025
Kv Mangon 1, nyproduktion Södermalm	101 705	208 868	160 106	-48 762	Produktion något sen i första trapphus. Stommen klar, stomkompl och markarbete pågår. Etappvis inflytt fr.o.m. okt. Färdigställs april -24.
Värbergsvägen, Skärholmen	1 019	10 000	1 915	-8 085	Detaljplanen vann laga kraft 5/4. Stadens prel. tidsplan för entreprenad etapp 1 med start 2024 Q3 fram till 2026 Q3 som beräknas vara tid för tillträde till mark. Kalkylen behöver uppdateras tillsammans med NCC. Program, system och detaljprojektering kan förmodligen påbörjas i höst.
Kv Söderarm/ Grönskär, Kärrtorps C	1 160	500	2 396	1 896	Inflyttning Grönskär klar i mars. Plantering växter under våren. Komplettering av sedumtak planeras under hösten.
Kv Kotka/ Saima, Akalla	3 057	5 000	4 606	-394	Oklar process/tidplan från stadens sida. Vi bedömer att det är ingen inlämning inför granskning under året.
Hagastaden	248	1 000	398	-602	Vår programhandling så gott som klar. Överenskommelse om expl tecknad juni 2023. Dp antas prel sept 2023. Därefter antaget 18 mån överklagandetid innan laga kraft. Tillträder till mark prel okt 2026.
Dalen 21, Enskededalen	250	30 000	2 838	-27 162	Ett garageplan utgår, omprojektering och nytt upphandlingsförsök under hösten.
Familjen 2, Östberga	31 090	68 108	70 350	2 243	Produktion pågår, hinder anmält med anledning av krig i ukraina. Svårt att veta hur detta påverkar tid och kostnad. Beräknad start för inflyttning jan 2024.
Östberga Norra, Östberga	1 661	3 000	2 530	-470	Granskning detaljplan tom aug-sep. Planerat beslut i Stadsbyggnadsnämnden dec 2023.
Björnmossevägen	271	5 000	1 722	-3 278	Projektet omstartades den 14 nov 2022. Ny förnyad markanvisning i juni 2023. Stadens systemhandling pågår och leverans av handling till dec 2023. Granskning feb-mar 2024. Antagande aug-sep 2024.
Valla Södra, Årstafältet	41	10 670	1 781	-8 889	Genomgång program 2023, systemhandling 2024, upphandling och bygghandling 2025, produktion tidigast 2026
Kv Greken, Blackeberg	77	0	331	331	Ingen återkoppling från entreprenör avseende anspråk på ersättning. Vårt svar skickades 28 februari. Marktgårdar dock ännu ej utförda, färdigställs under hösten. Projekt avslutas.
Örskär vid Kärrtorps IP	679	5 000	2 041	-2 959	Granskning detaljplan Q4 2023. Projektering 2024. Produktionsstart 2025.
Kv Firman, Räcksta	17	1 000	61	-939	DP godkänd i SBN. Intern diskussion om exploateringsavtal pågår med anledning av marknadsläget. Prognos för kommande år är lägre då tidplanen förskjutits i och med att exploateringsavtal ej är tecknat.
Albano	76 078	233 446	221 419	-12 027	Kostnaden för finplanering och gemensamhetsanläggning som vi utför tillsammans med Akademiska hus har ökat ca med 7 mkr ex.moms (totalt 102 mkr ex. moms). Å andra sidan har kostnader för arbetsplatsorganisation, Projektleddning och div. mindre konton minskat.
Husby garagehus	475	10 000	1 887	-8 113	Justering av förfrågningsunderlag för bättre yteffektivitet. Ingen produktion 2023.
Blåsutvägen, Johanneshov	1 978	2 500	2 345	-155	Dp granskning prel sept-okt 2023 och antagande dec 2023 med tecknande av ök expl dessförinnan. Vi arbetar med att avsluta vår programhandling.
Växthusvägen del 1	174	6 000	1 355	-4 645	Skyfallsutredning visar att planen eventuellt behöver omarbetas för att hantera skyfall. Arbeta med uppdaterad struktur har påbörjat. Granskning (om ny) sept 2024. Antagande dec 2024.
Bromstensgluggen, nyproduktion Bromsten	825	3 250	2 976	-274	Detaljplanearbete pågår, granskning prel. Q2 2024. Skyfallsproblematik gör att kvarteret minskar i omfattning (staden tar ca 20 m i anspråk i anslutning till intilliggande park).
Summa	352 345	837 593	783 064	-54 529	
Övrig nyproduktion	17 924	22 407	9 981	-12 426	
Totalt nyproduktion	370 269	860 000	793 045	-66 955	

OMBYGGNATION	Utfall jan-aug	Budget 2023	Prognos 2023	Avvikelse prognos jämf med budget	Kommentar
Ståthållaren 4, ombyggnad, Bagarmossen	7 639	39 496	22 354	-17 142	Fönster- och fasadarbete. Budget för fönster har reviderats då kontrakt tecknats med entreprenör.
Storholmen 3, ombyggnad, Skärholmen	9 152	32 583	34 191	1 608	Omtag är utförd utifrån bolagets nya underhållspolicy samt eftersyn av befintliga fastigheter. Arbeten berör källare och klimatskal. Ökade kostnader kopplade till solceller.
Skänninge 4, ombyggnad, Tensta	57	0	65	65	Slutredovisat Q1.
Pyramiden 18, grundläggning och ombyggnad	-4 982	0	4 154	4 154	Upprustning av gatuhus är pausat för tillfälle i väntan på ett ev. nytt styrelsebeslut. Återställning av lokaler under hösten.
Rinkeby Allé, ombyggnad, Rinkeby	-5 928	374	-5 134	-5 508	Pågående tvist med entreprenörens konkursförvaltare.
Husby Centrum, upprustning och ombyggnad, Husby	0			0	Projektet har pausats.
Nystad 1, ombyggnad, Husby	2 763		2 778	2 778	Avvikelsen beror på brister i handlingar vilket lett till mer omfattande arbeten bl a för garagen. Slutredovisas under hösten tillsammans med Nystad 11.

Nystad 11, ombyggnad gård, Husby	0			0	Färdigställd, slutredovisas under hösten tillsammans med Nystad 11.
Oslo 5, ombyggnad	0	0	0	0	Slutredovisat i bolagsstyrelsen mars 2023.
Oslo 4, ombyggnad	80 104	90 175	99 067	8 892	Förändring mot budget beror på ökad och sen beställning av tillval samt ökade priser pga. världsläget (pandemi, krig).
Plankan fastighetsförbättrande åtgärder, Södermalm	31 419	44 616	50 751	6 135	Slutförande av gårdshuset, gården samt garaget pågår. Arbeten i garaget beräknas vara slutförda i slutet av dec-2023.
Summa Ombyggnation	120 224	207 244	208 226	982	
Ersättningsinvesteringar	187 811	593 923	538 931	-54 992	
Övriga investeringar		488 833	72 745	-416 088	
Summa investeringar	678 304	2 150 000	1 612 947	-537 054	

§ 7

Kommande sammanträdestider

SB 2023/587

Beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

1. Styrelsen ska under år 2024 sammanträda på följande tidpunkter, förutsatt att de passar in med sammanträdestider som Stadshus AB planerar besluta om.
 - Torsdagen den 7 mars 2024 kl. 10:00
 - Torsdagen den 25 april 2024 kl. 10:00
 - Torsdagen den 13 juni 2024 kl. 10:00
 - Torsdagen den 12 september 2024 kl. 10:00
 - Torsdagen den 24 oktober 2024 kl. 10:00
 - Torsdagen den 12 december 2024 kl. 10:00

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Kommande sammanträdestider”, daterad den 9 oktober 2023, (Bilaga 7 §).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Handlingar i ärendet

- SB 2023/587-1 Kommande sammanträdestider 2024

Kommande sammanträdestider

§7

SB 2023/587

Handläggare: Suzanne Neiberg
Telefon: 08-50837686

Till styrelsen

Kommande sammanträdestider

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Styrelsen ska under år 2024 sammanträda på följande tidpunkter, förutsatt att de passar in med sammanträdestider som Stadshus AB planerar besluta om.

Torsdagen den 7 mars 2024 kl. 10:00

Torsdagen den 24 april 2024 kl. 10:00

Torsdagen den 13 juni 2024 kl. 10:00

Torsdagen den 12 september 2024 kl. 10:00

Torsdagen den 24 oktober 2024 kl. 10:00

Torsdagen den 12 december 2024 kl. 10:00

Vällingby den 9 oktober 2023

Stefan Sandberg
VD

Ärendet

Enligt Svenska Bostäders arbetsordning ska styrelsen vid det andra ordinarie sammanträdet efter halvårsskiftet fastställa kommande års sammanträdestider. VD:s förslag till sammanträdestider överensstämmer i huvudsak med den planering som gällt under år 2023 för hösten.

Sammanträden äger som i regel rum i Svenska Bostäders lokaler i Vällingby.

Sammanträdena börjar som regel omedelbart efter sammanträde med styrelsen i Stadsholmen, som föreslås att börja klockan 10:00.

I samband med ordinarie sammanträden för 2024, planerar bolaget att bjuda in styrelsen till träffar i syfte att överföra kunskap och ge möjlighet till fördjupad insyn i bolagets verksamhet.

Föreslagna tidpunkter för dessa träffar är:

- 7 mars 2024 Busstur för att besöka Svenska Bostäders bestånd under eftermiddagen.
- 12 september 2024 Studiebesök med rundvandring hos Stadsholmen under eftermiddagen.

§ 8 **Ramavtal takarbeten**

SB 2023/523

Beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

1. Styrelsen ger VD i uppdrag att underteckna kommande tilldelningsbeslut och ramavtal med utsedda leverantörer.
2. Ärendet omfattas av omedelbar justering.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Ramavtal takarbeten”, daterad den 9 oktober 2023, (Bilaga 8 §).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Handlingar i ärendet

- SB 2023/523-1 Upphandling takarbeten, tilldelning
- SB 2023/523-1.1 Bilaga 1 Sammanfattning av upphandling av takarbeten 20131005

Ramavtal takarbeten

§8

SB 2023/523

Handläggare: Monica Häger
Telefon: 08-50837169

Till styrelsen

SEKRETESS

Enligt 19 kap. 3 § andra stycket offentlighets-
och sekretesslagen.

Ramavtal takarbeten

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Styrelsen ger VD i uppdrag att underteckna kommande tilldelningsbeslut och ramavtal med utsedda leverantörer.
2. Ärendet omfattas av omedelbar justering.

Vällingby den 9 oktober 2023

Stefan Sandberg
VD

Ärendet

Svenska Bostäder har genomfört en upphandling av externa byggåtgärder enligt lagen om offentlig upphandling (LOU). Upphandlingen omfattar tre avtalsområden: takarbeten med takvolym 50 mkr, fönsterrenovering med takvolym 30 mkr samt fasadarbeten med takvolym 20 mkr. Då upphandlingens del för takarbeten har ett totalt beräknat värde om 50 mkr ska tilldelningsbeslut, enligt gällande arbetsordning, fattas av bolagets styrelse.

En sammanfattning av upphandlingen återfinns i bilaga 1.

Bilagor

1. Sammanfattning av upphandling av takarbeten

Bilaga 1

SEKRETESS

Enligt 19 kap. 3 § andra stycket offentlighets- och sekretesslagen.

Sammanfattning av upphandlingen av takarbeten

Bakgrund

Upphandling syftar till att ingå ramavtal med entreprenörer som utför externa byggarbeten på ett fackmannamässigt sätt med hänsyn till bebyggelsens värde.

De övergripande målen är att upphandla rätt kvalitet utifrån verksamhetens behov och att få till ett kostnadseffektivt samarbete. I upphandlingen har arbetsgruppen fokuserat på att utvärdera kvalitet för att kunna få en stabil samarbetspart. Några av kvalitetsaspekterna som har tillämpats i upphandlingen är krav på att personal ska vara kontrollerade enligt belastningsregistret samt att Rättvist byggande tillämpas.

Upphandlingen

Upphandlingen har genomförts enligt öppet förfarande och har annonserats inom EU.

Tre anbudsområden, takarbeten (upp till 4 mkr respektive över 4 mkr), fönsterrenovering och fasadarbeten har annonserats i samma upphandling, med avsikt att ingå flera ramavtal per anbudsområde. Då avtalsområde för både fönsterrenovering och fasadarbeten har ett värde under 50 mkr, hanteras besluten enligt delegation hos VD.

Resultat takarbeten

Med stöd av den genomförda kvalificeringen och utvärderingen, föreslås att Svenska Bostäder antar anbud från i följande rangordning för takarbeten upp till 4 mkr:

NP Gruppen AB (rangordning 1)

AB Oskar Jansson Plåt & Smide (rangordning 2)

Med stöd av den genomförda kvalificeringen och utvärderingen, föreslås att Svenska Bostäder antar anbud för takarbeten mellan 4 mkr och upp till 10 mkr från följande anbudsgivare: NP Gruppen AB och AB Oskar Jansson Plåt & Smide. Vid avrop av takarbeten mellan 4 mkr och upp till 10 mkr tillämpas förnyad konkurrensutsättning, vilket innebär att de utvalda entreprenörerna kommer att löpande lämna nya anbud.

§ 9

Blockuthyrning Albano

SB 2023/602

Beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

1. Styrelsen godkänner avtal för blockuthyrning Albano.
2. VD får i uppdrag att underteckna avtalet.
3. Avtalets giltighet är villkorat av godkännande i Hyres-Arrendenämnden.
4. Ärendet omfattas av omedelbar justering.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Blockuthyrning Albano”, daterad den 9 oktober 2023, (Bilaga § 9).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Handlingar i ärendet

- SB 2023/602-2 Blockuthyrning Albano
- SB 2023/602-3 Hyresavtal Albano med bilagor 231017

Blockuthyrning Albano

§9

SB 2023/602

Handläggare: Ola Wickman
Telefon: 08-50837805

Till styrelsen

SEKRETESS

Enligt 19 kap. 3 § andra stycket offentlighets-
och sekretesslagen.

Blockuthyrning Albano

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Styrelsen godkänner avtal för blockuthyrning Albano.
2. VD får i uppdrag att underteckna avtalet.
3. Avtalets giltighet är villkorat av godkännande i Hyres- och Arrendenämnden.
4. Ärendet omfattas av omedelbar justering.

Vällingby den 9 oktober 2023

Stefan Sandberg
VD

Ärendet

AB Svenska Bostäder har sedan 2017 producerat ett stort antal nya studentlägenheter i Campusområdet Albano, Stockholms universitet. Totalt har bolaget byggt nästan 1000 bostadslägenheter samt 17 kommersiella lokaler. Utöver

studentlägenheter finns en tydlig målsättning i utvecklingen av Campus Albano att möjliggöra för forskarlägenheter och lägenheter för utlandsstudenter. Inom området har även Akademiska hus producerat undervisningsmiljöer, kontor, service och andra kommersiella ytor.

Svenska Bostäders återstående och sista etapp innehåller 152 bostäder och fem lokaler och färdigställs i november 2023. Svenska Bostäder har i de tidigare etapperna haft svårt att bidra till att fler forskare och utlandsstudenter får möjlighet till bostad under sin tid i Stockholm eftersom vi inte når dem via vår traditionella uthyrning. Detta, i kombination med ett stort tillskott av studentbostäder inom en kort tidsram, har gjort att bolaget fört dialog med Stockholms Universitet kring en blockförhyrning. Bolaget har kommit överens med Stockholms universitet om att hyra ut samtliga 152 bostäder i den sista etappen på ett blockhyresavtal i nio år och tio månader. Avtalet är villkorat med att Hyresnämnden godkänner blockuthyrning samt att Svenska Bostäders styrelse godkänner avtalet.

Då avtalet har ett totalt beräknat värde över 50 miljoner ska avtalet, enligt gällande arbetsordning, godkännas av bolagets styrelse.

Undertecknande har denna dag träffat följande blockhyresavtal som dock för sin giltighet kräver hyresnämndens godkännande

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd

Namn AB Svenska Bostäder	Personnr/orgnr 556043-6429
Adress Vällingbyplan 2, 162 65 Vällingby	Telefon

Hyresgäst

Namn Stockholms Universitet	Personnr/orgnr 202100-3062
Aviseringsadress 106 91 Stockholm	Telefon

Lägenhetens användning, skick, storlek, antal och adresser

Hyresgästen ges rätt att för bostadsändamål i andra hand upplåta de bostadslägenheter som närmare angetts i bifogade förteckning. Bilaga 1

Lägenheterna hyrs ut i befintligt skick.

Andrahandsupplåtelse får ske till ☐ Anställda ☒ Enskilda studenter och forskare

Till lägenheten hör

☐ Vindsutrymme nr ☐ Källarutrymme nr ☐

Hyrestid

Från och med 2023-11-01 Till och med 2033-08-31

Uppsägning

Uppsägning av detta hyresavtal ska ske skriftligen minst 9 månader före den avtalade hyrestidens utgång.

I annat fall är kontraktet förlängt med 3 år för varje gång.

Hyra

Kronor 13 279 000 per år utgående total hyra ☒ hyra exkl nedan markerade tillägg

Indexklausul

☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul. Bilaga 2

Kostnad för värme och varmvatten

☐ Bränsle/Värmetillägg utgår i enlighet med bifogad klausul Bilaga

VA-kostnad

☐ Va-tillägg utgår i enlighet med bifogad klausul Bilaga

El till lägenheterna

☐ ingår i hyran ☒ Hyresgästen har eget abonnemang ☐ andrahandshyresgästerna har egna abonnemang

Trappstädning

☐ ingår i hyran ☒ ombesörjs och bekostas av hyresgästen

Sophämtning

☒ ingår i hyran ☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen

Hyrans betalning

Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje

☐ kalendermånads början ☒ kalenderkvartals början genom insättning på

PlusGiro nr 819001-9	BankGiro nr 577-4039
-------------------------	-------------------------

Ränta, betalningspåminnelse

Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

Reservnycklar

Hyresgästen

☒ medger ☐ medger inte hyresvärden rätt att inneha reservnyckel till lägenheten

Underhåll m m

☐ Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt inre underhåll av lägenheterna. Åtagandet omfattar således såväl ytskikt som till lägenheterna hörande inredning.

☒ Hyresgästens underhållsskyldighet framgår av särskild bilaga. Bilaga 3

Hantering av personuppgifter

☒ Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter, se bilaga. Bilaga 5

Allmänna villkor

Hyresgästen har inte rätt att få nedsättning av hyran för tid, under vilken hyresvärden låter verkställa arbete för sedvanligt underhåll av lägenheterna eller fastigheten. Arbetet ska dock utföras utan onödig tidsutdräkt.

I enlighet med hyreslagen ska hyresgästen väl vårda lägenheterna och vad som hör till dessa samt vid lägenheternas användning se till att göra allt som krävs för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten.

Hyresgästen förbinder sig

- att inte utan särskilt tillstånd sätta upp anslag, skyltar, markiser, utomhusantenner eller annat liknande på fastigheten samt
- att vid reparation av fastigheten på egen bekostnad ta ner och i förekommande fall sätta upp dem igen; meddelanden kan dock sättas upp på anslagstavla som är avsedd för sådana.
- att på egen bekostnad låta forsla bort för sopnedkast eller soptunna olämpligt avfall om inte hyresvärden särskilt tillhandahåller container eller liknande
- att hålla till lägenheterna hörande balkonger eller altaner fria från snö och is
- att i fastighet där trappstädning inte ingår i hyran i tur med övriga hyresgäster ombesörja trappstädningen
- att hålla lägenheterna tillgängliga för sotning och rensning av kanaler
- att vid avflyttning lämna lägenheterna väl rengjorda samt att då till hyresvärden överlämna samtliga port- och dörrnycklar, även om de har anskaffats av hyresgästen.

Hyresgästens åtagande enligt ovan innebär också en skyldighet att verka för att andrahandshyresgästerna i förekommande fall i sin tur agerar i enlighet med åtagandet.

Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet och från skyldighet att betala skadestånd om hans eller hennes åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp eller på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller har kunnat förutse.

Särskilda bestämmelser

För detta avtals giltighet krävs hyresnämndens godkännande.

Parterna är under hyrestiden bundna av de avtalade villkoren. Hyresgästen har inte rätt att säga upp avtalet i förtid enligt 5 § hyreslagen.

Hyresgästen har inte heller rätt att med återopande av reglerna i 54 § och 55 e § hyreslagen under hyrestiden begära ändring av hyresvillkoren.

Hyresgästen utför och bekostar de åtgärder som krävs för att lägenheterna i god tid eller senare ska uppfylla de föreskrifter som gäller för aktuell verksamhet.

Bilaga 1: Ritning med förhyrd yta, yta med befästningsrätt och objektsförteckning

Bilaga 2: Särskilda bestämmelser

Bilaga 3: Gränsdragningslista

Bilaga 4: Brandskyddsklausul

Bilaga 5: Personuppgiftsklausul

Underskrift

Detta hyresavtal, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare hyresavtal mellan parterna upphör att gälla fr.o.m. dagen för detta avtals ikraftträdande.

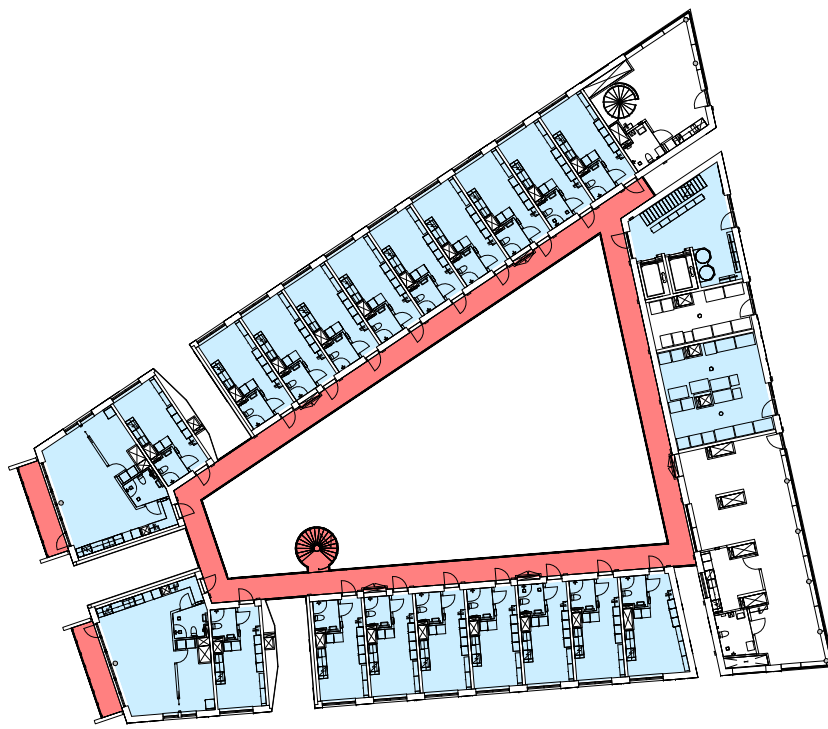
Ort/datum Stockholm den	Ort/datum Stockholm den
Hyresvärdens namn AB Svenska Bostäder	Hyresgästens namn Stockholms Universitet
Namnteckning (firmatecknare/ombud) ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud) ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande	Namnförtydligande



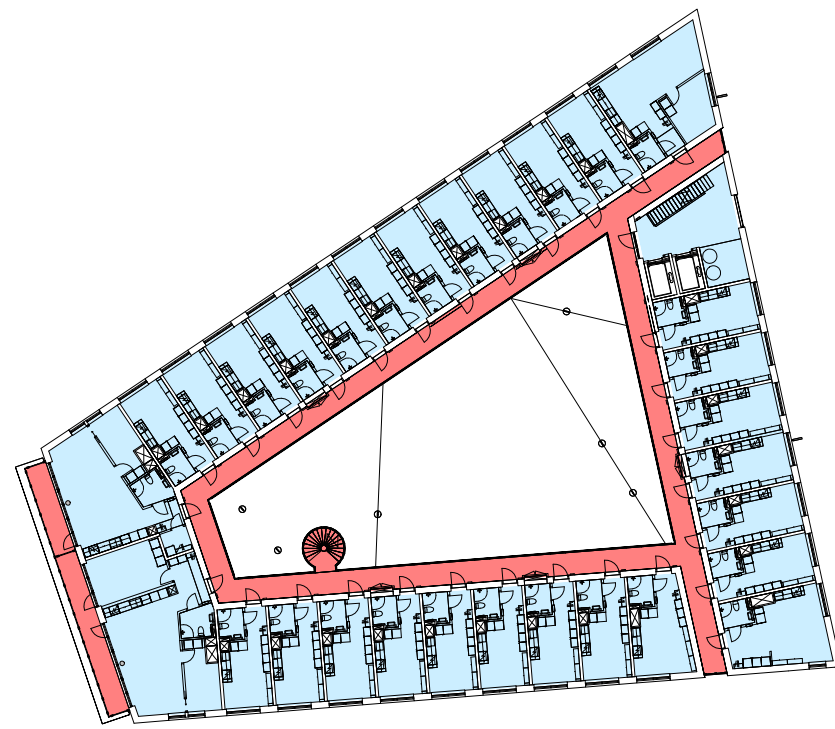
PLAN 1



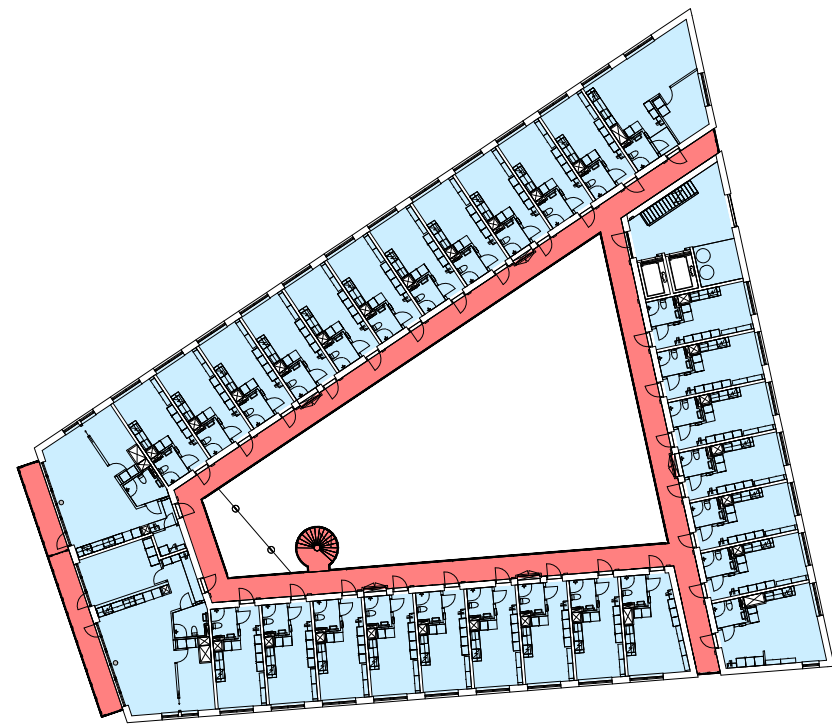
PLAN 2



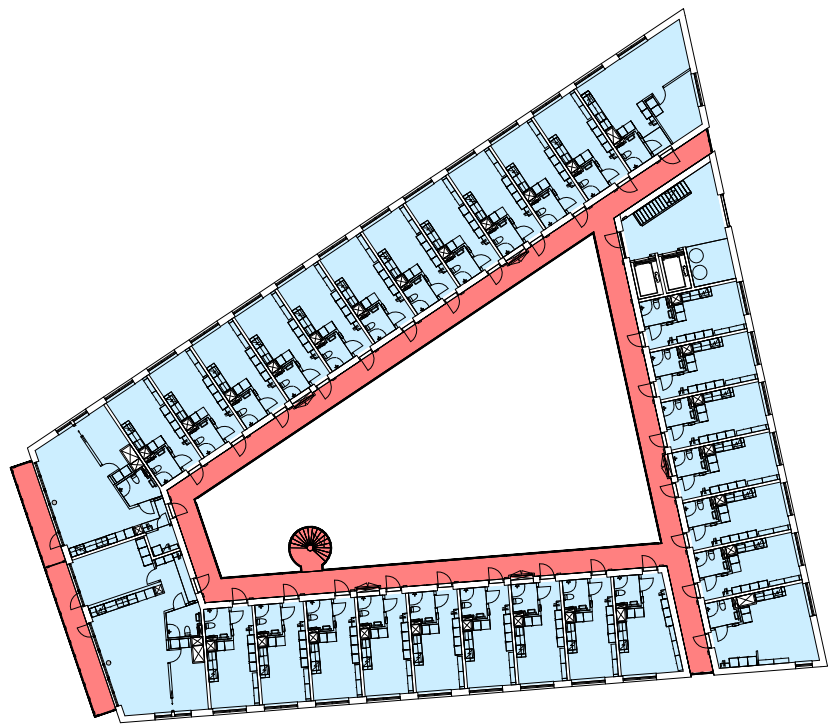
PLAN 3



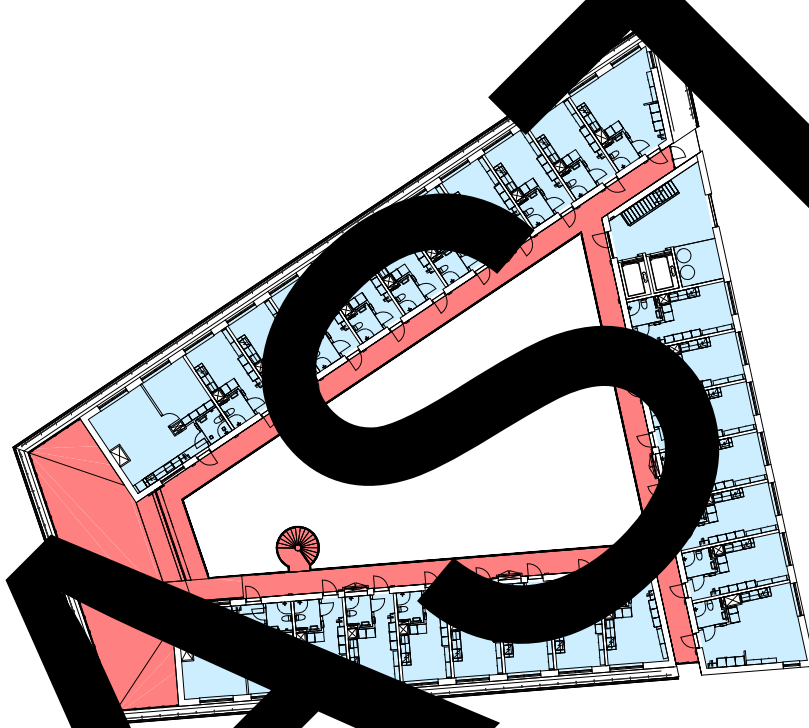
PLAN 4



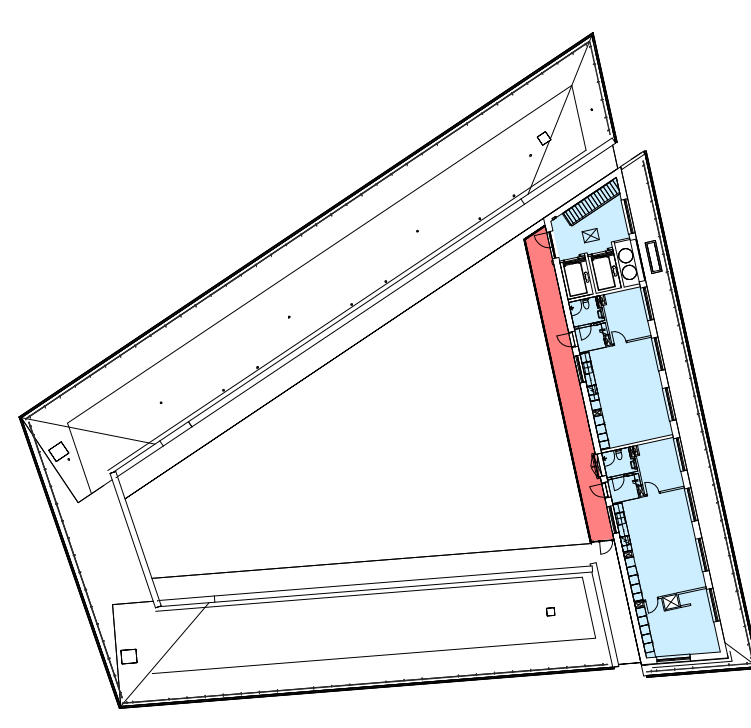
PLAN 5



PLAN 6



PLAN 7



PLAN 8

AREOR FÖR UTHYRNING			
Level	Namn	Number	Area

Plan 1			
Plan 1	TRH	0101	25.5 m ²
Plan 1	LGH-FÖRRÅD	0106	202.5 m ²
Plan 1	LGH-FÖRRÅD	0110	199.5 m ²
Plan 1	BVR/RS	0112	10.0 m ²
Plan 1	CYKELRUM	0113	503.5 m ²
Plan 1	CYKELRUM	0114	43.0 m ²

6 984.5 m²

AREOR FÖR UTHYRNING			
Level	Namn	Number	Area

Plan 2			
Plan 2	2 ROK	12-0901	42.5 m ²
Plan 2	1 ROK	12-0902	20.5 m ²
Plan 2	1 ROK	12-0903	20.5 m ²
Plan 2	1 ROK	12-0904	20.5 m ²
Plan 2	1 ROK	12-0905	20.5 m ²
Plan 2	1 ROK	12-0906	20.5 m ²
Plan 2	1 ROK	12-0907	20.5 m ²
Plan 2	1 ROK	12-0908	20.5 m ²
Plan 2	1 ROK	12-0909	20.5 m ²
Plan 2	1 ROK	12-0910	20.5 m ²
Plan 2	1 ROK	12-0911	20.5 m ²
Plan 2	1 ROK	12-0912	20.5 m ²
Plan 2	1 ROK	12-0913	20.5 m ²
Plan 2	1 ROK	12-0914	20.5 m ²
Plan 2	TRH	0201	25.5 m ²
Plan 2	STÅD	0202	7.5 m ²
Plan 2	LASTCYKEL	0203	20.0 m ²
Plan 2	TVÄTTSTUGA	0206	51.0 m ²
Plan 2	TVÄTTSTUGA	0207	50.0 m ²

19 460.0 m²

AREOR FÖR UTHYRNING			
Level	Namn	Number	Area

Plan 3			
Plan 3	1 ROK	12-1001	23.0 m ²
Plan 3	1 ROK	12-1002	20.5 m ²
Plan 3	1 ROK	12-1003	20.5 m ²
Plan 3	1 ROK	12-1004	20.5 m ²
Plan 3	1 ROK	12-1005	20.5 m ²
Plan 3	1 ROK	12-1006	20.5 m ²
Plan 3	1 ROK	12-1007	20.5 m ²
Plan 3	1 ROK	12-1008	20.5 m ²
Plan 3	2 ROK	12-1009	51.0 m ²
Plan 3	2 ROK	12-1010	51.0 m ²
Plan 3	1 ROK	12-1011	20.5 m ²
Plan 3	1 ROK	12-1012	20.5 m ²
Plan 3	1 ROK	12-1013	20.5 m ²
Plan 3	1 ROK	12-1014	20.5 m ²
Plan 3	1 ROK	12-1015	20.5 m ²
Plan 3	1 ROK	12-1016	20.5 m ²
Plan 3	1 ROK	12-1017	20.5 m ²
Plan 3	1 ROK	12-1018	20.5 m ²
Plan 3	1 ROK	12-1019	20.5 m ²
Plan 3	1 ROK	12-1020	20.5 m ²
Plan 3	TRH	0301	33.5 m ²
Plan 3	MILJÖRUM	0303	42.0 m ²

22 548.5 m²

AREOR FÖR UTHYRNING			
Level	Namn	Number	Area

Plan 4			
Plan 4	1 ROK	12-1101	20.5 m ²
Plan 4	1 ROK	12-1102	20.5 m ²
Plan 4	1 ROK	12-1103	20.5 m ²
Plan 4	1 ROK	12-1104	21.0 m ²
Plan 4	1 ROK	12-1105	20.5 m ²
Plan 4	1 ROK	12-1106	20.5 m ²
Plan 4	1 ROK	12-1107	30.5 m ²
Plan 4	1 ROK	12-1108	23.5 m ²
Plan 4	1 ROK	12-1109	20.5 m ²
Plan 4	1 ROK	12-1110	20.5 m ²
Plan 4	1 ROK	12-1111	20.5 m ²
Plan 4	1 ROK	12-1112	20.5 m ²
Plan 4	1 ROK	12-1113	20.5 m ²
Plan 4	1 ROK	12-1114	20.5 m ²
Plan 4	1 ROK	12-1115	20.5 m ²
Plan 4	1 ROK	12-1116	20.5 m ²
Plan 4	3 ROK	12-1117	73.0 m ²
Plan 4	2 ROK	12-1118	55.0 m ²
Plan 4	1 ROK	12-1119	20.5 m ²
Plan 4	1 ROK	12-1120	20.5 m ²
Plan 4	1 ROK	12-1121	20.5 m ²
Plan 4	1 ROK	12-1122	20.5 m ²
Plan 4	1 ROK	12-1123	20.5 m ²
Plan 4	1 ROK	12-1124	20.5 m ²
Plan 4	1 ROK	12-1125	20.5 m ²
Plan 4	1 ROK	12-1126	20.5 m ²
Plan 4	1 ROK	12-1127	20.5 m ²
Plan 4	1 ROK	12-1128	20.5 m ²
Plan 4	1 ROK	12-1129	20.5 m ²
Plan 4	2 ROK	12-1130	45.0 m ²
Plan 4	TRH	0401	33.5 m ²

31 775.5 m²

AREOR FÖR UTHYRNING			
Level	Namn	Number	Area

Plan 5			
Plan 5	1 ROK	12-1201	20.5 m ²
Plan 5	1 ROK	12-1202	20.5 m ²
Plan 5	1 ROK	12-1203	20.5 m ²
Plan 5	1 ROK	12-1204	20.5 m ²
Plan 5	1 ROK	12-1205	20.5 m ²
Plan 5	1 ROK	12-1206	20.5 m ²
Plan 5	1 ROK	12-1207	31.0 m ²
Plan 5	1 ROK	12-1208	23.5 m ²
Plan 5	1 ROK	12-1209	20.5 m ²
Plan 5	1 ROK	12-1210	20.5 m ²
Plan 5	1 ROK	12-1211	20.5 m ²
Plan 5	1 ROK	12-1212	20.5 m ²
Plan 5	1 ROK	12-1213	20.5 m ²
Plan 5	1 ROK	12-1214	20.5 m ²
Plan 5	1 ROK	12-1215	20.5 m ²
Plan 5	1 ROK	12-1216	20.5 m ²
Plan 5	3 ROK	12-1217	73.0 m ²
Plan 5	2 ROK	12-1218	55.0 m ²
Plan 5	1 ROK	12-1219	20.5 m ²
Plan 5	1 ROK	12-1220	20.5 m ²
Plan 5	1 ROK	12-1221	20.5 m ²
Plan 5	1 ROK	12-1222	20.5 m ²
Plan 5	1 ROK	12-1223	20.5 m ²
Plan 5	1 ROK	12-1224	20.5 m ²
Plan 5	1 ROK	12-1225	20.5 m ²
Plan 5	1 ROK	12-1226	20.5 m ²
Plan 5	1 ROK	12-1227	20.5 m ²
Plan 5	1 ROK	12-1228	20.5 m ²
Plan 5	1 ROK	12-1229	20.5 m ²
Plan 5	2 ROK	12-1230	45.0 m ²
Plan 5	TRH	0501	33.5 m ²

31 777.0 m²

AREOR FÖR UTHYRNING			
Level	Namn	Number	Area

Plan 6			
Plan 6	1 ROK	12-1301	20.5 m ²
Plan 6	1 ROK	12-1302	20.5 m ²
Plan 6	1 ROK	12-1303	20.5 m ²
Plan 6	1 ROK	12-1304	20.5 m ²
Plan 6	1 ROK	12-1305	20.5 m ²
Plan 6	1 ROK	12-1306	20.5 m ²
Plan 6	1 ROK	12-1307	31.0 m ²
Plan 6	1 ROK	12-1308	23.5 m ²
Plan 6	1 ROK	12-1309	20.5 m ²
Plan 6	1 ROK	12-1310	20.5 m ²
Plan 6	1 ROK	12-1311	20.5 m ²
Plan 6	1 ROK	12-1312	20.5 m ²
Plan 6	1 ROK	12-1313	20.5 m ²
Plan 6	1 ROK	12-1314	20.5 m ²
Plan 6	1 ROK	12-1315	20.5 m ²
Plan 6	1 ROK	12-1316	20.5 m ²
Plan 6	3 ROK	12-1317	73.0 m ²
Plan 6	2 ROK	12-1318	55.0 m ²
Plan 6	1 ROK	12-1319	20.5 m ²
Plan 6	1 ROK	12-1320	20.5 m ²
Plan 6	1 ROK	12-1321	20.5 m ²
Plan 6	1 ROK	12-1322	20.5 m ²
Plan 6	1 ROK	12-1323	20.5 m ²
Plan 6	1 ROK	12-1324	20.5 m ²
Plan 6	1 ROK	12-1325	20.5 m ²
Plan 6	1 ROK	12-1326	20.5 m ²
Plan 6	1 ROK	12-1327	20.5 m ²
Plan 6	1 ROK	12-1328	20.5 m ²
Plan 6	1 ROK	12-1329	20.5 m ²
Plan 6	2 ROK	12-1330	45.5 m ²
Plan 6	TRH	0601	33.5 m ²

31 779.0 m²

AREOR FÖR UTHYRNING			
Level	Namn	Number	Area

Plan 7			
Plan 7	1 ROK	12-1401	20.5 m ²
Plan 7	1 ROK	12-1402	20.5 m ²
Plan 7	1 ROK	12-1403	20.5 m ²
Plan 7	1 ROK	12-1404	20.5 m ²
Plan 7	1 ROK	12-1405	20.5 m ²
Plan 7	1 ROK	12-1406	20.5 m ²
Plan 7	1 ROK	12-1407	31.0 m ²
Plan 7	1 ROK	12-1408	20.5 m ²
Plan 7	1 ROK	12-1409	18.5 m ²
Plan 7	1 ROK	12-1410	18.5 m ²
Plan 7	1 ROK	12-1411	18.5 m ²
Plan 7	1 ROK	12-1412	18.5 m ²
Plan 7	1 ROK	12-1413	18.5 m ²
Plan 7	1 ROK	12-1414	18.5 m ²
Plan 7	2 ROK	12-1415	43.5 m ²
Plan 7	2 ROK	12-1416	43.5 m ²
Plan 7	1 ROK	12-1417	18.5 m ²
Plan 7	1 ROK	12-1418	18.5 m ²
Plan 7	1 ROK	12-1419	18.5 m ²
Plan 7	1 ROK	12-1420	18.5 m ²
Plan 7	1 ROK	12-1421	18.5 m ²
Plan 7	1 ROK	12-1422	18.5 m ²
Plan 7	1 ROK	12-1423	18.5 m ²
Plan 7	1 ROK	12-1424	18.5 m ²
Plan 7	1 ROK	12-1425	18.5 m ²
Plan 7	1 ROK	12-1426	28.5 m ²
Plan 7	TRH	0701	33.5 m ²

27 601.0 m²

AREOR FÖR UTHYRNING			
Level	Namn	Number	Area

Plan 8			
Plan 8	2 ROK	12-1501	48.5 m ²
Plan 8	3 ROK	12-1502	68.5 m ²
Plan 8	TRH	0801	17.0 m ²
3 134.0 m ²			
Grand total: 170			5059.0 m ²

AREOR FÖR UTHYRNING 2		
Level	Namn	Area

Plan 2		
Plan 2	BRANDTRAPPA	5.0 m ²
Plan 2	TRERASS	12.5 m ²
Plan 2	TRERASS	12.5 m ²
		30.0 m ²

Plan 3		
Plan 3	LOFTGÅNG/BRANDTRAPPA	150.0 m ²
Plan 3	BALKONG	9.0 m ²
Plan 3	BALKONG	9.0 m ²
		168.0 m ²

Plan 4		
Plan 4	LOFTGÅNG/BRANDTRAPPA	169.0 m ²
Plan 4	BALKONG	24.5 m ²
		193.5 m ²

Plan 5		
Plan 5	LOFTGÅNG/BRANDTRAPPA	169.0 m ²
Plan 5	BALKONG	24.5 m ²
		193.5 m ²

Plan 6		
Plan 6	LOFTGÅNG/BRANDTRAPPA	169.0 m ²
Plan 6	BALKONG	24.5 m ²
		193.5 m ²

Plan 7		
Plan 7	LOFTGÅNG/BRANDTRAPPA /TERRASS	276.0 m ²
		276.0 m ²

Plan 8		
Plan 8	LOFTGÅNG	32.0 m ²
		32.0 m ²

Totalt: 14 1086.0 m²

PÅ BEGÄRAN 20

Avser

Hyreskontrakt nr
1

Fastighetsbeteckning
Kattrumpstullen 12

Hyresvärd

Namn
AB Svenska Bostäder

Personnr/orgnr
556043-6429

Hyresgäst(er)

Namn
Stockholms Universitet

Personnr/orgnr
202100-3062

Tillägg

Innehållsförteckning

1. Hyresjustering/Indexklausul
2. Elkostnader
3. Fastighetsskatt
4. Avstående från besittningsskydd
5. Avtalade förbehåll för blockhyresavtalet
6. Hyresgästens ansvar för administrativa och praktiska åtaganden och arbetsuppgifter
7. Tillägg för gruppavtal bredband
8. Tillägg för utförande av underhåll mm. av innergård
9. Hyresgästens hyresdebitering vid andrahandsupplåtelse
10. Hyresgästens ansvar vid myndighetskrav
11. Ombyggnads- och ändringsarbeten m.m.
12. Renhållning, städning och skötsel
13. Överlåtelse
14. Hyresvärdens tillträde
15. Hyresförhållandes upphörande
16. Force Majeure
17. Villkor för hyresavtalets giltighet

1. HYRESJUSTERING/INDEXKLAUSUL

Varje år förhandlar Svenska Bostäder och Hyresgästföreningen om årlig hyreshöjning för Svenska Bostäders fastighetsbestånd. Resultatet brukar presenteras som ett procentuellt tal som avser den genomsnittliga årliga hyresjusteringen för de lägenheter inom fastighetsbeståndet.

Årshyran för detta hyresavtal ökas årligen, från och med 1 januari, med det utfall som avser den genomsnittliga årliga hyresjusteringen för de lägenheter i fastighetsbeståndet i innerstaden som inryms inom förhandlingsordningen.

För det fall hyreshöjning är beslutad per den 1 januari kommer den att debiteras retroaktivt.

Hyresjusteringen avser 100% av beloppet för föregående års debiterade totalhyra.

2. ELKOSTNADER

I hyran ingår inte ersättning för elförbrukning gällande bostadslägenheterna.

För Hyresobjektet registreras den totala elförbrukningen genom avläsning av mätare som registrerar förbrukningen i KWh. Elförbrukningen fördelas således på hyreskontraktet med 100% på Hyresobjektets totalförbrukning.

Hyresgästens ersättning ska motsvara de kostnader som Hyresvärden från tid till annan har att erlagga till den externa leverantören av elenergi till fastigheten (effekt- och energikostnader samt energiskatter, nätavgifter och övriga avgifter). Därutöver ska Hyresgästens ersättning täcka de kostnader Hyresvärden eventuellt har för att transformera högspänning till lågspänning. På samtliga elkostnader debiteras moms.

Ersättning för faktisk elförbrukning debiteras kvartalsvis i efterskott.

3. FASTIGHETSSKATT

Tillägg

Tillägg för fastighetsskatt utgår ej vid avtalstecknande då den förhyrda ytan avser bostadslägenheter. I den mån de delar av fastigheten som utgörs av bostäder blir eller är skattepliktig till fastighetsskatt ska hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärden betala ersättning för skatten. Hyresobjektet är befriat från fastighetsskatt till den 2038-01-01.

4. AVSTÅENDE FRÅN BESITTNINGSSKYDD

Hyresgästen ska tillse att andrahandshyresgästerna som denne upplåter bostadslägenheterna till, efter godkännande från Hyresnämnden, avstår besittningsskyddet till respektive hyresrätt.

Parterna är överens om att verka för att få en till en överenskommelse om avstående av besittningsskydd mellan Parterna. Hyresvärd och Hyresgäst kommer därmed även att teckna en överenskommelse om avstående från besittningsskydd och ansöka om godkännande för denna hos Hyres- och arrendenämnden i Stockholm.

5. AVTALADE FÖRBEHÅLL FÖR BLOCKHYRESAVTALET

- Hyresgästen har inte rätt att enligt 12 kap 5 § jordabalken säga upp avtalet i förtid.
- Hyresgästen har inte rätt att under hyrestiden med åberopande av reglerna i 12 kap 54 § och 55 e § jordabalken begära ändring av hyresvillkoren.
- Årlig hyresförändring sker i enlighet med detta avtal och den bilaga, punkt 1, se ovan.
- Hyresgästen har inte rätt att byta lägenheten enligt 12 kap 39 § jordabalken.
- Bestämmelserna i hyreslagen om hyresgästinflytande (18 d-h §§), samt bestämmelserna om åtgärdsföreläggande (16 §) inte ska tillämpas.
- Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran då Hyresvärden låter verkställa arbete för sedvanligt underhåll av lägenheterna eller fastigheten.
- Hyresförhandlingslagen (1976:304) ska inte tillämpas på avtalet samt ska inte heller förhandlingsklausul gälla för lägenheterna.

6. HYRESGÄSTENS ANSVAR GEMENSAMT ANDRAHANDSHYRESGÄSTERNA AVSEENDE ADMINISTRATIVA OCH PRAKTISKA ÅTAGANDEN OCH ARBETSUPPGIFTER

Hyresgästen ansvarar för följande administrativa och praktiska arbetsuppgifter:

- Nyckelhantering (utförande, utlåning, förvaring, plombering, etc.)
- Kundsupport (diagnostik med hyresgäster gällande bostadsfrågor och avtalsfrågor, etc.)
- Hantering samtliga felanmälningar (emottagande och rensning av felanmälningar innan det skickas vidare till Svenska Bostäders tekniska felavhjälpare utförs av hyresgästens egna tekniker)
- Kontraktsskrivning (signering av kontrakt med respektive hyresgäst)
- Besökningar (genomförs inför utflyttning av respektive bostad) samt löpande ronderingar av den förhyrda ytan
- Hyreshantling (hantering av frågor kopplade till hyresavtal, uppsägningar, förlängningar, etc.)
- Bostadsannonsering (marknadsföra och kommunicera ut information om lediga bostäder etc.)

7. TILLÄGG FÖR GRUPPAVTAL BREDBAND

Fibernet är installerat i lägenheterna. Det finns ett gruppabonnemang för bredbandstjänst tecknat mellan Hyresvärden och Telia Sverige AB. Denna tjänst gäller fram till 2027-01-01. Hyresvärden betalar kostnaden till Telia emedan Hyresgästen betalar ersättning till Hyresvärden genom ett tillägg på hyran för lägenheternas bredband. Tillägget på hyran avser hastighet upp till 1000/1000 Mbit/s /lägenhet till en kostnad av 280 kr/lgh/månad, inklusive moms, och faktureras som ett tillägg utöver hyra. I tillägget ingår även ett basutbud av tv via fibernet.

Tillägget höjs årligen, varje 1 januari, enligt KPI index, där jämförelse görs med månad/basår oktober 2023.

Från och med 1 januari 2027 utgår detta tillägg om inte Parterna har avtalat om något annat. Parterna har ambition att inför 1 januari 2027, föra nya diskussioner om att teckna nytt gruppabonnemang gällande att Hyresgästen kommer att ersätta Hyresvärden för den faktiska kostnaden av bredbandet.

Tillägget för bredbandstjänsten betalas i förskott senast sista vardag före varje kalenderkvartals början i enlighet med hyresavin.

Tillägg
8. TILLÄGG FÖR UTFÖRANDE AV UNDERHÅLL MM. AV INNERGÅRD

Hyresvärdens utför underhåll, tillsyn, skötsel och reinvestering av innergård för Hyresgästen där Hyresgästen bekostar detta till en viss del med ett årligt belopp á 60 000 kronor inklusive moms.

Denna skötsel och visst underhåll avser grönska, mark, marksten, renhållning och städning etc.

Tillägget höjs årligen, varje 1 januari, enligt KPI index, där jämförelse görs med månad/basår oktober 2023.

Tillägget för skötsel av innergården betalas senast sista vardag före varje kalenderkvartals början, med en fjärdedel av årlig kostnad, i enlighet med hyresavin.

9. HYRESGÄSTENS HYRESDEBITERING VID ANDRAHANDSUPPLÅTELSE

Hyresgästens hyresdebitering vid andrahandsupplåtelse får aldrig understiga den faktiska totalkostnad som AB Svenska Bostäder debiterar Stockholms Universitet enligt detta hyresavtal, under förutsättning att Hyresgästen uppfyller myndighetskrav som reglerar hyressättning.

10. HYRESGÄSTENS ANSVAR VID MYNDIGHETSKRAV

Hyresgästen är skyldig att på eget ansvar och egen bekostnad svara för alla åtgärder till följd av myndighetskrav föranledd av den verksamhet som hyresgästen bedriver inom hela det förhyrda objektet. Hyresgästen ska inhämta Hyresvärdens skriftliga godkännande för alla åtgärder inom hyresobjektet vidtas.

11. OMBYGGNADS- OCH ÄNDRINGSARBETEN M.M:

Hyresgästen eller Andrahandshyresgästerna får inte företa inrednings-, installationsförändrings- och/eller ombyggnadsarbeten utan Hyresvärdens skriftliga godkännande för varje särskilt fall. I de fall då myndighets godkännande, tillstånd etc. krävs ansvarar Hyresgästen för att aktuella myndighetskrav uppfylls.

Om Hyresgästen utan erforderlig myndighets tillstånd eller motsvarande, och/eller Hyresvärdens godkännande, vidtar ändring i Hyresobjektet enligt ovan eller del av Hyresobjektet och Hyresvärden till följd härav tvångs utge avgifter, viten eller dylikt ska Hyresgästen fullt ut ersätta Hyresvärdens kostnader för motsvarande belopp samt återställa Hyresobjektet.

Vid ombyggnad, ändringar eller kompletteringsarbeten som Hyresgästen genomför, vilka påverkar Hyresobjektets planläggning etc, ska Hyresgästen bekosta att nya relationshandlingar upprättas.

12. RENHÅLLNING, STÄDNING OCH SKÖTSEL

Hyresgästen ansvarar för all renhållning, städning och skötsel inom det förhyrda objektet (blåmarkerad yta enligt bilaga 1) samt även rödmmarkerad yta (enligt bilaga 1) som kommer att nyttjas av hyresgästen.

Hyresvärden ansvarar för snöröjning på innergård samt loftgång/allmän balkong/uteplats och altan.

13. ÖVERLÅTELSE

Hyresgästen får inte utan Hyresvärdens skriftliga godkännande överlåta eller upplåta i andra hand, hyresobjektet i sin helhet. Upplåtelse i andra hand till enskilda forskare och studenter är tillåtet i enlighet med avtalets ändamål.

14. HYRESVÄRDENS TILLTRÄDE

Hyresvärden äger rätt att få tillträde till Hyresobjektet för att kunna fullfölja sitt fastighetsägaransvar samt för att utföra byggnads- och installationsarbeten såsom framdragning av ledningar för värme, vatten, avlopp, el eller liknande jämte inregleringar och justeringar av värme- och ventilationsanläggningar, dörrar och fönster samt målningskompletteringar och dylikt. Hyresvärden förbinder sig att i så god tid som möjligt underrätta Hyresgästen om sådana planerade åtgärder.

15. HYRESFÖRHÅLLANDETS UPPHÖRANDE

Tillägg

Hyresgästen ska vid hyresförhållandets upphörande borttaga den egendom och inredning varmed Hyresgästen eller boende försett Hyresobjektet. Hyresobjektet skall återlämnas i godtagbart och väl avstädat skick. All av hyresgästen uppsatt skyltning etc. skall nedmonteras och återställas. Hyresgästen ska vid samma tillfälle överlämna samtliga port- och dörrnycklar eller motsvarande, även om de anskaffats av Hyresgästen.

Parterna är eniga om att senast sista dagen för hyresförhållandet genomföra en gemensam besiktning av Hyresobjektet.

Brister Hyresgästen i sina åtaganden enligt denna bestämmelse äger Hyresvärden rätt att omgående åtgärda bristen på Hyresgästens bekostnad. Hyresvärden äger även rätt att tillgodogöra sig kvarlämnad egendom eller göra sig av med denna på Hyresgästens bekostnad. Vidare äger Hyresvärden rätt till ersättning för eventuell skada till följd av bristen, såsom exempelvis hyresförlust.

Hyresgästens rätt enligt 12 kap 5 § jordabalken, att alltid kunna säga upp hyresavtalet vid det månadsskifte som inträffar tidigast tre månader från uppsägningen, är inte gällande under aktuell hyrestid och inte heller för tid efter automatisk förlängning.

16. FORCE MAJEURE

Hyresvärden fritager sig från skyldigheten att fullgöra sin del av avtalet och från skyldigheten att erlagga skadestånd eller annan ersättning om hans åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplöpp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet etc. som Hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.

17. VILLKOR FÖR HYRESAVTALETS GILTIGHET

Detta hyresavtal giltighet är villkorat med att AB Svenska Bostäders styrelse beslutar att godkänna hyresavtalet på styrelsemöte hösten 2023. Om villkoret inte uppfylls upphör detta hyresavtal att gälla i sin helhet, om inte parterna skriftligen kommer överens om någonting annat.

Underskrift

Ort/datum Stockholm den	Ort/datum Stockholm den
Hyresvärdens namn AB Svenska Bostäder	Hyresgästens namnteckning
Namnteckning (firmatecknare/ombud)	Hyresgästens namnförtydligande
☐ Firmatecknare	Hyresgästens namnteckning
☐ Ombud enligt fullmakt	Hyresgästens namnförtydligande
Namnförtydligande	

GRÄNSDRAGNINGSLISTA BOSTAD

Gränsdragningslistan avser fördelning av dels ansvar för investering vid Hyresavtalets ingående dels ansvar för underhåll, tillsyn, skötsel och reinvestering under hyrestiden. Vid förändring av ansvarsfördelningen under hyrestiden tecknas en separat överenskommelse där ansvaret definieras. Gränsdragningslistan förutsätter att Fastigheten nyttjas på i Hyresavtalet angivet sätt samt att Parter följer gällande lagar och regler.

Framgår det inte av gränsdragningslistan eller annan överenskommelse vem som har ansvaret för underhåll, tillsyn, skötsel och reinvestering gäller följande:

1. Hyresvärden ansvarar för allt som enligt jordabalkens bestämmelser kan hänföras till fastighets- eller byggnadstillbehör.
2. Hyresgästen ansvarar för all lös egendom. Hyresgästen ansvarar också för allt som denne anskaffar för sin verksamhet eller bygger in i Fastigheten, även om egendomen är att betrakta som fastighets- eller byggnadstillbehör.

Hyresvärden ansvarar ej vid åverkan (gäller samtliga punkter som avser den förhyrda ytan). Hyresvärden äger rätten att debitera Hyresgästen vid konstaterad skada som orsakats av Hyresgäst

Hyresvärd: HV Hyresgäst: HG

Radnr.	BSAB-kod	Byggnadsdel / föremål	Ansvar		Anmärkning
			Underhåll, tillsyn, skötsel & reinvestering		
	4	RUMSBILDANDE BYGGDELAR, HUSKOMPLETTERINGAR OCH RUMSKOMPLETTERINGAR			
	42	YTTERVAGG			
1		Tak	HV		
2		Fasad	HV		
3		Dörrar och portar	HV		
4		Fönster	HV	HG	HV ansvarar för periodiskt underhåll för byte av fönster. Gäller vid normalt slitage, ej orsakat av HG. HG ansvarar för fönsterputsning.
5		Fönster: handtag och beslag	HV		HV ansvarar för periodiskt underhåll. Gäller vid normalt slitage, ej orsakat av HG.
6		Fönsterbågar invändigt	HV		
7		Fönster yttre målning	HV		
8		Låscylindrar inkl. elektroniskt / digitalt låssystem/Postfack	HV	HG	HG sköter nyckelhantering vid andrahandsuthyrning. HV debiterar HG vid åverkan eller borttappade nycklar.
9		Låscylindrar inkl. nycklar till fastighetens driftutrymme	HV		
10		Tätningsslister	HV		
11		Solavskärmning, invändigt		HG	Gäller normalt slitage T ex persiennor, jalousier, mörkläggning
	43	INRE RUMSBILDANDE BYGGDELAR			
12		Dörrar	HV		HV ansvarar för periodiskt underhåll. Gäller vid normalt slitage, ej orsakat av HG.
13		Dörrar: handtag och beslag	HV		HV ansvarar för periodiskt underhåll. Gäller vid normalt slitage, ej orsakat av HG.
14		Låscylindrar inkl. nycklar	HG	HG	HG sköter nyckelhantering vid andrahandsuthyrning. HV debiterar HG vid åverkan eller borttappade nycklar.
15		Låscylindrar inkl. nycklar till fastighetens driftutrymme	HV		
	44	INVÄNDIGA YTSKIKT			

Radnr.	BSAB-kod	Byggnadsdel / föremål	Underhåll, tillsyn, skötsel & reinvestering		Anmärkning
16		Ytskikt, golv	HV		HG ansvarar för skötsel, skötselanvisning ska följas
17		Ytskikt, innertak	HV		
18		Ytskikt, väggar	HV		OBS, fuktisolerande skikt i våtrum
	45	BYGGNADSKOMPLETTERINGAR			
19		Fasadskyltar	HV		
	46	RUMSKOMPLETTERINGAR			
		Sammansatta rumskompletteringar. Inredning och utrustning.			
20		Anslagstavlor	HV		
21		Brandlarm, brandredskap, brandsläckare	HV	HG	HV installerar brandvarare i varje lgh, HG står för brandsläckare, brandredskap. HG står för driften för samtliga. Se förtydligande i bilaga 4.
22		Skyltar: hänvisnings-, entré-, hiss-, korridorskyltar, inkl. skylthållare.	HV		
23		Utrymningsskyltar	HV		
24		Postfack	HV		Se punkt 8
		Kök			
25		Arbetsbänkar	HV		Periodiskt underhåll. Inkl. underreden och skåp
26		Diskmaskiner		HG	Avstängningsventil och golvråg krävs vid utbyte /nyinstallation.
27		Hushållsmaskiner, ej stationära		HG	Text kaffebruggare, mikrovågsugn
28		Kyl- och frysskåp	HV		
29		Spisfläkt	HV		
30		Skåp, stationära	HV		
31		Spisar	HV		
		Badrum/duschrum/toalett/våtutrymme			
32		Avloppsledningar		HG	Avser rensning och underhåll för sådant som kan härledas till HG
33		Golvbrunn med sil		HG	Avser rensning och underhåll
34		Dusch, WC-stol, tvättställ	HV		
35		Blandare	HV		
		Tvättstugor			
36		Tvättmaskiner	HV		HG ansvarar för skötsel, skötselanvisning ska följas
37		Torktumlare, torkskåp	HV		HG ansvarar för skötsel, skötselanvisning ska följas
	5	RÖR OCH KANALSYSTEM			
	53	AVFALLSHANteringssystem			
38		Sopkärl	HV		
39		Källsorteringsanordning i avfallsrum	HV		
	55	LUFTBEHANDLINGSSYSTEM			
40		Allmänventilationssystem	HV		
41		Brandventilation	HV	HG	Markering, öppningsanordning m m. HG ansvarar för att röklucka ej blockeras.
	6	EL- OCH TELESYSTEM			
42		Elledningar, grundutrustning	HV		
43		Eluttag	HV		
44		Strömbrytare	HV		
45		Automatsäkringar	HV	HG	HG ansvarar för skötsel, en grupp automatsäkringar i varje lgh
	63	ELKRAFTSYSTEM			
46		Belysningssystem för allmänbelysning inkl. armatur	HV		
47		Belysningssystem utöver allmänbelysning inkl. armatur		HG	HG ansvarar för armatur och byte av ljuskällor i lgh.
48		Ljuskällor i utrymningsskyltar samt utomhus	HV		
	64	TELESYSTEM			
		Larmanläggning			

Radnr.	BSAB-kod	Byggnadsdel / föremål	Underhåll, tillsyn, skötsel & reinvestering	Anmärkning
49		Inbrottslarmsystem	HG	
50		Nödsignalsystem från hiss	HV	
	7	TRANSPORTSYSTEM M M		
	71	HISSYSTEM		
51		Hissystem	HV	
	8	STYR- OCH ÖVERVAKNINGSSYSTEM		
	81	STYR- OCH ÖVERVAKNINGSSYSTEM FÖR FASTIGHETSDRIFT		
52		Styr-regler-övervakningssystem för fastighetsdrift	HV	
53	9	Innergård	HV HV	Hyresvärden utför, men hyresgästen bekostar underhåll, tillsyn, skötsel och reinvestering av innergård, se bilaga 2 p.8.

UTKAST

Om denna klausul strider mot bestämmelse i huvudavtalet, gäller i första hand denna klausul.

Enligt lagen om skydd mot olyckor ska fastighetsägare eller nyttjanderättshavare i skälighetsomfattning hålla utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka. Samma lag föreskriver att ägare och nyttjanderättshavare i övrigt ska vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand.

(X) Hyresvärden ansvarar för att Hyresobjektet vid hyrestidens början för detta hyresavtal uppfyller kraven på brandskydd som krävs för det avtalade användningsändamålet med förhyrningen.

() Hyresgästen ansvarar för att Hyresobjektet vid hyrestidens början för detta hyresavtal uppfyller kraven på brandskydd som krävs för det avtalade användningsändamålet med förhyrningen.

Hyresgästen ansvarar för underhåll och utbyte av sådant brandskydd i Hyresobjektet som är synligt och åtkomligt för denne, såsom exempelvis nödutgångsskyltar och andra brandskyddsanordningar som enbart betjänar Hyresobjektet och som inte är styrda av byggnadens centrala system. Hyresgästen svarar också för sådana brandskyddsanordningar som hyresgästen har tillfört Hyresobjektet. Hyresgästen ansvarar för underhåll och utbyte av brandskydd som finns inom de förhyrda lägenheterna. Hyresvärden ansvarar för underhåll och utbyte av brandskydd inom de gemensamma ytor.

Hyresgästen ansvarar för och bekostar därutöver sådant brandskydd som efter tillträdet kan komma att krävas för Hyresobjektets nyttjande för avsedd användning.

Hyresgästen ska utan dröjsmål anmäla brister som denne upptäcker eller bör upptäcka, i det brandskydd som hyresvärden tillhandahåller och svarar för.

Systematiskt brandskyddsarbete

Parterna åtar sig att bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete i enlighet med de allmänna råd som behörig myndighet meddelat. Vardera part är dessutom skyldig att en gång om året bereda den andra parten tillfälle att få ta del av dokumentation och uppföljning av partens systematiska brandskyddsarbete.

Hyresgästen förbinder sig att se till

- att räddnings- och utrymningsvägar alltid hålls öppna och inte vare sig helt eller delvis blockeras
- att funktionen av sprinkler- och andra brandskyddsanordningar aldrig försämras genom t.ex. förbyggnad eller uppställning av föremål,
- att branddörrar hålls stängda och brandceller är intakta
- att plomberingar av handtag aldrig bryts annat än i händelse av brand eller brandövning.

Krav på skriftlig redogörelse

(X) Hyresobjektet omfattas vid avtalstecknande av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet. Part förbinder sig att på begäran av den andra lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet

() Hyresobjektet omfattas vid avtalstecknande inte av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet. Ändringar avseende fastigheten eller i hyresgästens verksamhet som innebär att Hyresobjektet kommer att omfattas av redogörelseskyldigheten ska genast anmälas till hyresgästen respektive hyresvärden. Part ska därefter på begäran av den andra parten lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet.

Avser

Hyreskontrakt nr	Fastighetsbeteckning
1	Kattrumpstullen 12

Hyresvärd

Namn	Personnr/orgnr
AB Svenska Bostäder	556043-6429

Hyresgäst

Namn	Personnr/orgnr
Stockholms Universitet	202100-3062

Information om behandling av personuppgifter
Behandling av personuppgifter

Vi behandlar alltid personuppgifterna på ett ansvarsfullt sätt och i enlighet med gällande lag. I det här dokumentet ger vi närmare information om behandlingen och uppmuntrar därför hyresgästen och dennes kontaktperson att läsa igenom dokumentet noggrant.

Hyresgästen ansvarar för att se till att denna information lämnas till kontaktpersoner, representanter eller andra individer vars personuppgifter kan komma att behandlas under hyresförhållandet.

Personuppgiftsansvarig

Vi är personuppgiftsansvariga för den behandling som utförs av oss eller för vår räkning. Det innebär att vi ansvarar för de personuppgifter vi har och för hur vi behandlar dem. Vid frågor om behandlingen av personuppgifter, är du välkommen att kontakta oss.

Vilka personuppgifter behandlar vi?

En personuppgift är all information som kan kopplas till en individ. Inom ramen för ett hyresförhållande är det främst personuppgifter för kontaktpersoner och hyresgäster (som är enskild firma eller privatperson) som vi behandlar. Sådana uppgifter kan t.ex. omfatta namn, adress, kontaktuppgifter, personnummer och information om lokalen. I vissa fall inhämtar vi även en kreditupplysning för att säkerställa att det finns ekonomiska förutsättningar att erlagga hyra för lokalen.

För vilka syften behandlar vi personuppgifterna?

Personuppgifterna behandlas i syfte att:

- Fullgöra och administrera våra rättigheter och skyldigheter enligt hyresavtalet, vilket bl.a. inkluderar hyresaviseringar och hyresförhandlingar.
- Utföra löpande förvaltning och underhåll av lokalen, vilket bl.a. inkluderar kommunikation med kontaktperson.
- Fastställa eller styrka eventuella rättsliga anspråk, exempelvis genom kontroller under hyreshållandet i syfte att säkerställa att lokalen används i enlighet med tillämplig lag och i enlighet med hyresavtalet.
- Skicka information och marknadsföring till kontaktpersoner via de kontaktuppgifter som vi har tillgång till.
- Skicka information och marknadsföring till kontaktpersoner om våra föreslagna produkter/tjänster som hyresgästen kan ha nytta av i samband med hyresförhållandet t.ex. försäkringsbolag.
- Ta fram statistik, göra kundundersökningar och följa upp interna rutiner och policies.

När raderar vi personuppgifterna?

Vi sparar uppgifter om kontaktperson så länge denne är registrerad som kontaktperson. Informationen uppdateras om hyresgästen anmäler annan kontaktperson.

För det fall vi erhåller uppgifter om störningar i lokalen och inte vidtar någon åtgärd, kommer sådana uppgifter som regel att sparas två år, varefter radering sker. Detsamma gäller uppgifter om otillåten andrahandsuthyrning eller överlåtelse av lokalen. Uppgifter om betalning av hyra sparas under sju år (utöver innevarande år) enligt bokföringsregler. Övriga uppgifter raderas när de inte längre är relevanta/korrekta, vilket innebär att de som regel bevaras under den tid som hyresförhållandet består.

När hyresförhållandet upphävs raderar vi merparten av uppgifterna. Men om det finns några kvarstående rättsliga anspråk, t.ex. hyresfordringar, kommer vi att bevara de uppgifter som krävs för att kunna driva anspråket. Sådana uppgifter sparas med hyresavtalet som rättslig grund. Vi sparar dessa uppgifter samt uppgifter om eventuell misskötsamhet, som bidragit till att uppsägning skett, i två år efter att hyresförhållandet upphävs.

Laglig grund för behandlingen av personuppgifterna

Vår behandling av personuppgifter sker i huvudsak för att fullgöra och administrera våra skyldigheter enligt hyresavtalet med hyresgästen. För det fall hyresgästen är en privatperson eller enskild firma, sker denna behandling med stöd av den rättsliga grunden fullgörande av avtal medan behandlingen sker med stöd av ett berättigat intresse om hyresgästen är en juridisk person. För annan behandling som utförs har vi ett berättigat intresse att behandla personuppgifterna, t.ex. för att skicka information, göra kundundersökningar och marknadsföring samt tillhandahålla tjänster som är relaterade till uthyrningen.

Vilka får ta del av personuppgifterna?

Inom ramen för hyresförhållandet, kan vi komma att lämna ut personuppgifter till andra bolag som tillhandahåller tjänster till oss (t.ex. IT-tjänster eller förvaltningstjänster) eller bolag som tillhandahåller varor/tjänster som hyresgästen kan ha nytta av i samband med hyresförhållandet (t.ex. försäkringsbolag). Om uppgifterna överförs till ett land utanför EU/EES, säkerställer vi att sådan överföring är laglig, t.ex. genom att avtal innehåller de standardiserade modellklausuler för dataöverföring som antagits av EU-kommissionen och som finns tillgängliga på EU-kommissionens webbplats.

Om det förekommer störningar, betalningsförsummelser eller andra överträdelse av hyresavtalet eller tillämpliga bestämmelser kan vi komma att lämna ut uppgifter till berörda myndigheter. Vi lämnar även ut personuppgifter om det följer av lag eller myndighetsbeslut.

Rättigheter enligt dataskyddslagstiftningen

Individer har vissa rättigheter vid behandling av dennes personuppgifter.

- Rätt till tillgång (registerutdrag), d.v.s. en rätt att få bekräftelse på och information om vår behandling av personuppgifter.
- Rätt till rättelse, d.v.s. en rätt att få felaktiga uppgifter rättade.
- Rätt till radering, d.v.s. en rätt att få uppgifter borttagna.
- Rätt till begränsad behandling, d.v.s. en rätt att kräva att vår behandling begränsas.
- Rätt till dataportabilitet, d.v.s. en rätt att begära att uppgifter flyttas från oss till ett annat bolag.
- Rätt att invända mot vår behandling av personuppgifter.
- Rätt att inte inkomma till myndighet om att vi inte behandlar personuppgifterna enligt lag.

Vissa av rättigheterna gäller enbart i vissa situationer. För det fall kontaktpersonen skulle vilja utöva någon av rättigheterna kan denne kontakta oss via de kontaktuppgifter som framgår på vår webbplats och ovan.

Övrigt

2023-09-21

Hyresnämnden i Stockholms
Stockholm
Box 67
131 07 NACKA

Ansökan till hyresnämnd

Sökande: AB Svenska Bostäder, 556043-6429
Box 95
162 12 Vällingby

Ombud: **XX**
Adress som ovan

Hyresgäst: Stockholms Universitet, 202100-3046
106 91 Stockholm

Fastighet: Kattstumpstullen 12, Stockholm

Saken: Godkännande/Dispens av blockhyresavtal och avstående av besittningsskydd

I egenskap av ombud för AB Svenska Bostäder (nedan Hyresvärd) vill jag härmed framföra följande.

YRKANDE

Som ombud för Hyresvärden får jag hemställa om att hyresnämnden i Stockholm godkänner/lämnar dispens till det mellan parterna träffade blockhyreskontraktet med däri angivna förbehåll samt överenskommelsen om avstående av besittningsskydd.

Förbehållen i blockhyresavtalen framgår nedan.

Avtalade förbehåll:

1. Att Hyresgästen inte har rätt att enligt 12 kap 5 § jordabalken säga upp avtalet i förtid.
2. Att Hyresgästen inte har rätt att under hyrestiden med åberopande av reglerna i 12 kap 54 § och 55 e § jordabalken begära ändring av hyresvillkoren.
3. Att ändring av avtalad hyra sker i enlighet med en årlig justering av hyran från och med den 1 januari varje år. Årshyran justeras med utfallet av den genomsnittliga årliga hyresjustering som AB Svenska Bostäder och Hyresgästföreningen kommer överens om, för de lägenheter i fastighetsbeståndet i innerstaden som inryms inom förhandlingsordningen. Se även punkt 1 i hyresavtalets bilaga 2.
4. Att Hyresgästen inte har rätt att byta lägenhet enligt 12 kap 35 § jordabalken.
5. Att bestämmelserna i hyreslagen om hyresgästinflytande 18 d-h §§ samt bestämmelserna om åtgärder för läggande (16 §) inte ska tillämpas.
6. Att Hyresgästen inte har rätt till nedsättning av hyra då Hyresvärden låter verkställa arbete för sedvanligt underhåll av lägenheterna eller fastigheter.
7. Att Hyresförhandlingslagen (1976:304) inte ska tillämpas på avtalet såvitt att inte heller förhandlingsklausul ska gälla för lägenheterna.

**SKÄLET TILL DISPENS, BLOCKUTHYRNING SAMT
AVSTÅENDE AV BESITTNINGSSKYDD**

Skälet är att AB Svenska Bostäder i grunden är ett bolag som själva handhar uthyrning av studentbostäder och uthyrning av bostäder är AB Svenska Bostäders kärnverksamhet. Det som nu hänt är att marknaden är något mättad på nyproducerade studentlägenheter i Stockholm, vilket fått den konsekvensen att AB Svenska Bostäder har haft svårigheter att hyra ut studentlägenheterna. Vid uthyrning så hyrs lägenheterna ut omöblerade. Detta gör att marknaden för AB Svenska Bostäder är något begränsad.

Vid planering av området var tanken att ytterligare fyra byggnader med lokaler för Universitetet, såsom föreläsningssalar och andra undervisningslokaler

skulle byggas i områdets norra delar, närmast Universitetet. Dessa byggnationer är fortfarande på planeringsnivå och har ännu ej startats på grund av att Akademiska Hus inte har hyresgäster för lokalerna. Ytterligare ett hus var planerat i södra delen av området, för kontor och utbildningsverksamhet. Denna byggnation har stoppats på grund av att Akademiska Hus inte har hyresgäster samt att Trafikverket ställt sig tveksam till att godkänna denna byggnation med hänvisning till Norra Länkens tunnlar som går under mark. Detta är något som AB Svenska Bostäder inte kan råda över.

Det har även planerats för studentbostäder på de översta planen av de fyra byggnaderna i norra området samt för ytterligare en byggnad inom området, där Stockholms Universitet ska kunna hyra ut lägenheter till forskare, gästforskare och studenter. Denna byggnad har ännu inte byggts då Trafikverket stoppat byggnationen. Stockholms Universitet har därmed brist på denna typ av bostäder.

AB Svenska Bostäder och Stockholms Universitet har haft samtal och fört förhandlingar kring att AB Svenska Bostäder ska kunna hyra ut bostadslägenheterna i fastigheten, via en blockuthyrning till Stockholms Universitet, för att de i sin tur ska kunna hyra ut till forskare, gästforskare och studenter. Då Stockholms Universitet har utvärderade lägenheter och har en vidare krets av studenter som de kan vänta sig till har de ett stötte behov och en bättre möjlighet till att hyra ut dessa lägenheter.

För att förhindra att studentlägenheterna står tomma och för att tillgodose Stockholms Universitets behov av bostäder till forskare och studenter har AB Svenska Bostäder därför valt att under en period av 10 år, hyra ut lägenheterna till Stockholms Universitet i form av ett blockuthyrningsavtal. Tanken är att detta är tillfälligt och att uthyrningen framöver ska återgå till att AB Svenska Bostäder för uthyrning till studenter. Det finns därmed även skäl att bevilja ett avstående från besittningsskyddet.

Stockholm dag som ovan

AB SVENSKA BOSTÄDER

Avdelning

Avsändare namn

Titel

Bilagor:

Bil 1, Blockhyreskontrakt inklusive förteckning över lägenheter

Bil 2, Avstående från besittningsskydd - bostad

Avstående från besittningsskydd – bostad

Hyresvärd:

AB Svenska Bostäder
556043-6429
Box 95
162 12 Vällingby

Hyresgäst:

Stockholms Universitet
202100-3046
106 91 Stockholm

Fastighet: Kattstrumpstullen 12

Lägenheterna: Se bilaga till avstående från besittningsskyddet, bilaga 1.

Hyresavtalet:

Hyresavtalet undertecknades den XXXX med tillträdesdag 1 november 2023.

Överenskommelsen kring avståendet från besittningsskydd

Hyresvärd och Hyresgäst är överens om att Hyresgästen inte har rätt till förlängning av hyresavtalet för det fall att Hyresvärden själv vill ta över uthyrning av studentlägenheter, inom tidsperioden då avståendet gäller. Parterna medvetna om att detta enbart är en tillfällig lösning för att ej ha tomma lägenheter stående, utan kunna hyra ut dessa på studentkontrakt/korttidskontrakt till studenter som behöver bostad under studietiden.

Skälet till avståendet

Skälet till att det begärs ett avstående av besittningsskyddet är att AB Svenska Bostäder i grunden är ett bolag som själva handlar uthyrning av studentbostäder och uthyrning av bostäder är AB Svenska Bostäders kärnverksamhet.

Det som hänt i detta fall är att marknaden är något mättad på nyproducerade studentlägenheter i Stockholm vilket fått den konsekvensen att AB Svenska Bostäder har haft svårigheter att hyra ut studentlägenheterna. Vid uthyrning så hyrs lägenheterna ut omöblerade. Detta gör att marknaden för AB Svenska Bostäder är något begränsad. Planen för området är att det ska byggas ytterligare byggnader för Stockholms universitets verksamhet, med föreläsningssalar, undervisningslokaler och annat för studenterna. Denna byggnation har i dagsläget ej skett utan kommer att byggas om ett antal år. Detta gör att underlaget med studenter då kommer att öka vilket medför större underlag hyresgäster för AB Svenska Bostäders studentlägenheter.

Stockholms Universitet hyr däremot ut möblerade lägenheter och har en vidare krets av studenter

som de kan vända sig till, såsom bland annat forskare, gästforskare och internationella studenter. De har därmed en större krets att vända sig till vilket ger dem större möjligheter till att hyra ut dessa lägenheter. De har i dagsläget brist på denna typ av bostäder och i planen för området var det tänkt att de skulle byggas ett särskilt hus för denna grupp, men detta hus har även det skjutits på framtiden.

För att förhindra att studentlägenheterna står tomma och för att tillgodose Stockholms Universitets behov av studentlägenheter har AB Svenska Bostäder därför valt att under en period, hyra ut lägenheterna till Stockholms Universitet i form av ett blockuthyrningsavtal. Tanken är att detta är tillfälligt och att uthyrningen framöver ska återgå till att AB Svenska Bostäder för uthyrning till studenter.

Tid för avstående av besittningsskydd

Överenskommelsen gäller om hyresförhållandet upphör inom 10 veckor från tillträdesdagen.

Vi är överens om avstående av besittningsskyddet och av sökandet om att hyresnämnden godkänner vår överenskommelse

Datum dag månad 2023

AB Svenska Bostäder

Stockholms Universitet

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Bilaga:

Bilaga 1, förteckning över lägenheterna som ingår i denna blockuthyrning

§ 10
Finansiell månadsrapport
SB 2023/8

Beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

1. Finansiell månadsrapport för augusti anmäls.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Finansiell månadsrapport augusti”, daterad den 9 oktober 2023, (Bilaga 10 §).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Handlingar i ärendet

- SB 2023/8-8 Finansiell månadsrapport augusti 2023 Svenska Bostäder
- SB 2023/8-8.1 Finansiell månadsrapport 230831 AB Svenska Bostäder

Finansiell månadsrapport

§10

SB 2023/8

Handläggare: Carl Henrik Gratte
Telefon: 08-50837053

Till styrelsen

Finansiella rapporter SB 2023

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

Finansiell rapport för augusti 2023 godkänns.

Vällingby den 9 oktober 2023

Stefan Sandberg
VD

Ärendet

Bolagets låneskuld uppgick per juli månad till 12 752 mnkr (12 753).
Räntan uppgick till 2,31 % (2,30). Löptiden uppgick till 1,67 år (1,74).

Alla bolag inom Stockholms stad har samma villkor och följer
kommunkoncernens skuldportfölj. Räntekostnaderna kommer därmed
att variera och utveckla sig som om bolaget har en portfölj med en
löptid som är lika med kommunkoncernens.

Grafen för snittränteprognos inkluderar ett osäkerhetsintervall.

Bilagor

1. Finansiell månadsrapport augusti 2023
-

Finansiell månadsrapport

AB Svenska Bostäder

augusti 2023

Rapport till bolagets styrelse i enlighet med *Finanspolicy för Stockholms Stadshus AB* (§4.2).

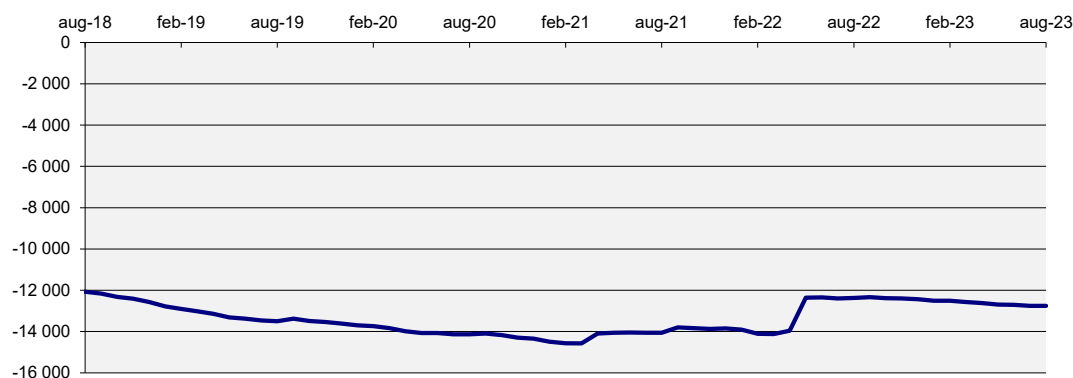
Bolagets skuld

Internt lån uppgick vid slutet av månaden till 12 752 mnkr. Totalt är det en minskning med 1 mnkr sedan förra månaden, 92,4% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 2,31%. Stadens borgensåtagande var 1 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2023-08-31	2023-07-31	Limit	Utnyttjat
Internt lån	12 752	12 753	13 800,0	92,4%
Borgensåtagande	1	1		
Totalt	12 753	12 754		

Diagram 1: Utveckling 5-årsperiod för skulden (mnkr)



Kommunkoncernens finansiella ställning

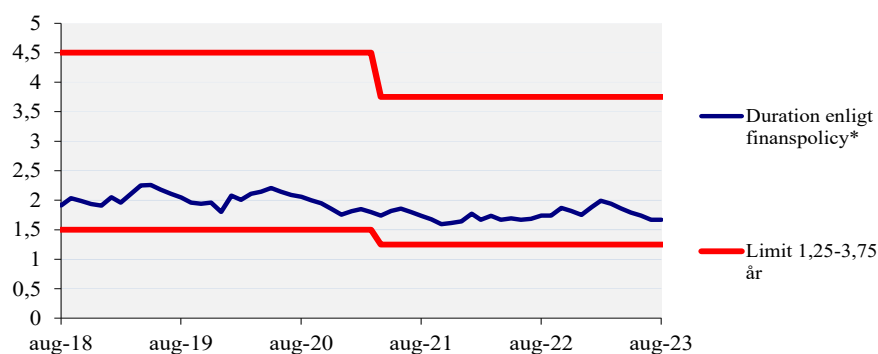
Räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa skuld. Nedan ges en överblick av kommunkoncernens finansiella ställning samt ramar och limiter. *Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad* fastställd den 25 april 2022 gäller från den 1 maj 2022. *Bilaga A till Finanspolicy för kommunkoncernen* fastställd den 18 januari 2023 av kommunstyrelsens ekonomiutskott gäller från och med den 1 februari 2023.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning*

	2023-08-31	2023-07-31	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	69 894	69 878	max 80 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	68 853	68 840	
Duration (år)	1,67	1,74	inom 1,25-3,75
Ränteförfall inom 1 år	48,2%	48,1%	max 75%
Kapitalförfall inom 1 år	22,3%	23,0%	max 45%
Betalningsberedskap (mnkr)	13 270	12 782	min 5 000

* Finansiell månadsrapport för augusti 2023 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 13 september 2023. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.

Diagram 2: Duration (år) för kommunkoncernens externa skuldportfölj

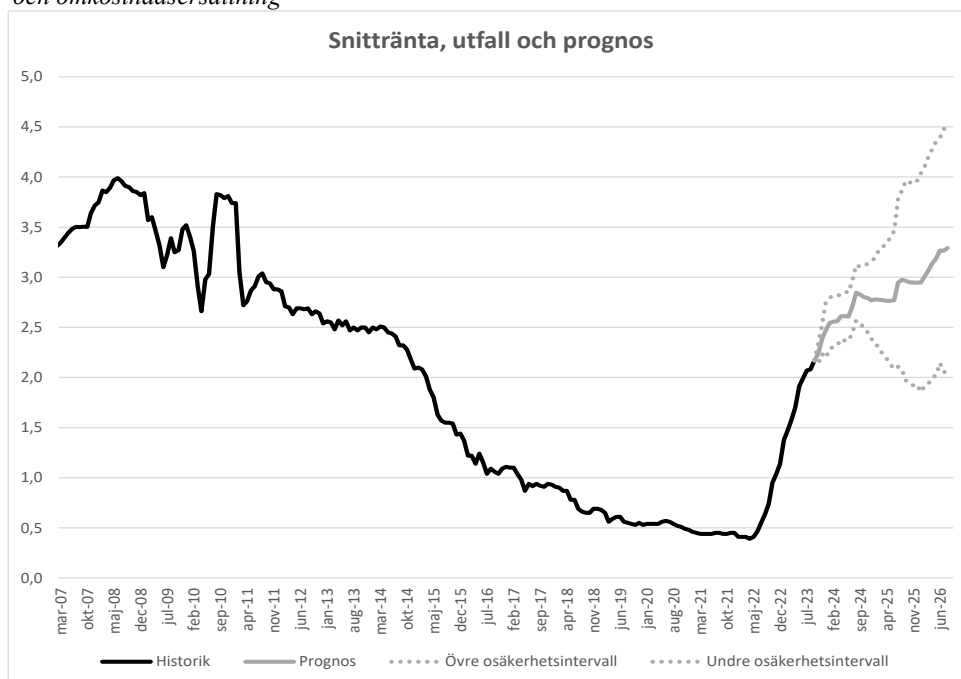


* Genomsnittlig räntebindningstid inklusive derivat

Prognos för kommunkoncernens snittränta

Diagrammet nedan visar historik samt en prognos inklusive osäkerhetsintervall för kommunkoncernens snittränta tre år framåt i tiden. Prognosen utgår från dagens skuld, nu kända flöden och den framtida ränteutveckling som är inprisad på marknaden (implicita terminräntor).

Diagram 3: Historik och prognos för kommunkoncernens snittränta (%) exklusive marginal och omkostnadsersättning



Marginaler för kommunkoncernens bolag är anpassade till respektive bolag på löpande basis. Nivåer uppdaterades den 1 juli 2023 och gäller till den 31 december 2023. Marginal och omkostnadsersättning för bolaget Svenska Bostäder AB uppgår till 0,23 procent.

Risken vid annat ränteutfall

Om ränteprognosen inträffar kommer bolagets räntekostnad med nuvarande skuld att bli 351,3 mnkr, beräknat inkl marginal och omkostnadsersättning, för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med en procentenhets räntepågång ger motsvarande räntekostnad om 478,9 mnkr. Räntekänsligheten är därmed 127,6 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos för bolagets månadsränta inklusive marginal och omkostnadsersättning

Månad	Utlåningsränta
sep-23	2,40
okt-23	2,46
nov-23	2,61
dec-23	2,70
jan-24	2,77
feb-24	2,79
mar-24	2,79
apr-24	2,84
maj-24	2,84
jun-24	2,84
jul-24	2,94
aug-24	3,08
sep-24	3,06
okt-24	3,03
nov-24	3,02
dec-24	3,00
jan-25	3,01
feb-25	3,01
mar-25	3,00
apr-25	2,99
maj-25	2,99
jun-25	3,00
jul-25	3,18
aug-25	3,20
sep-25	3,19
okt-25	3,18
nov-25	3,18
dec-25	3,18
jan-26	3,18
feb-26	3,24
mar-26	3,30
apr-26	3,37
maj-26	3,42
jun-26	3,50
jul-26	3,49
aug-26	3,52

Marknadskommentarer per 2023-08-31**Bilaga I****Sammanfattning**

Centralbankschefen i USA pekar på att den motståndskraftiga tillväxten gör att räntan kan behövas höjas ytterligare, även om inflationen snabbt faller tillbaka i USA.

Inflationen i euroområdet var oförändrad i augusti på 5,3 procent. Kärninflationen fortsätter dock att sjunka och de lite högre talen i augusti i flera medlemsländer handlar mycket om dyrare energi.

Europas centralbankschef meddelar att ECB kommer att höja räntan så mycket som krävs för att få inflationen tillbaka till målet.

Konjunkturinstitutets barometerindikator fortsatte att minska i augusti främst på grund av svagare signaler från tjänstesektorn i Sverige.

Sveriges BNP sjönk mindre än väntat under andra kvartalet. Enligt SCB minskade BNP med 1 procent på årsbasis vilket var avsevärt lägre än vad som tidigare indikerats.

Konkurserna i Sverige hittills i år är de högsta på över ett decennium enligt ny statistik. Den dystra bilden av svenskt företagande förstärks av att antalet nystartade företag inom flera stora branscher är de lägsta på tio år.

Internationellt

USA:s centralbankschef Powell har under sitt tal på den årliga centralbankskonferensen i Jackson Hole pekat på att den förvånansvärt starka tillväxten i USA gör att räntan kan behövas höjas ytterligare. Powell betonade dock att inflationen bromsat in betydligt under de senaste månaderna och att inkommande data kommer att vara avgörande för penningpolitiken. Efter talet ökade marknadsräntorna något medan flera analytiker anser att USA redan gjort sin sista höjning för denna gång. Powell vill dock undvika att prata ner marknadsräntorna för tidigt eftersom en inbromsning i ekonomin och därmed inflationen eftersträvas.

Europa

Inflationen i euroområdet var oförändrad i augusti på 5,3 procent. Inflationen väntades sjunka men efter att preliminär statistik från stora ekonomier som Tyskland och Frankrike visat på oväntat höga tal i augusti var detta ingen överraskning. Kärninflationen fortsätter att sjunka och de lite högre augustitalen i många medlemsländer handlar mycket om dyrare energi. Oljepriset har stigit under

Sommaren, vilket börjar märkas i konsumentledet. För viktiga komponenter som livsmedel och tjänster noterades sjunkande inflation i augusti, även om det fortsatt ligger på höga nivåer. Grundproblemet att inflationen fortfarande är för hög samtidigt som ekonomin börjar mattas av kvarstår.

ECB:s centralbankschef Lagarde upprepade under sitt tal i Jackson Hole att ECB kommer att höja räntan så mycket som krävs för att få inflationen tillbaka på målet samt att det är bättre att höja lite för mycket än för lite.

Sverige

Konjunkturinstitutets barometerindikator fortsatte att minska i augusti främst på grund av svagare signaler från tjänstesektorn. Tjänstesektorn uppvisar nu ett svagt stämningsläge i näringslivet. Det är förväntningarna på de kommande tremånadernas efterfrågan på företagens tjänster som bidrog mest till nedgången. På tre månaders sikt förväntar sig alla sektorer ökade försäljningspriser förutom i bygg- och anläggningsverksamhet där företagen tror på minskade priser.

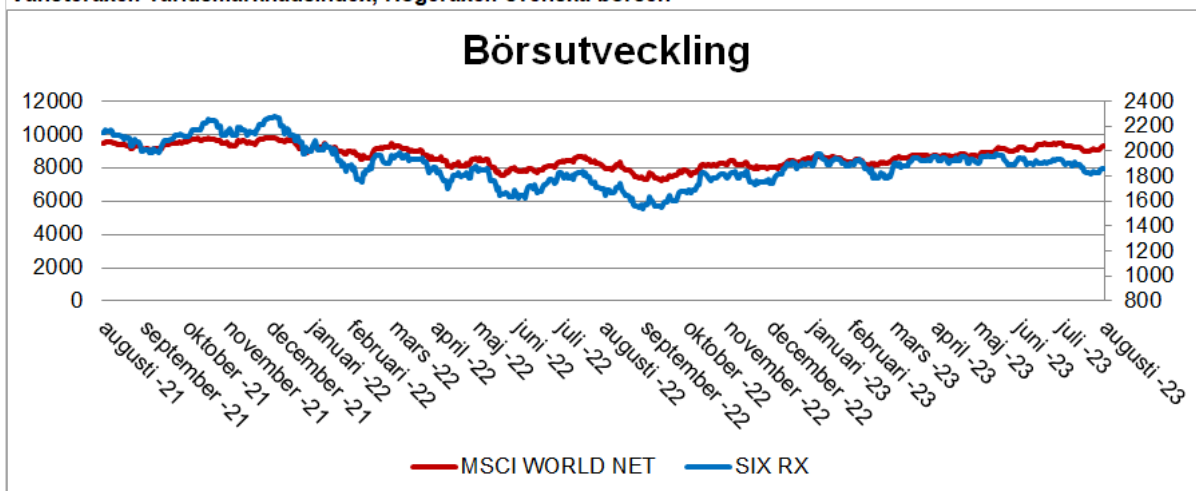
Business Swedens exportchefsindex som speglar stämningsläget bland svenska varu- och tjänsteexporter föll under 50 enheter i tredje kvartalet vilket indikerar att marknadscheferna förväntar sig en marknadsnedgång.

Sveriges BNP sjönk dock mindre än väntat under andra kvartalet. Enligt SCB minskade BNP med 1 procent på årsbasis vilket var avsevärt lägre än snabbestimatet på -2,5 procent. Även om BNP justerades upp är den lägre än i Riksbankens prognos. Minskad varuexport och lagerinvesteringar var främsta förklaringen till nedgången och hushållens konsumtionsutgifter minskade för fjärde kvartalet i rad. Den offentliga konsumtionen steg dock under kvartalet.

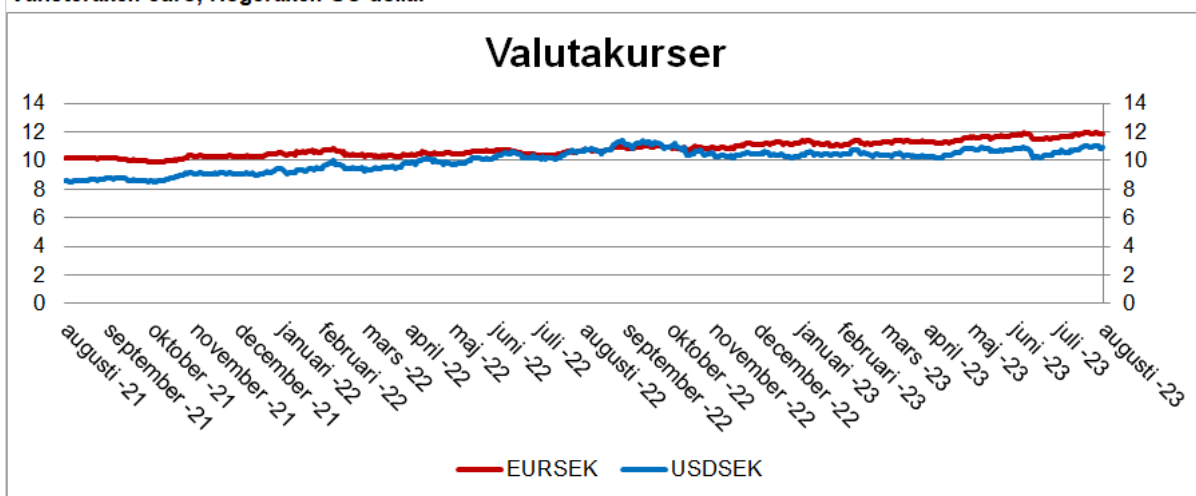
Konkurserna i Sverige hittills i år är de högsta på över ett decennium enligt senaste statistik från kreditinformationsföretaget UC. I jämförelse med samma period i fjol har konkurserna hittills ökat med 35 procent. Konkurserna inom transportsektorn fortsätter att skjuta i höjden och under augusti ökade de med 44 procent i jämförelse med samma period i fjol. Konkurser inom byggindustrin ökade med 48 procent och nystarterna inom byggindustrin är de lägsta på tio år och minskade i juli med 80 procent. Den dystra bilden av svenskt företagande förstärks av att antalet nystartade företag inom flera stora branscher, parallellt med rekordnivån i antalet konkurser, är de lägsta på tio år.

Den svenska aktiemarknaden minskade med 3,8 procent under augusti medan världsmarknadsindex ökade med 1,7 procent. Den svenska kronan fortsatte den negativa trenden. I slutet av augusti hade kronan försvagats med -2,6 procent mot en euro som kostade 11,88 kronor respektive -4,1 procent mot en US-dollar som kostade 10,95 kronor.

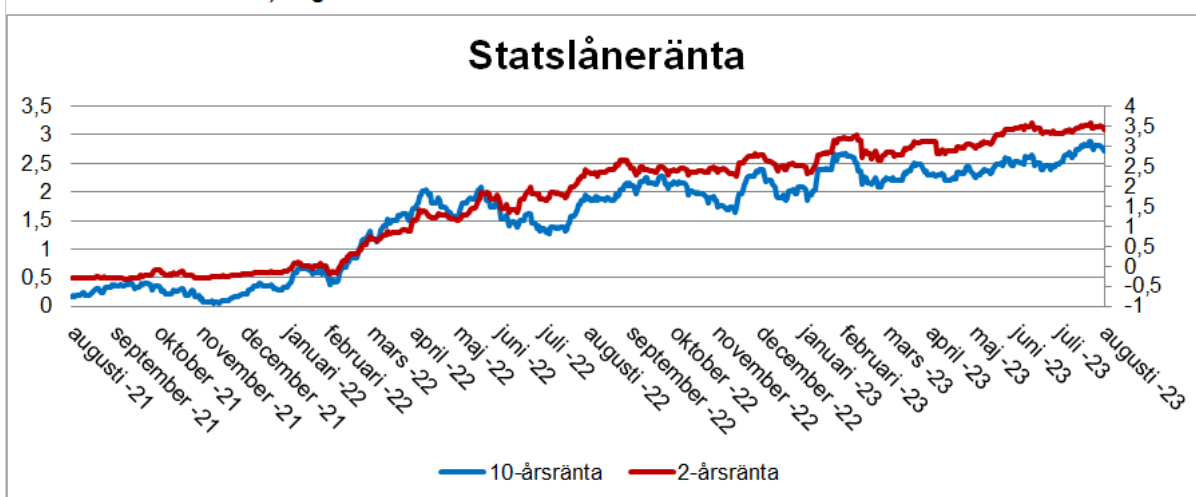
Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta



§ 11

Besvarade remisser, anmälan

SB 2023/6

Beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

1. Anmälan godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Besvarade remisser”, daterad den 9 oktober 2023, (Bilaga 11 §).

Handlingar i ärendet

- SB 2023/6-6 Besvarade remisser, anmälan

Besvarade remisser, anmälan

§11

SB 2023/6

Handläggare: Matilda Malmquist Glas
Telefon: 08-5083662237682

Till styrelsen

Besvarade remisser, anmälan

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Anmälan godkänns.

Vällingby den 9 oktober 2023

Stefan Sandberg
VD

Ärendet

Svenska Bostäder tar årligen emot ett antal remisser för besvarande. I enlighet med gällande arbetsordning rapporteras härmed remissvar bolaget har gett sedan senaste rapporteringen vid styrelsemötet den 7 september 2023.

Nedan anges besvarade remisser. Remissvaren finns tillgängliga hos styrelsens sekreterare.

Remiss av Övergripande samverkansöverenskommelse mellan Stockholms stad och Polisregion Stockholm Dnr SSAB 2023/81

Remiss av Stockholms stads trygghetsprogram 2024-2027 SSAB 2023/85

Remiss av förslag till gränsvärden för klimatbelastning från nybyggnation Dnr E2023-01752

§ 12

Besvarade skrivelser, anmälan

SB 2023/7

Beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

1. Anmälan godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Besvarade skrivelser”, daterad den 9 oktober 2023, (Bilaga 12 §).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Handlingar i ärendet

- SB 2023/7-4 Besvarade skrivelser, anmälan
- SB 2023/7-5 Bilaga 1 -Skrivelse till styrelsen SB gällande bakteriehärd samt svar

Besvarade skrivelser, anmälan

§12

SB 2023/7

Handläggare: Carl-Johan Lindörn
Telefon: 08-508 366 33

Till styrelsen

Besvarade skrivelser, anmälan

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Anmälan godkänns.

Vällingby den 9 oktober 2023

Stefan Sandberg
VD

Ärendet

Skrivelser att anmäla från och med den 16 februari till och med den 9 oktober.

- Skrivelse bakteriehärd.

Bilagor

Skrivelse till styrelsen gällande bakteriehärd samt svar till hyresgäst.

Från: Karin Fredriksson <karin@denvildamedicinen.se>

Datum: 2 oktober 2023 09:35:32 CEST

Till: Clara Lindblom <clara.lindblom@stockholm.se>, Peter Jönsson <Peter.jonsson@stockholm.se>, Johan Heinonen <johan.heinonen@stockholm.se>, Karin Hanqvist <karin.hanqvist@stockholm.se>, martin.sahlin@stockholm.se, Jonas Nilsson <jonas.nilsson@stockholm.se>, johanna.elgenius@stockholm.se

Ämne: Fråga till dig som politiker och styrelseledamot i SB Avloppsstank i lägenhet
Anmäla till Miljö o Hälsa?

Hej, hur lång tid är det rimligt att man ska leva i en bakteriehärd innan den åtgärdas? Vänligt läs om förloppet nedan.

Hur lång tid är det rimligt att man kan skjuta på att skicka vidare till externt företag för att åtgärda sanitär olägenhet? I Mitt fall har de skippat att anmäla vidare under en veckas tid. Det tog tre påminnelser innan de skickade ärendet vidare. Är det rimligt? Är det rimligt att SB inte ska tillhandahålla luftrenare i fall som detta?

Vill gärna ha andra kommentarer både från dig som ledamot i SB styrelse samt som representant för ditt parti, och reflektioner på vad som är rimligt i att leva i bakterier, mögel och stank, och hur lång tid det ska ta för åtgärd?

Mvh Karin Fredriksson

----- Vidarebefordrat meddelande -----

Ämne:Avloppsstank i lägenhet Anmäla till Miljö o Hälsa?

Datum:Fri, 29 Sep 2023 09:06:08 +0200

Från:Karin Fredriksson <karin@denvildamedicinen.se>

Till:Tatiana Fica <tatiana.fica@svenskabostader.se>

Avluftningen har pajat från avloppen i vårt hus. Jag bor högst upp och varje gång någon på våningarna under mig spolat i toan, använder duschen eller spolat vatten i handfatet så kommer det upp bakterier, virus, mögel mm som finns i avlopp, och en otrolig illa stank i min lägenhet. Jag har gått omkring med huvudvärk och illamående i mer än en vecka nu, igår och förrgår spydde jag då det var så allvarligt.

Vad kan jag göra för att Svenska Bostäder ska ta detta på allvar?

Jag felanmälde i torsdags förra veckan på morgonen och beskrev exakt vad det var och vad som behövde göras inklusive att de måste anlita extern rörmokare som kan gå upp på taket, då det inträffat förut i vårt hus och de från SB skötte det väldigt klantigt och det tog väldigt lång tid att få detta åtgärdat. Trots en exakt beskrivning så nonchalerades anmälan. Jag fick ringa igen måndag och krävde åtgärd, samt beskrev exakt vad som skulle göras inklusive att de måste anlita extern och att jag måste få hit kraftiga luftrenare för jag bli väldigt sjuk av detta. Det kom en gubbe i dörren utan något alls. Jag upprepade allt igen, inklusive att om detta skulle ta tid så måste jag få hit kraftfulla luftrenare. Först i onsdags 27/9 efter att jag ringt igen lät de ärendet gå vidare till Sofia rör som hörde av sig med en gång och meddelande att kommer nästa vecka. På samtalet förstod jag att de inte har fått meddelande om att detta är allvarligt och att de förmodligen kommer att ha med sig fel utrustning (de vill in i min lägenhet där felet inte finns) och det troligen kommer att ta ännu längre tid. Jag har fortfarande inte fått några luftrenare Jag ringde kundtjänst igen torsdag 29/9 och påtalade igen

om hur sjuk jag blir av att leva i denna stank, men de är bara bjäbbiga och tycker inte detta är akut.

Givetvis har jag alla fönster öppna hela tiden och låter vattnet rinna hela tiden samt badrumsfläkten på. Det underlättar. Men, jag behöver få Svenska Bostäder att ta detta på allvar. Hur gör jag? Måste jag anmäla till Miljöförvaltningen?

Tilläggsfrågor: Är det verkligen rimligt att det ska ta en vecka innan extern Sofia rör kontaktas? Är det verkligen rimligt att man ska leva i bakteriestank flera veckor?

mvh Karin Fredriksson, Maria skolgata 46

073 -774 9787



2023-10-09

karin@denvildamedicinen.se

Svar på brev skickat till styrelsen den 2 oktober 2023

Hej!

Tack för din epost till Svenska Bostäders styrelse. Jag beklagar det obehag som uppstått för dig i den situation som du beskriver och att det tagit tid för dig att få hjälp med ditt ärende. Vad jag förstår är problemet åtgärdat nu och du ska ha fått återkoppling från Svenska Bostäders medarbetare.

Har du ytterligare frågor är du välkommen att kontakta vårt kundcenter eller ansvarig distriktschef Stefan Mattsson. Ditt brev och det här svaret kommer att anmälas till Svenska Bostäders styrelse på nästa styrelsesammanträde

Med vänlig hälsning
AB SVENSKA BOSTÄDER
Förvaltningen

Åsa Steen
Förvaltningschef

AB Svenska Bostäder	Styrelsens säte: Stockholm	Org.nr. 556043-6429	Ingår i koncernen Stockholm Stadshus	
Post: Box 95 162 12 VÄLLINGBY	Besök: Vällingbyplan 2 www.svenskabostader.se	Tfn: 08-508 370 00 E-post: info@svenskabostader.se	Plusgiro: 19 70 32-6 81 90 01-9, Hyror	Bankgiro: 577-4039

§ 13

Ramavtal drift och avhjälpande underhåll av lås och larm

SB 2023/705

Beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

1. Styrelsen ger VD i uppdrag att underteckna ramavtal med utsedd leverantör.
2. Ärendet omfattas av omedelbar justering.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Ramavtal drift och avhjälpande underhåll av lås och larm”, daterad den 18 oktober 2023, (Bilaga 13 §).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Handlingar i ärendet

- SB 2023/705-1 Upphandling Drift och avhjälpande underhåll av lås och larm, ramavtalstecknande
- SB 2023/705-1.1 Bilaga 1 Sammanfattning av upphandling av Drift och avhjälpande underhåll av lås och larm

Ramavtal drift och avhjälpande underhåll av lås och larm

§13

SB 2023/705

Styrelseärende

Styrelsen 2023-10-19

Ärende 13

Dnr SB 2023/705

Handläggare: Monica Häger
Telefon: 08-50837169

Till styrelsen

SEKRETESS

Enligt 19 kap. 3 § andra stycket offentlighets-
och sekretesslagen.

Ramavtal Drift och avhjälpande underhåll av lås och larm

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Styrelsen ger VD i uppdrag att underteckna ramavtal med utsedd leverantör.
2. Ärendet omfattas av omedelbar justering.

Vällingby den 18 oktober 2023

Stefan Sandberg
VD

Ärendet

Svenska Bostäder har genomfört en upphandling av drift och avhjälpande underhåll av lås och larm enligt lagen om offentlig upphandling (LOU). Då upphandlingen har ett totalt beräknat värde om 48 mnkr exkl. moms ska

beslut om tecknande av ramavtalet, enligt gällande arbetsordning, fattas av bolagets styrelse.

En sammanfattning av upphandlingen återfinns i bilaga 1.

Bilaga

Sammanfattning av upphandling av drift och avhjälpande underhåll av lås och larm

Bilaga 1

SEKRETESS

Enligt 19 kap. 3 § andra stycket offentlighets-
och sekretesslagen.

Sammanfattning av upphandlingen av drift och avhjälpande underhåll av lås och larm SB 2022/583

Bakgrund

Upphandling syftar till att ingå ramavtal med en leverantör som utför drift och avhjälpande underhåll av lås och larm på ett fackmannamässigt sätt med hänsyn till bebyggelsens värde.

De övergripande målen är att upphandla rätt kvalitet utifrån verksamhetens behov och att få till ett kostnadseffektivt samarbete. I upphandlingen har arbetsgruppen fokuserat på att renodla kommande ramavtal för att skapa tydlighet för såväl beställare som leverantör. Utvärdering av inkomna anbud har skett med pris som tilldelningsgrund.

Resultat Drift och avhjälpande underhåll av lås och larm

Med stöd av den genomförda kvalificeringen och utvärderingen, har anbud från följande leverantör antagits:

Bergs Lås AB.

Med stöd av den genomförda kvalificeringen och utvärderingen, föreslås att Svenska Bostäder tecknar ramavtal avseende drift och avhjälpande underhåll av lås och larm med Bergs Lås AB.

Summering

Ramavtalets innehåll och omfattning har renodlats och gränsdragningar gentemot andra befintliga avtal har förtydligats. Exempelvis har mindre entreprenadprojekt avseende passagesystem lyfts ut ur ramavtalet och upphandlas separat med diarienummer SB 2023/275.

Prisjämförelse mellan nuvarande ramavtal och det kommande ramavtalet visar på en möjlig kostnadsbesparing om cirka 43 % på årsbasis.

	Pris/år, nuvarande ramavtal (tkr)	Pris/år, kommande ramavtal (tkr)
A. Produkter	1 250	770
B. Tjänster	5 720	3 170
C. Totalt	6 970	3 940

Möjlig besparing beror dock till stor del på hur det kommande ramavtalet används i praktiken, exempelvis kommande inköpsvolym för produkter och tjänster.

§ 14
VD informerar
Ingen information förelåg.

VD informerar

§14

§ 15
Övriga ärenden
Inga övriga ärenden förelåg.

Övriga ärenden

§15

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Emilia Matilda, Glas	2023-11-09
Sven Peter, Jönsson	2023-11-10
Johan Esko, Heinonen	2023-11-09