



**STOCKHOLMS
STADSHUS AB**
En del av Stockholms stad

Bilaga 1

Sid. 1 (61)

2025-02-20

Verksamhetsberättelse 2024

AB Svenska Bostäder

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar	3
Analys av ekonomisk utveckling	4
Resultatsammanställning, investeringar & övrigt	4
Analys	4
Bedömning av bolagets interna kontroll.....	6
1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden	6
1.1 Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid.....	6
1.2 Alla barn ska ges likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan.....	8
1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst	9
1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet.....	10
1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv	14
2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning	14
2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring	14
2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar	22
2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar	24
2.4 Stockholmarens hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer.....	27
3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla	27
3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd	28
3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb.....	32
3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med.....	34
3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb.....	43
3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden.....	45
3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser	49
3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt	57

Sammanfattande kommentar

Bygg- och fastighetsmarknaden har fortsatt ha ett utmanande år med flera konkurser som påverkat bolagets pågående produktion. Bolaget, liksom marknaden i övrigt, har inte klarat att starta nya projekt under året men har fortsatt planera om projekt och ta kliv in i ett mer industriellt byggande för att möjliggöra nystartade projekt under återstående tid av mandatperioden. I enlighet med bolagets budgetuppdrag - att sänka produktionskostnaderna och bygga till rimliga hyror - har ett strategiarbete genomförts, som handlar om att ta tillvara industriella principer hos externa parter. Flera projekt har identifierats som lämpliga för detta. Under året har upphandling av ett projekt skett med planerad produktionsstart 2025. Under 2024 har bolaget färdigställt fler än 300 nya bostäder på Södermalm (varav 50 studentlägenheter) och Östberga.

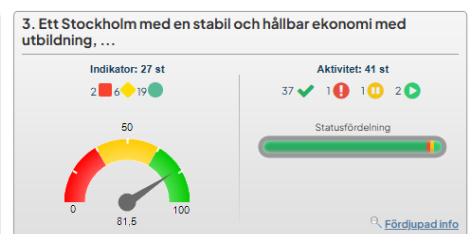
Redan under 2023 beslutade bolaget om en långsiktig klimatstrategi som beskriver hur bolaget ska minska de ca 80 tusen ton koldioxid som Svenska Bostäders verksamhet ger upphov till under ett normalår. Med utgångspunkt i den samt genomförd klimatkartläggning har bolaget fortsatt sitt arbete för att minska klimatutsläppen (50 % till 2030) och på sikt uppnå klimatneutralitet i hela värdekedjan. Under året har bolagets "vägledning för klimateffektivt byggande" nyttjats i pågående ny- och ombyggnadsprojekt och projektspecifika klimatmål inarbetats i de investeringsbeslut för nybyggnadsprojekt som fattats av styrelsen. År 2021 beslutades om ny underhållsstrategi och bolaget har sedan dess jobbat aktivt med att ställa om underhållsarbetet i hela beståndet. Under 2024 har detta fortplantat sig till det inre lägenhetsunderhållet där frågor där hyresgästerna har inflytande över sitt boende också ska uppfylla krav på god miljö- och klimatprestanda. Implementering fortsätter under 2025.

Utbyggnaden av solceller fortsätter i enlighet enligt framtagna plan och sammanlagt har bolagets solceller nu en installerad effekt på ca 1840 kWp och dessa producerade under året 1320 MWh, vilket var något bättre än årets mål. Utbyggnaden av laddinfrastruktur har börjat hitta sin form kring upphandling och entreprenadarbeten och fortsatt behövs ett fokus på uthyrningen av dessa för att börja räkna hem investeringen. Bolaget har vid årsskiftet installerat laddpunkter på drygt 11 procent av parkeringsplatserna.

I befintligt bestånd har det noteras en normal omflyttning och det krävs fortsatt långa kötider för att få en lägenhet hos Svenska Bostäder. Under året har bolaget framgångsrikt använt ett särskilt godkännandevillkor runt hemmavarande barn, för att rikta stora lägenheter till de som mest behöver dessa. Flera insatser har gjorts under året för att informera om möjligheterna att förändra sin bostadssituation, för att få igång en rörlighet inom beståndet till nytta för hela staden och samhället.

Bolaget har fortsatt ge hyresgäster möjlighet att komma till tals och påverka sitt boende under konceptet Hemokrati (Hem+Demokrati). Hemokratidagar har genomförts i flera omgångar, där medarbetare träffat hyresgäster i olika former. Under året har tidigare gårdsförningar bytt namn till grannföreningar för att vidga perspektiven kring vad hyresgästmedlen kan användas till.

Under sommaren 2023 lanserades en ny organisation för förvaltningsavdelningen och det inkörningsarbetet har fortsatt under 2024. I spåren av detta har noterats en minskad kundnöjdhet kring den service bolaget levererar, vilket kan ha sin förklaring i inkörningsfrågor. Omorganisationen är en stor förändring som på längre sikt förväntas förstärka bolagets resultat såväl som kundupplevelsen av Svenska Bostäder och Stadsholmen, men som kräver uthållighet. Bolaget mäter kundernas upplevelse årligen, och från med år 2025 löpande för att öka möjligheten till snabbare korrigerande åtgärder, beroende på resultatet.



Analys av ekonomisk utveckling

Resultatsammanställning, investeringar & övrigt

Resultatsammanställning

Nyckeltal	Utfall	Budget	Prognos
Omsättning	3 720 491	3 703 008	3 705 308
Rörelsekostnader	-1 896 381	-1 859 741	-1 871 700
Avskrivningar	-969 364	-982 084	-980 309
Nedskrivningar och Utrangeringar		-40 000	-43 000
Personalkostnader	-364 042	-367 100	-358 158
Övriga kostnader	-3 167	-4 265	-3 723
Finansnetto	-358 662	-400 000	-358 315
Resultat efter finansnetto	128 875	49 818	90 103

Investeringar

Nyckeltal	Utfall	Budget	Prognos
Nyproduktion	465 754	403 000	513 982
Strategiska investeringar (Ombyggnad)	236 797	356 130	291 779
Ersättningsinvesteringar	441 247	493 870	385 243
Summa investeringar	1 143 798	1 253 000	1 191 004

Övrigt

Nyckeltal	Utfall
Antal anställda	390
Balansomslutning	28 694 369

Analys

God lönsamhet är avgörande för att höja kvaliteten i vår förvaltning, bevara våra befintliga fastigheter och driva stadsutveckling genom ny- och ombyggnationer. I den nuvarande marknadssituationen, som under den senaste tiden präglats av hög inflation och höga räntor, ser vi betydande kostnadsökningar både i fastighetsförvaltningen och i våra nybyggnads- och renoveringsprojekt.

Årets resultat efter finansnetto uppgår till 129 mnkr. Det ska jämföras med det av kommunfullmäktige fastställda resultatkravet för 2024 på 50 mnkr.

Fastigheten Lomholmen i Vårberg, som förvärvades under året, ingår i utfallet men var inte inkluderad i budgetunderlaget.

Hysesintäkterna överstiger budget med 36 miljoner kronor. Ökning förklaras i huvudsak av högre hyresintäkter från bostäder. Intäkterna från lokalhyror hamnar i linje med budget. Lokalhyresintäkter har ökat som en konsekvens av högre indexjustering än förväntat baserad på utvecklingen av konsumentprisindex (KPI). Samtidigt har kostnaderna för vakanta lokaler ökat med 7 mnkr, som en konsekvens av det utmanande marknadsläget med stigande kostnader och minskade intäkter.

Antalet uppsagda lokaler har ökat, och marknaden präglas av ett stort utbud och låg efterfrågan, vilket

bidrog till en högre vakansgrad för lokaler mot årets slut.

Övriga förvaltningsintäkter uppgår till 193 mnkr, vilket är 27 mnkr högre än budgeterat. Ökningen beror främst på tre faktorer: ersättning från Stockholm Vatten och Avfall, kopplat till kommunernas övertagande av förpackningsinsamlingen, fakturering för större ombyggnationer till lokalhyresgäster, samt ett högre utfall av försäkringsersättningar. Det är dock värt att notera att nettoresultatet för försäkringsärenden är negativt, eftersom kostnaderna överstiger ersättningen.

Kostnader för fastighetsskötsel uppgick till 358 mnkr, i linje med budget. Kostnader för reparationer översteg budget med 19 mnkr främst som följd av kostnader för förgävesprojektering, vatten- och brandskador. Personalkostnader höll sig nära budget, medan kostnader för serviceavtal för hissar och jourtryckning översteg budget.

Taxebundna kostnader ca 3 % högre än budget och uppgick till 606 mnkr. Kostnaderna för el och uppvärmning uppgick till totalt 414 mnkr vilket innebar en ökning med ca 2 %, främst på grund av högre elskatt, nätavgifter och kallare väder i januari. Vattenkostnaden låg i linje med budget, medan sophanteringskostnaden hamnar något under budget.

Under året har de administrativa kostnaderna överskridit budgeten, främst på grund av kraftigt ökade utgifter för advokatarvoden och rättegångskostnader kopplade till tvisten kring Plankan. Dessutom har konstaterade kundförluster ökat i förhållande till budget.

Driftnettot uppgår till 1 435 mnkr vilket ligger 0,8 % under det budgeterade driftresultatet.

Utfallet för fastighetsavskrivningar uppgår till 947 mnkr vilket är 49 mnkr lägre än budget, främst som en konsekvens av att tillgångar tagits i bruk senare än vad som antogs i budget samt att vissa ombyggnadsprojekt har försenats och inte kommer slutföras förrän 2025.

Extern värdering av fastigheterna genomförs i slutet av året, där årets värdering inte visar något behov av nedskrivningar. Detta innebär en positiv avvikelser mot budget på ca 40 mnkr.

Lägre skuldsättning, givet lägre investeringsvolym under inledningen av året, har resulterat i ett finansnetto för helåret som uppgår till ca -359 mnkr att jämföra med det budgeterade, -400 mnkr.

Resultatet efter finansnetto för 2024 uppgår till ca 129 mnkr vilket överstiger resultatkravet med 79 mnkr. I huvudsak förklaras det av betydligt lägre räntekostnader och inget behov av nedskrivningar av fastighetsvärden.

Investeringar

Den totala investeringsvolymen för året uppgår till 1 143 mnkr. Detta innebär att årets investeringar hamnar strax under den totala investeringsramen på 1 253 mnkr som beslutats av kommunfullmäktige.

Investeringarna i nyproduktionsprojekt uppgår till 161 mnkr. Utöver det tillkommer förvärvet av Kv Lomholmen på 305 mnkr, vilket totalt sett skall jämföras med en budgeterad volym för nyproduktion på 403 mnkr. Den främsta orsaken till det lägre utfallet är den aktuella marknadssituationen, som har resulterat i färre påbörjade projekt.

Under 2024 färdigställdes 312 lägenheter. I Kv Mangon omfattar detta 133 lägenheter och i Kv Familjen 87 studentlägenheter, där båda projekten har försenats på grund av obestånd och konkurs bland anlitate entreprenörer. I Kv Plankan färdigställdes 92 lägenheter under året, varav 50 var studentlägenheter.

Under 2024 har inga nyproduktionsprojekt startas i egen regi. Under året har upphandling och marknadssdialog genomförts i flera projekt och planen är att 2025 produktionsstarta ett projekt, Kv Kvarndammen 6&7.

För investeringar i det befintliga beståndet prioriteras underhåll för att säkerställa en långsiktigt ekonomisk stabilitet, uppfylla ägardirektiv och myndighetskrav, förbättra energieffektivitet, säkerställa att vi uppnår uppsatta klimatmål, samt öka trygghet och kundnöjdhet i våra områden. Investeringsvolymen för underhåll

uppgår till 678 mnkr vilket är något lägre än tidigare budgeterad volym om 850 mnkr.

Bedömning av bolagets interna kontroll

Bolaget bedömer att den interna kontrollen under år 2024 har varit tillräcklig, men att det finns områden med förbättringspotential.

Flertalet kontrollaktiviteter noterar inga eller mindre avvikelser. I några fall har inte planerade systematiska kontroller eller åtgärder kunnat utföras under 2024, även om det finns beskrivna åtgärdsplaner. Revisionerna från Stadens revisionskontor har dock påvisat mer betydande avvikelser.

Revisionsrapporter och rapporter från kontrollaktiviteter finns framtagna.

Förbättringsförslag och avvikelser från internrevisionerna samlas på ett ställe för god överblick.

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

Den övergripande bedömningen är att Svenska Bostäder uppfyller inriktningsmålet.






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



Bolagets samarbete med Rädda Barnen inom initiativet På Lika Villkor i Järva har fortsatt under året. Samarbetet är en del av bolagets förebyggande arbete. Initiativets övergripande mål är att barn, unga och barnfamiljer ska ha lika möjligheter som andra att delta i samhället och påverka sina livsvillkor, fritt från diskriminering och oberoende av socioekonomisk situation.

Bolaget har ett flertal samarbeten med civilsamhället för att främja jämlika uppväxtvillkor och en meningsfull fritid för barn och unga. Exempel på samarbeten som löpt under året är med föreningarna Svenska med baby, Löparakademin och Vi tar plats. Bolaget tog emot nio praoelever från Järvaskolan under våren. Under sommaren erbjöd bolaget fritidsaktiviteter för barn och unga tillsammans med cirka 20 olika föreningar och systerbolagen. Bolaget tog emot betydligt fler ferieungdomar i egen regi än tidigare år.

Bolaget har fortsatt sitt bostadssociala arbete i nära samarbete med stadsdelarna och andra relevanta myndigheter och aktörer. Ett systematiskt bostadssocialt arbete bidrar till att medborgare som kan ha svårare att göra sin röst hörd, såsom barn och våldsutsatta, värnas om att de får sina behov belysta. Bolaget har förtydligat hur vi arbetar med orosanmälningar för att uppmärksamma stadsdelarna på barn som riskerar att fara illa.

Bolagets arbete med att friställa lägenheter till följd av oriktiga hyresförhållanden har fortsatt med full kraft under året vilket resulterat i att 239 friställda lägenheter kunnat lämnas till Bostadsförmedlingen för uthyrning. Även arbetet med krav- och hyresrådgivning samt arbetet för att aktivt minska störningar i bostadsområdena har fortsatt med samma prioritet som tidigare.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 <p>Fortsätta arbetet mot oriktiga hyresförhållanden, olovlig andrahandsuthyrning och bostadsrelaterade bedrägerier samt utveckla samverkan med socialtjänsten för att motverka utsattheten för de som berörs.</p>	 <p>Antal friställda lägenheter på grund av oriktiga hyresförhållanden</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget märker fortfarande av en tydlig positiv effekt av det arbete som den bosociala gruppen gör med fokus på oriktiga hyresförhållande.</p>	239	180	<p> 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.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har regelbundna samverkansmöten med samtliga stadsdelsförvaltningar kopplat till våra bosociala ärenden. Vi samverkar med stadsdelarna för att gemensamt hålla nere antalet vräkningar och delar kunskap och erfarenheter med varandra. Vi har utvecklat en arbetsmetod där vi gör orosanmälningar för att motverka utsattheten för våra boende med fokus på barn och äldre. Vi samverkar med andra aktörer och myndigheter för att öka vår kompetens gällande oriktiga hyresförhållande. Vi har deltagit på seminarium och ingår i ett nätverk för oriktiga hyresförhållande.</p>
 <p>Förstärka sitt vräkningsförebyggande arbete och aktivt verka för att en noll-vision</p>				<p> Vidareutveckla, följa upp och utvärdera rutiner kopplat till vårt bostadssociala arbete för att stärka barnperspektivet, vårt</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
ska gälla för vräkningar av barnfamiljer				<p>arbete med skuggärenden och orosanmälningar.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har utvecklat en rutin för skuggärenden, vilket gör det möjligt för övriga i bolaget som har behov av informationen att kunna se pågående utredningar. Syftet är att involvera alla berörda medarbetare, tidigt upptäcka eventuella oegentligheter och underlätta intern samverkan. Rutinen för orosanmälan följer vi noggrant. Barnperspektivet beaktas genom orosanmälningar samt i det nära samarbetet med Stadsdelsförvaltningarna.</p>
 Stärka sitt bostadssociala arbete i samverkan med socialnämnden när det gäller våld i hemmet genom bland annat kompetensutveckling, informationsinsatser, och ett förstärkt barnrättsperspektiv				<p> Fortsätta samarbete med stadsdelar, socialnämnden och fastighetsägarföreningar för att öka vår kompetens och utveckla våra arbetssätt för att motverka våld i hemmet.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har månadsvis deltagit i samverkansmöten med Socialtjänsten och genomfört gemensamma hembesök hos hyresgäster som riskerar uppsägning. Vi har aktivt deltagit i två nätverksträffar arrangerade av andra fastighetsägare för att förbättra kompetensen. Vidare har vi ett nära samarbete med stadsdelsförvaltningarna och har följer tydliga rutiner för när orosanmälan ska göras.</p>

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

Bolaget har ett nära samarbete med staden och Bostadsförmedlingen för att bidra till bostadsförsörjningen. Genom Försöks- och träningslägenheter samt Bostad Först bidrar bolaget med bostäder till stockholmarna som behöver särskilt stöd på bostadsmarknaden. Bolaget har under perioden förtydligat och förenklat interna arbetssätt och rutiner i syfte att säkerställa att bolaget både kan leverera och förvalta dessa kategoribostäder över tid.

Utifrån stadens program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2024-2029 har bolaget vidtagit åtgärder för att öka tillgängligheten i befintligt bestånd. Under 2024 har bolaget fokuserat på att inventera tillgängligheten i allmänna utrymmen och utemiljöer för fastigheter byggda/ombyggda mellan 1997-2017. Under året har 2550 lägenheter i distrikt Innerstaden inventerats och bidragit till att bolaget har ett underlag för att åtgärda enkelt avhjälpbara hinder som förbättrar möjligheten till kvarboende. Åtgärderna omhändertas som en del i bolagets underhållsarbete. Bolaget tittar på möjligheten att söka externa medel för detta. Inventeringar kommer att fortsätta i övriga distrikt under 2025.

Parallellt med detta fortsätter arbetet med att synliggöra fullt tillgänglighetsanpassade lägenheter på Bostadsförmedlingens hemsida.

Bolagets personal erhåller utbildning och kompetenshöjning kring Vård i nära relationer genom flera aktörers försorg. Under hösten har det gemensamma utbildningsmaterial som staden tagit fram för att motverka Vård i hemmet lanserats. Bolaget kommer att utbilda medarbetarna utifrån det materialet under 2025. Inom ramen för samverkansöverenskommelsen - mellan Stadsdelsnämnden, Fastighetsägarna och Polisen på Järva - är vård i nära relationer ett utpekat samverkansområde. Bolagets medarbetare deltar också i utbildningar som anordnas av de fastighetsägarföreningar där bolaget är medlem.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Bidra till stadens gemensamma arbete om att förmedla försöks- och träningslägenheter, Bostad Först, förturslägenheter och skyddande boenden för våldsutsatta	  Antal levererade Bostad-Först lägenheter Analys Bolaget har beslutat om en förenklad modell där vi kan erbjuda fler lägenheter till SDF för denna boendeform.	19 st	19 st	
	  Antal levererade försöks- och träningslägenheter Analys Bolaget har beslutat om en förenklad modell där vi kan erbjuda fler lägenheter till SDF för denna boendeform. Bolaget levererar i enlighet med efterfrågan.	100 st	175 st	
				  Socialnämnden ska i samarbete med

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				bostadsbolagen utbilda husvärdar i att identifiera tecken för våld i hemmet Analys Under året har ett arbete genomförts på initiativ av Socialtjänsten med fokus på kommande utbildningsinsats och utbildningsmaterial. Materialet är nu lanserat och bolaget kommer att genomföra utbildning kopplat till att identifiera våld i hemmet under 2025.

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

Äldrevänlig stad och rörlighet i beståndet

Bolaget bidrar aktivt till stadens handlingsplan för äldrevänlig stad, både självständigt och i nära samarbete med systerbolagen.

Särskilda informationsinsatser har gjorts för att öka hyresgästernas kunskap och medvetenhet om hur man kan påverka sin boendesituation när livet förändras genom bland annat interna bytesköp, lägenhetsbyte och vanliga bostadskön. Insatser som är viktiga att hålla liv i över tid.

Bolaget har beviljats finansiering (genom Formas) för forskning kring en socialt hållbar bostadsförsörjning, och därmed har bolaget sin första industridoktorand som bro mellan akademi och praktik. Inom den testbädden har bolaget skickat ut riktade erbjudande till äldre hyresgäster i stora bostäder med låg tillgänglighet, i två omgångar. Se mer under avsnitt 3.3 kring hur bolaget jobbar med rörlighet i beståndet.

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.

Centrumutveckling


Bolaget förvaltar och utvecklar löpande centrumanläggningarna i Husby, Björkhagen, Dalen och Kärrtorp samt del av Vällingby Centrum. 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 deltar i samtliga platssamverkansaktiviteter som drivs av aktuella stadsdelar. Samarbetet med de som bedriver verksamhet i bolagets centrumanläggningar är avgörande för att bidra till ett tryggt och levande gaturum.


I Husby centrum pågår utvecklingsarbete i dialog med ICA. Här har vi också under året skapat möjligheter för att ladda sin elbil i centrum och på önskemål från företagarföreningen ändrat till p-skiva istället för betalautomat i parkeringshuset vid centrum. Kulturhuset/Stadsteatern har under året nyttjat en lokal i ett strategiskt hörn läge i Husby Centrum för att på ett tydligare sätt kunna visa upp sin verksamhet vilket




samtidigt bidrar till ett mer levande centrum. I flera av våra centrum och centrumnära miljöer har aktiviteter i samarbete med företagarna genomförts vid olika tillfällen under året, såsom internationella kvinnodagen, påsk, jul och eid. Vi har också närvarat vid olika festivaler och events som genomförts och där vi är med och möter våra hyresgäster, såsom Kärrtorpsfestivalen och Husbyfestivalen. I Vällingby C sker samverkan löpande med fastighetsägaren NREP och polisen.

Bolaget deltar i samtliga platsamverkansinsatser som drivs av stadsdelarna. Exempelvis pågår en gemensam kraftsamling mot öppen drogförsäljning i Tensta C, utmaningar med olaglig affärsverksamhet på Basargången i Rinkeby samt bekämpning av skadedjur. Dessutom deltog bolaget under året i en workshop i syfte att fram en strategisk utvecklingsplan för Tensta Centrum. Bolaget är även delaktiga i Järva Stadsdelsförvaltnings upprustning av Gullingeparken och torgytorna söder om Tensta Galleria samt Trafikkontorets upprustning av Husby Norra torg och Husby Stora torg.

I Hässelby-Vällingby finns arbetsgrupper inom delar av stadsdelen som arbetar aktivt med att göra skillnad i och runt centrumanläggningar. Fastighetsägarna Hässelby-Vällingby, där bolaget har ordförandeskapet, är med i alla grupper och bidrar till helheten. Utöver det så medverkar bolaget i Vällingby centrum i olika former av samverkan för att skapa ett tryggt och levande centrum. I Björkhagen, Dalen och Kärrtorp arbetar vi löpande för att skapa ett levande centrum med en trevlig atmosfär.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Särskilt prioritera centrumutveckling och stärkt närvaro i ytterstaden, i syfte att främja trygghet, trivsel samt förstärka sociala värden i stadsplaneringen.				<p>✔ Bolaget bedriver ett arbete med Husby Centrum för att vidareutveckla livsmedelsutbudet i enlighet med de boendes efterfrågan. På så sätt kan även närvaron och flödet till Husby Centrum stärka</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget tog under 2023 fram en rapport för vidareutveckling av Husby Centrum ur ett kommersiellt perspektiv. I rapporten framgår behovet av att etablera en nischad livsmedelsbutik. Bolaget har under 2024 utrett möjliga platser för en etablering. Upprustning av ICA-butiken är i sitt slutskede och ytan har utökats vilket möjliggjort ett bredare sortiment.</p>
				<p>✔ Bolaget bedriver löpande utvecklingsarbete i och kring våra centrumanläggningar tillsammans med företagarföreningar och aktörer som verkar i centrum.</p> <p>Analys</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>Bolaget har under perioden haft omkring 45 möten med representanter för företagare, lokalhyresgäster samt andra aktörer med koppling till bolagets centrum, för att bedriva den löpande utvecklingen på ett strukturerat sätt. Bolaget har genomfört 40 st Mall Walks för att säkerställa det visuella uttrycket ut mot kund.</p>
				<p>✔ Bolaget bidrar aktivt i stadsdelarnas arbete med platssamverkan kring våra centrumanläggningar och i områden där vi har stort bestånd i anslutning till centrumanläggningar som ägs av andra.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget deltar i samtliga platssamverkansinsatser som drivs av stadsdelarna. I Järva hålls dessa varje månad för Rinkeby, Husby och Tensta. Vi deltar också i Samverkansgrupp för otrygga, brottsutsatta platser samt Järva BRÅ.</p>
 Utveckla arbetet med tillfälliga etableringar i lokaler för att möjliggöra upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet				<p>✔ Bolaget ska utveckla arbetet med tillfälliga etableringar i lokaler för att möjliggöra upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har under året haft ett nära samarbete med Kulturförvaltningen, som representerats av Kulturlots, där visningar för möjliga ateljéförhyrningar stått i fokus. Föreningen Björkhagens hjärta har erbjudits en förhyrning på Halmstadsvägen. Bolaget har hjälpt nyetablerade</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>organisationen Hopp I Järva med en lokal i Akalla. Utöver detta har bolaget jobbat aktivt för att säkerställa fortsatt verksamhet för Ateljéföreningen Släktet, Ekonomisk förening (Östberga C).</p>
<p> Verka för en god rörlighet inom det egna beståndet genom att bland annat underlätta för äldre att flytta till bostäder som är anpassade efter deras behov och därmed frigöra större lägenheter för trångbodda barnfamiljer</p>				<p> Rörlighet i det egna beståndet handlar om att arbeta med flera parallella aktiviteter - utveckla rutiner kopplat till internkön, förenkla byte mellan hyresgäster (digitalt bytestorg) samt att inom testbädd pröva att få loss stora lägenheter till internkön genom utvecklat stöd till äldre.</p> <p>Analys</p> <p>Under året har aktiviteter fortgått inom forskningsprojektet med KTH vars syfte är att underlätta för äldre att flytta från stora lägenheter som istället görs möjliga för barnfamiljer. Uthyrningen av sk familjelägenheter är avslutad och utvärderad med gott resultat. Av de flyttkedjor som gick att följa flyttade alla från mindre till större. Detta används framåt som särskilda godkännandevillkor. Riktade erbjudanden har gått ut till äldre om extra stöd att leta boende via interna kön, i två omgångar. Flera matchningar har inletts men ingen har ännu gått i hamn då det är en utmaning att hitta lägenheter som matchar efterfrågan.</p>
	<p> Andel tillgänglighetsmärkta bostäder i kommunalt bostadsbestånd</p> <p>Analys</p>	20	15 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Det pågår ett arbete för att under 2025 ha ett helt tillgänglighetsinventerat bestånd.			

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

Bolaget har ett samarbete med Kulturhuset Stadsteatern som verkar i bolagets fastigheter i både Vällingby och Husby Centrum. I Husby är verksamheten samlokaliserad med Kulturskolan vilket ger synergier och mervärde inte minst för barn och ungdomar verksamma i Kulturskolan. Det sker också nära samarbete mellan Kulturhuset Stadsteatern i Vällingby och i Husby vilket skapar mervärde och synergier mellan områdena. Bolaget har även fastigheter i Vällingby och Östberga som upplåts till kultur- och ateljéföreningar, vilket bidrar till trygghet i områdena. Bolaget har även samarbetat med Kulturförvaltningen kring framtagande av Ateljéstrategi 2024-2026 och har en dialog med Kulturförvaltningen när nya behov av lokaler uppstår i staden.

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

Den övergripande bedömningen är att Svenska Bostäder uppfyller inriktningsmålet.

Med utgångspunkt i genomförd klimatkartläggning och beslutad klimatstrategi har bolaget fortsatt sitt arbete för att minska klimatutsläppen (50 % till 2030) och uppnå klimatneutralitet i hela värdekedjan. Under året har bolaget:

- Konkretiserat den med systerbolagen gemensamma klimatstrategin till en bolagsspecifik strategi
- Påbörjat arbetet med att omsätta den ekonomiska budgeten till en första bolagsövergripande klimatbudget, detta arbete slutförs i början av 2025.
- Påbörjat arbetet med att utveckla en struktur för styrning av bolagets klimatutsläpp med syfte att möjliggöra en så kostnadseffektiv utsläppsreducering i projekten som möjligt.
- Tillämpat bolagets "vägledning för klimateffektivt byggande" i pågående ny- och ombyggnadsprojekt.
- Fortsatt arbetet med projektspecifika klimatmål, de investeringsbeslut för nybyggnadsprojekt som fattats av styrelsen under året inkluderar maxvärdet (kg CO₂e/ kvm (BTA)) för klimatutsläpp.
- Fortsatt arbetet med varsam renovering där utgångspunkten är att bevara och förlänga livslängden på byggvaror och material vilket minskar behovet av uttag av resurser.
- Vidareutvecklat arbetet med klimatkrav vid upphandling.
- Fortsatt energieffektiviseringsarbetet.

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

Svenska Bostäder arbetar utifrån en intern miljö- och klimathandlingsplan som tagits fram för att svara upp

mot stadens styrande dokument inom miljö- och klimatområdet. En uppdatering av planen påbörjades under 2024 och kommer att slutföras under första kvartalet 2025 då stadens nya miljöprogram och klimathandlingsplan nu är beslutade. Den klimatstrategi som togs fram för bostadsbolagen under 2023 har konkretiserats i en bolagsspecifik klimatstrategi som beslutades under hösten. Implementering av strategin pågår.

Den ekonomiska budgeten som togs fram under hösten kommer att räknas om till förväntade klimatutsläpp i början av 2025. Med utgångspunkt i det planeras arbetssätten utvecklas vidare med sikte på att säkerställa att ekonomisk budget och klimatbudget hänger ihop och styr mot bolagets klimatmål. Den vägledning för klimateffektivt byggande som bolaget tog fram under 2023 har tillämpats i ny-, om- och underhållsprojekt, ett fint exempel är projektet Primus som arbetats igenom för att kraftigt sänka klimatutsläppen. Vidare har bolaget startat upp arbetet för att skapa en struktur för styrning av bolagets klimatutsläpp med syfte att möjliggöra en kostnadseffektiv utsläppsreducering i byggprojekten men det kvarstår flera knäckfrågor. Förenklade klimatanalyser och livscykelanalyser har genomförts i projekten. Under året har två investeringsbeslut för nybyggnadsprojekt fattats av bolagets styrelse, genomförandebeslut för Kvarndammen 6 och 7 och investeringsbeslut för Ålgrytevägen, båda dessa har projektspecifika mål med maxtak för klimatutsläpp.

Under 2024 fortsatte arbetet med att ställa krav vid upphandling samt följa upp kraven med syfte att bidra till målen i stadens miljöprogram. Arbetet har utvecklats bl.a. genom att i ombyggnadsprojekten ställa krav på klimathänsyn vid materialval samt ökad datainsamling. Arbetet med att ta fram kategorispecifika strategier där hållbarhet är en del har startats upp. Det innebär bl.a. att tydliggöra fokusområden per kategori, kartlägga hur målbilden förhåller sig till leverantörsbasens nuvarande prestanda och definiera strategi för att åstadkomma önskad förflyttning.

Bolaget har fortsatt sitt arbete med att underlätta för hyresgästerna att göra miljö- och klimatsmarta val, bl.a. genom att tillhandahålla fastighetsnära källsortering och genomföra informationskampanjer i egen regi och tillsammans med staden. Under 2024 har arbetet med att utveckla koncept för att inkludera hyresgästerna mer i hållbarhetsarbetet påbörjats genom att ta fram ett koncept för skräpplockning tillsammans med hyresgästerna. En skräpplockardag genomfördes under hösten. Under året har bolaget arbetat fram ett förslag som handlar om att förbättra arbetet med inre underhåll och tydliggöra på vilket sätt hyresgästerna kan ha inflytande över sitt boende genom att göra stil- och tillval. Inom ramen för arbetet ingår att säkerställa att de olika alternativen uppfyller god miljö- och klimatprestanda.

Energieffektiviseringsarbetet har fortsatt enligt framtaget koncept där fastighetsbeståndet analyseras för att identifiera byggnader där insatser ger störst resultat ur ett bolagsperspektiv. Ett innovativt projekt är fastigheten Fondbersån 1 där återvinning installerats på såväl frånluften som avloppsvattnet.

Energianvändningen beräknas minska med ca 50 % i den aktuella fastigheten.






Energieffektiviseringsåtgärder har även planerats in i underhållsprojekt, exempelvis i form av installation av isolerglas vid renovering av fönster. Bolaget har genomfört en upphandling av ett nytt överordnat system för styr och övervakning. Det nya systemet kommer att ge ökade möjligheter att arbeta med drift- och energioptimering. Avtal tecknas enligt plan i början av 2025. Ett pilotprojekt med installation av inomhusgivare och smart värmestyrning har pågått under året. Projektet har visat på minskad energianvändning i den aktuella fastigheten och en plan för upphandling och storskalig utrullning i hela beståndet ska nu tas fram. Energianvändningen minskade kraftigt under året och årets energimål nåddes.


Utbyggnaden av solceller fortsätter i enlighet enligt framtagen plan. För solel har ytterligare en etapp handlats upp och parallellt pågår arbete med att inventera möjliga tak i befintligt bestånd för fortsatt utbyggnad. Installationer utfördes under året på sex fastigheter. Sammanlagt har bolagets solceller nu en installerad effekt på ca 1840 kWp (en ökning med 180 kWp sedan årets början) och dessa producerade under året 1320 MWh, vilket var något bättre än årets mål.







Underhållsarbetet har bedrivits utifrån bolagets policy för varsam renovering, där hänsyn tas till flera perspektiv såsom hyresgästinflytande, kvarboende, minskade klimatutsläpp samt särskilt omsorg om




kulturhistoriska värden. I alla ombyggnadsprojekt där standardförbättringar genomförs, hålls en samrådsprocess med de boende. Målet med denna process är att aktivt involvera de boende och ge dem möjlighet att påverka de förändringar som sker i boendemiljön. Förändringarna uppfyller därmed inte enbart tekniska standarder utan bidrar till att skapa trivsamma och funktionella boendemiljöer. Under perioden har samrådsprocesser genomförts i delar av beståndet i Järva inför bolagets kommande underhållsprojekt i området.




Vid uthyrningen av kommersiella lokaler arbetar bolaget utifrån ett hållbarhets- och livscykelperspektiv. Det handlar om att undvika att specialanpassade lokalytor och istället leta efter rätt hyresgäst för den aktuella lokalen.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt verka för att öka sin egna förnybara elproduktion, som exempelvis vind och solenergianläggningar				 Öka produktionen av förnybar energi i enlighet med framtagen plan för utbyggnad av solenergi samt utveckla planen till att omfatta hela mandatperioden fram tom 2026 Analys Solceller är installerade på 55 av bolagets fastigheter vilket genererar el motsvarande 3,7% av bolagets totala elanvändning. En plan för fortsatt utbyggnad om ca 220 kWp per år finns framtagen och följs.
 Arbeta aktivt för att implementera bolagens strategier för hur de ska minska sin totala klimatpåverkan genom en rättvis klimatomställning och uppnå målet om att Stockholms stad ska vara klimatpositiv senast år 2030, målet om fossilbränslefri organisation 2030, målet om en fossilbränslefri stad 2040 samt bidra till målet om halverade konsumtionsbaserade utsläpp till 2030				 Ta fram en klimatbudget för bolaget och utveckla metoderna för uppföljning av bolagets klimatutsläpp i alla scope Analys Arbetet fortgår. Den ekonomiska budgeten kommer att översättas till klimatutsläpp i början av 2025. Arbetssätten kommer att fortsätta utvecklas med ambition att arbetet med ekonomisk budget och klimatbudget sker integrerat på sikt.  Tillämpa vägledning för klimateffektivt byggande och fortsätta utveckla arbetssätten för att minska utsläpp från nybyggnadsbyggprojekten med syfte att möta bolagets och stadens mål

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>samt krav från staden och lagstiftningen. Anpassad utformning, klimatanalyser, upphandlingskrav och erfarenhetsåterföring är viktiga verktyg.</p> <p>Analys</p> <p>Arbete pågår i projekten vad gäller att tillämpa klimateffektivt byggande samt omvärldsbevaka nya mer klimateffektiva byggmaterial.</p>
 Ge hyresgästerna reellt inflytande över grad av standardhöjning utöver lägsta godtagbara standard i samband med upprustning, i syfte att stärka livscykelperspektivet, värna kulturhistoriskt klassade värden och säkra hyresgästernas möjlighet att bo kvar även efter upprustning				<p>✓ Utveckla en struktur för styrning av bolagets klimatutsläpp med syfte att möjliggöra en så kostnadseffektiv utsläppsreducering i projekten som möjligt</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet fortsätter under 2025.</p> <p>✓ Arbeta vidare med de prioriterade åtgärder som tagits fram i kartläggningen för bolagets inre underhåll</p> <p>Analys</p> <p>Under året har bolaget arbetat fram förslag på hur tidigareläggning av inre underhåll ska hanteras, för att möta hyresgästers efterfrågan men också säkerställa affärs- och hållbarhetsperspektiv. Arbetssätt för att mer löpande se över hur kundens efterfrågan förändras kommer etableras. Samarbete med Hyresgästföreningen fortgår enligt etablerade arbetssätt.</p> <p>✓ Fortsätta arbetet med kontinuerliga kunddialoger när vi utvecklar våra områden, för att stärka våra kunders inflytande och delaktighet.</p> <p>Analys</p> <p>Under året har flera</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				samråd framgångsrikt genomförts vilket bidragit till ökad delaktighet och förståelse.
 Säkerställa att de kommunala bolagen 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				 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 har en plan som innebär en utbyggnadstakt om ca 220 kWp per år. Lämpliga platser att installera solceller analyseras löpande och följande aspekter beaktas; takets skick och lutning, skuggning samt åtkomst för montage. Solcellsprojektet är en prioriterad del av energieffektiviseringen och planeringen sträcker sig till 2026 där samordning sker med underhållsplanens takreoveringar.
	  Andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt Analys Inga projekt har byggstartats under 2024, utfallet blir därför 100 % enligt indikatorns definition. Alla nybyggnadsprojekt klimat beräknas.	100 %	100 %	
	  Andel nyproducerade byggnader utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet Analys Samtliga projekt som avslutas under året förväntas uppfylla kravet.	100 %	100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 <p>Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent</p> <p>Analys</p> <p>Vi har endast ett projekt som klassas som större ombyggnad och det är Oslo 5. Projektet når nästan upp till målet på en minskad energianvändning på 30 %, men slutar på 27 %. Värmeanvändningen i fastigheten har minskat med 37 % medan varmvatten och elanvändning är relativt oförändrade jämfört med före ombyggnaden. Utfallet av indikatorn mäter antalet projekt som når minst 30 procent, i detta fall når vi det inte och då blir det 0 projekt av 1 projekt = 100 %.</p>	0 %	100 %	
	 <p>Elproduktion baserad på solenergi</p> <p>Analys</p> <p>Utbyggnaden av solceller genomförs enligt plan och mängden el producerad av solceller ökar. Sex nya anläggningar har installerats under året på fastigheterna Sveaborg 7 och 8, Familjen 2, Mangon 1, Oslo 4 och Storholmen 3.</p>	1 320 MWh	1 300 MWh	
	 <p>Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m²)</p> <p>Analys</p> <p>Energianvändningen minskar under året och målet nås. Anledningen är de energieffektiviseringsprojekt som slutförts under året och slutet av 2023. Relativt mycket nyproduktion har även blivit klar under året, energieffektiv sådan, vilket har en positiv inverkan på</p>	113,86 kWh/m ²	114,03 kWh/m ²	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>energianvändningen. Det milda vädret under hösten spelar också in. Även om energianvändningen normalårs korrigeras så får inte normalårskorrigerad fullt genomslag vid ovanligt varmt eller kallt väder. Detta innebär att den milda hösten har påverkat energianvändningen positivt.</p>			
	<p> Köpt energi i stadens organisation</p> <p>Analys</p> <p>Energianvändningen har minskat under året. Genomförda energieffektiviseringsprojekt, både under 2024 och 2023, bidrar positivt och leder till en minskad energianvändning medan tillkommande bestånd (produktion och förvärv) leder till en ökad energianvändning. Svenska Bostäders förvärv av Lomholmen 1, var inte känt då målet sattes. Det är en bidragande orsak till att målet inte nås.</p>	301 GWh	299 GWh	
	<p> Relativ energianvändning</p> <p>Analys</p> <p>Se kommentar under köpt energi. Måttet är identiskt i numerärer. Den relativa energianvändningen har minskat med 1,7 % (preliminär siffra) jämfört med basåret 2022.</p>	113,8 (kWh/enhet)	114 (kWh/enhet)	
				<p> Bostadsförmedlingen i Stockholm AB ska i samarbete med AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder utöka lägenhetsinformationen med tillgång till uppgifter om källsortering, laddstolpar, cykelförråd och cykelställ samt åtgärder för energieffektiviseringar</p> <p>Analys</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>Systerbolagen har tillsammans med Bostadsförmedlingen sett över och tagit fram möjligheten att i varje annons hänvisa till mer detaljerad information gällande källsortering, laddstolpar, cykelförråd och cykelställ samt åtgärder för energieffektiviseringar. På så sätt säkerställer bostadsbolagen att kunderna får uppdaterad och relevant information.</p>
				<p> Miljö- och hälsoskyddsnämnden ska i samarbete med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder, och i samarbete med näringslivet, akademien och andra kommuner, utreda förutsättningarna för att etablera en storskalig återbruksdepå inom länet riktad till byggaktörerna</p> <p>Analys</p> <p>Medverkar i arbetsgruppen som Miljöförvaltningen samordnar. Miljöförvaltningen genomförde workshop hos SB innan sommaren. Behov och förväntade produkt- och materialströmmar diskuterades.</p>
				<p> Miljö- och hälsoskyddsnämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen, arbetsmarknadsnämnden, servicenämnden, trafiknämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Stockholm Vatten och Avfall AB och S:t Erik</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>Markutveckling AB utreda och planera för en återbrukscentral av byggmaterial för stadens verksamheter där kvarteret Gjutmästaren i Ulvsunda ska utgöra pilot</p> <p>Analys Bolaget medverkar i arbetsgruppen som Miljöförvaltningen samordnar. Miljöförvaltningen genomförde workshop hos SB innan sommaren. Behov och förväntade produkt- och materialströmmar diskuterades.</p>
				<p>✓ Redogöra för hur bolaget har ett livscykelperspektiv i lokalplaneringen för att hålla nere investeringsutgifter och dämpa hyreskostnader, för att erhålla en större flexibilitet över tid.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har en handbok för uthyrning av lokaler med ett avsnitt gällande hållbarhet som behandlar bland annat livscykelperspektivet. Det innebär i stora drag att bolaget inte ska satsa på att specialanpassad lokalytor utan istället hitta rätt hyresgäst till den aktuella lokalen.</p>

2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar





Klimatanpassning

Med utgångspunkt i den kartläggning av klimatrisker som bolaget genomfört har arbetet med att planera och genomföra förebyggande åtgärder för att klimatanpassa fastigheterna fortsatt. Det innefattar bl.a. dagvattenlösningar, solavskärmning och skuggande grönska. Planeringen av åtgärder integreras successivt i bolagets långsiktiga underhållsplanering. Parallellt sker åtgärder i vardagen där bolaget till exempel förbättrar skötseln av dagvattenbrunnar för att på så sätt minska risken för skyfallsproblematik och testar system med rörledningar under mark för att fördröja, infiltrera samt magasinera regnvatten.

Biologisk mångfald

Under 2024 har bolaget fortsatt och utvecklat bolaget arbetet med åtgärder för ökad biologisk mångfald och naturmiljöer i behov av förstärkning i det befintliga beståndet så väl som inför nybyggnation. I samband med nya projekt genomförs naturinventeringar där förslag på åtgärder tas fram. I det befintliga beståndet har arbetet med att identifiera och genomföra lämpliga åtgärder fortsatt. Under 2024 kompletterades bolagets förteckning över äldre träd med fördjupad kunskap om särskilt skyddsvärda träd i Söderort och Innerstaden för att identifiera eventuellt åtgärdsbehov. Bolaget har under 2024 medverkat i ett utvecklingsprojekt som leds av IVL Svenska Miljöinstitutet och Sveriges Allmännyttan, där projektet syftar till att ta fram en handbok för hur bostadsbolag kan mäta och följa upp påverkan på biologisk mångfald. Projektet fortsätter under 2025. Under våren beslutade bolaget att lyfta upp biologisk mångfald till en av bolagets väsentliga miljöaspekter inom ramen för miljöledningssystemet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Intensifiera arbetet för ökad grönska och stärkt biologisk mångfald inom ramen för bolagets bestånd				<p>✔️ Fortsätta arbetet med inventering av särskilt skyddsvärda träd</p> <p>Analys</p> <p>Under året har särskilt skyddsvärda träd i Innerstaden samt i Söderort inventerats. Arbetet i innerstadens har inte kunnat slutföras fullt ut och slutförs under 2025. När detta är klart har inventering genomförts i samtliga distrikt. Inom Stadsholmen inventeras särskilt skyddsvärda träd successivt.</p>
				<p>✔️ Genomföra naturvärdesinventering i varje nyproduktionsprojekt</p> <p>Analys</p> <p>I alla nya detaljplaner sker naturvärdesinventeringar. I projekt med äldre detaljplaner kompletteras med naturvärdesinventering i ett senare skede.</p>
				<p>✔️ Stärka den interna kompetensen kring ekosystemtjänster samt skyddade arter</p> <p>Analys</p> <p>I samband med en fokusdag på tema miljö och klimat i september, hölls föredrag för företagsledningen gällande biologisk mångfald. Bolagets</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				digitala hållbarhetsutbildning - som når alla medarbetare - har kompletterats med ett avsnitt om biologisk mångfald.
				 Trafiknämnden ska i samarbete med exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, berörda stadsdelsnämnder, AB Familjebostäder, AB Stockholms hem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB, Stockholm Vatten och Avfall AB och i samråd med kommunstyrelsen påbörja arbetet med att ta fram åtgärdsplaner baserat på genomförd risk- och sårbarhetsanalys för skyfall Analys Bolaget har genomfört kartläggning och inventering av fastigheter som är riskutsatta vid skyfall. Bolaget välkomnar ett samarbete inom staden kring detta, särskilt i innerstaden där mycket av den mark som angränsar till bolagets mark ägs av andra delar av staden. Trafikkontoret samverkar med berörda organisationer kring de avrinningsområden som de prioriterar under året.

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 satsning på laddplatser för elbilar. Bolaget har under 2022 tagit beslut om investering i laddinfrastruktur och det pågår ett arbete för att säkerställa måluppfyllnad för installation av laddpunkter i inner- och ytterstaden. Delar görs i egen regi (414) och delar utförs av systerbolaget Stockholm Parkering (887) och tillsammans ger det att 1300 laddpunkter installerats per 2024. Nu pågår ett strukturellt arbete för att lägga pusslet där dessa laddpunkter




tillgängliggörs rätt bilägare, utan att vi skapar företagsekonomiska vakanser avseende "vanlig" bilplats. Bolaget har etablerat och invigt de första publika snabbbladdarna i Järva under inledningen av året, närmare bestämt i Husby Centrum. En utmaning är att marknaden är omogen och att tjänsteoperatörerna ännu inte har ett stabilt kassaflöde, så i mellandagarna har vi nåtts av beskedet att upphandlad tjänsteoperatör i Husby Centrum gått i konkurs.



Bolaget har ansökt om och fått ekonomiskt stöd för laddplats. Dessvärre begränsas stödnivån av att den ska vara försumbar, av mindre betydelse, vilket kallas för "de minimis". Bidraget blir därmed försumbart.

Utvecklingsarbetet inom mobilitetsområdet fortsätter och bolaget medverkar under 2024 i flera innovationsprojekt. I samarbete med systerbolagen upplåter bolaget uppställningsplatser för bostadsnära leveransboxar för paket och livsmedel, till nytta för näringslivet i stort och samhällsliga tankar kring last-mile. Bolaget fortsätter att ställa om sin fordonsflotta till elfordon och ställer krav på leverantörers fordon och arbetsmaskiner i samband med upphandling.

Bolaget strävar efter att utöka samarbetet med stadens förvaltningar då det är avgörande att de 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. 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	Årsmål	Aktivitet
 I förbereda fastigheter bedriva ett aktivt informationsarbete för att säkerställa att alla berörda hyresgäster känner till att de har rätt att få en laddstolpe installerad inom maximalt fyra veckor efter avrop				<p> Vidareutveckla befintliga arbetssätt och säkerställa systemstöd för hantering av avrop. I samband med färdigställande av förberedande arbeten informeras berörda hyresgäster om rätten att avropa laddplats samt tillvägagångssätt.</p> <p>Analys</p> <p>Olika arbetssätt för att säkerställa att laddplatser på ett enkelt, effektivt och hållbart sätt kan erbjudas till våra kunder har utretts och testats under året.</p>
 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 i garage även ska förses med laddinfrastruktur av minst typen				<p> Implementera framtagna strategier för laddplatser i enlighet med utrustningsplan som säkerställer målluppfyllnad</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget installerar i egen regi samt med hjälp av Stockholm Parkering i de parkeringsanläggningar de driftar. Det innebär</p>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
normalladdning senast 2028				att bolaget framförallt driver utrustningen i ytterstaden och Stockholm Parkering i innerstaden, med några undantag. Bolaget når målet för 2024 och har en plan för att nå målet 2025.
 Successivt förse samtliga parkeringsplatser inom sitt bestånd med laddinfrastruktur i syfte att bidra till stadens mål om en utsläppsfri innerstad år 2030. I innerstaden ska minst 50 procent av bolagens parkeringsplatser i garage vara försedda med laddinfrastruktur av minst typen normalladdning 2026 och 100 procent 2028				 Implementera framtagna strategier för laddplatser i enlighet med utrustningsplan som säkerställer måluppfyllnad Analys Bolaget installerar i egen regi samt med hjälp av Stockholm Parkering i de parkeringsanläggningar de driver. Det innebär att bolaget framförallt driver utrustningen i ytterstaden och Stockholm Parkering i innerstaden, med några undantag. Bolaget når målet för 2024 och har en plan för att nå målet 2025.
	 Andel parkeringsplatser med laddinfrastruktur Analys Delar görs i egen regi och delar utförs av systerbolaget Stockholm Parkering	11,2 %	10 %	

				 <p>  Stockholms Stadshus AB ska i samarbete med AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och Stockholms Stads Parkerings AB utreda hur Stockholms Stads Parkerings AB kan underlätta uppförandet av parkeringsplatser i samband med nyproduktion, till exempel genom parkeringsköp eller 3D-fastighetsbildning </p> <p> Analys Bolaget deltar i SSAB:s initiativ och frågan följs månatligen på avstämningsmöten med SSAB </p>
--	--	--	--	--

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



Bolaget fortsätter arbetet med att styra mot giftfria och miljöanpassade material i byggprojekt och förvaltning. I samband med upphandling ställs kemikaliekraV och Byggvarubedömningen används som verktyg och loggbok. Kontroll av entreprenörers och leverantörers arbete sker genom miljö ronder i projekt och revision av ramavtalsleverantörer. Ekosystemtjänster används för fördröjning och rening av dagvatten.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	  Andel avslutade bygg- och anläggningsentreprenader där varor miljöbedömts och loggats i Byggvarubedömningen Analys Avslutade projekt under året: Familjen 2, Storholmen samt Albano med 7 etapper och 7 loggböcker.	100 %	100 %	

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



Den övergripande bedömningen är att Svenska Bostäder uppfyller inriktningsmålet.

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

En god budgethållning och ekonomi

Bolaget anser sig vara på god väg att uppfylla uppsatta mål och fortsätter sitt kontinuerliga arbete med att bidra till en hållbar tillväxt i Stockholm. Detta görs genom att investera i såväl nya bostäder som i befintligt bestånd, där det senare handlar om t.ex. trygghetsskapande åtgärder samt miljö- och klimatsäkringsåtgärder.

En förutsättning för en hållbar ekonomi är ett strukturerat och fokuserat medvetande och engagemang kring ekonomiska frågor i hela organisationen. Den senaste tidens kostnadsutveckling har varit påtaglig vilket inneburit ökat behov av än mer ingående analyser. Under året har vi fortsatt att stärka och utveckla vårt ekonomiarbete, med fokus på både förbättrade arbetsprocesser och utvecklat systemstöd. Bolaget har en välfungerande och strukturerad ekonomistyrning som skapar förutsättningar för både ekonomisk effektivitet och långsiktig hållbarhet.

Genom omfattande utbildningsinsatser har vi höjt kompetensen och ökat medvetenheten kring ekonomiuppföljning i hela organisationen. Införandet av delegerat budgetansvar som följd av omorganisationer har under året visat en positiv utveckling genom ökat engagemang i arbetet med ekonomiuppföljning och styrning.

Systematiskt kvalitetsarbete









Under året har vi förbättrat och utvecklat sättet vi lär oss av våra utvecklingsprojekt, och arbetssättet innefattar nu både individ, grupp och organisationsperspektiv. Vi jobbar löpande med hur vi utvecklar och tillgängliggöra våra arbetssätt för hela organisationen, dels genom att hitta gemensamma arbetssätt för utvecklingsprojekt i vårt systemstöd Antura dels genom att dela information och lärdomar med fler via intranät och tvärfunktionella möten. Genom att väva samman roller, arbetssätt och styrmodeller, och hitta effektiva sätt att använda vår tid och våra kompetenser (ex genom att dela sin tid i två roller, använda befintliga forum och skapa igenkänning i möten) vill vi göra det tydligt och enkelt att förstå och driva förbättring, utveckling och innovation.







Vi jobbar med digitalisering ur alla tre perspektiv som tas upp i kvalitetsprogrammet. Vi testar AI-funktioner för att förstå framtidens möjligheter, vi utvecklar vår analysförmåga i vårt BI-verktyg på ett utforskande sätt med användaren i fokus och vi hjälper verksamheten framåt med digitisering och digitalisering med hjälp av teknik.

Slutligen har vi under året jobbat med ordning och reda, en förutsättning för ändamålsenlig verksamhetsutveckling, och ifrågasatt gamla arbetssätt och sanningar om allt ifrån kötider till klimatstrategier och upphandlingsvägar.

Arbete för att åtgärda rekommendationer från lekmannarevisorerna (bokslut 2023)

- Intern kontroll: Bolaget har resursförstärkt för utveckling, stöd och samordning av arbetet.
- Avtalsuppföljning av lokalvård: Gällande avtal för städkontroller genomfördes en annonserad upphandling under 2024. Kvalitetskontroller har genomförts och inga brister har hittats.
- Intern kontroll inom lokalupplåtelse: Bolaget har genomfört en genomlysning av rutiner och arbetssätt när det kommer till prövning och bedömning av nya lokalintressenter vid uthyrningar och överlåtelse. Arbetet har utmynnat i en rutin med checklista och vägledning för bakgrundskontroll vid bedömning av lokalintressenter. Generellt noteras behovet av tydliggöranden för kund- och fastighetsansvar från slutförd uthyrning/överlämning.
- Ändrings- och tilläggsbeställningar inom investeringsprojekt: Bolaget har uppdaterat de instruktioner som finns gällande riskhantering och beställning av ÄTA (ändringar, tillägg och avgående). Hantering av tillkommande beställningar har uppdaterats för ombyggnationer och omarbetning handbok för nyproduktion har genomförts.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Ansvara för kommunkoncernens gemensamma inköpskategori vitvaror				 Leda kategorin vitvaror i stadens gemensamma kategoriarbete. Analys Arbete med kategoridata har stått i fokus under året. Kategoriteamet arbetar så att underkategorierna för storköksutrustning, tvättstugeutrustning och vitvaror drar nytta av varandras arbete. I kategorirådet och i de olika kategoriteamen är flertalet representanter från förvaltningar och bolag engagerade i.
	  Andel administrations- och indirekta kostnader Analys Administrativa kostnader inkluderar advokatkostnader avseende Kv. Plankan samt ökade kostnader avseende kundförluster i förhållande till budget.	9 %	8,2 %	
	  Andel investeringsprojekt vars genomförandebeslut är i god överensstämmelse med inriktningsbeslut Analys	100 %	100 %	
	  Avvikelse investeringsbudget, % Analys Den främsta orsaken till det lägre utfallet är den aktuella marknadssituationen, som har resulterat i färre påbörjade projekt.	- 8,7 %	1 253 mnkr	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 <p>Direktavkastning Analys</p>	2	2 %	
	 <p>Driftkostnad/kvm Analys</p> <p>Ökade kostnader för förgävesprojektering, vatten- och brandskador, el och uppvärmning, kundförluster samt advokatkostnader relaterade till tvisten kring Plankan.</p>	886	857	
	 <p>Driftnetto/kvm Analys</p> <p>Påverkades negativt av ökade kostnader för rättegångskostnader, förgävesprojektering, reparationer, el och uppvärmning, samt kundförluster.</p>	635	637	
	 <p>Resultat efter finansnetto(mnkr) Analys</p>	129	50	
				  <p>Bostadsbolagen ska, mot bakgrund av omvärldsläget med högre räntor och byggkostnader, i samarbete med Stockholms Stadshus AB ta fram en strategisk plan för utvecklingen av respektive bolags fastighetsbestånd, arbetssätt och organisation, i syfte att säkerställa en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning, med fokus på både genomförbarhet, långsiktig lönsamhet och att fler bostäder</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>med överkomliga hyror byggs</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har ett program igång för att kunna möta omvärldsläget med högre räntor och byggkostnader. Det omfattar bland annat effektiviseringar i organisationen, utveckling av inköpsarbetet, förstärkta hyresförhandlingar, och att stärka upp rutiner kring investeringsprojekt.</p>

3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb

Sysselsättningsåtgärder

Under året har bolaget bidragit till ökad sysselsättning bland stockholmare/hyresgäster som står långt från arbetsmarknaden genom att hämta hem delar av tidigare utlagd entreprenad av lokalvård i Rinkeby, Järva. Arbetet bidrar samtidigt till stadens utveckling inom fokus Järva. En arbetsledare och lokalvårdare har anställts. Under hösten har en inlärningsperiod genomförts där bolaget med stöd av nuvarande skötselentreprenör utbildat lokalvårdarna. Därefter har bolaget succesivt tagit över lokalvården i ett antal fastigheter. Arbetet ska till att börja med löpa i två år och därefter utvärderas. Arbetet sker i nära samarbete med Arbetsmarknadsförvaltningen. Det har varit vissa utmaningar med att rekrytera lokalvårdare inom målgruppen. Hyresgästerna uttrycker att de är väldigt nöjda med kvalitén på städningen och de upplever att det är tryggt att det är bolagets egna medarbetare som städar.

Fastighetsägarföreningen i Järva har ett pågående arbete för att samla fastighetsägare i gemensamma arbetsmarknadsinsatser med stadsdelsförvaltning och Jobbtorg för att motverka problemet med nedskräpning i och runt miljöstugorna på Järvaområdet. Olika insatser/piloter pågår med olika fastighetsägare som projektägare, som på sikt är möjliga att skala upp till fler aktörer.

Bolaget har fortsatt att ställa krav i upphandlingar att leverantörerna ska bidra till ökad sysselsättning (anställningar, praktik, feriejobb).

Bolaget har under året fortsatt att genom feriearbeten ge stadens ungdomar möjlighet till ett första jobb. Under året fick fler ungdomar än tidigare den möjligheten. Bolaget har också löpande tagit emot praktikanter från olika yrkesutbildningar, främst från fastighetsförvaltarutbildningar, för att bidra med kompetens till branschen. Bolaget erbjuder visstidsanställningar till Stockholmsjobbare, det vill säga stockholmare som står långt ifrån arbetsmarknaden. Flera av dessa har erbjudits tillsvidareanställning inom bolaget. Bolaget är medlemmar i Integrationspakten och har exempelvis bidragit med Stockholmsmentor.

Företagsklimat



I enlighet med näringslivspolicyn så arbetar bolaget med att främja tillväxt genom företagsamhet vid inköp (konkurrensneutralitet och marknaddialog), bedriva ett nära samarbete med företagareföreningar (centrumutveckling) och på samma sätt tillgängliggöra ett lokalt och tillgängligt kommersiellt utbud för stockholmarna. Bolaget stödjer också fastighetsbranschen för att öka tillgången av arbetskraft med rätt kompetens.



Bolaget främjar tillväxt och företagsamhet genom att arbeta strategiskt med kategoristyrtd inköp, där inköpen delas in i kategorifamiljer. Inom dessa kategorier analyseras vad som behöver köpas in och hur specifika branscher kan bidra till att möta verksamhetens behov på bästa sätt. För upphandlingar med ett värde över 2 miljoner kronor genomförs alltid en marknaddialog för att säkerställa insyn, konkurrenskraft och kvalitet.

Bolaget förbättrar kontinuerligt service och tillgänglighet för näringslivet, genom så kallade välkomstbesök och servicebesök riktade 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 har bolaget ett nära samarbete med företagareföreningar som består av lokalhyresgäster i centrum. Även i Dalen, Björkhagen och Vällingby och Tensta hålls en nära dialog med lokalhyresgästerna. Vi lägger också stor vikt läggs vid att optimera de kostnader som debiteras våra lokalhyresgäster, med målet att skapa en attraktiv och långsiktigt hållbar ekonomisk miljö för hyresgästernas verksamheter.

Bolaget bidrar till att öka tillgången till arbetskraft med relevant kompetens, direkt såväl som indirekt. Bolaget är medlem i Fastighetsbranschens utbildningsnämnd via arbetsgivarorganisationen Fastigo. En branschförening som har löpande kontakter med departement, skolmyndighet och andra samhällsorgan och

arbetar för fastighetsutbildningar med hög kvalitet på alla nivåer. Bolaget har också en industridoktorand som verkar vid KTH vid sidan av arbetet på bolaget.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt bidra till att fler långtidsarbetslösa får en ingång till jobb på ordinarie arbetsmarknad exempelvis genom fler Stockholmsjobb, ökad egen regi och i högre grad ställa sociala krav i upphandlingar				<p>✔ I samtliga genomförda entreprenadupphandlingar ställs krav på anställning av långtidsarbetslösa.</p> <p>Analys</p> <p>Krav på anställning av långtidsarbetslösa ställs i samtliga entreprenadupphandlingar.</p> <p>✔ Utifrån genomförd kartläggning kring sysselsättningsåtgärder utveckla koncept för att stärka möjligheten för hyresgäster som står långt ifrån arbetsmarknaden.</p> <p>Analys</p> <p>Ett sysselsättningsprojekt runt lokalvård i egen regi påbörjades hösten 2024, i ett antal fastigheter i Rinkeby och pågår under två år. Det riktar sig till personer som är bosatta i området, i första hand kvinnor som står långt från arbetsmarknaden. Hyresgästerna uttrycker att de uppskattar den kvalitet på städningen som de anställda lokalvårdarna utför.</p>
 I ökad utsträckning tillgängliggöra arbetsplatser genom sociala krav i stadens upphandlingar				<p>✔ Fortsätta att vidareutveckla sociala krav i upphandling gällande sysselsättningsskapande åtgärder för att ytterligare tillgängliggöra arbetsplatser</p> <p>Analys</p> <p>Sysselsättningsskapande åtgärder ställts främst i stora entreprenadupphandlingar genom att krav om anställning under avtalstiden anges som standard. Kravens omfattning anpassas efter avtalets storlek, där fler anställningar förväntas vid stora avtalsvolymerna och färre vid mindre volymer.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb Analys Bolaget tog emot fler feriearbetare än planerat.	124	100 st	
	 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb Analys Bolaget jobbar löpande med Stockholmsjobbare.	4	3 st	

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

Svenska Bostäders roll är att bidra med hållbart och prisvärt boende för vanliga inkomster till stadens invånare. Bostadsbyggande är resurskrävande och det kan vara en utmaning att bygga nytt till hyresnivåer som upplevs som rimliga för var och en. Där arbetar bolaget på flera fronter för att åstadkomma detta, genom att satsa på en industriell produktion, växla upp arbetet med Stockholmshus, samt att lyfta betydelsen av rörelser inom befintligt bestånd (28 000 lägenheter) från olika tidsepoker med varierad standard, och därmed en variation av hyresnivåer. Detta redogörs för mer under följande rubriker.

Bygga Stad

Bolaget har planerat byggnation i en variation av stadsdelar. I bolagets projektportfölj finns cirka 4 500 byggrätter. Produktionskostnader samt kapitalmarknaden inom fastigheter är fortsatt utmanande. De konkurser som sker i branschen har under året påverkat bolagets pågående produktion. Viss avmattning syns på entreprenadpriser och kostnadsutveckling vilket ger en tydligare bild av ekonomin.

I enlighet med bolagets budgetuppdrag och i syfte att sänka produktionskostnaderna och bygga till rimliga hyror har ett strategiarbete genomförts, som del för del kommer förtydligas. Syftet är att etablera fler effektiva vägar fram i projektgenomförande. Ett fokusområde i strategiarbetet är att ta tillvara industriella principer hos externa parter.

Bolaget har marknadsdialog för fler samarbeten med fokus på industriell produktion för att pressa kostnadsbilden och därmed hyresnivån. Flera projekt har identifierats som lämpliga projekt att stärka samarbetet med industriell aktör. Syftet är att möjliggöra produktionsstart i närtid samt att etablera samarbeten för projekt som är i tidigare skeden av planering. Under året har upphandling av ett projekt skett med planerad produktionsstart 2025. Aktiv dialog behövs för att medla mellan förutsättningar i industriella koncept och gestaltningskrav i planarbetet. Som en del i nyproduktionsstrategin finns etablerade och prioriterade arbetssätt med Stockholmshusen där aktörer i hela värdekedjan samverkar för att nå kostnadseffektivitet, tempo och möjliggöra innovation för högre hållbarhet. Stockholmshusen möjliggör samarbeten inom staden och med externa parter. I samarbete med Stadshus AB sker flera initiativ för att växla upp detta arbete.

Bostäder för alla

Allmännyttan erbjuder bostäder för alla, och för ett bolag som Svenska Bostäder som verkat under många

decennier, innebär det blandade beståndet från olika tidsepoker en variation av hyresnivåer som upplevs olika prisrimligt 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 till rimlig hyra. 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 samt bolagets digitala bytestorg. Det digitala bytestorget kan öka rörligheten inom beståndet som gör att matchningen av behov och lägenhet förbättras, och att lägenheter med rimlig hyra görs tillgängliga. Uppdraget en mer effektiv internkö har arbetats med under 2024 och nu 2025 utökas projektgruppen till att inkludera systerbolagen. Gruppen kommer titta på genomförbarheten i en idébank som jobbats fram.

Bostäder för ungdomar, studenter, äldre och trångbodda barnfamiljer

Vid omsättning av lägenheter i det befintliga beståndet möjliggörs för hyresgäster och stockholmare att efterfråga dessa, antingen via internkön eller den reguljära kön, och förmedlas då efter rak kötid. 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. Flera informationsinsatser har genomförts enskilt och tillsammans med systerbolagen och Bostadsförmedlingen för att öka hyresgästernas kunskap om internkön och vanliga bostadskön. Det har resulterat i ökad andel hyresgäster som aktiverar sin kötid i internkön.

Under 2024 har Svenska Bostäder tillsammans med KTH undersökt och testat 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. Två erbjudanden har skickats ut till målgruppen våren 2024. Erbjudande 1 innebär att förmedling sköts direkt av Svenska Bostäder utifrån hyresgästens önskemål. Erbjudande 2 innebär att lägenheter förmedlas genom internkön efter hyresgästernas önskemål. Drygt 5 % av den totala målgruppen har anmält sig, vilket är högre än förväntat. Kontakt har tagits med anmälda hyresgäster för att precisera deras kriterier för framtida bostad, med stor framgång. Flera matchningar har inletts men ingen har ännu gått i hamn då det är en utmaning att hitta lägenheter som matchar efterfrågan. Planering pågår för att under 2025 kunna göra erbjudandet till de äldre än mer attraktivt, genom att erbjuda praktiskt stöd vid flytt som finansieras av forskningsprojektet.

Försöket kring Familjelägenheter (särskilda godkännandevillkor på minst antal hemmavarande barn) har fallit ut väl. En utvärdering visar att dessa hyrdes ut med kortare kötid (2 år) och medelåldern på avtalstecknaren var lägre (5 år) jämfört med andra stora lägenheter i samma hus. Av de flyttkedjor som gick att följa flyttade alla från mindre till större. Svenska Bostäder har fortsatt hyra ut s.k. Familjelägenheter vid uthyrning via internkön och ytterligare upp skalning planeras 2025. KTH genomför också intervjuer med några av de som flyttar in för att kunna se hur det påverkar deras boendesituation.

Fokus 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. Svenska Bostäder ingår sedan 2024 i den styrgrupp som finns kopplat till samverkansöverenskommelsen mellan Järva stadsdelsnämnd och polisen. Under året har en reviderad samverkansöverenskommelse tagits fram och beslutats och bolaget ingår i flera samverkansgrupper. Förändringsarbetet behöver vara långsiktigt för att nå framgång och skapa förtroende hos Järvaborna. Bolaget ser det därför fortsatt som viktigt att bygga vidare på de strukturer som finns och lyfta goda exempel.





I den fastighetsägarförening som finns på Järva, där Svenska Bostäder har ordföranderollen, bedrivs utvecklingsarbete tillsammans med alla de större fastighetsägarna i Järva i nära dialog med polisen och


stadsdelen. Föreningen har under 2024 bland annat haft fokus på avfallshantering, skadedjur och våld i nära relationer utöver det löpande arbetet med trygghetsvandringar, säkerhetsbesiktningar och platssamverkan. Andra exempel på samarbetsparter i civilsamhället i Järva är Rädda Barnen och Folkets Husby.



Bolaget har också en nära dialog och ett samarbete med de näringsidkare som finns i bolagets fastigheter. I Husby där bolaget är centrumägare sker samverkan med företagarföreningen. Under året har bland annat internationella kvinnodagen uppmärksammats i Husby Centrum, Eid har firats och ett kafé som drivs av en kvinnlig entreprenör har invigts i anslutning till Tensta Centrum. Sista helgen i augusti genomfördes Husbyfestivalen där medborgare i Husby var med och planerade innehållet och genomförandet. Ett antal ungdomar från området anställdes för att arbeta under Husbyfestivalen.










Bolaget har under många år genomfört omfattande upprustningar av fastigheter i Järvaområdet. Under 2024 har ett antal steg tagits för att fortsätta att bevara och utveckla området för framtiden. I arbetet utgår bolaget utifrån underhållspolicy och dess inriktning att renovera beståndet med varsamhet om såväl klimat som ekonomi, och samtidigt ge hyresgästerna större möjlighet att påverka upprustningsnivån och undvika långa evakueringsperioder. Bolaget prioriterar stambyte i flera fastigheter för att minska risken för vattenskador. Renoveringarna bedöms kunna genomföras under fem till sju år, något som inte hade varit möjligt med det föregående arbetssättet med helombyggnader och evakuering. Under året har en övergripande tidplan för de kommande renoveringarna tagits fram. För att involvera Järvaborna på bästa sätt för bolaget löpande dialog med såväl hyresgäster som Hyresgästföreningen. Under året har informationsmöte hållits för ett antal fastigheter i Tensta, Husby och Rinkeby. Samrådsprocesser har genomförts med hyresgäster i ett antal fastigheter, individuella samtal har genomförts med hyresgästerna för att söka deras medgivande till åtgärder och lyssna in deras behov under renoveringstiden. Hittills har alla tillfrågade hyresgäster, med något enstaka undantag, lämnat medgivande. Det första stambytet inleds i Husby i början av 2025.








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	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 Ingen produktionsstart av studentlägenheter under 2024, däremot färdigställde bolaget 50 nya studentlägenheter på Södermalm under året. Bolaget har också flera projekt i tidiga skeden där det planeras nya studentlägenheter.	0	0	
				 Friställa lägenheter till studenter genom att fortsatt jobba aktivt med studiemeritprövning och uppsägning till följd av oriktiga hyresförhållanden. Analys Bolaget har utfört riktad studiemeritprövning i syfte att




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				friställa lägenheter för studenter.
				<p>✔ Utveckla studentförvaltningen utifrån framtaget förslag</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet med att utveckla studentförvaltningen har pågått under året och distrikt Innerstad har tilldelats ett ansvar för att produkten ska fortsätta utvecklas över tid. Några åtgärder från året: kontoret i Albano har öppnat upp för nyckelutlämning samt hyresgästbesök, bolaget har förstärkt marknadsföringen gentemot studenter så att de lättare hittar sin väg till en bostad hos Svenska Bostäder, anställning av två studenter som ska fungera som en kontaktväg för andra studenter pågår. Arbetet med att löpande ställa om insprängda studentlägenheter i vanligt bestånd, till ungdomslägenheter, pågår och sker vid naturlig omsättning.</p>
				<p>✔ Vi utvecklar boendeformer och lösningar som kan efterfrågas av alla genom delningstjänster och modernare former av kollektivboende.</p> <p>Analys</p> <p>Arbete pågår i lite olika projekt och med lite olika inriktningar såsom trygghetsboende med gemensamma ytor, kollektivboende för studenter och co-living koncept.</p>
<p> Analysera hur de kan bidra till fler lägenheter med många rum genom ny- och/eller ombyggnad, samt hur hyrorna för dessa kan pressas, i syfte att motverka trångboddhet bland resurssvaga grupper.</p>				<p>✔ Bolaget fortsätter utveckla arbetet med marknadsanalyser, med fokus på stora lägenheter, kopplat till varje fastighetsutvecklingsprojekt</p> <p>Analys</p> <p>För att motverka trångboddhet bland resurssvaga grupper har bolaget nyligen infört ett godkännandevillkor runt minsta antal hemmavarande barn, för att få hyra de stora lägenheter som omsätts. Uthyrningen av Familjelägenheter kommer fortsätta tillämpas i internkön.</p>


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>Ett marknadsanalysverktyg har använts i nyproduktionen för att bedöma lägenhetsbehovet som ett komplement till den information bolaget får från Bostadsförmedlingen och den egna uthyrningens löpande arbete. Utvärdering av marknadsanalysarbetet visar att verktyget kräver stor förståelse och kunskap för att kunna arbeta i det. Alternativa metoder för marknadsanalys utvärderas av arbetsgrupp.</p>
<p> Arbeta aktivt med stadens fokusområden, särskilt Fokus Järva genom att ta ansvar för utvecklingen av området, både kopplat till närvaron genom befintligt bestånd och ökat genomförande av nya stadsutvecklingsprojekt.</p>				<p> Arbeta aktivt med stadens fokusområden, särskilt Fokus Järva genom att ta ansvar för utvecklingen av området, både kopplat till närvaron genom befintligt bestånd och ökat genomförande av nya stadsutvecklingsprojekt.</p> <p>Analys Bolaget har haft ett stort fokus på Järva under 2024. Det främsta bidraget till Fokus Järva är bolagets dagliga arbete med ett helt, rent, snyggt och tryggt Järva där allt ifrån vardaglig förvaltning till att säkerställa att de som bor i våra lägenheter är de som har avtal med oss ingår. Bolaget bidrar också genom upprustningen av Järva (planering, samråd och genomförande). Bolaget har under 2024 skapat arbetstillfällen för kvinnor som står långt från arbetsmarknaden genom att plocka hem lokalvård i egen regi (se separat aktivitet). Bolaget medverkar också aktivt i den styrgrupp som finns för samverkansöverenskommelsen mellan stadsförvaltningen och polisen samt i flera arbetsgrupper. Bolaget är också drivande i den samverkan och de aktiviteter som sker inom Fastighetsägare Järva. Förberedelser pågår för nyproduktion i Rinkeby. Vi samarbetar med Rädda Barnens Riksförbund kring aktiviteter och metodutveckling med fokus på barnets rättigheter. Inom ramen för det samarbetet har vi under året tagit emot praoelever från Järvaskolan.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta 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 Riktlinjer för nyproduktion implementeras successivt och i detaljplanearbete inarbetas mått som möjliggör framtida modulbyggnation. Vidare arbete med översyn av projekteringsanvisningar och funktionskrav planeras.
 Nyproducera minst 3 500 bostäder under mandatperioden	  Antal färdigställda lägenheter Analys Under 2024 färdigställdes totalt 312 lägenheter. Dessa fördelades på de tre projekten Mangon med 133 lägenheter, Plankan med 92 lägenheter (varav 50 studentlägenheter) samt Familjen med 87 lägenheter.	312	312	
	  Antal lägenheter i bolagets projektportfölj Analys Bolaget har erhållit markanvisningar motsvarande ca 600 byggrätter, vilket utökade projektportföljen.	4 500	4 300	
 Samverka kring arbetet för en enhetlig och effektiv kommunikation som aktivt bidrar till stadens arbete med Fokus Järva				 Fortsätta arbetet med att samverka kring en enhetlig och effektiv kommunikation, för att bidra till stadens arbete med Fokus Järva Analys Bolaget har genomfört ett antal olika aktiviteter för att bidra kommunikativt till stadens arbete med Fokus Järva. Bolaget har varit aktiva i genomförandet av Järvaveckan. Husbyfestivalen är Svenska Bostäders egen street festival som samlar många på Järva kring musik, aktiviteter och mat. Denna tas

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>fram i hemokratisk anda där Husbyborna är med och formar festivalen samt att den ger möjlighet till lokala arbetstillfällen. Vi har bedrivit mediearbete riktat mot Järvamedier. Vi har medverkat i Samverkansgrupp för otrygga brottsutsatta platser, som samordnas av Järva SDF. Vi har medverkat i styrgrupp för kommunikation kring Fokus Järva och bistått med underlag till stadens nyhetsbrev Fokus Järva. Vi har deltagit i stadens kampanj kring att bekämpa rättor och skadedjur på Järva. Bolaget har ett ständigt Järva-filter i värderingen av nyheter och innehåll till samtliga kanaler.</p>
<p> Tillsammans med exploateringsnämnden arbeta för att bolagens projektportföljer till att vara minst tio gånger den planerade årliga produktionen.</p>				<p> Fortsätta samarbetet med exploateringsnämnden för att projektportföljen ska ligga i bra nivå med planerad produktion</p> <p>Analys</p> <p>Stort arbete är fokuserat kring markackvisition och möten om detta sker varje vecka med Exploateringskontoret och Stadsbyggnadskontoret. Enligt budgeten skulle de tre kommunala bostadsbolagen markanvisas 2500 lgh under 2024. För Svenska Bostäder blev det 2 nya markanvisningar om totalt 220 lgh som ökar bolagets projektportfölj.</p>
<p> Tillsammans med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Stockholms Stadshus AB bedriva en långsiktig och effektiv planering för byggandet av Stockholmshus. Produktionen av Stockholmshus bör utgöra minst hälften av allmännyttans samlade produktion fram till 2030.</p>				<p> Bolaget ska fortsätta bidra i arbetet med Stockholmshusen</p> <p>Analys</p> <p>Stockholmshusen möjliggör samarbeten inom staden och med externa parter. I samarbete med Stadshus AB sker flera initiativ för att växla upp detta arbete.</p>
	<p>  Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag</p> <p>Analys</p>	0	300	<p> Bolaget har som ambition att påbörja 300 hyresrätter år 2024, men målet är att bostadsbolagen tillsammans ska påbörja 3500 under hela mandatperioden.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Under 2024 har inga nybyggnadsprojekt påbörjats på grund av den rådande marknadssituationen. Ett projekt väntas starta under 2025.			<p>Analys</p> <p>På grund av rådande marknadsläge påbörjades inga nya hyresrätter under 2024.</p>
				<p>  AB Svenska Bostäder ska i samråd med Bostadsförmedlingen i Stockholm AB utreda åtgärder för hur den interna byteskön kan bli ett mer effektivt verktyg för att hyresgäster ska kunna förändra sin boendesituation. Det handlar om att kunna minska trångboddhet, förbättra tillgänglighet och bryta segregation</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har kommit en bit på väg och hunnit starta upp dialog med systerbolag för att utvidga denna satsning till att omfatta den samlade internkön. Dialoger fortlöper under år 2025 för att möjliggöra en bred samsyn och då under nytt direktiv, som samlar alla bostadsbolagen.</p>
				<p>  Exploateringsnämnden ska i samarbete med stadsbyggnadsnämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder analysera hur stadsutvecklingsprocessen kan bidra till fler lägenheter med många rum, genom ny- och/eller ombyggnad, och hur hyrorna för dessa kan pressas</p> <p>Analys</p> <p>Möjligheten att tillskapa lägenheter med många rum analyseras vid upprepade tillfällen under projektens olika skeden. Målsättningen är alltid en yt-effektiv utformning av lägenheterna för att hålla ner den totala månadskostnaden.</p> <p>Inom konceptet Stockholmshus har initierats ett arbete att se över planlösningar. Det arbetet involverar primärt bostadsbolagen. I arbetet utreds möjligheten att få till</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				lägenhetsutformningar som möjliggör fler rum utan att lägenheterna blir så mycket större och därmed dyrare. Ändringar i koncept förankras med stadens förvaltningar genom Stockholmshusens styrgrupp.
				 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 Där det är möjligt planeras för Stockholmshus som är ett koncept som eftersträvar rimliga hyror genom att produkten upprepas så lågt som platsens förutsättningar tillåter. Vidare strävar bolaget efter att hitta mobilitetslösningar och effektivt nyttjande av befintliga parkeringar för att så långt som möjligt undvika kostsamma underjordiska garage.
				 Redogöra för hur bolaget bygger bostäder till prioriterade grupper, såsom unga, studenter och seniorer Analys Bolaget har under året färdigställt studentlägenheter i projekten Familjen och Plankan. I flera kommande projekt med pågående detaljplaner planeras för studentbostäder. T.ex. i Hagastaden 334 lgh, Valla Södra 130 lgh och Islandstorget 60 lgh. I projektet Friherregatan planeras för ett Trygghetsboende för äldre med ca 75 lgh.
				 Redogöra för hur bolaget säkerställer effektiva processer för en hög och jämn takt i bostadsbyggandet samt bidrar till att samhällsservice planeras i tidiga skeden

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>Analys En förutsättning för en jämn takt i bostadsbyggandet är en kontinuerlig tilldelning av markanvisningar. Bolaget träffade under 2024 Exploateringskontoret varje vecka för att systematiskt utvärdera projektidéer som kan leda till nya markanvisningar. Vidare samverkar bolaget med staden i framtagandet av nya detaljplaner och bidrar med förslag på åtgärder som kan effektivisera arbetet eller öka genomförbarheten trots utmanande marknadsläge.</p>
				<p> Stockholms Stadshus AB ska i samarbete med AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder utvärdera om den senaste upphandlingen av Stockholmshusen uppfyller sitt syfte att pressa kostnaderna</p> <p>Analys Fler entreprenörer är nu med och konkurrerar om de specifika upphandlingarna (11 st är kvalificerade i DIS). De projekt som upphandlats genom DIS är fortfarande i planeringsskedet och har ännu inte byggts. Upphandlingarna är genomförda med syftet att pressa kostnaderna men slutresultatet går ännu inte att bedöma.</p> <p>DIS innehåller en möjlighet att inför byggskedet genomföra ytterligare konkurrensutsättning i det fall vinnande entreprenör och byggherren inte kommer överens om kalkyl mm för projektet.</p> <p>DIS har lett till att fler entreprenörer är med och konkurrerar om respektive byggprojekt. Vilket bedöms skapa förutsättningar för pressade kostnader.</p>

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:



- Bolagets kultur- och värderingsarbete har pågått under hela 2024.
- Lönekriterier baserade på vår värdegrund har tagits fram och informerats om.
- En pilot i utbildningen Klart partnerskap genomfördes för 20-talet medarbetare. Detta är en förlängning av Klart ledarskap som samtliga chefer genomgått.
- Antikorrupsionsutbildning för nyanställda medarbetare har genomförts under året.
- 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, med syftet att i förlängningen främja hyresgäster såväl som stockholmarna. Bolaget arbetar systematiskt med kompetensförsörjning i alla delar av verksamheten via inventeringar och analyser.

Utifrån genomförd analys av vår chefsstruktur konstateras att bolaget lever upp till Stockholm stads riktlinje för chefsstruktur och chefsnivåer. Bolaget arbetar ständigt och aktivt med den egna organisationen och med att skapa de bästa förutsättningarna att utöva ett bra ledarskap. Vi har under flera år haft ett förväntat aktivt medarbetar- samt ledarskapsindex. Vid mätningen 2023 och 2024 var resultatet för ledarskapsindex 85. Medarbetarens resultat för 2024 ligger på 81. Bolaget har sedan några år tillbaka en plan för kontinuerlig satsning på ledarutveckling och arbetar aktivt med ett systematiskt arbetsmiljöarbete. Bolaget har en tydlig delegationsordning och kravprofiler för chefsroller där personal-, verksamhets- och budgetansvar tydligt framgår. Bolaget har ett stort fokus på arbetssätt, ledarskap och medarbetarskap i syfte att effektivisera, nå än bättre resultat och nöjdare hyresgäster. Vi ser ständigt över vår organisation, roller och chefsstruktur och har de senaste åren genomfört ett flertal förändringar. Denna översyn kommer löpande att fortgå som en naturlig del i att ständigt utveckla och förbättra vår verksamhet i samverkan med våra fackliga parter.

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 den bolagsövergripande verksamhetsplanen.

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 dennes prestation bidrar till att uppfylla bolagets övergripande mål och Stockholm stads inriktningsmål.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	  Aktivt Medskapandeindex Analys	81	83	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Bolaget fick lägre resultat i AML-mätningen, där Förvaltningsavdelningens resultat blev lägre än förväntat. En större omorganisation 2023 är sannolikt en av orsakerna.			
	 Sjukfrånvaro Analys	4,5 %	5 %	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14 Analys	1,61 %	2 %	
				 Periodisk genomgång av behörigheter i ekonomisystemet har genomförts Analys Bolaget har en etablerad rutin och genomför systematiska genomgångar. Behörigheterna skall enligt rutinen genomföras två gånger per år. Under året har dock bara en genomgång under våren gjorts som följd av vakans och hög arbetsbelastning på den utförande enheten.

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.

Bolaget har redovisat sin tänkta funktionsindelade krigsorganisation till staden och under året har denna förtydligats genom att tilldela funktioner i linjeorganisationen sitt uppdrag, i händelse av höjd beredskap. Bemanningsplan har tagits fram och kommer att fastställas under kvartal 1 2025. Företagsledningen och övriga centrala funktioner i krigsorganisationen har genomfört StadsÖ 24 under våren. Den övningen var en kombinerad utbildning och övning, och var tillika bolagets krisledningsövning för året. Bolaget tränar också

löpande sin krisledningsförmåga vid oönskade händelser i verksamheten. Genom att dra erfarenheter av kriser som hanteras under året ökar organisationens förmåga.

Under en serie av år vidtar bolaget åtgärder för att säkerställa funktionaliteten i skyddsrum. Under 2024 har bolaget handlat upp och tecknat avtal med entreprenörer för åtgärder och under hösten har arbetet med att färdigställa skyddsrummen löpt på väl med två entreprenörer som arbetar parallellt.

Informationssäkerhet och NIS2

Bolaget har bedrivit ett flerårigt utvecklingsprojekt kring systematiskt informationssäkerhets- och dataskyddsarbete. Arbetet övergick från och med 2024 till att fortsättningsvis bedrivs inom bolagets övergripande ledningssystem. Bolaget har sedan dataskyddsförordningens införande haft ett internt dataskyddsbud men har sedan den 1 november 2023 lagt uppdraget på ett externt dataskyddsbud. Lägesstatusen återges i DSO:s årsrapport.

Bolaget har ett antal verksamhetsområden som vid en första analys ser ut att träffas av kommande NIS2-lagstiftning och har därför under hösten genomfört särskilda riskworkshops, som en beredskap i väntan på vägledningar från tillsynsmyndigheter.




Risk- och sårbarhetsanalys



Bolaget har under 2023 implementerat riskhanteringsåtgärder för de mest framträdande riskerna. Under 2024 gick bolaget in i en ny tvåårig RSA-cykel (risk och sårbarhetsanalys) enligt stadens modell och har haft fokus på att följa upp och säkerställa att vidtagna åtgärder har avsedd effekt. Bolaget fortsätter att genomföra kompetenshöjande insatser i syfte att öka förmågan att följa upp identifierade risker. Bolaget har nära samverkan med systerbolagen kring utvecklingen av arbetet.




Avtalsuppföljning

Bolaget följer upp priser och övriga villkor vid leverans, vidare kontrolleras alltid leverantörers ekonomiska status vid faktureringsstillfället. Övriga kontroller såsom tillkomsten av ryska intressen hos bolagets leverantörer följs upp kontinuerligt, liksom företagens rating. Ett tjugotal avtal kontrolleras årligen gällande hållbarhetskrav. Därutöver jobbar bolaget löpande med leverantörsmöten - exempelvis för skötsel av utemiljö, lokalvård och byggprojekt. Rättvist byggande fortsätter arbetet med kontroller i nybyggnadsprojekt.

Bolaget har under 2024 samarbetat med ett systerbolag för att kontrollera avtal och leverantörer inom samma bransch för att få fram benchmark. Bolaget genomför också uppföljning i form av externa revisioner.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Delta i arbetet inom stadens sektorsorganisation för civil beredskap.				 Vi ska bidra till stadens arbete med RSA. Analys RSA för året är genomförd och redovisad för staden. Bolaget deltar i arbetet med stadens Sektors RSA.
				 Vi ska fördjupa utbildningen inom krisberedskap för bolagets krisledning. Analys Under 2024 var bolagets krisledningsövning att genomföra StadsÖ 24. Företagsledningen samt ett flertal andra chefer i ledande

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>positioner deltog.</p> <p>✔ Vi ska vidareutbilda respektive avdelnings ledningsgrupp i metodstöd i syfte att öka förmågan att hantera kriser.</p> <p>Analys Under året har bolagets säkerhetsstrateg genomfört utbildning i krishantering med avdelningar som efterfrågat det och under våren genomfördes StadsÖ 24 i egen regi där flera chefsnivåer deltog vid sidan av ledningen. Förberedelser pågår för att utbilda förvaltningsavdelningens ledningsgrupp i stabs ledning under våren 2025.</p>
	<p> Andel elektroniska inköp</p> <p>Analys</p> <p>Det nya inköpssystemet används nu för köp av tjänster och varor. Dock saknas ännu en koppling mellan fastighetssystemet och inköpssystemet för fastighetsnära tjänster, såsom avtal för fastighetsunderhåll. Detta innebär att statistiken över elektroniska inköp inte är helt tillförlitlig ännu.</p>	12,3 %	50 %	
	<p> Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts</p> <p>Analys</p>	57,69 %	81 %	<p>✔ Följa upp avtal med värde högre än 2 mnkr minst en gång/år och dokumentera uppföljningen.</p> <p>Analys Mest tid läggs på uppföljning av entreprenadkontrakt, där projektledare har täta avstämningar med entreprenörerna. Där kontrolleras kvalitet, leverans och uppfyllnad av hållbarhetskrav. För tjänstekontrakt - såsom utemiljö och fastighetsjour - så följs dessa upp löpande och avvikelser etc. dokumenteras. Övriga kontroller såsom tillkomsten av ryska intressen hos Svenska Bostäders leverantörer följs upp</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				kontinuerligt, liksom företagens rating.
	 ● Genomföra ledningens genomgång för informationssäkerhet Analys Ledningens genomgång är genomförd.	1 st	1 st	
	 ● Genomförda åtgärder inom risk- och sårbarhetsanalys Analys Risk- och sårbarhetsanalys är genomförd för samhällsviktig verksamhet, vilket för bolaget är befolkningsskydd och våra skyddsrum.	100 %	100 %	
				 Fortsätta det löpande informations-säkerhetsarbetet enligt bolagets ledningssystem för informationssäkerhet (LIS), t.ex. genom att öka kännedomen om informationssäkerhet samt se över genomförda klassningar Analys Bolaget har under året prövat att gå från att klassa processer till att klassa informationsmängder som bättre överensstämmer med dokumenthanteringsanvisningar. Förhoppningen var att mer precisa informationsmängder skulle ge en mer rättvisande registerförteckning, vilket också varit fallet. Under hösten har systemklassningar genomförts för att möta flytten av lokala IT-system inom stadens övergripande tjänsteavtal. Aktivitetsplan för fortsatta klassningar finns framtagna.

3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser

Trygghetsarbete

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, Järva och särskilt utsatta fastigheter i övriga delar av beståndet. 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. Exempel på löpande trygghetsarbete som fortsatt och genomförts under året är:

- Grunden i trygghetsarbetet är att bolaget fortsätter arbetet med att säkerställa att det är helt, rent och snyggt i våra fastigheter och områden. Bolaget genomför regelbundna ronderingar i egen regi och med stöd av våra skötselentreprenörer samt genomför trygghetsvandringar via stadsdelsnämnderna och fastighetsägarföreningarna.
- Koncept för särskilda trygghetsvandringar med barn är framtaget och testat i Järva sedan förr och under 2024 har en trygghetsvandring med ungdomar genomförts i Bredäng.
- Bolaget deltar i lokala brottsförebyggande råd och samverkar med polis och andra myndigheter. Under året har bolaget blivit en del av den styrgrupp som finns för samverkansöverenskommelsen mellan Järva stadsdelsförvaltning och polisen. Utöver det bidrar bolaget i flera arbetsgrupper kopplat till överenskommelsen.
- Genom fastighetsägarföreningarna utbildar bolaget dess medarbetare inom olika områden, som brottsförebyggande förvaltning samt hur bolaget kan bidra till att motverka våld i hemmet. Utbildningar har genomförts under 2024.
- Bolaget förstärker löpande skalskyddet i fastigheter där det vid säkerhetsbesiktningar framgår behov av att utveckla den fysiska miljön. Under året har särskilda insatser gjorts i fastigheter där hyresgästerna uttrycker att de upplever en minskad upplevelse av trygghet.
- Bolagets bostadssociala grupp arbetar för att säkerställa att de som bor i våra lägenheter också är de som vi har avtal med. De arbetar också med att stödja hyresgäster som upplever sig störda av grannar. Allt detta bidrar till att öka den upplevda tryggheten.
- Samverkan med polis 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).
- Svenska Bostäder har sedan 2022 arbetat med metoden Trygga Trappan i samarbete med socialtjänsten, Stockholmshem, polisen och Fastighetsägarföreningen Skärholmen. Arbetet har under 2023 och 2024 utökats till att omfatta även fastigheter i Västerort (i samarbete med Hässelby-Vällingby Fastighetsägarförening) och fastigheter i Järva (i samarbete med Fastighetsägare i Järva). Bolaget fick tillsammans med samarbetsaktörerna i Skärholmen stadens utmärkelse Framsteget för sitt innovativa arbete med att utveckla Trygga trappan.

Förebygga och motverka välfärds- och avfallsbrottslighet



Föreningsstöd - Bolaget tillämpar de riktlinjer för samarbeten med externa aktörer som gäller. Riktlinjerna fastställer vilken inriktning och vilka krav som ska gälla för bolagets samarbeten och utgör 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 upp samarbeten årligen, dels i form av att begära in uppgifter från samarbetsföreningar, 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.





Lokaluthyrning - Under året har bolagets rutiner och interna arbetssätt vid ny uthyrning av kommersiella lokaler utvecklats för att förstärka kontrollen och motverka risken att genom uthyrningen medverka till ekonomisk brottslighet eller andra oegentligheter.


Upphandling och inköp - Flertalet av uteslutningsgrunderna av anbudsgivare i upphandlingsskedet och under avtalets löptid tar sikte på tidigare överträdelser och misskötsamhet, vilket bidrar till att motverka brottslighet. För att komma till rätta med fusk, är tesen att avtalsförvaltning och kontroller bidrar till att minska fusk på lång sikt. Därför är avtalsuppföljning och kontroller av leverans vanliga arbetssätt för att säkerställa att brottslighet inte förekommer. Kontrollmekanismer byggs upp genom externa revisioner, stickprov och vissa egna insatser.


Avfall och dumpning - Bolaget har inga indikationer på att avfallsbrottslighet pågår i anslutning till bolagets verksamhet. Bolaget har väl inarbetade rutiner för hantering av såväl hyresgästavfall som det avfall som uppstår i entreprenadprojekten. Avfall som uppstår från bolagets hyresgäster hämtas av entreprenörer som anvisats av staden, detta gäller även fastighetsnära insamling av förpackningar från och med 2024. I samband med upphandling av byggprojekt ställs krav på korrekt avfallshantering. Uppföljning genomförs i form av att mängder och transportdokument begärs in i samband med slutredovisning.








Anställning - Bolaget har under året prövat och utvecklat arbetssätt för att genomföra bakgrundskontroller i förtroendekänsliga och ledande befattningar där nyanställning sker.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att stadens medarbetare inte utsätts för hot, rasism eller otillbörlig påverkan				<p>✔ Alla medarbetare ska gå bolagets utbildning om hot och våld samt antikorruption.</p> <p>Analys Drygt sextio medarbetare i bolaget har under året varit aktuella för att genomföra bolagets utbildning inom hot och våld. När det gäller antikorruption gjordes en stor utbildningsinsats 2023/2024 där merparten av bolagets medarbetare omfamnades och därefter genomförs utbildningen i uppsamlingsheat med de som successivt nyanställs.</p>
 Arbeta proaktivt och strukturerat för att motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser, samt inom upphandlade verksamheter som till exempel lokalvård.				<p>▶ Vidareutveckla arbetet kring samarbetet med Rättvist Byggande och genomföra löpande kontroller.</p> <p>Analys Samarbetet med rättvist byggande har blivit en integrerad del av alla bolagets ny- och ombyggnadsprojekt. En ny modell för mindre entreprenader har utvecklats tillsammans med organisationen och</p>





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				införlivats i bolagets rutiner för ombyggnadsprojekt. Kontroller genomförs löpande enligt organisationens modell.
 Genom dotterbolaget Stadsholmen AB leda arbetet med lokalt utvecklings- och trygghetsarbete i Gamla stan				 Mål och aktiviteter för att stärka samarbetet ska tas fram där det framgår på vilket sätt Stadsholmen, som den största fastighetsägaren, kan gå före i utvecklingsarbetet i dialog med övriga fastighetsägare. Analys Samarbete finns sedan tidigare i trygghetsfrågor, där vi under året bl.a. medverkat till ett poliskontor i Gamla Stan. Initiativ är taget för att Stadsholmen ska ta en tydligare roll i Föreningen "Gamla Stan i samverkan". Där är ett av syftena att stärka Gamla stans naturliga attraktionskraft som besöksmål, verka för en hållbar turism i Gamla Stan och för investeringar i hållbar turism. Internt har arbete kring förbättrad belysning och enhetligt skyltprogram för lokaler påbörjats. Stadsholmen har också deltagit i utredningen om miljözon i Gamla Stan. Under 2025 kommer samarbete ske med Trafiknämnden för att hitta aktiviteter för fortsatt utveckling och trygghetsarbete.
 I samarbete med S:t Erik Försäkring strategiskt stärka det förebyggande arbetet i syftet att minska antalet brand- och vattenskador i stadens byggnader				 Aktivt delta i arbetet kring förebyggande arbete för att minska bränder och vattenskador, tillsammans med S:t Erik Försäkring. Analys Svenska Bostäder deltar i ett forum med bostadsbolag där S:t Erik Försäkring är sammankallande. För


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>kunskapsdelning och metodutveckling. Storstockholms brandförsvaret har kallat bolaget till 4 möten runt förebyggande arbete.</p>
				<p>✔ Bolaget ska tillsammans med systerbolagen utöka samarbetet med Brandinstruktörerna i syfte att öka kunskap hos unga i brandförebyggande åtgärder.</p> <p>Analys Bolaget har under året bidragit i arbetet med att ta fram ett nytt avtalsförslag för samarbetet mellan bostadsbolagen och Brandförsvärsförbundet. Avtalet har undertecknats under året. Under året har ett antal insatser gjorts i syfte att öka kunskapen såsom 231 teoretiska respektive 194 praktiska utbildningstillfällen för skolungdomar.</p>
<p> Kraftsamla för att motverka välfärdsbrottslighet - i arbetet ingår att se över rutiner, säkerställa kontrollmekanismer, minska antalet underleverantörer samt upprätta egen kapacitet och rådighet</p>				<p>✔ Undersöka hur bolaget kan motverka välfärdsbrottslighet, t.ex. genom att undersöka vad välfärdsbrottslighet innebär för bolaget, och vilka arbetssätt som behöver ses över.</p> <p>Analys Bolaget har under året genomfört utbildningar och workshops om välfärdsbrott, otillåten påverkan, korruption, mutor och jäv för att säkerställa aktuell kunskap. Riktlinjer för representation och gåvor, baserade på Stockholms stads riktlinjer, finns etablerat. Kontrollfunktioner finns i ekonomisystemet, attest- och delegationsordningar samt genom krav på dubbelsignering. Informationssäkerhet är en prioritet, och arbetet med att förbättra</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>informationshanteringen för att skydda mot läckor och missbruk pågår kontinuerligt. Med ett ledningssystem för informationssäkerhet, ett oberoende dataskyddsombud och tydliga rutiner hanteras risker och incidenter.</p> <p>Avtalsuppföljning och leveranskontroller används för att motverka brottslighet, bland annat genom externa revisioner och stickprov. Under våren genomfördes en fördjupad kontroll inom en riskbransch för att samla data och utveckla metoderna. Samarbete mellan systerbolagen testades 2024 för att effektivisera resurser och öka antalet kontroller.</p> <p>Vid upphandling görs alltid kontroller av anbudsgivare och anbud enligt lag. Fokus på tidigare överträdelser bidrar till att minska brottslighet. Noggranna analyser krävs vid hantering av underleverantörer, där bolaget i vissa fall kan kräva att nyckeluppgifter utförs av huvudleverantören, även om begränsningar används med försiktighet.</p>
 Med stöd i lokal lägesbild och analys vidta sociala och situationella brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder utifrån det egna ansvarsområdet				<p>✔ Bolaget ska, utifrån aktuell lokal lägesbild och relevant forskning, fortsätta utveckla och implementera situationella brottsförebyggande åtgärder.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har startat Trygga trappan i Tensta under våren 2024. Bolaget tillsammans med Stockholmshem uppmärksammades kring Trygga Trappan i Framsteget under</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				stadens Kvalitetsgala. Bolaget har under året haft kontakt med olika företag och tittat på deras lösningar för att se om det kan bidra till bolagets brottsförebyggande verksamhet.
 Utveckla inflytandet för hyresgästerna och samarbetet med andra lokala aktörer, samt främja social sammanhållning och tillit i bostadsområdena.	  Antal anordnade hemokrati träffar. Analys Omkring 15 hemokrati träffar har genomförts, allt från Järvaveckan och Husbyfestivalen till gårdsträff i Vårberg och vid studentbostäderna i Vallgossen.	15 st	8 st	 Bolaget ska ansvara för att öppna upp lokaler alternativt verksamheter där medborgarna inkluderas och får bidra till områdets utveckling. Analys Bolaget har under året öppnat upp en lokal i Bredäng. Tanken är att medborgare kan nyttja lokalen för olika aktiviteter. I Husby Centrum har Kulturhuset/Stadsteatern utökade ytor för att kunna visa upp sin verksamhet mer publikt och locka nya deltagare till sina aktiviteter.
 Vidareutveckla och förstärka samverkan med relevanta externa aktörer i trygghets- och säkerhetsarbetet, exempelvis inom ramen för samverkansöverenskommelse med polis samt lokala strukturer för platssamverkan	  Genomförda trygghetsvandringar Analys Bolaget genomför trygghetsvandringar tillsammans med hyresgäster, Stadsdelsförvaltningen, Polisen, fastighetsägare och medborgare. Åtgärder som vidtagits efter vandringarna inkluderar förstärkt skalskydd genom montering av brytskydd och borttagning av cylindrar och handtag för att förhindra inbrott. Därutöver har extra ronderingar genomförts av intern personal,	25	10	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	väktarbolag och Polisen.			<p>✔ Vi ska ta en initial kontakt med extern aktör för att samarbeta i syfte att öka den upplevda tryggheten för barn i våra områden.</p> <p>Analys Initial kontakt togs under 2023 med extern aktör. Under 2024 har vi omvärderat och aktiviteten har utgått.</p>
				<p>✔ Vi ska utöka arbetet med Trygga Trappan i andra delar av vårt bestånd.</p> <p>Analys För att Trygga trappan som koncept ska kunna införas i ett område behöver en mängd olika förutsättningar finnas på plats och ett antal åtgärder ska ha prövats för att öka tryggheten. Det innebär att en breddutrollning inte kommer att kunna ske. Under 2024 har vi startat Trygga trappan i Tensta samt i Västerort. Sedan förr har Trygga Trappan jobbat med i södra delarna av staden.</p>
	 Bostadsbolagens hyresgästers upplevda trygghet i och omkring hemmet	80	80	
	 Produktindex Analys Bolagets utfall minskar med 0,1 mellan åren. Indexet byggs upp av tre delar som viktas samman - Lägenhet (60 %), Allmänna utrymmen (20 %) och Utemiljö (20 %). Inom delområde Lägenheten ökar bolaget framförallt inom temperatur/värmekomfort sommartid. Samtidigt minskar bolaget inom temperatur/värmekomfort vintertid och ljudmiljö/ljudisolering. Inom delområde	78	78	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>Allmänna utrymmen minskar bolaget framförallt kopplat till utrustning för tvätt/tork och städning i tvättstuga. För att förbättra resultatet har tvättstugor målats om och nya tvättmaskiner installerats. Inom delområde Utemiljö ökar bolaget i alla frågor, främst inom trafikmiljö i närområdet samt val av blommor, buskar och träd.</p>			
	<p>  Rent och snyggt</p> <p>Analys Bolaget utfall ökar med 0,1 mellan åren. Ökning sker inom Städning av gård och närmiljö samt Skötsel av rabatter, buskar, träd och gröna ytor. Däremot minskar bolaget särskilt mycket inom Städning av miljöstuga/grovsoprum och även inom områden kopplade till Sophantering. För att förbättra resultatet har bolaget genomfört åtgärder såsom utökad städning och ommålning i allmänna utrymmen, samt utökad rondering och städkontroller tillsammans med entreprenör i miljöstugor och trapphus. Dessutom har slitna gatu-, entré- och parkeringsskyltar bytts ut.</p>	76,8	78	
	<p>  Serviceindex</p> <p>Analys Bolagets utfall minskar med 1,1 mellan åren. Det är framförallt inom Ta kunden på allvar och Hjälp när det behövs som bolaget minskar. Bolaget ökar istället något inom Trygghet. Analys av resultatet har lett till följande åtgärder för att förbättra resultatet: Ökad kommunikation kring åtgärder som utförs i fastigheterna, utökade öppettider på ett</p>	79,3	80	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	områdeskontor samt framtagande av enhetliga arbetssätt för att jobba datadrivet runt inkomna felanmälningar.			
	 Trygghetsindex	80	80	

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



Civilsamhälle och barnrättsarbetet

Under året har bolaget ett särskilt fokus på att öka kunskapen om barnrätts- och barnperspektivet. Under året har stadens barnombudsman och Rädda Barnen vid olika tillfällen besökt bolagets interna sändning SB Live och pratat om barnrättsfrågor. Rädda Barnen har också genomfört en utbildning för bolagets medarbetare i Järva. Utbildningen handlade om vad man som vuxen kan tänka på när man möter barn efter att det inträffat obehagliga händelser (t.ex. sprängningar och skjutningar).

Barnperspektivet i bolagets modell för socialt värdeskapande analys i nybyggnation har vidareutvecklats och arbete pågår för att ta fram ett liknande verktyg för det befintliga beståndet. Ett koncept för trygghetsvandring med barn togs fram och testades 2023, under 2024 genomfördes ytterligare en trygghetsvandring enligt konceptet, den här gången med ungdomar i Bredäng.

Bolaget har även tagit ett särskilt ansvar för ungdomars möjlighet att skaffa sig en första arbetslivserfarenhet genom att ta emot nio praelever under våren inom ramen för samarbetet med Rädda Barnen i På Lika Villkor. Under sommaren har bolaget tagit emot betydligt fler ferieungdomar än tidigare i den egna verksamheten. Ungdomarna har jobbat i alla delar av beståndet och framförallt bidragit med åtgärder i utemiljön. Även fastighetsägarföreningarna i Hässelby-Vällingby och Järva, där Svenska Bostäder har ordförandeskapet, har tagit emot ferieungdomar. För att bidra till barns rätt till fritid, lek och vila har bolaget och systerbolagen tillsammans med ett 20-tal föreningar möjliggjort meningsfulla och utvecklande fritidsaktiviteter under sommarlovet. Bolaget har också ett flertal samarbeten där aktiviteter pågår under en större del av året, exempel är Löparakademin, Svenska med baby, Vi tar plats och Sambafotboll.

Under rubrik 1.5 har bolaget utvecklat arbetet med att bidra till ett rikt kulturliv.

Hyresgästers (medborgares) möjlighet att påverka

Bolaget har de senaste åren utvecklat arbetssätten för att förstärka hyresgästernas möjlighet till inflytande och delaktighet i verksamheten. Via olika kanaler så väl digitala som fysiska möten har bolaget lyssnat på hyresgästerna och Stockholmare för att ta reda på vad de vill vara med och påverka. Bolaget genomför även löpande - utifrån boinflytandeavtalet med hyresgästföreningen - träffar runt om i beståndet med lokala hyresgästföreningar. Arbetet sammanfattas med namnet Hemokrati som visar att vi jobbar med människors hem och demokrati.

Bolaget arbetar aktivt för att involvera hyresgästerna och stärka deras medansvarstagande, exempelvis genom att uppmuntra till grannsamverkan och gårdsföreningar. Under året har gårdsföreningar bytt namn till grannföreningar. Namnbytet har gjorts i samförstånd med hyresgästföreningen för att visa att stimulera fler hyresgäster att engagera sig och visa att åtgärder som hyresgästerna vill genomföra med stöd av bolaget inte behöver handla om gården.

Flera insatser har genomförts där hyresgästerna haft möjlighet att påverka utformning av gårdar vid

upprustning, enklare upprustning av allmänna utrymmen och rutiner har tagits fram för när hyresgästerna vill odla. Exempel går att hitta på bolagets hemsida under Hemokrati. Bolaget har också en hyresgästpanel som löpande svarar på frågor och ger bolaget stöd i utvecklingen. Under 2024 var bolaget vid två perioder extra synliga i bolagets områden och bjöd in hyresgästerna till dialog på olika teman för att stärka dialogen med hyresgästerna och arbetet med Hemokrati. I bolagets budget finns särskilda medel avsatta för boendeinflytande och för områdesutveckling där möjlighet finns att genomföra förslag från hyresgästerna.

Agenda 2030 – och mänskliga rättigheter

Här följer några exempel på hur bolagets verksamhet och arbete möter upp de mänskilda rättigheterna kopplat till de Globala målen.



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 bestånd. Bolaget fortsätter även med och vidareutvecklar arbete med samråd och boendeinflytande för att säkerställa att alla grupper kommer till tals. Det sker ett fortsatt fokus på likabehandling i varje enskilt möte. Vid upphandlingar, med värde över 2 mkr, ställs även särskilda jämställdhetskrav.


Mål 8 – arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt: Bolaget fortsätter det interna systematiska arbetsmiljöarbetet 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. Hösten 2024 inleds ett tvåårigt projekt i Rinkeby som syftar till att skapa sysselsättning för de som står långt ifrån arbetsmarknaden.

Mål 10 – minskad ojämlikhet: Bolaget förmedlar lägenheter enligt ett transparent och icke-diskriminerande kösystem och har inkomstkrav som överensstämmer med kronofogdens normalbelopp för levnadsomkostnader. Bolaget vidareutvecklar arbetssätt med samråd och boendeinflytande, för att säkerställa att alla grupper kommer till tals. Utöver det bedriver bolaget ett arbete kring god rörlighet inom det egna beståndet som syftar till att alla ska kunna byta bostad när ens bostadsbehov förändras.

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 såväl som befintligt bestånd. 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/ungdomar i bostadsområdena, samt arbetar kontinuerligt med att minska miljöpåverkan från bolagets verksamhet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Genom kontroll och uppföljning säkerställa att ekonomiska bidrag eller tillgång till lokaler inte ges till någon aktör som inte står bakom den demokratiska rättsstatens principer,				 Följa interna rutiner för utvärdering inför tecknande av samarbetsavtal med företag, föreningar och civilsamhällesaktörer inom hållbarhetsområdet. Analys I samarbeten med föreningslivet finns en

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
de mänskliga rättigheterna och jämställdhet mellan kvinnor och män				tydlig rutin och checklista som följs när vi inleder och förnyar samarbeten. En internrevision av arbetssätten har genomförts under året. Inga avvikelser upptäcktes. I samband med uthyrning av kommersiella lokaler säkerställer vi att demokrativillkor följs genom uppdaterad rutin med checklista. Underlag sparas i respektive akt. Dialoger pågår med Järva stadsdel kring hur vi kan stärka samverkan ytterligare för att motverka välfärdsbrott.
 Involvera stockholmare i beslut som påverkar deras vardag genom exempelvis medborgardialoger och medborgarbudgetar				 Fortsätta arbetet med att informera våra hyresgäster om möjligheten till att skapa gårdsföreningar samt möjligheten om att påverka utvecklingen av sitt område. Analys Tillsammans med Hyresgästföreningen har bolaget beslutat att byta namn på "gårdsföreningar" till "grannföreningar". Syftet med namnbytet är att undvika att den gamla termen tolkades som att initiativ endast gällde den gård hyresgästerna bodde på, och att det nya begreppet ska bredda hyresgästernas perspektiv. Under året har 7 nya grannföreningar bildats, och ansökningar om medel har inkommit för 14 aktiva föreningar. Rutinen för ansökan om medel har förtydligats, särskilt för grannföreningar som vill odla. Den tydligare informationen på Svenska Bostäders webbplats har lett till en ökning av samråd där hyresgäster uttrycker intresse för boendeinflytande.
				  Redogöra för hur bolaget säkerställer enhetlig tillämpning av villkor för socialt ansvar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>och krav på villkor i nivå med kollektivavtal i offentlig upphandling</p> <p>Analys Kollektivavtalsliknande krav gäller för de yrkesgrupper som är definierade av Upphandlingsmyndigheten, och har gällt för bygg- och måleriarbetet. Syftet är att bidra till att förbättra arbetsvillkoren för arbetstagare på byggarbetsplatser som utför offentligt upphandlande kontrakt. Kollektivavtalsliknande villkor är ställda i samtliga bygg- och anläggningsprojekt vilket handlat om ett tjugotal upphandlingar.</p> <p>Under året har samtliga annonserade upphandlingar med värde över 2 milj. kronor omfattat krav på sociala villkor. Mest omfattande krav ställdes i upphandlingen av insamling av källsorterat avfall, där praktikanter ska finnas under hela avtalstiden som kan maximalt uppgå till sex år.</p>
				<p> Redogöra för hur bolaget tillser att samverkanspartners har kännedom om Stockholms stads mål och vision och arbetar i enlighet med dessa</p> <p>Analys Vid implementeringen av nya avtal efter en egen upphandling har störst insats gjorts för att förmedla samarbetspartners om mål och vision. De har angetts antingen som upphandlingsmål på övergripande nivå, och, när aktuellt, tagits upp vid startmöten. Exakta krav i upphandlingar formuleras också som särskilda kontraktvillkor. Ett sådant är krav om kollektivavtalsliknande</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>villkor som har ställts i alla byggentreprenader och som avspeglar stadens mål om social hållbarhet. Totalt har ca 40 egna upphandlingar genomförts av Svenska Bostäder, sedan tillkommer ca 20 - 30 avtalsområden som är upphandlade av inköpscentraler eller Stockholms stads centrala organisationer. Detta har lett till att bolaget under året tecknat avtal med över 110 leverantörer. Beroende på respektive kategori- och upphandlingsstrategi ligger fokus på olika mål, som därefter har preciserats i upphandlingsdokumenten samt gått genom vid startmöten. Vid sådana möten träffas beställare, inköpsenhetens personal och leverantörer för att gå genom kraven i avtalet inklusive stadens mål. Under året har sådana möten ägt rum bland annat för städarbeten, fastighetsjour och enstaka ytterligare tjänsteavtal, samt byggavtal.</p>