



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

Sid. 1 (12)  
2024-12-05

# Verksamhetsplan 2025

## S:t Erik Markutveckling AB

---

Stockholms Stadshus AB	Org.nr 556415-1727			
Postadress	Besöksadress	Telefon	Fax	E-post
105 35 STOCKHOLM	Stadshuset, 3 tr.	08-508 290 00	08-509 290 80	info@stadshusab.se

# Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	3
Ekonomisk analys .....	3
1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden.....	4
2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning.....	5
3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla.....	8

## Bilagor

*Bilaga 1: Limitblankett*

*Bilaga 2: Innovationssatsningar*

## Sammanfattning

Bolagets uppgift är att äga, förvalta och utveckla fastigheter/aktier i fastighetsbolag i avvaktan på omvandling av fastigheterna till bostäder och arbetsplatser.

Bolaget ska fortsätta att löpande pröva förslag till förvärv av fastigheter i syfte att främja stadens långsiktiga stadsutveckling. Under perioden inriktas verksamheten på förvaltning, uthyrning och utveckling till så god avkastning som möjligt med hänsyn tagen till stadens utveckling. Bolaget ska i samarbete med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden fortsätta att söka strategiska utvecklingsprojekt och förvärv för stadens framtida behov.

## Ekonomisk analys

Resultatet efter finansnetto per 2025-12-31 budgeteras till -65 mnkr exklusive realisationsresultat, vilket ligger i linje med det av kommunfullmäktige föreslagna resultatkravet om -65 mnkr. Under 2025 planeras för överlåtelse av mark i Fastighets AB G-mästaren till Exploateringskontoret. Beräknat realisationsresultat uppgår till -1,7 mnkr, vilket inte ingår i ovan nämnt resultat om -65 mnkr.

Investeringar budgeteras till 853 mnkr och består främst av investeringar i Fastighets AB G-mästaren. Bolaget har påbörjat fastighetsutveckling kring en ny inriktning i linje med framtagna detaljplan. Omvandlingen av fastigheten Gjutmästaren 6, gamla Pripps bryggeri, är den första etappen i planläggningen av Bällsta hamns södra del. Fastigheten, med populärnamnet Bryggeriet i Bromma, utvecklas nu till en central mötesplats för bland annat idrott och kultur, upplevelser, kontor och handel. Arbetena startade under 2024 och området kommer att utvecklas etappvis flera år framöver.

Byggnaden är i huvudsak tomställd och den tidigare volymhandeln har flyttat ut. Fastighetens byggnader är uppförda 1970 och de infrastrukturella delarna har nått sin tekniska livslängd. De är dessutom inte anpassade för den användning den nya detaljplanen medger. Det krävs stora investeringar i vatten, avlopp, fjärrvärme, el samt styr- och regler. För att ha möjlighet att hyra ut lokaler kommer de även behöva hyresgästanpassas.

Bolaget kommer även investera i hyresgästanpassningar i flera dotterbolag för anpassning och renovering av lokaler inför förnyelse av hyresavtal och nyuthyrning. Utöver detta kommer Fastighets AB Godsfinkan, Fastighets AB Charkuteristen och S:t Erik Tullhusen fortsätta investera i detaljplanarbeten.

Samtliga föreslagna investeringar är strategiska och nödvändiga för att säkerhetsställa uthyrningsgraden och därmed bibehålla bolagets nettointäkter på längre sikt.

Koncernens omsättning beräknas 2025 uppgå till 246 mnkr. Omsättningen baseras främst på befintliga hyresavtal. En bedömning har gjorts avseende tomma lokaler och möjligheterna att hyra ut dessa.

Koncernens rörelsekostnader exklusive avskrivningar budgeteras till 172 mnkr, varav 147 mnkr avser driftskostnader. Stora enskilda poster inom driftskostnaderna utgörs av elkostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, värmekostnader, fastighetsskötsel och förvaltning. Underhållskostnaderna budgeteras till 25 mnkr, varav löpande underhåll är beräknat till 5 mnkr och planerat underhåll till 20 mnkr. Planerade underhållsåtgärder utgörs främst av kostnader som staden påför bolaget för upprustning och iordningställande av de parker som kommer att övergå till staden. Därutöver budgeteras för utbyte av befintlig belysningsarmatur till LED, markarbeten såsom asfaltering och generellt underhåll av belagda ytor och mark, samt OVK-åtgärder.

Bolagets upplåning via stadens koncernkonto budgeteras till 2 655 mnkr vid utgången av år 2025. Till följd av investering och flödesvariation i bolagets rörelsekapital under året föreslår bolaget att koncernens limit för upplåning bibehålls till 3 800 mnkr.

S:t Erik Markutveckling prövar löpande förslag till förvärv av fastigheter i syfte att främja stadens

långsiktiga utveckling.

Utifrån önskemål från Stockholms Stadshus AB har bolaget beaktat förvärv av en mindre fastighet i Ulvsunda, Valsverket 8-9. Förvärvet beslutades av bolagets styrelse i maj 2024, och beslutas av kommunfullmäktige i oktober 2024. Tillträdet planeras till i början av 2025. Ytterligare förvärv och försäljningar som ännu inte är beslutade av kommunfullmäktige ingår inte i budget 2025.

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

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

Utvecklingsarbetet inom staden om att göra Stockholm till en äldrevänlig stad ska inrymmas i bolagets arbete med att göra befintliga fastigheter tillgängliga för alla, samt när bolaget arbetar med inhyrningar som t.ex. rör idrott och kultur. Detta med hänsyn tagen till framtida planer för respektive byggnad.

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

Bolaget ska fortsätta verka för ett levande och mångfacetterat konst- och kulturliv. Bolaget har ett nära samarbete med kulturförvaltningen och avser fortsätta arbetet med att bidra till att kulturaktörer utvecklar ekonomiska modeller som skapar långsiktighet och hållbar utveckling inom branschen. Bolaget kommer även verka, där det är görligt, för att tillfälliga kulturyttringar ska kunna ske i anslutning till bolagets fastighetsbestånd.

Bolaget prövar löpande beståndets lämplighet för temporär användning inom kultursektorn och har för avsikt att under året tillsammans med berörda kulturentreprenörer ytterligare utveckla samarbetet för att tillskapa fler platser och scener för KKN-näringarna inom bolagets bestånd.

Bolaget kommer under året verka för att tillgången till idrottshallar och spontanidrottsytor ökar i Stockholm. I Ulvsunda driver bolaget ett projekt med avsikt att etablera ett större idrottscenter. Utöver fyra fullstora idrottshallar kommer anläggningen när den är färdigställd även inrymma lokaler för smalare idrotter som t.ex. bordtennis, dans, cricket, fäktning och brottning. I fastigheten planeras även för kringverksamheter som ska komplettera idrottscentret. Företagande inom idrott och hälsa, gymverksamhet, café, hubb för föreningslivet kan vara föremål för detta.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				Samarbeta med idrottsförvaltningen i delar som rör området rörelse och sport.
				Sammanhållen strategi för förhyrningar som skapar mervärde till idrottscentret och är förenliga med och/eller kompletterar strategin som rör Fokus Järva.
				Tillsammans med berörda nämnder och bolag utveckla Frihamnen med ett utökat kulturellt utbud.

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

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

Bolaget arbetar med att energieffektivisera beståndet i enlighet med stadens målbild. Under kommande år kommer utförda energikartläggningar att följas upp, och hållbara och lönsamma åtgärder planeras in. Bolaget kommer upprätta övergripande kartläggning och fastslå inriktning för den nya kartläggningsperioden.





Bolaget ställer miljökrav i sina upphandlingar avseende entreprenad- och ramavtalsupphandlingar.






Bolaget tar via förvaltningsentreprenören årligen fram en miljö- och klimathandlingsplan som biläggs rapporteringen. Den inriktar sig främst på hållbar energianvändning, miljöanpassade transporter, hållbar mark- och vattenanvändning, resurseffektiva kretslopp, giftfri materialanvändning samt sund inomhusmiljö. Under 2025 avser bolaget att fortsätta applicera byggvarubedömningen på större entreprenader genom hela beståndet, för att verka för val av miljövänligt material vid ombyggnationer.

Bolaget avser att under 2025 sammanställa tillämpbara byggnader och ta fram förfrågningsunderlag för kommande upphandling av solceller.

I idrottsprojektet i Ulvsunda fortsätter bolaget planera för åtgärder med innovativ höjd. Bolaget har t.ex. en viktig roll att fylla när det gäller pilotprojektet om en återbrukscentral i Bryggeriet i Bromma. Bolaget tillhandahåller ändamålsenliga lokaler för kommande återbrukscentral genom en förhyrning till arbetsmarknadsnämnden. Bolaget bör även ses som en central del i pilotens övriga delar då bolaget i egen försorg arbetar med att återbruka material i det pågående idrottsprojektet. För 2025 avser Bolaget att tillsammans med miljöförvaltningen och Serviceförvaltningen verka för en kommande etablering av återbrukslager i Gjutmästaren.

I takt med att bolagets hyresgäster ställer högre krav på sin egen organisations agerande i miljöfrågor är det av stor vikt att bolaget fortsätter underlätta för hyresgästerna i deras arbete i dessa frågor. Bolaget har bl.a. inlett samarbete med Stockholm Vatten kring miljöarbete kopplat till hyresavtalet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 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
	 Andel upphandlingar som bidrar till cirkularitet	25 %	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Elproduktion baserad på solenergi	70 MWh	9 500 MWh	Planering för genomförande av solcellsinstitution på utvalda delar av beståndet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m <sup>2</sup> )	68,68 kWh/m <sup>2</sup>		
	 Köpt energi i stadens organisation	14 GWh	1 735 GWh	
	 Relativ energianvändning	68,7 (kWh/enhet)	Tas fram av nämnd/styrelse	
				Använda Stocket för återbruk av möbler och inventarier.
				Arbeta fram en rutin för miljöarbetet med hyresgäster och förvaltare.
				Köpa ekologiskt producerade livsmedel.
				 Miljö- och hälsoskyddsnämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen, Stockholms Stadshus AB och S:t Erik Markutveckling AB, och i samråd med Region Stockholm, näringslivet, akademien och lokala och nationella initiativ inom området fortsätta att utreda förutsättningarna och planera för etablering av ett storskaligt återbruk av byggmaterial i regionen
				 Servicenämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen och S:t Erik Markutveckling AB, och i samråd med arbetsmarknadsnämnden, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, trafiknämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB och Stockholm Vatten och Avfall AB planera för etablering av en återbrukscentral av byggmaterial för stadens verksamheter och i första hand pröva att driva verksamheten i egen regi


## 2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar

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

Bolagets byggnader ligger i huvudsak med god tillgänglighet till kollektivtrafik.

Totalt har bolaget knappt 1 400 parkeringsplatser. Bolaget har hittills installerat totalt 20 laddstolpar på Gjutmästaren, varav två så kallade snabbbladdningsstolpar. I kommande markprojekt på Gjutmästaren tar bolaget med i planering att förbereda för utökning av antalet laddplatser. Ombyggnaden av Gjutmästaren 6 innebär att bolagets totala antal parkeringsplatser minskar. Med hänsyn till detta avser bolaget att avvakta utbyggnation av ytterligare laddstolpar till dess att det framtida parkeringsbehovet och behovet av laddstolpar är klarlagt. Bolaget avser att utreda förutsättningarna för installation av laddstolpar på fastigheterna Vasslan, Hamburg samt eventuellt Ängsbotten, som Bolaget bedömer har möjliga förutsättningar för tillskapande av laddinfrastruktur och under året utföra installationer.

Bolaget verkar även för förbättrade möjligheter till förvaring av cyklar för att främja cykeltransporter till våra fastigheter.


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel parkeringsplatser med laddinfrastruktur	3 %	Tas fram av nämnd/styrelse	Handla upp och installera laddplatser utifrån genomförd utredning av lämpliga fastigheter.

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

I samband med bolagets projekt med Bryggeriet i Bromma kommer bolaget fokusera på att hantera de miljöskulder som finns från fastighetens historiska användning. Under 2025 avser bolaget påbörja markarbeten för ombyggnad av Bryggeriets i Bromma utomhusytor, gång- och cykelvägar. När entreprenaden genomförs kommer det innebära förbättrad dagvattenhantering med minskad belastning på omgivande recipienter och ökad biologisk mångfald genom större andel planterad yta på både mark och tak. Förorenade massor inom fastigheten kommer att hanteras vilket förbättrar föroreningsituationen i mark.

Byggvarubedömningen kommer fortsätta att användas inom alla delprojekten i Bryggeriet.

För att säkerställa ett bakteriefritt dricksvatten avser bolaget utföra kontroll av Legionella på tappvarmvatten.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel avslutade bygg- och anläggningsentreprenader där varor miljöbedömts och loggats i Byggvarubedömningen	50 %	Tas fram av nämnd/styrelse	Säkerställa att "Byggvarubedömningen" används med av bolaget framtagen avgränsningar för samtliga underhålls- och investeringsprojekt över 500 000 kr.
				Genomföra en ökad andel planterad yta och förbättrad dagvattenhantering i Gjutmästaren.
				Löpande miljöinventera lokaler för sanering av miljöstörande ämnen i Bryggeriet i bromma.

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

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

Bolagets fastighetsinnehav präglas till stor del av fastigheter som på sikt skall rivras eller konverteras till annan användning. I dessa fall vidtas varsamhet kring investeringar.





För kommande år är budgeterade investeringar till stor del hänförliga till utveckling av Gjutmästaren 6, främst det planerade idrottscentrumet men även utveckling av andra tomställda lokaler samt mark/park och gångväg. Bolaget planerar även investeringar i infrastruktur i byggnaden dels för att förlänga livslängden på byggnaden, dels för förbättrad energieffektivisering. I övrigt består investeringar främst av hyresgäst Anpassningar i olika byggnader, energibesparande åtgärder samt arbete med detaljplaner för kommande stadsutveckling.

Samtliga föreslagna investeringar är strategiska och nödvändiga för att säkerhetsställa uthyrningsgraden och därmed också bibehålla bolagets nettointäkter på längre sikt. Bolaget följer löpande upp pågående projekt för att i god tid kunna uppmärksamma en eventuell budgetavvikelse samt kontinuerliga avstämningar av driftnetto och prognos. Därmed säkerhetsställs ett kostnadseffektivt nyttjande av ekonomiska medel.





Bolaget arbetar aktivt för att bibehålla uthyrningsgraden i byggnader som ska avvecklas för att på så sätt verka för så bra driftnetto som möjligt till dess att byggnaden rivs.

Bolaget kommer vidare fortsatt pröva förslag till förvärv och försäljning av fastigheter i syfte att främja stadens långsiktiga utveckling.

Bolaget ska bidra till att bromsa ökningen av lokalkostnadernas andel av de totala kostnaderna inom kommunkoncernen. Detta genom att vara en aktiv part och belysa möjligheter för stadens nämnder och bolag att det finns möjliga inhyrningar inom bolagets eget fastighetsbestånd.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att öka extern finansiering				Öka bolagets kännedom om möjliga bidrag samt förbättra samarbetet med internationella enheten på SLK.
 I samarbete med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden söka strategiska projekt och förvärv för stadens framtida behov				Revidera bolagets förvärvsstrategi i samråd med Exploateringsnämnden och Stockholms Stadshus AB.
 Vid behov stödja fastighetsnämnden och stadens övriga nämnder och bolags-styrelser i samband med försäljning och utveckling av fastigheter				Träffa fastighetsägande bolag och förvaltningar inom staden för dialog kring samarbete.
	 Andel administrations- och indirekta kostnader	13 %		



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Avvikelse investeringsbudget, %	853 mnkr		
	 Direktavkastning	2,6 %		
	 Driftkostnad/kvm	660		
	 Resultat efter finansnetto(mnkr)	-65		
				Erbjuda bolag/nämnder evakueringslokaler eller långtidsinhyrningar.

### 3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb

Bolaget förvaltar sina fastigheter med en extern förvaltare som svarar för fastighetsförvaltning, ekonomisk redovisning och fastighetsdrift. Förvaltningsentreprenören kommer att erbjuda två ungdomar kortare sommarpraktik. Bolagets ambition om att tillhandahålla en arbetsplats för Stockholmsjobb har under 2024 konkretiserats i en anställning i samarbete med Arbetsförmedlingen. I samband med idrottsprojektet i Bryggeriet i Bromma har projektkontoret sett ett behov av en administrativ funktion på plats, vilket sedan 1 juli 2024 också blivit verklighet. Tjänsten är kopplad till Arbetsförmedlingens anställningsform ”Lönebidrag för utveckling i anställning” och kommer löpa under hela idrottsprojektet. Bolaget samarbetar nära arbetsmarknadsnämnden i frågan.

Näringslivet utgör i huvudsak bolagets kundbas, varför anpassning, lyhördhet och flexibilitet är grundläggande förutsättningar för vår verksamhet. Bolagets kontinuerliga dialog med privata aktörer inom kultur och idrott möjliggör utvecklingsförutsättningar för dessa viktiga verksamheter. Sedan förvärvet av byggnaderna från Stockholm Hamnar medverkar bolaget i samverkansgruppen för den nya kajstrategin. Bolaget ska utifrån *Kajstrategi för Stockholms stad* utveckla berört fastighetsbestånd med fokus på ett ökat stadsliv längs med stadens kajer. Bolaget ska se över pågående och framtida planer för att på bästa sätt skapa långsiktiga förutsättningar och goda avkastningar.




Bolaget genomför årliga kundundersökningar och avser att utifrån svaren arbeta proaktivt med förbättringsåtgärder för att skapa ännu bättre förutsättningar för hyresgästerna i bolagets fastigheter. Bolaget kommer fortsätta verka för hög tillgänglighet med ett gott bemötande där vi visar intresse och lyhördhet.

Bolaget utför flera åtgärder utifrån näringslivspolicyns fyra fokusområden och näringslivsuppdraget och strävar ständigt efter att erbjuda god service, effektivitet och rättssäkerhet i all kontakt med företag och entreprenörer.

Bolagets bestånd av byggnader i utvecklingsområden är en tillgång för företag som är i uppstartsfas och expansion eller som för tillfället befinner sig i en situation där det finns ett behov av enkla och förhållandevis billiga lokaler på kortare sikt inför till exempel en permanent etablering i annan del av staden eller Stockholmsregionen. Bolaget ska i detta bistå i Stockholms stads serviceprocess för företag som vill etablera eller omlokalisera sig i Stockholm. I arbetet med företagsetableringar ska bolaget även fånga upp företagets behov av arbetskraft och kompetens och lotsa dessa behov till berörda nämnder och bolag inom staden.

Bolaget ska beakta näringslivets förutsättningar vid utveckling av ytor nära Stockholms verksamhetsområden.

I dialogen med berörda nämnder ska bolaget lyfta fram vikten av näringslivsperspektivet i plan- och stadsutvecklingsprocessernas tidiga skeden.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 I ökad utsträckning tillgängliggöra arbetsplatser genom sociala krav i stadens upphandlingar				Verka för att kravställa tillgängliggörande av arbetstillfällen i kommande större byggtreprenadupphandlingar.
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	2 st	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	1 st	Tas fram av nämnd/styrelse	

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





Bolaget arbetar aktivt för att främja en sammanhållen stad. Bryggeriet i Bromma med dess kommande idrottscenter är bolagets största utvecklingsprojekt de kommande åren. Bolaget ser fastigheten Gjutmästaren 6 som en kommande plats för människor att mötas. Kombinationen idrottsutövande, det geografiska läget och goda kommunikationsmöjligheter gör denna plats lämpad för att sammanlänka medborgare och besökare från olika generationer, kulturer och sociala bakgrunder.

Bolaget ska under 2025 fortsätta samarbeta med berörda stadsdelsnämnder, facknämnder och bolag för att på bästa sätt förverkliga idrottscentret samt skapa förutsättningar för förhyrningar i kringliggande lokaler i Gjutmästaren 6 som kan vara av intresse för att bolaget ska kunna bidra till arbetet med Fokus Järva.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				Sammanhållen strategi för förhyrningar som skapar mervärde till idrottscentret med fokus på utvecklingen i Järva.

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

Bolaget har en liten effektiv organisation som snabbt kan ställa om för att möta förändrade uppdrag och nya utmaningar. Arbetsplatsen är jämställd och medarbetarna har hög kompetens inom sina respektive ansvarsområden. Kompetensutveckling sker löpande och vid behov.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att stadens medarbetare inte utsätts för hot, rasism eller otillbörlig påverkan				Säkerställa att bolaget följer stadens riktlinjer för hot, rasism och otillbörlig påverkan.
	 Aktivt Medskapandeindex	88	83	
	 Sjukfrånvaro	2 %	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14	2 %		

### 3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden

Bolagets arbete med informationssäkerhet de närmaste tre åren, inklusive prioriterade aktiviteter för 2025 framgår av dokumentet Ledningens genomgång, vilken biläggs detta dokument.

Bolaget kommer arbeta vidare för att öka verksamhetens förmåga inom civil beredskap. Planer för kontinuitet och krishantering ska uppdateras med koppling till den civila beredskapen. Åtgärder ska genomföras med utgångspunkt från bolagets risk- och sårbarhetsanalys (RSA).

Stadens arbete med risk- och sårbarhetsanalys (RSA) bedrivs i en tvåårscykel där en ny cykel inleddes under 2024. Bolaget följer de instruktioner som gäller för nämnder/bolag som saknar samhällsviktig verksamhet och planerar för kommande cykel.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel elektroniska inköp	70 %	70 %	
	 Andel prioriterade avtal där uppföljning genomförts	90 %	82 %	

### 3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser

Bolaget äger fastigheter av varierad ålder och varierad standard och vissa byggnader kommer på sikt rivs eller genomgå genomgripande ombyggnad.

Säkerheten i fastigheterna för hyresgäster och deras besökare är en angelägen fråga. Arbete med brandskydd är särskilt prioriterat, och vid alla förvärv är utredning av brandskydd det första som sker. Myndighetskrav som brand, el, OVK och arbetsmiljö är prioriterade, trots att fastigheterna i vissa fall har begränsad återstående livslängd.

Bolaget kommer fortsätta att arbeta aktivt med trygghetsskapande aktiviteter på Gjutmästaren, som till stor del tomställts. Det innefattar utökad bevakning i form av exempelvis kameraövervakning. Även tillfälliga aktiviteter planeras in för ökad rörelse på fastigheten.


I områden där sanitära olägenheter förekommer arbetar bolaget aktivt för att förebygga miljöer som lockar till sig ohyra. Arbetet sker även i samarbete med skadedjursföretag.

Bolaget arbetar kontinuerligt med sanering av förekommande klotter och har i förvaltningsavtalet ställt krav på att klotter skall saneras inom 24 timmar.

Bolagets trygghetsskapande åtgärder och förbättrade tillgänglighet i och vid sina fastigheter ska fortsätta.

Bolaget avser att under 2025 införa kontroller kring befintliga hyresgästers koppling till eventuell brottslighet och kriminalitet. Bolaget kommer även stärka rutinen kring nya lokalupplåtelse avseende otillåten påverkan, samt kontroll kring nya hyresgästers koppling till brottslighet eller odemokratiska yttranden.

Vid händelse av grovt våld i fastighetsbeståndet följer bolaget lämpliga delar ur framtagna krisledningsplan.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Med stöd i lokal lägesbild och analys vidta sociala och situationella brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder utifrån det egna ansvarsområdet				Analysera säkerheten i bolagets fastighetsbestånd utifrån lägesbilden i SISS.

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

Bolaget har idag en begränsad möjlighet att utifrån rådande lagstiftning uppdaga eventuella kriminella upplägg hos företag som önskar teckna hyresavtal. Kriminella aktörer kan även tillkomma i efterhand när hyresgästen redan etablerat sig. Detta gäller även aktörer som inte står bakom den demokratiska rättsstatens principer, de mänskliga rättigheterna och jämställdhet mellan kvinnor och män. Bolaget har dock ett stort ansvar och skyldighet att verka för att dessa element inte ska etablera sig i bolagets fastighetsbestånd och kommer under 2025 att stärka arbetet genom utvecklade rutiner för kontroll och uppföljning av lokalupplåtelser.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				Etablera en trygg mötesplats för hbtqi+-personer.