

TILLSAMMANS

FÖR ETT HÅLLBART LIV
I OCH MELLAN HUSEN

AFFÄRSPLAN | 2025-2027

AB SVENSKA BOSTÄDER



Innehållsförteckning

AFFÄRSPLAN 2025-2027

Inledning	2
Styrning och uppföljning	3
Mål och strategier	4
- Stockholms stads budgets tre inriktningsmål	4
- Svenska Bostäders vision, övergripande mål och strategier	5
- Vi tar våra kunder på allvar och löser deras problem	6
- Våra bostadsområden är socialt hållbara	8
- Våra fastigheter och tjänster är ekologiskt hållbara	10
- Vår ekonomi är långsiktigt hållbar	12
- Vår arbetsplats är hållbar och innovativ	14
I separata dokumentet "Bilagor: Affärsplan 2025-2027" hittar du:	
- Utvecklings- och innovationsprojekt inom målområdena	
- Förflyttningar	
- Svenska Bostäder i en omvärld	
- Ledningssystem och internkontroll	
- Ordlista	



STEFAN SANDBERG vd Svenska Bostäder

Svenska Bostäders affärsplan är en beskrivning av vår omvärld, stadens och våra egna mål, samt hur vi ska arbeta. Med utgångspunkt i Stockholms stads Vision 2040, stadens budget och omvärldens megatrender har bolaget tagit fram visionen **"Tillsammans för ett hållbart liv i och mellan husen"** samt fem långsiktiga bolagsmål:

- **Vi tar våra kunder på allvar och löser deras problem**
- **Våra bostadsområden är socialt hållbara**
- **Våra fastigheter och tjänster är ekologiskt hållbara**
- **Vår ekonomi är långsiktigt hållbar**
- **Vår arbetsplats är hållbar och innovativ**

Bolagsmålen innehåller en beskrivning över var vi som bolag vill vara senast 2027 och kopplat till dem finns strategier för hur vi ska arbeta för att sträva mot den långsiktiga målbilden. Tillsammans samlar detta Svenska Bostäder kring en gemensam riktning. Affärsplanen beskriver ett antal områden som vi vill stärka eller utveckla.

Hos Svenska Bostäder har 60 000 stockholmare sitt hem och vi har fler än 4000 lokaler där företag och organisationer utvecklas. Vi arbetar för att ge boende och lokalkunder ökat inflytande. Vi kallar det Hemokrati och under affärsplaneperioden kommer vi att både utveckla och visa upp vårt arbete med praktiskt boendeflytande på flera sätt. Det kommer att synas i sättet vi pratar med våra hyresgäster, lokalkunder och stockholmare. Och det kommer att påverka de beslut vi fattar när vi låter hyresgästernas röster vara byggstenar i bolaget. Därför kommer vi fortsätta utveckla våra dialogformer och ta fram verktyg för ökad tillgänglighet och flexibilitet i våra kundkontakter. Vi kommer också att jobba med kundresan för bostads- och

lokalhyresgäster för att identifiera viktiga förbättringsområden i den kundupplevelsen.

Trygghetsarbetet är fortsatt prioriterat där viktiga komponenter är det bosociala arbetet, samarbeten med andra samhällsaktörer, ronderingar, samt förstärkning av trygghetsskapande åtgärder i fastigheterna.

Bolagets långsiktiga ekonomiska stabilitet bygger på en kombination av effektiv fastighetsförvaltning, strategisk fastighetsutveckling och hyresintäkter som är anpassade till kostnadsutvecklingen.

De senaste årens höga inflation och den därtill kraftigt stigande räntenivån, har påverkat bolagets ekonomiska situation negativt. Inför 2025 så ser vi dock att marknadsläget kommer stabiliseras något, bland annat genom lägre räntenivåer och en fortsatt nedgång i inflationen. Det är trots dessa ljusglimtar viktigt att vi fortsätter jobba med att stärka bolagets ekonomi. Det planerar vi att göra genom att bland annat utveckla vårt inköpsarbete, fortsatt effektivisera våra arbetssätt samt stärka rutinerna kring de större investeringarna.

Bolaget kommer fortsätta planera för nyproduktion av hyreslägenheter, i enlighet med gällande ägardirektiv. Vi vill prioritera de projekt som möjliggör prisvärda bostäder, förbättrad matchning på bostadsmarknaden, större variation i utbudet och fler boendialternativ. Industriellt byggande, Stockholmshusen och konceptbostäder blir starka 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 vet att vi påverkar samhället och framför allt de lokalsamhällen

där våra bostäder, lokaler och hyresgäster finns. Vi sätter därför människan i centrum när vi tar hand om och utvecklar våra bostadsområden.

Vi har en hög ambitionsnivå för vårt miljö- och klimatarbete. Våra arbetssätt ska bidra till minskad total klimatpåverkan, resurseffektiva materialflöden, biologisk mångfald, sund inomhusmiljö, samt fastigheter och material utan farliga ämnen. Bolagets långsiktiga klimatmål är att halvera klimatutsläppen fram till 2030.

Vårt arbete med kunddialog, trygghet, nyproduktion och klimatarbete med mera, kommer bidra till samtliga våra områden, men under kommande period ska särskilda insatser riktas till Järvaområdet. Genom samarbete med stadens alla olika verksamheter genomförs Fokus Järva för att få en sammanhängande satsning för utvecklingen av Järva.

Att utveckla våra arbetssätt samt säkerställa kompetens är avgörande för vår framtid. Våra lösningar med tvärfunktionella forum ska främja utvecklingen av arbetssätt, samt samarbeten med olika aktörer för att testa nya affärsmodeller, tjänster och smarta digitala lösningar.

Genom bolagets värdegrund, som bland annat handlar om 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.

Summan av ovan nämnda ansträngningar utgör bolagets affärsplan och kommer bli synonymt med varumärket Svenska Bostäder. Helheten ramas in av vår vision "Tillsammans för ett hållbart liv i och mellan husen".

STYRNING OCH UPPFÖLJNING

Stockholms stad

Kommunfullmäktige har beslutat om en långsiktig vision för Stockholms stad: Vision 2040 – Möjligheternas Stockholm. Med utgångspunkt i visionen tar staden varje år fram och fattar beslut om budget för Stockholms stad. Budgeten är överordnad och styrande för stadens alla verksamheter, däribland Svenska Bostäder, och övriga styrdokument ska förhålla sig till den.

I budgeten pekar staden på en övergripande nivå ut färdriktningen. Nämnder, bolagsstyrelser och verksamheter beslutar om konkreta mål och arbetssätt för att nå vision och mål i samband med verksamhetsplanering och budget.

Svenska Bostäder

Svenska Bostäder är en målstyrd verksamhet, där affärsplanen ger den övergripande inriktningen för bolagets verksamhet.

Utifrån affärsplanen, stadens budget och budgetanvisningar tar avdelningar/distrikt/Stads-holmen/enheter fram verksamhetsplaner, där mål och strategier (affärsplan) samt ägardirektiv (stadens budget) bryts ned på respektive nivå till konkreta lokala aktiviteter.

Uppföljning sker löpande, månadsvis, tertialvis

och årsvis. Indikatorer visar om vi följer planerad riktning samt ger oss underlag för en handlingsplan att agera på vid behov.

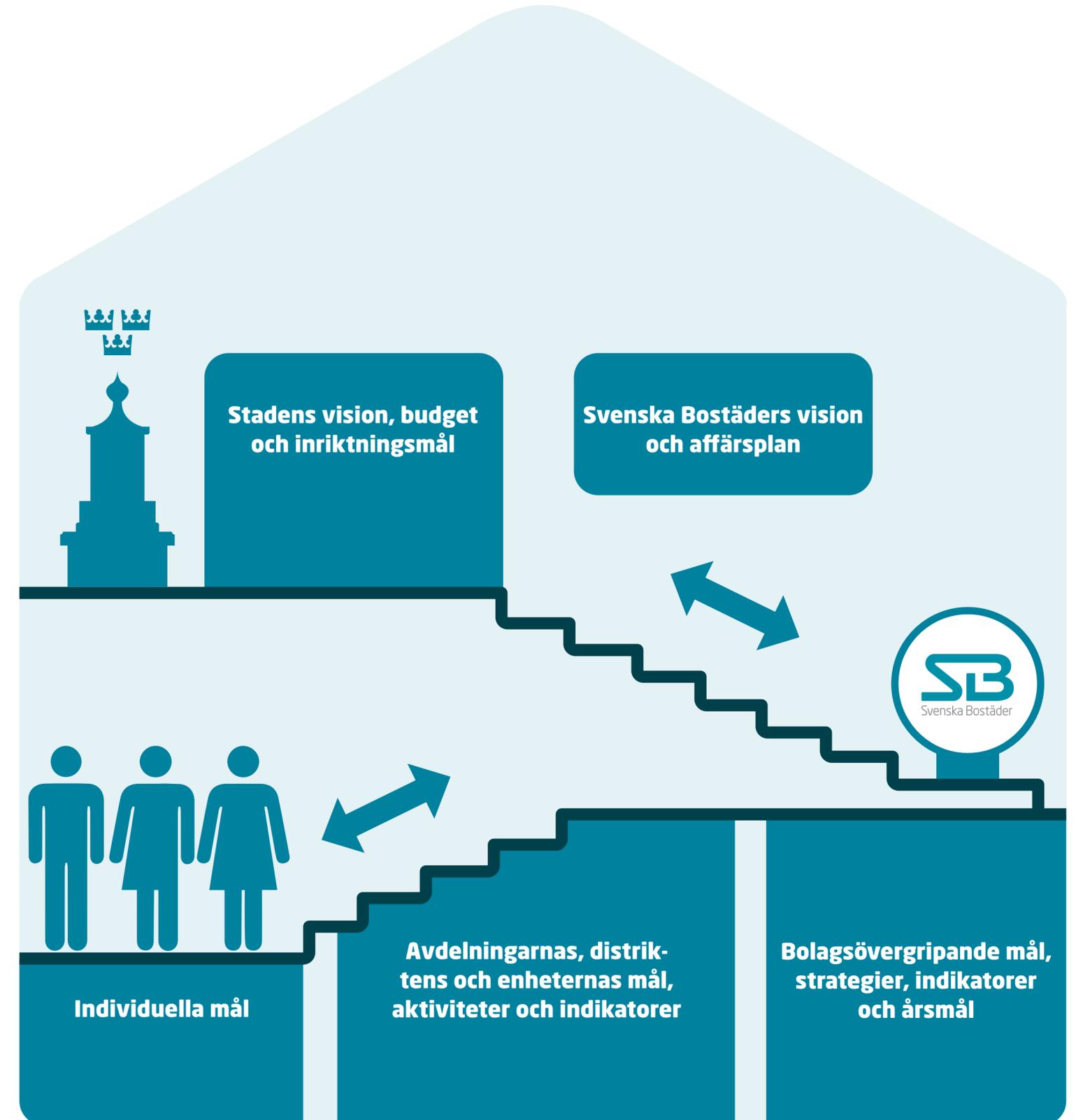
Målen i verksamhetsplanerna bryts även ner till individuella mål och aktiviteter för respektive medarbetare. Dessa följs upp regelbundet i avstämningssamtal och utvärderas vid medarbetarsamtalen och uppföljningssamtalen. På så sätt kan varje medarbetare följa och förstå hur deras prestation bidrar till att uppfylla bolagets övergripande mål.

I samband med verksamhetsplaneringen ska väsentlighets- och riskanalyser tas fram med syftet att identifiera oönskade händelser (risker) som negativt påverkar verksamhetens möjlighet att nå sina mål. Indikatorer identifieras för att kontinuerligt följa upp och mäta vårt resultat och vår prestation.

Vårt ledningssystem

Syftet med Svenska Bostäders ledningssystem Verksamt är att på ett systematiskt sätt planera, styra och följa upp vår verksamhet så att vi når våra mål.

Ledningssystemet säkerställer också att vi har gemensamma arbetssätt, ordning och reda samt metoder för att arbeta med avvikelshantering och ständiga förbättringar.



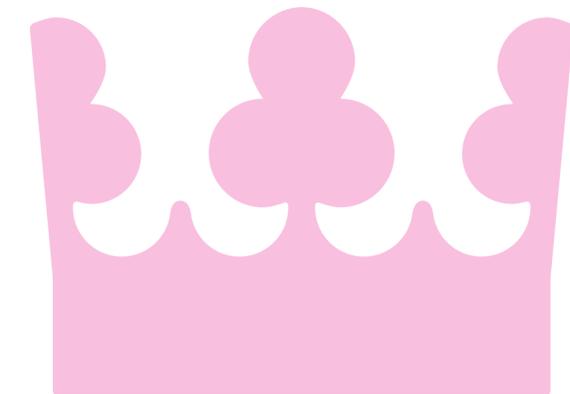
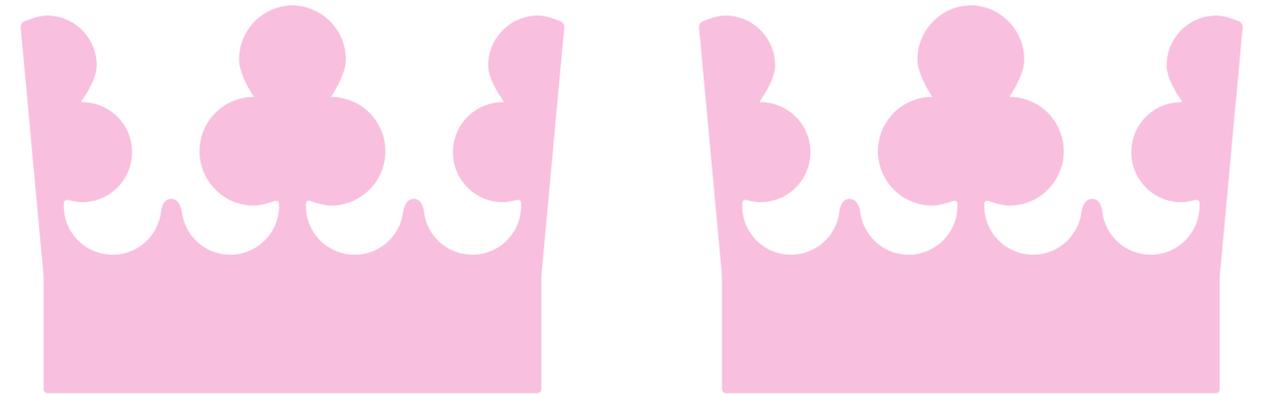
MÅL OCH STRATEGIER

Stockholms stads budgets tre inriktningsmål

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

Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning

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



AB Svenska Bostäder är avgörande för att kunna skapa en socialt och ekologiskt hållbar stad som alla människor har råd att bo och leva i.

- Genom en hög byggtakt och långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning ska bolagen bidra till en bättre fungerande bostadsmarknad som både möter invånarnas, arbetsmarknadens och lärosätenas behov och bidrar till att utjämna skillnaderna i levnadsvillkor.

- Bolagen ska förstärka sitt bostadssociala arbete, minska sin totala klimatpåverkan, bidra till att stärka den biologiska mångfalden, verka för ökad trygghet i ytterstaden och säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi.

- Bolaget ska skapa bästa möjliga förhållanden för sina hyresgäster så att goda hyresgästrelationer bevaras samtidigt som boendet ska kunna anpassas efter de behov som uppkommer i livets olika faser. Bolaget ska eftersträva en hög kvalitet i underhåll och service.

- Dotterbolaget AB Stadsholmen äger och förvaltar fastigheter av stort kulturhistoriskt värde. Bolaget ska förena värnandet av kulturarvet med en långsiktig affärsmässighet.



TILLSAMMANS FÖR ETT HÅLLBART LIV
I OCH MELLAN HUSEN

Svenska Bostäders övergripande mål
För att vi ska röra oss mot vår vision och för att vi ska uppfylla vårt uppdrag och våra ägardirektiv har vi valt ut följande fem övergripande mål (se bild).

De övergripande bolagsmålen beskriver var vi vill vara år 2027. Till dem har 20 strategier tagits fram, som ska tydliggöra vad vi på tre års sikt ska göra för att närma oss målen. Strategierna följer i nästa avsnitt.



ÖNSKAT LÄGE
2027

Vi tar våra kunder på allvar och löser deras problem

Våra kunder får hjälp när de behöver och blir tagna på allvar. Våra hyresgäster är de främsta experterna på hur deras boenden, lokaler och områden kan utvecklas. Därför involverar vi våra kunder inför alla beslut som är möjliga genom hemokratiska arbetssätt. Det finns en stor variation av tillvägagångssätt att kontakta oss på, och kunderna kan hantera sina ärenden och få hjälp dygnet runt.

Kontakten med oss upplevs som positiv och tillgänglig, oberoende val av kontaktkanal. Vi arbetar löpande med att utveckla och förbättra såväl det personliga som det digitala mötet för att

bygga trygga relationer och underlätta i kundernas vardag.

Vår service vilar starkt på Svenska Bostäders värdegrund. Därför möter vi alla hyresgäster och stockholmare likvärdigt utifrån deras behov. Våra kunder känner sig tagna på allvar och att deras röst räknas.

Vi utvecklar våra byggnader för att innehålla smarta tekniska lösningar som skapar förutsättningar för att jobba mer proaktivt. Vi kan därför i många fall upptäcka och åtgärda felen innan hyresgästerna har uppmärksammat dem.



Våra bostadsområden är socialt hållbara

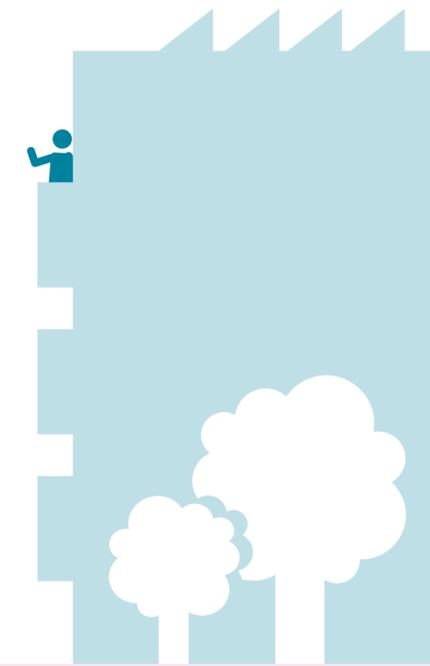
Svenska Bostäder erbjuder attraktiva bostäder för alla. Vi erbjuder hem i olika delar av staden, i olika storlekar, i olika former av eget eller delat boende, och till olika boendekostnader. Vi sätter människan i centrum när vi tar hand om och utvecklar våra stadsmiljöer.

Vi är en stark aktör som anses vara en av flera sammanhållande krafter i olika delar av staden. Vi har en hög närvaro och en öppen dialog med våra hyresgäster. Tillsammans med andra bidrar vi till att skapa arbetstillfällen, med fokus på dem som står långt från arbetsmarknaden, för att stärka sysselsättning och integration i våra områden. Vi bedriver ett framgångsrikt boendesocialt arbete och våra hyresgäster har ett påtagligt inflytande över sitt boende. Vi utgår från nuvarande och potentiella kunders sociala och ekonomiska behov och preferenser när

vi bygger nytt eller när vi gör underhållsåtgärder – allt i syfte att uppnå en blandad stad med bostäder för alla.

Vi har ett stort fokus på livet mellan husen. Vi har strategiska samarbeten med forskare, myndigheter, andra fastighetsägare, civilsamhället och näringslivet. Våra lokalhyresgäster bidrar till områdets attraktivitet och utveckling, samt skapar arbetstillfällen. Vårt trygghetsarbete består av både förebyggande och förhindrande åtgärder. Vi är en nyckelaktör i den positiva utvecklingen i de områden, där vi verkar, som klassas som utsatta eller särskilt utsatta.

Säkerheten i våra fastigheter är genomgående hög och vi jobbar med snabba åtgärder i den fysiska miljön. Våra hyresgäster bor i trygga och attraktiva fastigheter och områden.



Våra fastigheter och tjänster är ekologiskt hållbara

Svenska Bostäder erbjuder hållbara bostäder och tjänster. Vårt arbete stödjer staden i att vara klimatpositiv 2030 och för bolagets räkning innebär det att vi tar ansvar för att vara klimatneutrala i hela vår värdekedja*. Som ett första steg ska klimatutsläppen från bolagets verksamhet halveras till 2030. Därför strävar vi efter att renovera och bygga klimatsmart, använda återbrukat och återvunnet material samt tillämpa cirkulära principer. Vi samverkar med staden för att bidra till elektrifiering av Stockholm.

Våra hyresgästers hem och lokaler förvaltas med miljö, klimat och sund inomhusmiljö i fokus. I alltifrån större renoveringar till de minsta valen i vår vardagliga interaktion med hyresgästerna strävar vi

efter att minimera negativ påverkan och bidra till en hållbar och klimatanpassad framtid. Vi väljer därför produkter och material med omsorg och har i hög utsträckning fasat ut fossila bränslen och material från vår verksamhet samtidigt som vi underlättar för våra hyresgäster att göra miljö- och klimatsmarta val.

Vi vill ta ansvar för den miljöpåverkan vår verksamhet har i alla led. Vårt ansvar täcker även den påverkan vår verksamhet har på ekosystem, som berörs av våra projekt, vår förvaltning och våra inköp. Ambitionen att minska negativ och främja positiv påverkan på biologisk mångfald, är därför en viktig faktor när vi bedriver vår verksamhet.

* Staden jobbar med att vara klimatpositiva inom de territoriella gränserna, medan bolaget jobbar med hela värdekedjan där 70 procent av utsläppen sker utanför stadens territoriella gränser.

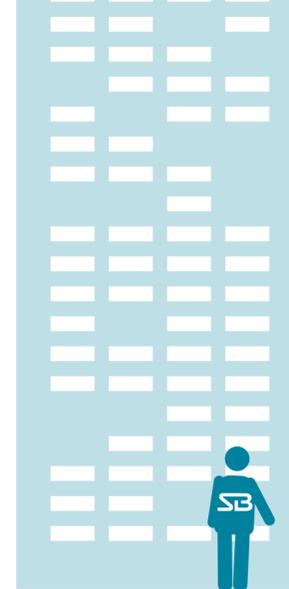
STRATEGIER 2025-2027 FÖR ATT NÄRMA OSS ÖNSKAT LÄGE >>>>>>>>> VÅRA FASTIGHETER OCH TJÄNSTER ÄR EKOLOGISKT HÅLLBARA

Vi minskar vår klimatpåverkan	Vi bidrar till resurseffektiva materialflöden	Vi verkar för en giftfri miljö i våra fastigheter	Vi främjar biologisk mångfald	Vi säkerställer en sund inomhusmiljö för våra hyresgäster
<p><i>Strategins innehåll:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Vi arbetar med kostnadseffektiva åtgärder som ger maximal klimatbesparing per krona. • Vi tillämpar klimateffektivt byggande. • Vi tillämpar "Varsam renovering" och prioriterar reparation, underhåll och bevarande framför utbyte. • Vi ökar vår egen produktion av förnybar energi. • Vi energieffektiviserar vårt fastighetsbestånd. • Vi samlar systematiskt in information om utsläpp från våra leverantörer. 	<p><i>Strategins innehåll:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Vi underlättar för våra kunder att göra miljö- och klimatsmarta val. • Vi utvecklar våra system för fastighetsnära insamling av källsorterat material. • Vi verkar för att våra kunder ska minska sin konsumtion, generera mindre avfall och i större utsträckning återvinna och återbruka. • Vi utvecklar arbetssätt för att främja cirkulära materialflöden och öka återbruk i vår verksamhet och bransch. • Vi utvecklar koncept för delat boende samt mobilitets- och delningstjänster för våra kunder samt bidrar i stadens arbete med elektrifiering. 	<p><i>Strategins innehåll:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Vi använder giftfria och miljöanpassade material när vi bygger nytt och tar hand om våra befintliga fastigheter. • Vi identifierar och sanerar tidigare inbyggda miljögifter. 	<p><i>Strategins innehåll:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Vi tar hänsyn till biologisk mångfald och arbetar med ekologisk kompensation när vi bygger nytt. • Vi bevarar och utvecklar ekologiska värden i vårt befintliga bestånd. • Vi väljer växter med omsorg för att bidra till pollinering, artrikedom och motverka förekomsten av invasiva arter. • Vi ökar kunskap om vår verksamhets påverkan på biologisk mångfald i leverantörsled. 	<p><i>Strategins innehåll:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Vi klimatanpassar vårt fastighetsbestånd för att motverka övertemperaturer och fuktskador. • Vi strävar efter proaktiva automatiserade arbetssätt för att säkerställa god ventilation och frisk luft i våra kunders lägenheter och lokaler.

INDIKATORER INOM MÅLOMRÅDET

Indikator	Mål 2025	Mål 2026	Mål 2027
Köpt energi, kWh/m ² (A-temp)	113	109	107
Totala klimatutsläpp från bolagets verksamhet, CO ₂ (ton)*	75 000	68 000	61 000

*Klimatutsläpp från bolagets egna aktiviteter, energianvändning och indirekta utsläpp som bolaget ger upphov till.



Vår ekonomi är långsiktigt hållbar

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

Vi gör hållbara investeringar som över tid utvecklar värdet på fastighetsbeståndet. Investeringsbesluten baseras på investeringskalkyler, riskanalyser, socialt värdeskapande analyser, klimatanalyser samt livscykelkostnadsanalyser, och de efterföljande projekten styrs effektivt så att de genomförs med låg risk och till god lönsamhet. Vi arbetar proaktivt med ekonomistyrning med stöd av en tydlig ekonomistyrningsmodell och system för beslutsstöd.

Vi arbetar systematiskt med att utveckla både befintliga och nya affärsmodeller. Genom att utgå från fastigheten som en plattform har vi, med teknikens hjälp, utvecklat olika typer av kundorienterade tjänster. Vi arbetar också aktivt med hyres-sättningen i syfte att nå rätt hyra.

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

Genom digitalisering, datadrivet beslutsfattande och automatisering ökar vi kvaliteten och effektiviteten i våra processer. Detta syftar till att ytterligare stärka chefers och medarbetares engagemang, öka kundnöjdheten och samtidigt leda till ökad kostnadseffektivitet.



Vår arbetsplats är hållbar och innovativ

Svenska Bostäder är en hållbar och innovativ arbetsplats. För att nå hit har vi skapat en tillåtande och resultatorienterad kultur och vi jobbar aktivt med vår gemensamma värdegrund och arbetsätt. Vi genomför fortlöpande omvärldsbevakning och framtidsspaning, samt skapar strategiska samarbeten med olika aktörer. Istället för att passivt ta emot den digitala utvecklingen är vi en del av den.

Vi är en lyhörd organisation som är med och skapar framtiden, både tillsammans med våra kunder, samarbetspartners och medarbetare. Våra medarbetare och chefer har en tydlig bild över de förväntningar som finns för att vi tillsammans ska nå uppsatta mål och bidra till bolagets utveckling. Våra medarbetare tar stort eget ansvar och upp-

muntras till aktivt medskapande och att tänka nytt. Vi arbetar medvetet och långsiktigt med att utveckla våra chefers ledarskap.

Vi lägger stor vikt vid balansen mellan arbetstid och övrig tid och varje medarbetares hälsa. Vår arbetsmiljö är fri från kränkande särbehandling, trakasserier, diskriminering och repressalier. Alla medarbetare behandlas likvärdigt.

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

En del av Stockholms stad



AB Svenska Bostäder

Box 95
162 12 Vällingby

Besöksadress Vällingbyplan 2
Telefon 08-508 370 00
E-post info@svenskabostader.se
svenskabostader.se

Produktion: Svenska Bostäder/Kommunikation
Fotografi: Peter Lydén, Christian Gustavsson och Svenska Bostäder
Illustration: Cherstin Andersson

2027
2026
2025
2024
2023
2022