



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

Sid. 1 (53)
2021-05-12

Utfallsrapport Tertial 1 2021

AB Svenska Bostäder

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar.....	3
Bolagets uppgift.....	3
Analys av ekonomisk utveckling.....	3
1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla.....	4
1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort.....	5
1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i.....	7
1.3. I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige.....	19
1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet.....	19
1.5. I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande.....	22
2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt.....	23
2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv.....	23
2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov.....	25
2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet.....	33
2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring.....	34
2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö.....	35
3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden.....	45
3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser.....	45
3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna.....	48

Bilagor

Bilaga 1: Stora projekt SB T1 2021

Bilaga 2: Intern miljö- och klimathandlingsplan

Sammanfattande kommentar

Bolagets uppgift

Verksamhetsplanen för 2021 samt affärsplanen berättar om en fortsättning på inslagen väg för Svenska Bostäder, men också att det finns områden bolaget behöver stärka, utveckla eller ändra målsättningen inom.

Svenska Bostäder har under det första tertialet 2021 fortsatt utgått från den inriktning för arbetet kopplat till pandemin som Stockholms stad slagit fast, där vi upprätthåller verksamheten, samtidigt som vi bidrar till minskad smittspridning och förstärker myndigheternas budskap. Förmågan att arbeta på distans och via digitala verktyg har ökat markant. Vi har etablerat arbetssätt som kommer att leva vidare även efter den här perioden, och som kommer att effektivisera verksamheten.

Kommande år kommer vi arbeta hårt för att säkra en service av hög kvalitet, bland annat genom ökad tillgänglighet och ett gott service- och tjänsteutbud. Trygghetsarbetet är fortsatt starkt prioriterat där viktiga komponenter är det bosociala arbetet, samarbeten med andra samhällsaktörer, ronderingar, samt förstärkning av fysiska säkerhets- och trygghetsskapande åtgärder i fastigheterna.

Ett område med ökat fokus är bolagets långsiktiga ekonomiska situation. Den ekonomiska utvecklingen för bolaget har de senaste åren varit relativt god, men framåt ser utmaningarna ut att bli större. För att möta utmaningarna kommer vi bland annat utveckla inköpsfunktionen, effektivisera arbetssätt, utveckla både befintliga och nya affärsmodeller, och stärka rutinerna kring de större investeringarna. Hanteringen av investeringarna är det mest väsentliga området för att säkra en långsiktig hållbar ekonomi.

Nyproduktionstakten kommer de närmaste åren ligga på ungefär 200 nya lägenheter per år. Det möjliggör att vi kan prioritera hårdare bland projekten och styra mot de projekt som möjliggör Stockholmshus eller andra kostnadseffektiva produktionsmetoder. Underhållsprojekten genomgår en förändringsfas där bolagets tidigare ombyggnadsmetodik föreslås kombineras med metoder för varsam renovering med bevarandefrågor och de boendes inflytande i fokus. Förseningar i projekt innebär en kraftig minskning av antalet påbörjade bostäder 2021.

En av de största ambitionshöjningarna kommande år är miljö- och klimatarbetet. Vi kommer särskilt stärka vårt arbete för att främja cirkulär ekonomi. Att underlätta för hyresgäster att göra miljösmyta val, sträva mot mer hållbara transporter och säkra en sund inomhusmiljö, är några andra utvecklingsområden. Bolagets verksamhet ska vara fossilfri 2030.

Att utveckla organisationen och arbetssätt samt säkerställa kompetens är avgörande för vår framtid. Vi planerar för lösningar där medarbetarna ges incitament och verktyg att omsätta goda idéer i konkreta förbättringar, tvärfunktionella forum som ska främja utvecklingen av arbetssätt, samt samarbeten med olika aktörer för att testa nya affärsmodeller, tjänster och smarta digitala lösningar.

Genom att ytterligare stärka arbetet med mångfald och likabehandling, samt att säkerställa ett jämställdhetsperspektiv, kommer vi bli en ännu bättre arbetsplats samtidigt som vi får bättre kontakt med våra hyresgäster.

Kommunfullmäktige har under första tertialet behandlat ett ärende som enligt beslut i koncernstyrelsen är att betrakta som ett kompletterande ägardirektiv för bolagen inom koncernen Stockholms Stadshus AB. Det nya ägardirektivet ”Avfallsplan för Stockholm 2021-2024” kommer att, i tillämpliga delar, inarbetas i bolagets verksamhet.

Analys av ekonomisk utveckling

Bolagets operativa resultat för första tertialet landade på 99 mnkr jämfört mot budget 38 mnkr. Intäkterna överstiger budget med 10 mnkr framförallt kopplat till garanti- och försäkringsärenden. Driftkostnaderna understiger budget med 33 mnkr kopplat dels till att de planerade reparationerna ligger ojämnt fördelade

över året och dels till att de administrativa kostnaderna ligger under budget. Tre fastigheter har ombildats till bostadsrätter under april och här finns reavinster på 338 mnkr med i utfallet under jämförelsestörande poster.

Prognosen för helåret visar på ett operativt resultat på 231 mnkr jämfört mot budget 236 mnkr. Resultat efter jämförelsestörande poster landar på 619 mnkr jämfört mot budget 236 mnkr. Det är för helåret fyra ombildningsfastigheter vars driftnetton justerats ned i prognosen med 14 mnkr och det operativa resultatet med ca 10 mnkr. Reavinsterna 387 mnkr finns med under jämförelsestörande poster. Utöver dessa fyra ombildningar kan ytterligare sju fastigheter ombildas under året, dessa ligger dock oförändrade i prognosen tills vidare.

Bostadsintäkterna påverkas negativt med 19 mnkr kopplat till de fyra Brfombildningarna. Tappet vägs dock upp av att den årliga hyreshöjningen blev högre än budgeterat. Beslutet att lämna hyresfritt fyra månader i kv. Plankan, påverkar intäkterna negativt med cirka 10 mnkr och utöver det påverkar lokalrabatter kopplat till Covid-19 negativt. Driftskostnaderna ligger på samma nivå som budgeterat trots att de ombildade fastigheterna minskar kostnaderna med 5 mnkr. Detta eftersom vi har ökade kostnader för snöröjning, som överstiger budget med drygt 4 mnkr, samt för bevakning och jour.

Ett fortsatt arbete med att avyttra Vällingby Centrum utifrån 2020 års ägardirektiv pågår och avyttringen förväntas ske i slutet av 2021. Resultatet från verksamheten i Vällingby Centrum ligger kvar året ut i prognosen. Ett arbete pågår även med försäljning utifrån ägardirektivet att avyttra ej strategiska fastigheter. Ett styrelsebeslut fattades i april avseende försäljning av tre fastigheter. Ingen effekt av dessa eventuella försäljningar har tagits med i prognosen. Stadens Fastighetskontor har hört av sig till oss för att se om vi är intresserade av att förvärva ett par fastigheter och en dialog kring detta är inledd. Eventuella förvärv utifrån detta är inte heller inräknat i helårsprognosen.

Våra nyproduktionsinvesteringar beräknas understiga budget med ca 137 mnkr, framförallt kopplat till kv Plankan och ombyggnationsprojekten beräknas understiga budget med ca 60 mnkr.

1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla



Svenska Bostäder arbetar mot att nå detta mål via två av våra långsiktiga mål:

Vår service är kundinriktad, proaktiv och effektiv

Svenska Bostäder ska erbjuda en flexibel service av hög kvalitet. Vi ska öka vår tillgänglighet och utveckla och utöka vårt service- och tjänsteutbud. Genom analyser av data ska vi öka vår förmåga att förutspå och tidigt upptäcka behov. Vårt bemötande är professionellt och respektfullt, oavsett vem vi kommunicerar med, och den service vi ger är likvärdig över hela staden. Våra bostads- och lokalhyresgäster trivs och vi har hög kundnöjdhet avseende boendet, boendemiljön, lokalen och kundservicen.







Våra stadsmiljöer och fastigheter är hållbara och TRYGGA



Svenska Bostäders verksamhet påverkar i hög utsträckning samhället och framför allt det lokalsamhälle där våra bostäder, lokaler och hyresgäster finns. Vi sätter därför människan i centrum när vi utvecklar våra stadsmiljöer och fastigheter. För oss betyder det att vi bedriver ett aktivt boendesocialt arbete där vi stärker och utvecklar boendeinflytandet och att vi genom hög närvaro och dialog skapar goda relationer med våra hyresgäster. Vi har ett stort fokus på livet mellan husen och fördjupar våra strategiska samarbeten med andra delar av staden, myndigheter, andra fastighetsägare, föreningsliv, civilsamhälle och näringsliv. Vårt trygghetsarbete bygger på att vi fortsatt aktivt arbetar med dagliga ronderingar och snabba åtgärder i den fysiska miljön, att vi förstärker våra fysiska säkerhets- och trygghetskapande åtgärder i fastigheterna och att vi arbetar aktivt tillsammans med våra hyresgäster och andra aktörer för att öka tryggheten och


säkerheten i och kring våra fastigheter. Kameror, eller andra relevanta åtgärder kommer särskilt att beaktas i de fall det finns behov och där det kommer bidra till ökad trygghet. Vi utvecklar våra centrum för att öka upplevelsen av trygghet och attraktivitet i våra områden.

1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort

Svenska Bostäder har anslutit sig till Integrationspakten och kommer på det sättet att bidra till att stärka integrationen genom att korta vägen till svenska språket och till arbete genom olika insatser. Vi bidrar med mentorer, vi fortsätter att ta emot ferieungdomar och praktikanter samt bidrar med insatser inom Stockholmsjobb och Jobbtorg, där vi erbjuder visstidsanställningar för de som står långt ifrån arbetsmarknaden. I våra upphandlingar ställer vi krav på våra leverantörer att skapa arbetstillfällen och platser för ferieungdomar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Delta i arbetsmarknadsnämndens integrationspakt, exempelvis genom att erbjuda arbetstillfällen och använda sysselsättningsfrämjande krav i upphandlingar				<p> Stärka vårt engagemang i Integrationspakten och bidra till att utlandsfödda stockholmare snabbt etableras på arbetsmarknaden.</p> <p>Analys</p> <p>Svenska Bostäder har ett antal medarbetare som har anmält sitt intresse till att delta som mentorer. En mentor är redan igång.</p>
 Tillgängliggöra arbetsplatser genom sociala krav i stadens upphandlingar				<p> Ställa krav på social hållbarhet i de upphandlingar som det är lämpligt.</p> <p>Analys</p> <p>Svenska Bostäder ställer sociala krav i samtliga upphandlingar där det är lämpligt, exempelvis vid stora entreprenadupphandlingar.</p>
 Öka samarbetet med näringslivet och andra externa aktörer under samordning av arbetsmarknadsnämnden kopplat till bland annat integrationspakten för att skapa fler möjligheter till egen försörjning, praktik samt att vidareutveckla möjligheterna till introduktions-, praktik- och lärlingsverksamhet				<p> Etablera samarbeten och fortsätta med sociala krav i upphandlingar för att för att skapa fler möjligheter till egen försörjning, praktik.</p> <p>Analys</p> <p>I det avtal Svenska Bostäder har för skötsel av utemiljö ingår att leverantören tar mot feriearbetare i samarbete med staden. Under 2021 tar vi emot 100 ferieungdomar,</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>en ökning med 20 stycken jämfört med 2020. Nytt för i år är att Svenska Bostäder även anställer och utbildar två äldre ungdomar som kommer jobba som arbetsledare för gruppen. I större entreprenadupphandlingar ställer vi krav på att entreprenören ska sysselsätta långtidsarbetslösa utifrån stadens rekommendationer. Där sker ett samarbete mellan Svenska Bostäder, entreprenören och arbetsmarknadsförvaltningen som granskar samt följer upp arbetet. Arbetet med att ställa krav i större entreprenadupphandlingar har ytterligare strukturerats 2021 men sådana upphandlingar är få till antalet. Slutligen tar vi löpande mot praktikanter i verksamheten. Under 2021 har vi hittills tagit mot 10 praktikanter.</p>
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb Analys Inga feriejobb har tagits mot under första tertialet.	0	86 st	
	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar Analys 4 personer har under tertial 1 2021 fått en kommunal visstidsanställning hos Svenska Bostäder. Det totala antalet personer som någon gång under tertial 1 har, eller har haft, en kommunal visstidsanställning är 8 st.	8	7	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi Analys	0 st	0 st	

1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i

Svenska Bostäder tar ett långsiktigt ansvar för utvecklingen av våra bostadsområden, relationen med våra hyresgäster och värdet på våra fastigheter. Under första tertialet 2021 har arbetet påbörjats med att inventera behov av att förstärka vårt skalskydd och identifiera olika typer av trygghetsskapande investeringar som ska genomföras för att öka tryggheten för stadens medborgare. Vi har ett särskilt fokus på fastigheter i utsatta och särskilt utsatta områden men vi synliggör också behovet i särskilt utsatta fastigheter i andra delar av staden. Inventeringen ligger till grund för insatser och investeringar över kommande år. Exempel på investeringar kan vara stärkt skalskydd, trygghetsvandringar, sektionerade källare, grannsamverkan, gårdsföreningar mm. Under 2021 görs ett antal investeringar i trygghet genom att vi sätter in elektroniska lås i entréportar och allmänna utrymmen, förstärker belysning, målar trapphus och källare.

Kring våra centrumanläggningar samarbetar vi med våra lokalhyresgäster, stadsdelsnämnderna, trafiknämnden, och andra fastighetsägare i området. Samarbetet kring Husby Centrum har under det första tertialet fokuserat på dialog och åtgärder för att stödja lokalhyresgästerna under pandemin och att stödja Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltning i deras utveckling av verksamhet för unga genom Framtidens hus. Som grund i trygghetsarbetet har vi fortsatt vårt arbete med veckovisa ronderingar och arbete för att hålla rent och snyggt i centrummiljöerna och våra bostadsområden. Klottersanering sker omgående enligt våra rutiner när det uppmärksammas, antingen av våra medarbetare eller av hyresgäster som kontaktar vårt kundcenter.

Fastighetsägarföreningarna i Järva, Hässelby-Vällingby, Skärholmen och Rågsved är även fortsatt ett av bolagets viktigaste verktyg i det trygghetsskapande arbetet. Trygghetsbesiktningar och trygghetsvandringar genomförs löpande i olika delar av beståndet. Under perioden har något färre trygghetsvandringar än vanligt genomförts till följd av restriktioner kopplade till pandemin. Våren 2021 genomför föreningarna utbildningar kring Våld i hemmet. Utbildningen genomförs tillsammans med Alla kvinnors hus. Genom att delta i utbildningarna ökar vi vår kompetens, för att kunna agera tydligare. Vi har deltagit aktivt i stadsdelarnas arbete med ökad platssamverkan i områden där vi har ett stort bestånd.

Dialogen med våra hyresgäster kring trygghetsfrågor fortsätter. Hittills i år har två nya grannsamverkaner startats, en i Hässelby och en på Södermalm. Två trygghetsdialoger har genomförts, i Farsta och på Södermalm, och en trygghetsvandring i bolagets egen regi i Vällingby. Ytterligare en trygghetsvandring är inplanerad på Södermalm.

Samverkan med polisen sker kontinuerligt i flera delar av bolaget gällande exempelvis uppsättning av poliskameror på allmän plats, särskilda insatser och tillslag, genomsök av källare efter droger eller vapen, grov kriminalitet (NOA), hot eller våld mot medarbetare, Gränspolisen (Rättvist Byggande) mm. Svenska Bostäder använder ordningsvakter framförallt i Vällingby centrum för att upprätthålla tryggheten.

I Husby Centrum används väktare alla veckans dagar för att finnas på plats och skapa trygghet genom närvaro och samverkan med affärsinnehavare men även för relationsskapande samtal med medborgarna.

Bolaget har i Järva ett samarbete med Fastighetsägarna Järva kring ronderande väktare i fastigheterna. Detta har slagit väl ut och möjligheten undersöks att pröva det i andra stadsdelar i samverkan med de



fastighetsägarföreningar som finns där. Syftet är att öka tryggheten hos medborgarna och bidra till att minska antalet särskilt utsatta och utsatta områden. Stadens ordningsvakter har inte befogenhet att verka i eller utanför bolagets fastigheter då LOV-3 tillstånd saknas för detta.







Arbetet med trygghetskameror sker i samverkan med polisen för att kunna placera trygghetskameror på allmän plats. Trygghetskameror inne i fastigheterna sätts upp som enskild åtgärd eller i kombination med andra åtgärder där så är lämpligt och lagen tillåter. Det föregås alltid av en ordentlig analys som föreskrivet av Integritetskyddsmyndigheten. Under 2021 har hittills tre analyser kring nya trygghetskameror genomförts. Två av analyserna kom fram till att nya kameror kunde sättas upp vilket har lett till att fem nya kameror har satts upp. I ett fall bedömdes andra åtgärder ha större effekt beroende på den problematiken som fanns.





Det sker ett omfattande samarbete inom kommunkoncernen kring ett antal områden som påverkar upplevelsen av trygghet. I arbetet mot våldsbejakande extremism har vi under första tertialet initierat kontakt med stadsdelarnas kontaktpersoner i frågan, och en medarbetare har också deltagit i stadens utbildning. Utifrån den ökade kunskapen kommer vi nu att föra vidare kunskapen internt och öka vår samlade kompetens kring vad extremism kan ta sig för olika uttryck, och vad vi ska göra när vi ser tecken på extremism. De kommunala bostadsbolagens säkerhetschefer träffas regelbundet för erfarenhetsutbyte och deltar i stadens veckovisa säkerhetsträffar. Samverkan sker även kring stadsdelarnas arbete för ökat platsfokus. Bolaget deltar i brottsförebyggande råd och andra samverkansgrupper med inriktning på trygghet. Vi samarbetar med stadsdelar i bostadssociala frågor för att utveckla vårt vråkningsförebyggande arbete. Tillsammans med de andra kommunala bostadsbolagen tar vi stöd av och utvecklar störningsjouren. Under året har också samarbetet med Stockholms brandförsvärsförbund kring brandinformation och förebyggande brandskyddsarbete förstärkts och utvecklats.





Vi deltar tillsammans med systerbolagen i projektet Rättvist byggande. Dialoger pågår kring hur arbetet kan utvecklas för att omfatta även skedet innan en entreprenör har upphandlats. Detta för att ytterligare motverka svart arbetskraft och främja goda arbetsvillkor för anställda i byggbranschen som utför byggarbetsuppgifter för bolagets räkning.




I april fattade bolaget beslut om att utveckla organisationen genom att bland annat bilda en grupp som ska arbeta med bostadssociala frågor. I gruppen kommer det att finnas specialister som arbetar med oriktiga hyresförhållanden, krav- och hyresrådgivning, hantering av störningsärenden och vråkningsförebyggande arbete. Den nya organisationen träder i kraft innan sommaren.






Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt arbeta med att levandegöra bottenvåningar för att öka trygghet och trivsel i beståndet och närmiljön				<p> Aktivt verka för att lokaler i bottenvåningar har hyresgäster som bidrar till ökad trygghet och trivsel i gaturummet.</p> <p>Analys</p> <p>Svenska Bostäder har högt fokus på att hitta rätt hyresgäster till lokaler i bottenvåningar. Reglering av öppettider, typ av verksamhet med mera stipuleras i hyresavtal. I Björkhagen Centrum har en ny verksamhet flyttat in med inriktning på Terapi</p>





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta med trygghetskameror som en insats där så är relevant				<p>och Coaching.</p> <p> Arbeta med trygghetskameror som en insats där så är relevant efter en utförd behovsanalys och där gällande lagstiftning tillåter.</p> <p>Analys</p> <p>Utifrån en behovsanalys övervägs alltid kameraövervakning som åtgärd, antingen som enskild eller i kombination med andra hjälpmedel. Under första tertiet har fem nya kameror installerats.</p>
 Delta i stadens arbete mot våldsbejakande extremism				<p> Aktivt ha en dialog med staden om deras arbete mot våldsbejakande extremism, delta i arbetet och utifrån det se över ett sätt för kunskapsöverföring till bolaget</p> <p>Analys</p> <p>Bolagets säkerhetsstrategi ingår i stadens samverkansgrupp kring våldsbejakande extremism och har genomgått stadens utbildning. Kontakt har tagits med stadsdelarna i frågan. Under året kommer bolaget att genomföra interna utbildningar i dessa frågor, i syfte att öka kunskapen.</p>
 Fortsätta arbetet med att ta fram plan för underhåll och upprustning där tekniskt underhåll prioriteras				<p> Ta fram underlag för ett beslut om underhållspolicy samt revidera femårsplanen för underhåll och renoveringar.</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet med att ta fram underlag till styrelsen för</p>





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>beslut om ny underhållspolicy pågår. Arbetet med att utveckla långsiktiga underhållsplaner är påbörjat. Planering för information, kommunikation och implementering av policyn pågår.</p>
 Följa teknikutvecklingen kring moderna lösningar för inomhustemperatur				<p> Utveckla det befintliga referensgivarsystemet samt arbeta med omvärldsbevakning av nya tekniska lösningar.</p> <p>Analys</p> <p>Arbete pågår med att fastställa kravspecifikationen för morgondagens styr- och övervakningssystem. Inom ramen för detta arbete ingår att beskriva hur referensgivarna på ett ännu bättre sätt än idag ska bidra till ökad kundnöjdhet och minskad energianvändning.</p> <p>Påbörjade analyser och handlingsplan fortsätter parallellt för att säkerställa att hyresgästerna upplever god värmekomfort inom givna ramar.</p>
 Genom ett samlat grepp och fokuserade insatser göra Stockholm till en tryggare stad för de boende i samverkan med kommunstyrelsen, berörda nämnder, bolag och andra relevanta aktörer. Med hjälp av lärdomar från tidigare dialogdrivna områdesprojekt i ytterstaden bidrar bolagsstyrelserna till målet om att inte ha några utsatta eller särskilt utsatta områden. Hyresgäster ges en tydlig väg in till respektive bostadsbolag för att föreslå				<p> Samverka med fastighetsägarföreningar i Järva, Hässelby-Vällingby, Skärholmen och Rågsved i frågor och aktiviteter som rör trygghet och säkerhet</p> <p>Analys</p> <p>Svenska Bostäder deltar aktivt i samtliga fyra föreningar och är ordförande i Hässelby-Vällingby och Järva. Under första tertialen har flera trygghetsvandringar genomförts. Föreningarna planerar för gemensam utbildning kring Våld i hemmet som kommer att genomföras under våren</p>








Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
trygghetsskapande åtgärder.				2021. Samverkan sker mellan föreningarna och stadsdelarna kring platsfokus.
				<p> Starta upp minst fem grannsamverkansgrupper och förtydliga hur hyresgästerna kan föreslå trygghetsskapande åtgärder för bolaget.</p> <p>Analys</p> <p>Under 2021 har vi startat upp två grannsamverkansgrupper. Strandliden (Lokala HGF) i Hässelby strand och Fikonet (Lokala HGF) på Södermalm.</p>
				<p> Successivt förstärka befintligt skalskydd och införa trygghetslösningar i allmänna utrymmen med fokus på särskilt utsatta och utsatta områden.</p> <p>Analys</p> <p>Under våren 2021 inventeras Svenska Bostäders bestånd och därefter tas handlingsplaner fram för att successivt stärka skalskyddet. Samtliga distrikt och Stadsholmen har under våren påbörjat arbetet med inventering och att ta fram en plan för särskilt utsatta områden.</p>
 I samarbete med socialnämnden och äldrenämnden ta fram en enhetlig definition av vad en tillgänglig bostad är, tillsammans med Micasa inventera bostadsbeståndet utifrån denna definition, och i samarbete med Bostadsförmedlingen i Stockholm AB och Micasa göra resultatet sökbart för bostadssökande				<p> Definiera begreppet "tillgänglig bostad" (tillsammans med socialförvaltningen och äldreförvaltningen), inventera bostadsbeståndet utifrån definitionen (tillsammans med Micasa) och göra resultatet sökbart för bostadssökande (tillsammans med Bostadsförmedlingen och Micasa).</p> <p>Analys</p>




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>Det finns nu en framtagen definition av begreppet "tillgänglig bostad". Nästa steg i projektet, vilket pågår nu, är att ta fram ett underlag som möjliggör inventering av beståndet. Parallellt med detta jobbar vi med att säkerställa att informationen kan göras sökbar på Bostadsförmedlingens hemsida.</p> <p> Tillsammans med Micasa uppdatera och komplettera tidigare gjord inventering.</p> <p>Analys</p> <p>Under hösten 2020 genomförde distrikt Västerort en analys av inventeringen kopplat till "tillgänglig bostad" och en åtgärdslista är framtagen. Dialog med resterande distrikt kommer att genomföras under sommaren 2021.</p>
<p> I samarbete med socialnämnden, stadsdelsnämnderna och Bostadsförmedlingen i Stockholm AB motverka oriktiga hyresförhållanden på bostadsmarknaden samt tillhandahålla stöd och hjälp för att motverka utsattheten för de som berörs</p>				<p> Bidra till att höja kunskapen om oriktiga hyresförhållanden för att öka kvaliteten 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>För att säkerställa att vi når vårt mål har vi under våren utvecklat vår organisation för bosociala frågor. Vi har tillsatt en central grupp, där fyra av tio medarbetare kommer att jobba specifikt med oriktiga hyresförhållanden. Förutom att utreda tips och aktivt jobba för att minska oriktiga hyresförhållanden kommer denna grupp fylla</p>







Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>en viktig funktion i att sprida kunskap internt. Gruppen inleder sitt uppdrag den 1 juni 2021.</p>
<p> I samverkan med miljö- och hälsoskydds nämnden, socialnämnden stadsdelsnämnderna samt rättsvårdande myndigheter och skatteverket motverka den svarta ekonomin och organiserad brottslighet</p>				<p> Genomföra systematiska kontroller inom ramen för rättvist byggande.</p> <p>Analys</p> <p>Under 2021 har vi hittills genomfört en arbetsplatskontroll och då på ett nybyggnadsprojekt. Målet är att under året genomföra minst 14 kontroller. Hittills i år har totalt 23 arbetsplatskontroller genomförts i Rättvist Byggnade och vi har även implementerat det hos Micasa som nu anslutit sig till modellen.</p>
<p> I syfte att öka nyttjandegraden av stadens lokaler bör bostadsbolagen samverka med idrottsnämnden, kulturnämnden och externa aktörer för att förenkla och möjliggöra upplåtelse för</p>				<p> Initiera och delta i samverkansmöten med olika aktörer för att höja bolagets kunskapsnivå och vidta rätt åtgärder när det gäller svart ekonomi och organiserad brottslighet.</p> <p>Analys</p> <p>Svenska Bostäder ser över möjligheten att utöka befogenheterna för Rättvist Byggnade för att stärka deras arbete att möta svart ekonomi och organiserad brottslighet. Detta görs tillsammans med aktörerna inom Rättvist Byggnade.</p>
				<p> Inventera beståndet av gemensamhetslokaler för att identifiera möjligheter att upplåta lokalanvändning till civilsamhället och kulturlivet i syfte att öka nyttjandegraden</p> <p>Analys</p>





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
civilsamhället och kulturlivet				<p>Svenska Bostäder har genomfört en inventering. Genom den har vi god kännedom och kan därför matcha lokaler och verksamheter när behov uppstår eller förfrågningar inkommer. Vi bedriver ett aktivt arbete med att göra det möjligt för civilsamhället att nyttja våra lokaler. Några exempel är Folkets Husby, Hyresgästföreningslokaler samt ateljeföreningarna Studio ABC i Vällingby och Släktet i Östberga.</p>
 Initiera dialog med hyresgäster om otrygga platser				<p> Genomföra platsspecifika trygghetsdialoger och trygghetsvandringar tillsammans med hyresgästerna.</p> <p>Analys</p> <p>Svenska Bostäder genomför löpande trygghetsdialoger och trygghetsvandringar. Hittills i år har det genomförts två trygghetsdialoger (Blå jungfrun i Farsta, Fikonet på Södermalm) och en trygghetsvandring (Slottsbacken i Vällingby). Ytterligare en trygghetsvandring är inplanerad (Fikonet på Södermalm).</p>
 Intensifiera arbetet mot oriktiga hyresförhållanden, olovlig andrahandsuthyrning och bostadsrelaterade bedrägerier enligt best practice bland bolagen				<p> Friställa fler lägenheter till följd av utredning om oriktiga hyresförhållanden genom att öka vår kompetens, utreda alla tips, säkerställa resurser för arbetet och uppdatera våra gemensamma rutiner och verktyg utifrån best-practice.</p> <p>Analys</p> <p>För att säkerställa att vi når vårt mål har vi under våren utvecklat vår</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>organisation för bosociala frågor. Vi har tillsatt en central grupp, där fyra av tio medarbetare endast kommer att jobba med oriktiga hyresförhållanden. Förutom att utreda tips och aktivt jobba för att minska oriktiga hyresförhållanden kommer denna grupp fylla en viktig funktion i att sprida kunskap internt. Gruppen inleder sitt uppdrag den 1 juni 2021.</p>
 Skapa förutsättningar för flexibel lokalanvändning				<p> Öka möjligheterna till flexibel lokalanvändning och att ställa om lokaler till bostäder.</p> <p>Analys</p> <p>Vi har ett flertal lokaler i vårt bestånd där samnyttjande fungerar bra och vi försöker fortsätta nyttja och tillskapa denna typ av koncept där det är möjligt. I fastigheten Tjärven 1 pågår projektering och bygglovet är inskickat. Istället för 4 lägenheter med egna ingångar från en uteplats så har projekteringen kommit fram till att ha entré till lägenheterna från källargången och på så vis skapades ytterligare en liten lägenhet. Totalt 5 nya lägenheter är planerade att byggas med trolig inflyttning till våren 2022.</p>
 Stärka hyresgästernas möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning				<p> Öka hyresgästernas möjligheter att påverka standarden i bostaden i samband med renovering och upprustning genom att tydligare beskriva nivåer och tillval.</p> <p>Analys</p> <p>Svenska Bostäders arbete med en ny underhållspolicy och tillhörande strategier pågår. Ett förslag planeras att läggas fram för styrelsen till sommaren</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				2021. Därefter ska policyn implementeras och nya arbetssätt införas.
 Under ledning av kommunstyrelsen ta ett samordnat grepp gällande arbetet mot otillåten påverkan för att hindra att stadens medarbetare befinner sig i situationer där individer utövar påtryckningar för att otillbörligen påverka staden och dess medarbetare i beslutsfattande och yrkesutövning				 Upprätthålla och utveckla bolagets antikorrupsionsarbete. Analys Svenska Bostäder genomför regelbundet antikorrupsionsutbildning för nyanställda. Under året kommer en fördjupad bolagsövergripande kartläggning av risker för mutor och korruption i verksamheten att genomföras, samt en analys om befintliga rutiner och kontroller behöver utvecklas i förebyggande syfte.
 Upprätthålla boendekvaliteten och de kulturhistoriska värdena i AB Stadsholmens bestånd				 Samordna olika komponenters underhållsbehov och uppdatera behovsbedömningsplanen. Analys En uppdatering av behovsbedömningsplanen pågår. En inventering ska genomföras innan hösten 2021.
				 Utveckla och implementera vår modell för stambyten (Mariabergslyftet). Analys Två projekt är färdigställda (Lilla Pryssan och Fotangeln). Ytterligare ett projekt går in i produktion under hösten (Fotangeln). Därtill inleder två projekt samrådsprocess efter sommaren (Tofflan 1 och 4). Utveckling och utvärdering sker löpande i samband med projekten.
 Utifrån relevant data, lokala lägesbilder och				 Arbeta successivt med att öka tillgängligheten i

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
<p>orsaksanalyser tillsammans med polis, näringsliv, civilsamhället och andra viktiga aktörer genomföra trygghetsskapande åtgärder i den offentliga miljön inom det egna ansvarsområdet. Åtgärderna ska inkludera ett barnperspektiv, jämställdhetsperspektiv och tillgänglighetsperspektiv</p>				<p>befintligt bestånd genom att exempelvis arbeta med enkelt avhjälpna hinder.</p> <p>Analys</p> <p>Utöver den tillgänglighetsinventering samt åtgärdslista som är framtagen planerar vi för fortsatt kontrastmarkering i trapphusen. Samtliga fastigheter i Vällingby som ej har hiss har kontrastmarkerade trappsteg i trapphusen. Under sommaren 2021 kommer detta arbete att fortsätta med målet att samtliga fastigheter i distrikt Västerort ska ha kontrastmarkerade trapphus.</p>
				<p> Samverka med lokala fastighetsägarföreningar och stadsdelarna kring olika trygghetsskapande aktiviteter och platsfokus.</p> <p>Analys</p> <p>Svenska Bostäder deltar aktivt i samtliga fyra föreningar och är ordförande i Hässelby-Vällingby och Järva. Under första tertialen har flera trygghetsvandringar genomförts. Föreningarna planerar för en gemensam utbildning kring Våld i hemmet som kommer att genomföras under våren 2021. Samverkan sker mellan föreningarna och stadsdelarna kring platsfokus.</p>
<p> Utveckla formerna för så kallade kompiskontrakt</p>				<p> Efter utvärdering renodla förmedlingen av kompiskontrakt till enbart ungdomar.</p> <p>Analys</p> <p>Vi har inte förmedlat några kompiskontrakt än under 2021, dock är ett antal på</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				gång i samband med uthyrning av större lägenheter inom området Campus Albano. Uthyrningen påbörjas till hösten.
 Verka för att hyresgästlokaler utvecklas				 Identifiera och stödja hyresgästföreningar som har drivkraft och vilja att utveckla sin lokalverksamhet. Analys Då samtliga lokala hyresgästföreningar har satt sin verksamhet på paus till följd av pandemin så har vi i dagsläget inte något nytt projekt vi samarbetar kring. Vi har löpande månadsmöten med Hyresgästföreningen för att snabbt återuppta samarbete kring verksamheter så snart vi får möjlighet.
	  Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med bostad, allmänna utrymmen och utemiljö Analys Bolaget arbetar utifrån planerade åtgärder och aktiviteter i syfte att nå årets målvärden för NKI. Undersökningen genomförs under våren med enkätutdelning i maj. Resultatet presenteras i augusti..		78	
	  Produktindex Analys Bolaget arbetar utifrån planerade åtgärder och aktiviteter i syfte att nå årets målvärden för NKI.		78	




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Undersökningen genomförs under våren med enkätutdelning i maj. Resultatet presenteras i augusti..			
	 Rent och snyggt Analys Bolaget arbetar utifrån planerade åtgärder och aktiviteter i syfte att nå årets målvärden för NKI. Undersökningen genomförs under våren med enkätutdelning i maj. Resultatet presenteras i augusti..		80,5	
	 Serviceindex Analys Bolaget arbetar utifrån planerade åtgärder och aktiviteter i syfte att nå årets målvärden för NKI. Undersökningen genomförs under våren med enkätutdelning i maj. Resultatet presenteras i augusti..		82,5	
	 Trygghetsindex Analys Bolaget arbetar utifrån planerade åtgärder och aktiviteter i syfte att nå årets målvärden för NKI. Undersökningen genomförs under våren med enkätutdelning i maj. Resultatet presenteras i augusti.		79,5	 Påbörja planering för arbetet med att samtliga nyproduktionsprojekt ska vara trygghetscertifierade till år 2030. Analys Ett utvecklingsarbete har inletts för att införa kriterier för certifiering i våra tekniska regler för nyproduktion.







1.3. I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige





1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet

Svenska Bostäder bidrar i arbetet med att stötta boendeförhållandena för utsatta i staden genom att tillhandahålla försöks- och träningslägenheter, Bostad-först-lägenheter och genomgångsboenden. Första kvartalet i år har 32 försöks- och träningslägenheter förmedlats (motsvarar 23 % av årets mål) och en till Bostad-Först. Arbetet ska intensifieras för att säkerställa att vi når årsmålen.

Bolaget samarbetar även med stadsdelsnämnderna och systerbolagen kring vräkningsförebyggande åtgärder. Genom en utveckling av organisationen kommer en grupp som fokuserar på arbetet med bostadssociala frågor att bildas.



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				<p> Leverera Bostad-Först lägenheter utifrån deras möjlighet att ta emot lägenheter.</p> <p>Analys</p> <p>En lägenhet har förmedlats till Bostad-Först under det första kvartalet 2021. Bostad-Först har ett ständigt inflöde av ansökningar. Att det endast har förmedlats en lägenhet från Svenska Bostäder hittills i år kan förklarats med att våra lägenheter har matchats mot ansökningar för försöks- och träningslägenheter som stått före i kön. Bostadsförmedlingen beslutar vilka som ska få FoT-lägenheterna.</p>
				<p> Leverera det antal försöks- och träningslägenheter som Bostadsförmedlingen har satt som mål.</p> <p>Analys</p> <p>Under första kvartalet 2021 förmedlade Svenska Bostäder 32 lägenheter inom ramen för försöks- och träningslägenheter. Det</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 I samarbete med stadsdelsnämnderna, arbetsmarknadsnämnden, idrottsnämnden och socialnämnden ta ett ökat socialt ansvar kring sina fastigheter genom att exempelvis samverka med relevanta aktörer i civilsamhället och näringslivet samt de boende				<p>är ca 23 % av den årliga kvoten.</p> <p> Delta på trygghetsvandringar initierade av fastighetsägarföreningen och/eller stadsdelsförvaltningen och vidta snabba åtgärder vid identifierade avvikelser.</p> <p>Analys</p> <p>Under vår/vinter har trygghetsvandringar anordnats i Dalen, Rågsved, Vårberg, Kärrtorp, Tensta och Hässelby i samarbete med polis och/eller stadsdelen. Pandemin har försvårat arbetet med trygghetsvandringar.</p>
 Samverka med socialnämnden kring vräkningsförebyggande åtgärder och arbeta för att minimera antalet avhysningar				<p> Genomföra ett aktivt vräkningsförebyggande arbete enligt framtagen metodik och i ett tidigt skede initiera samarbete med berörd stadsdelsförvaltning.</p> <p>Analys</p> <p>Under våren/sommaren 2021 kommer en ny bosocial grupp att tillsättas på Svenska Bostäder. I samband med detta kommer vi se över samtliga rutiner och processer kopplat till det vräkningsförebyggande arbete med utgångspunkt i den gemensamma metodik som tagits fram. Två medarbetare kommer att fokusera på kravhantering och tillsammans med resterande kollegor verka för ett stärkt vräkningsförebyggande arbete.</p>
 Säkerställa att barns rättigheter synliggörs i stadens verksamheter vid beslutsfattande, planering och utförande av				<p> Kartlägga vilka delar i bolagets verksamhet som har påverkan på uppfyllandet av barnkonventionen och</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
<p>verksamhet. Lagen om FN:s konvention om barnets rättigheter ska beaktas i beslutsprocesser som direkt eller indirekt rör barn</p>				<p>säkerställa att bolaget har goda rutiner för detta arbete.</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet startas upp i maj med föreläsning av Rädda Barnen för bolagets sociala hållbarhetsnätverk. Därefter kommer kartläggningen att påbörjas.</p>
<p> Tillämpa funktionshinderperspektivet vid beslutsfattande, planering och utförande av verksamhet för att säkerställa att alla, oavsett funktionsförmåga, får tillgång till stadens samhällsliv och till stadens stöd, skydd och service på lika villkor</p>				<p> Utbilda oss och höja kunskapsnivån gällande funktionshinderperspektiv för att sedan implementera det tydligare i verksamheten.</p> <p>Analys</p> <p>Svenska Bostäder har tillsammans med Trafikkontoret, Familjebostäder och Idrottsförvaltningen tagit fram en insiktsutbildning kring funktionsnedsättning. Utbildningen kommer erbjudas till stadens förvaltningar och bolag under hösten 2021.</p>
	<p>  Antal friställda lägenheter åt nyanlända</p> <p>Analys</p> <p>Svenska Bostäder har under våren riktat flera lägenheter till SHIS som dock enbart tackat ja till 1 lägenhet i år. I samtal med Bostadsförmedlingen uppger de att SHIS inte är i behov av lägenheter just nu.</p>	1	15	

1.5. I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Tillsammans med Micasa utreda för- och nackdelar av gemensamma förmedlingsregler för stadens seniorbestånd				<p> Se över förmedlingsregler med särskilt fokus på seniorbeståndet, utifrån för- och nackdelar och i samråd med bostadsförmedlingen.</p> <p>Analys</p> <p>Våra gemensamma godkännanderegler, vilka Bostadsförmedlingen utgår ifrån i samband med bostadsförmedling, ses över regelbundet tillsammans med systerbolagen och i dialog med Bostadsförmedlingen. Arbetet med att se över förmedlingsregler med inriktning på seniorbeståndet är inte påbörjat, men planeras slutföras under året.</p>

2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt



Svenska Bostäder arbetar mot att nå detta mål via ett av våra långsiktiga mål:

Våra stadsmiljöer och fastigheter är HÅLLBARA och trygga

Svenska Bostäder ska erbjuda attraktiva och hållbara bostäder för alla. Vi ska hålla en jämnhög takt i byggandet och produktionen ska ske på säkra arbetsplatser och vara innovativ, hållbar, effektiv, lönsam och hålla hög kvalitet. I syfte att kunna erbjuda nya hem till rimliga boendekostnader, jobbar vi tillsammans med andra aktörer för att hitta innovativa metoder och lösningar. Vi erbjuder hem i olika delar av staden, i olika storlekar, i olika former av eget eller delat boende, och till olika hyresnivåer. Våra bostäder är tillgängliga för alla.

Den dagliga förvaltningen av våra fastigheter och områden innehåller ett stort socialt ansvarstagande i kombination med att ta ansvar för det tekniska fastighetsägaransvaret. Under året kommer vi genomföra ett utvecklingsprojekt i syfte att införa en ny underhållsstrategi. Inriktningen är varsam renovering med fokus på bevarandefrågor, kvarboende där så är möjligt, samråd och ökat inflytande för boende.

Svenska Bostäder strävar efter att våra arbetsätt ska bidra till minskad klimatpåverkan, effektiv avfallshantering, sund inomhusmiljö samt fastigheter och material utan farliga ämnen. Vi har anslutit oss till Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ. Vi fortsätter också vårt arbete att möjliggöra matavfallsinsamling för våra hyresgäster.

2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv



Svenska Bostäder bidrar till genomförandet av stadens Näringslivspolicy framför allt genom att arbeta aktivt med vår lokalförvaltning och våra centrumanläggningar. Vi har tagit fram en verksamhetsplan i linje med stadens näringslivspolicy som bland annat innebär att vi har öronmärkta ytor för nya unga entreprenörer i Husby.




Våra lokaler och lokalhyresgästernas verksamhet bidrar till att skapa mervärde och trygghet för området och bostadshyresgästerna. Genom vårt arbete stärker vi utbudet av lokal service och bidrar till fler arbetstillfällen. Vi främjar företagande, verkar för uthyrning till nystartade företag, tillskapar nya arbetsplatser och bidrar till sysselsättning genom sociala upphandlingar. Under pandemin är det många av våra lokalhyresgäster som har utmaningar. Svenska Bostäder har under vintern 2021 haft en nära dialog med lokalhyresgästerna och försökt underlätta för dem att göra rätt i förhållande till myndigheternas restriktioner. Vi har delat ut informationsmaterial som kan användas i lokalerna för att visa hur många besökare som får vara i lokalen eller hur stort avstånd som behöver hållas.

I Husby centrum är utmaningarna för handlarna stora på grund av pandemin. Arbetet med att ta fram en plan för centrumets ny- och omstart efter pandemin har påbörjats. I Husby sker också fortsatt kultursamverkan med stadsdelsnämnden, kulturnämnden, Kulturhuset/ Stadsteatern och andra privata aktörer. Bolaget medverkar aktivt i stadsdelens arbete med Framtidens Hus, verksamhet för ungdomar.

I utvecklingen av våra centrum och lokaler har vi en medveten urvalsprocess gällande nya lokalhyresgäster och vi arbetar aktivt för att säkerställa att inga lokaler hyrs ut till aktörer som inte står bakom demokratiska principer, mänskliga rättigheter och jämställdhet. Under 2021 arbetar vi än mer aktivt för att motverka oriktiga hyresförhållanden i våra lokaler. Våren 2021 har en genomgång skett av 1350 hyresavtal där hyresgästernas status kontrolleras gällande moms, F-skatt och aktivt bolag för att säkerställa att det är rätt hyresgäst i lokalen. Uppföljning i enlighet med översynen kommer göras löpande framöver. Vi höjer vår kunskapsnivå för att kunna vidta rätt åtgärder när det gäller svart ekonomi och organiserad brottslighet.

Vi har regelbundet genomfört centrumvandringar för att säkerställa att det är rent och snyggt i våra centrum. Under första tertialet har vi genomfört servicebesök hos våra lokalhyresgäster för att föra dialog kring vad vi tillsammans kan utveckla. I år har vi fått finna nya former för besöken för att undvika att bidra till smittspridning. I utvecklingen av våra områden arbetar vi för att aktivera bottenvåningar och bidra till ökad trivsel och aktivitet i gaturummet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Säkerställa trygghet, tillgänglighet och attraktivitet i stadsmiljön för ett fungerande näringsliv i hela staden				 Arbeta aktivt med trygghetsskapande åtgärder, genom löpande rondering för att se till att det är rent och snyggt, nära samarbete med lokalhyresgäster och trygghetsskapande åtgärder och lokalanpassningar.
				Analys Svenska Bostäder jobbar aktivt med veckovisa ronderingar i

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p> samtliga fastigheter, utefter en framtagna ronderingslista. Utöver detta genomförs fortlöpande trygghetsvandringar i flera bostadsområden.</p>
<p> Tillsammans utveckla Stockholms stad som en företagsvänlig stad. I detta arbete är NKI-mätningar, fler kontaktytor och dialog mellan staden och näringslivet samt samsyn inom verksamheterna när det gäller stadens ambitioner inom näringslivsmålet viktiga och prioriterade delar</p>				<p> Behålla hög tillgänglighet i kundcenter samtidigt som vi breddar sätten att komma i kontakt med oss.</p> <p>Analys</p> <p>Arbete pågår med att se över olika kontaktvägar och kundernas möjlighet att komma i kontakt med oss. Vi tittar t.ex. på hur receptionerna ute i våra områden ska bemannas och arbeta framöver. Därutöver utreds olika möjligheter att införa fler digitala lösningar som stöd för hyresgästerna att komma i kontakt med oss. Det kan t.ex. handla om att ha chatt samt chattbot på vår webbsida.</p> <p> Fortsätta att årligen utföra en kundundersökning och låta resultatet av den fungera som underlag för vilka förbättringsåtgärder vi måste vidta.</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet pågår som planerat i likhet med tidigare år. Nytt för i år är att bakgrundsvariablerna kön/ålder och antal i hushållet ingår i bostadsenkäten samt kön i lokalenkäten.</p>

2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov



Svenska Bostäder har upprättat en ackvisitionsstrategi, i samarbete med systerbolagen. Bolaget har utöver det en ackvisitionsplan för det egna markanskaffningsarbetet. Vi utvecklar arbetet med att söka markanvisningar och på andra innovativa sätt hitta vägar att tillskapa nya lägenheter. En idé är att bygga på parkeringsplatser i det befintliga beståndet, kombinerat med mobilitetslösningar för respektive projekt. Vidare ska vi under 2021 genomföra en strukturerad utredning av påbyggnad av hus.

Svenska Bostäder ska öka andelen Stockholmshus och fortsätter samarbetet med stadens berörda nämnder för att effektivisera stadsbyggnadsprocessen och för att hitta lämplig mark att bygga på. Vi har nyligen färdigställt vårt första Stockholmshus i Kv. Ledinge i Tensta.

En av framgångsfaktorerna för Stockholmshusen är den snabba stadsbyggnadsprocessen som möjliggörs genom det goda samarbetet med exploaterings- och stadsbyggnadsnämnden samt samarbetet med ramavtalade byggtreprenörer.





Vi har ett särskilt uppdrag att bygga fler studentbostäder med rimlig hyra. Bolaget kommer arbeta för att bygga fler kollektivhus och/eller alternativa boendeformer. Vi arbetar även för att få till nyproduktionsprojekt med plusenergi- eller passivhus samt träbyggnation.







Sammanlagt beräknar vi färdigställa ca 400 nya lägenheter under 2021, inflyttning sker bland annat i vår satsning på Snabba Hus i Norra Ängby. Bostäderna för unga uppförs i samarbete med jagvillhabostad.nu.






I projektet Albano pågår produktion av drygt 1000 student- och forskarlägenheter och i Hagastaden planerar vi för 320 studentbostäder.






Svenska Bostäder arbetar vidare på en projektidé för boende 70+ i Vällingby. Tanken är ett boende med gemensamhetsytor för att träffas och möjliggöra sällskap.









Vi har en inriktning att nå Miljöbyggnad silver i vår nyproduktion. Beslut tas i varje projekt beträffande certifiering.







Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Analysera behovet av och möjligheter att tillskapa en större andel stora bostäder i nyproduktion och ombyggnation				<p> Behovet av större bostäder analyseras löpande och det ingår som en aktivitet beskriven i våra handböcker.</p> <p>Analys</p> <p>I samband med att nya projekt startas görs en analys utifrån tillgänglig information av vilken typ av bostäder som passar det specifika projektet.</p>
 Beakta befintligt bestånd lokalt där man bygger nytt i syfte att, där det är lämpligt, bidra till att en mångfald av storlekar på bostäder byggs				<p> Inför varje nybyggnadsprojekt samråder bolaget med Bostadsförmedlingen och distriktet kring mångfald av storlekar på bostäder.</p> <p>Analys</p>


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				I samband med att nya projekt startas inhämtas alltid information från Bostadsförmedlingen och distriktet för att optimera projektet.
 Bedöma möjligheten att omvandla befintliga byggnader till grupp- och servicebostäder, samt underlätta byggandet av bostäder för personer med funktionsnedsättning i samråd med berörda nämnder				<p> I tidiga skeden beakta behovet i samråd med exploaterings- och stadsbyggnadskontoret (kopplad till grupp- och servicebostäder)</p> <p>Analys</p> <p>Behov av grupp- och servicebostäder beaktas vid planering av nybyggnadsprojekt. Frågan ställs till stadsdelsförvaltningen under detaljplaneskedet.</p>
 Bidra till en effektiv stadsutveckling genom att delta i en samlad produktionsplanering tillsammans med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden och andra berörda nämnder och bolagsstyrelser				<p> Genom exempelvis Stockholmshusprojektet och satsningar som Fokus Skärholmen driva stadsutvecklingsprojekt tillsammans med stadens förvaltningar och bolag.</p> <p>Analys</p> <p>Inom stadsbyggnadsprocessen sker planering ihop med nämnda förvaltningar, Familjebostäder och Stockholmshem. Avstämning av projektportföljerna sker med exploateringskontoret, Familjebostäder och Stockholmshem en gång per månad. Utöver detta genomförs styrgruppsmöten inom Stockholmshusprojektet en gång i månaden.</p> <p>Svenska Bostäder är ankarbygggerre i ett delprojekt inom Fokus Skärholmen och samarbetar tätt med berörda delar av staden.</p>
 I högre utsträckning utreda vilka fastigheter i bestånden som har förutsättningar för påbyggnationer på taken, exempelvis genom extra våningstal eller radhus				<p> Genomföra en strukturerad utredning av påbyggnad av hus.</p> <p>Analys</p> <p>Under året kommer vi att genomföra en strukturerad utredning av påbyggnad av hus. Vi utgår från den inventering som gjordes 2020. Utifrån resultatet kommer vi att välja en eller ett par fastigheter som bedöms vara lämpliga och representativa för området. Tanken är att titta på möjligheten i samtliga</p>


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				fyra distrikt. Därefter planerar vi att genomföra en förstudie för dessa fastigheter.
<p> Leda arbetet med projekt Stockholmshuset, och tillsammans med exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden säkerställa planering och genomförande av projektet. Detta sker bland annat genom deltagande i såväl styrgrupp, arbetsgrupp samt andra erforderliga samarbetsgrupper. Projektet ska vidareutvecklas i syftet att förenkla planeringsprocessen, sänka byggkostnaderna och få ned hyresnivåerna. Stockholmshuset ska även vidareutvecklas gestaltningsmässigt för att passa in i flera bebyggelse typer. Denna utveckling ska bidra till en ökad trygghet i staden, tillse att över 50% av bostäder i nyproduktion är Stockholmshusetprojekt så att andelen i förhållande till bostäder i bolagens övriga nyproduktion ökar.</p>	<p>  Antal påbörjade lägenheter i Stockholmshuset</p> <p>Analys</p> <p>Inga lägenheter i Stockholmshuset har påbörjats. Garagevägen med 80 lägenheter kan om parkeringsfrågan löses påbörjas först 2022</p>	0	0	<p> Aktivt arbeta med konceptet "Stockholmshuset" och öka andelen som byggs.</p> <p>Analys</p> <p>Inflyttning i bolagets första Stockholmshusetprojekt, kv. Ledinge i Tensta pågår. Stockholmshusetupphandlingsgrupp har genomfört grupparbete med alla tre bolagen. Inför nya upphandlingen av Stockholmshuset tar vi tillvara erfarenheter från förra avtalsperioden. Arbeta med förfrågningsunderlaget för det nya ramavtalet med entreprenörer pågår. Vi har utvecklat konceptet tillsammans med konceptarkitekter och stadsarkitekten för att skapa ännu bättre förutsättningar för Stockholmshuset i 60-70 tals områden.</p> <p>Det är viktigt att bolagen och stadsbyggnadskontoret samt exploateringskontoret har samma mål för att nå bästa framgång kring samarbetet. Projektet behöver också större volymer och mer lättbyggd mark än t.ex. Garagevägen innehållande 80 lägenheter, för att kunna nå exempelvis effekter som lägre byggkostnader och rimliga hyresnivåer. Närmast kommande Stockholmshusetprojekt är Björnmossevägen ca 180 lgh, Växthusvägen 209 lgh och Vårbergsvägen ca 220 lgh. Därefter kommer Kärrtorps IP med ca 400 lgh.</p> <p> Delta tillsammans med systerbolagen i Stockholmshuset-</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>projektet och arbeta för att projektet vidareutvecklas. Detta i syfte att förenkla planeringsprocessen, sänka byggkostnaderna och erhålla rimliga hyresnivåer.</p> <p>Analys</p> <p>Förfrågningsunderlag för ny upphandling av entreprenörer är på remiss inom organisationen. Konceptet har utvecklats bl.a. genom nya möjligheten att tillämpa dynamiskt inköpssystem s.k. DIS. Detta möjliggör att nya entreprenörer, under avtalsperioden, kan ansluta och delta i specifika projektupphandlingar. Erfarenheter från tidigare avtalet har också bidragit till förändringar i den kommande upphandlingen.</p>
 När så är lämpligt verka för god rörlighet inom det egna beståndet				<p> Aktivt arbeta utifrån bolagets rutin för omflyttningar och evakuering vid ombyggnationer.</p> <p>Analys</p> <p>Vi arbetar utifrån de rutiner som finns och försöker aktivt få hyresgästen att välja permanent-evakuering i de fall där det är möjligt. Det är dock upp till hyresgästen att fatta beslutet.</p> <p> Se över fördelningen mellan intermkön och reguljära kön vid uthyrning av nyproduktion.</p> <p>Analys</p> <p>Diskussion kring fördelning av lägenheter som publiceras i den interna bostadskön respektive reguljära förs i varje enskilt projekt i samband med att uthyrning av nyproduktionen ska påbörjas. Detta för att säkerställa att fördelningen blir rimlig och att det inte blir en allt för stor andel som publiceras i den interna bostadskön. Våra riktlinjer säger att bostäderna primärt ska förmedlas via den reguljära kön.</p>
 Tillsammans med stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden				<p> Bidra tillsammans med berörda till att utveckla arbetet med Stockholmshusen. Utredda privata aktörers möjlighet att bygga Stockholmshus eller motsvarande</p>


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
utveckla arbetet med Stockholmshus och utreda privata aktörers möjlighet att bygga Stockholmshus eller motsvarande alternativ				<p>alternativ.</p> <p>Analys</p> <p>Förfrågningsunderlag för ny upphandling av entreprenörer är på remiss inom organisationen. Konceptet har utvecklats bl.a. genom nya möjligheten att tillämpa dynamiskt inköpssystem s.k. DIS. Detta möjliggör att nya entreprenörer, under avtalsperioden, kan ansluta och delta i specifika projektupphandlingar. Erfarenheter från tidigare avtalet har också bidragit till förändringar i den kommande upphandlingen.</p>
 Uppnå en nybyggnationstakt på 600 allmännyttiga bostäder där över 50% ska vara Stockholmshus	  Antal färdigställda lägenheter Analys Inflyttning i Snabba hus Bergslagsvägen med 134 lägenheter har genomförts, i kv Ledinge i Tensta har 49 lägenheter flyttats in och de sista 25 lägenheterna flyttas in första maj. Nybohov har haft inflyttning av de sista 37 lägenheterna och sju lokaler har byggts om till lägenheter. Vi räknar med att kunna uppnå målet.		400	
	  Antal lägenheter i bolagets projektportfölj Analys Det finns 4 500 lägenheter i portföljen.	4 500	4 400	
 Verka för att studentbostäder byggs där det är lämpligt, både temporära och stadigvarande	  Antal påbörjade studentlägenheter Analys Albano Kv 13 innehållande 32	0	32	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>student/forskarlägenheter har överklagats av Trafikverket och kan tidigast påbörjas 2022. I projekt Familjen 2 innehållande 87 studentlägenheter har upphandlingen beslutats att göras om. Den nya upphandlingen kommer att vara klar efter semestern. Troligtvis hinner entreprenören inte med att gjuta bottenplatta innan årsskiftet.</p>			
<p> Verka för byggandet av fler kollektivhus, och andra alternativa boendeformer</p>				<p> Undersöka möjligheten att bygga kollektivhus eller andra alternativa boendeformer i nya projekt.</p> <p>Analys</p> <p>Svenska Bostäder arbetar med frågan i olika projekt och med olika inriktningar. För studenter planeras delar av projektet Hagastaden för kollektivboende och i projektet Albano byggs ett antal kompislägenheter. Vidare arbetar bolaget vidare med en projektidé med trygghetsboende för 70+ i Västerort. Tanken är ett boende med gemensamhetsytor för att träffas och möjliggöra sällskap och motverka ensamhet. En av markanvisningar under 2020 i Johanneshov innehåller 50 % kollektivboende.</p>
<p> Verka för en ökad nybyggnation av flerbostadshus i trä med målet att 20 procent uppförs i massivträstomme</p>				<p> Verka för att identifiera minst ett lämpligt projekt avseende nybyggnation i trä.</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet fortsätter under året med att öka kunskapen inom bolaget att bygga i trä. Identifiering av lämpliga projekt pågår.</p>
	<p>  Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag</p> <p>Analys</p> <p>Målet kommer inte att uppnås. I projekt Familjen 2 innehållande 87 studentlägenheter har</p>	0	200	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>upphandlingen beslutats att göras om och nya upphandlingen kommer att vara klar efter semestern. Troligtvis hinner entreprenören inte med att gjuta bottenplatta innan årsskiftet. Dalen 21 innehållande 140 lägenheter är flyttad till 2022. Garagevägen med 80 lägenheter i Hammarbyhöjden har problem kring garagelösning. Svenska Bostäder genomför för närvarande en parkeringsutredning och en trädinventering som har till syfte att effektivisera mark intill Svenska Bostäders fastigheter i området. Utöver det har projektet utmaningar i höga krav i förslaget till exploateringsavtal samt en svårbyggd mark, där alla frågor inte är lösta. Vi hinner antagligen inte handla upp och gjuta bottenplatta i år på Familjen 2 som innehåller 87 lägenheter. En lokal i Kärrtorp byggs om till fem lägenheter. Albano kv 13 innehållande 32 student/forskarlägenheter har överklagats av Trafikverket och kan påbörjas tidigast 2022. Aktuell helårsprognos för påbörjade hyresrätter är således 5 lägenheter.</p>			
				<p> AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder ska utifrån erfarenheterna från Stockholmshusprojekten kartlägga vad som driver produktionskostnaderna, i syfte att se vilka effektiviseringsmöjligheter eller justeringar av krav som kan göras för att minska kostnaderna</p> <p>Analys</p> <p>Erfarenheter från Stockholmshusen har kontinuerligt redovisats inom staden. Avseende</p>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>kostnadspåverkande faktorer så kan följande nämnas:</p> <ul style="list-style-type: none"> Gemensam effektiv stadsbyggnadsprocess tillsammans med stadens förvaltningar Större volym per projekt (minst 100 lgh) Markförutsättningar i form av enklare grundläggningsförhållanden mm <p>Ett arbete med att ytterligare kartlägga vad som driver produktionskostnaderna i syfte att se vilka effektiviseringsmöjligheter eller justeringar av krav som kan göras för att minska kostnaderna pågår på bolagen och kommer att redovisas under Q2.</p>
				<p> Exploateringsnämnden ska, i samarbete med AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder, utreda hur fler stora bostäder kan bidra till att minska ofrivillig trångboddhet.</p> <p>Analys</p> <p>En ansvarig person för frågan är utsedd internt på Svenska Bostäder . Inget gemensamt arbete är dock hitintills påbörjat.</p>

2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet

 Svenska Bostäder förbereder för installation av laddningsplatser till elbilar i anslutning till parkering i befintliga och nya fastigheter. Detta sker i samband med nybyggnation och renovering.



Arbete har påbörjats med att ta fram en handlingsplan för att successivt utöka antalet laddningsplatser i det befintliga beståndet.

Ett projekt har startats för att utveckla en metod där vi kan analysera vilka mobilitets- och parkeringsåtgärder som är lämpliga att genomföra i Svenska Bostäders bostadsområden och nybyggnadsprojekt. Bolaget har en tydlig strategi för att avyttra kvarstående etanolbilar. Vid nyanskaffning väljs alltid elbilar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Bidra till en stärkt samverkan för effektiv				 Bidra i stadens utvecklingsarbete samt samverka med

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
snöröjning inom och i anslutning till bolagens fastigheter				fastighetsägare med angränsande fastigheter för en effektiv snöröjning. Analys Svenska Bostäder verkar alltid för ett gott samarbete med angränsande fastighetsägare i frågor som kräver samordning, t.ex. snöröjning.

2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Delta i arbetet med att främja stadens kultur- och nöjesliv för att stärka stadens attraktions- och konkurrenskraft				 Utveckla Björkhagen Centrum med ytor för kulturverksamhet i samarbete med kulturförvaltningen. Öka samarbetet kring mat- och kulturtorget i Husby Centrum. Analys Samarbete pågår gällande den före detta panncentralen i Björkhagens Centrum. Dialog förs med kulturförvaltningen och den lokala föreningen Björkhagens Hjärta. Fortsatt kultursamverkan sker i Husby med stadsdelsförvaltningen, kulturförvaltningen, Kulturhuset/Stadsteatern och andra privata aktörer i Husby. Bolaget medverkar aktivt i stadsdelens arbete med Framtidens Hus, verksamhet för ungdomar.

2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö

Svenska Bostäders verksamhet ska vara fossilfri 2030, under 2021 ska en plan för hur detta ska gå till tas fram. Under kommande år har bolaget fokus på fortsatt energieffektivisering i det befintliga beståndet, energieffektiv nyproduktion och utökad egen produktion av förnybar energi. Bolaget ser stora utmaningar i att klara utsläppsbetinget på 2600 ton CO₂ under perioden till och med 2023. Det beror på att utsläppsbetinget beräknats på remissutgåvans målnivå om 10 % energieffektivisering, detta ändrades till 5 % energieffektivisering i beslutat miljöprogram och klimathandlingsplan. Bolaget undersöker om andra åtgärder kan vidtas för att ändå klara utsläppsbetinget.

Svenska Bostäder medverkar i Sveriges Allmännyttas klimatinitiativs samtliga tre fokusområden och under 2021 fortsätter arbetet enligt nedan:

Effekttoppar och förnybar energi: samarbetet med Stockholm Exergi för att bidra till att göra fjärrvärmen fossilfri utvecklas och utökas, utrullningen av installationen enligt avtal med Stockholm Exergi är till 95 % klar. Planen för att öka solenergiproduktionen konkretiseras och utbyggnaden påbörjas.





Krav på leverantörer: bolaget fortsätter utveckla arbetet med livscykelanalyser med syfte att minska klimatpåverkan från ny- och ombyggnadsprojekt samt ställa klimatkrav i samband med upphandling. Bolaget medverkar i pilotprojektet *E2B2 Implementering av klimatberäkningar för renovering och ombyggnad*.






Klimatsmart boende: bolaget underlättar för sina hyresgäster att göra miljö- och klimatsmarta val genom att tillhandahålla fastighetsnära källsortering, bygga ut matavfallsinsamlingen samt genomföra informationskampanjer i egen regi och tillsammans med staden. Arbetet med att ta fram ett mobilitetskoncept fortsätter och ett arbete med nudging för att minska avfallsmängder och förbättra ordningen i miljöstugorna är under uppstart.





Vidare ska vi i varje ny- eller ombyggnadsprojekt driva någon form av innovationslösning och vi ska även jobba med antingen solceller eller gröna tak.







Ett av våra tydligaste uppdrag är att minska energianvändning i bolaget. Kravet på 55 kWh/kvm och år gäller för all nyproduktion.






Under kommande år kommer bolaget att utveckla det förebyggande arbetet för att minska konsekvenserna av ett förändrat klimat, ett särskilt fokusområde är att förebygga övertemperaturer i lägenheter i samband med ny- och ombyggnation. Bolagets arbete med att identifiera lämpliga klimatanpassningsåtgärder i det befintliga beståndet fortsätter. Bolaget har arbetat fram en intern miljö- och klimathandlingsplan för att säkerställa att krav och aktiviteter i stadens nya miljöprogram och klimathandlingsplan fångas upp i bolagets interna verksamhetsplaner.


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att användningen av plast ska fasas ut så långt som möjligt i stadens verksamheter				 Kartlägga och fasa ut skräpgenererande plastprodukter. Analys Kartläggning och utfasning pågår.
 Arbeta för att öka andelen plusenergi- eller passivhus inom sina bestånd i syfte att på sikt uppnå en neutral eller negativ				 Utredda förutsättningarna för att öka andelen plusenergi- och passivhus, och identifiera minst ett projekt i projektportföljen där plusenergi- eller passivhus kan vara lämpligt.





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
nettoanvändning av uppvärmningsenergi				<p>Analys</p> <p>För att öka kunskapen om plusenergi- och passivhus inom Svenska Bostäder pågår, som ett första steg, arbete med att identifiera ett nybyggnadsprojekt som skulle passa att genomföras som plusenergi- och passivhus.</p> <p>Det finns erfarenhet av genomförda passivhus i fyra projekt med olika tekniska lösningar, denna kunskap kommer att nyttjas i framtida projekt. Det första passivhusprojektet påbörjades redan 2008 Blå Jungfrun innehållande 97 lägenheter och flyttades in 2010. Exempel på tekniska lösningar är välisolerade hus, , komplementsvärmare, individuell mätning och debitering av kall och varmvatten, dubbla roterande värmeväxlare med solceller och oljefyllda el-radiatorer.</p>
 Arbeta för en fossilfri organisation 2030 genom att fasa ut användningen av fossil energi i egen och upphandlad verksamhet				<p> Ta fram en handlingsplan för att bolagets verksamhet ska vara fossilfri 2030.</p> <p>Analys</p> <p>Kartläggning pågår, plan med åtgärder färdigställs under året.</p>
 Bidra till att uppnå stadens mål för matavfallsinsamling, samt planera för krav om fastighetsnära eller kvartersnära insamling				<p> Lösningar för matavfallsinsamling implementeras i samtliga ny- och ombyggnadsprojekt.</p> <p>Analys</p> <p>Lösningar för matavfallsinsamling hanteras i samtliga projekt och enligt våra tekniska regler.</p> <p> System för hämtning implementeras i det befintliga beståndet enligt framtagna plan.</p>





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>Analys</p> <p>Svenska Bostäder arbetar löpande i enlighet med framtagna plan för implementering av matavfallsinsamling i vårt bestånd. Via samarbete med Nudging Sweden har vi fått bidrag för att genomföra ett pilotprojekt kopplat till just avfallshantering. Piloten förväntas genomföras i tre distrikt, bland annat Järva och Västerort.</p>
<p> Bidra till stadens mål för att öka antalet laddplatser, exempelvis genom att i samarbete med externa aktörer bygga fler laddplatser i anknytning till befintliga fastigheter samt vid nyproduktionsprojekt, eller större renoveringsprojekt där parkeringsplatser ingår</p>				<p> Skapa förutsättningar för att ladda elbil vid varje nyproduktionsprojekt eller större renoveringsprojekt, där parkeringsplatser ingår.</p> <p>Analys</p> <p>I ny- och ombyggnation förbereder Svenska Bostäder för uppdimensionerad elmatning, och laddare monteras av Stockholm Parkerings. Vidare arbetar bolaget aktivt avseende Stockholm Parkerings blockförhyrning av alla parkeringsgarage. Arbetet fortskrider och de garage som kvarstår att träffa överenskommelse om ligger i Järva. Stockholm Parkerings övergripande struktur för el-laddplatser implementeras. På de få markparkeringar som anläggs i nyproduktion installeras laddplatser. Under året har detta skett t.ex. på kv. Silvret i Grimsta.</p>
<p> Delta i trafiknämndens framtagande av en förvaltningsövergripande handlingsplan för att upprätthålla och innovativt utveckla stadens arbete med skadedjursbekämpning</p>				<p> Aktivt bidra i arbetet med förvaltningsövergripande handlingsplan för skadedjursbekämpning utifrån bolagets kompetens och erfarenheter.</p> <p>Analys</p> <p>En remiss i ärendet har nyligen inkommit från trafikkontoret och Svenska Bostäder ska lämna svar på denna i augusti. Ett första</p>




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>Samverkansmöte har ägt rum där Svenska Bostäder, Stockholmshem, Familjebostäder och Micasa närvarade. Samtliga representanter ser att ett ökat samarbete kring hantering av skadedjursbekämpning är alla till gagn och kommer fortsätta arbeta i frågan löpande under 2021.</p>
 Förebygga att avfall uppstår och verka för att en större andel produkter och material återanvändas samt sorteras till återvinning				<p> Implementera stadens "Handlingsplan för ett cirkulärt byggande" i ny- och ombyggnadsprojekt när den är klar.</p> <p>Analys</p> <p>Handlingsplanen har vart ute på remiss, men är ännu inte beslutad av kommunfullmäktige. När så är gjort kommer den att implementeras i Svenska Bostäders verksamhet.</p>
 Intensifiera arbetet med att genomföra energieffektiviserande åtgärder				<p> Identifiera, planera och påbörja genomförandet av energieffektiviseringsåtgärder i befintligt bestånd enligt framtaget koncept.</p> <p>Analys</p> <p>Svenska Bostäder arbetar med att identifiera åtgärder, definiera arbetssätt och kalkylprinciper. När arbetet har slutförts kommer genomförandet av energieffektiviseringsåtgärder i befintligt bestånd att påbörjas.</p>
 Minimera verksamheternas tjänsteresor med flyg och bil till förmån för tåget samt uppmuntra digitala möten				<p> Följa upp och se över rutiner för verksamhetens tjänsteresor utifrån stadens riktlinjer och bolagets respolicy.</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet kommer att genomföras under året.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Minska kommunkoncernens klimat- och miljöpåverkan genom ökad andel ekologiska och klimatsmarta livsmedel i verksamheterna				 Implementera bolagets nya riktlinjer för minskad klimat- och miljöpåverkan från livsmedel som träder ikraft 1/1 2021. Analys Till följd av pandemin samlas inte medarbetare till evenemang där mat köps in. För att påminna om de nya riktlinjerna ordnades en utmaning om att äta vegetariskt till lunch under en arbetsvecka i mars. Mer än 70 medarbetare deltog i utmaningen. Fler aktiviteter planeras under året.
 Prioritera och åtgärda klimatrelaterade risker såsom effekter av skyfall och värmeböljor i befintlig och planerad bebyggelse				 Genomföra åtgärder för att stärka förmåga att hantera effekter av värmebölja. Det innebär att åtgärder riktas mot att göra Stockholm och respektive verksamhet mer förberett att hantera höga temperaturer vid värmebölja, så att risken för negativ påverkan på människors liv och hälsa minskar. Analys Arbetet med analys och att ta fram förslag på handlingsplan pågår, med syftet att kunna identifiera behov av åtgärder och resurser för genomförande. Under sommaren 2021 tillsätts en projektgrupp för att samordna arbetet.
				 Prioritera åtgärder efter genomförd inventering och ta fram åtgärdslistor för högriskfastigheter med kostnadsförslag. Analys Arbetet med analys och att ta fram förslag på handlingsplan pågår, med syftet att kunna identifiera behov av åtgärder och resurser för

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				genomförande. Under sommaren 2021 tillsätts en projektgrupp för att samordna arbetet.
 Stimulera delningsekonomi exempelvis genom att arbeta för bilpool och cykelpool i all nybyggnation				<p> Arbeta fram mobilitetskoncept för bolaget som bl.a. innefattar hur poollösningar ska fungera i förvaltningen.</p> <p>Analys</p> <p>Arbete med att ta fram en sammanställning över de mobilitetslösningar som bedöms relevanta för bolaget, kända framgångsfaktorer, ungefärliga kostnader, förslag till hantering vid implementering respektive förvaltning av lösningen pågår.</p>
 Vid nybyggnation och renovering utgå från att tak ska nyttjas, antingen med solceller eller med gröna tak				<p> I varje projekt utgå från att tak ska nyttjas, antingen med solceller eller med gröna tak.</p> <p>Analys</p> <p>Svenska Bostäder utgår från att tak ska nyttjas, antingen med solceller eller med gröna tak, i alla ny- och ombyggnadsprojekt.</p>
 Välja fjärrvärme som uppvärmningsmetod vid nyproduktion eller ombyggnad utifrån lönsamhetskrav och ett stadsövergripande perspektiv på kraftfrågor, eleffekt och klimat				<p> Fjärrvärme är standardval för uppvärmning vid nyproduktion. För att närma oss plusenergihus tittar vi även på andra lösningar i specifika projekt. Det kan t.ex. handla om geo- eller bergvärmelösningar, med målet att hitta innovativa lösningar.</p> <p>Analys</p> <p>Svenska Bostäder följer stadens inriktning om att välja uppvärmning med ett stadsövergripande perspektiv.</p> <p> Uppvärmningsmetod utgörs i sin helhet av fjärrvärme. I vissa</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>nybyggnadsprojekt testar vi geo- eller bergvärmelösningar med målet att hitta innovativa lösningar.</p> <p>Analys</p> <p>Svenska Bostäder följer stadens inriktning om att välja uppvärmning med ett stadsövergripande perspektiv.</p>
	<p> Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget bedömer att målet kommer att nås.</p>		100 %	
	<p> Andel hämtställen med matavfallsinsamling av hämtställen med möjlighet till matavfallsinsamling</p> <p>Analys</p> <p>Vi bedömer inte att vi kommer att klara målet då bolaget är beroende av att kunna implementera gröna påsen i delar av beståndet. Detta är enligt uppgift från Stockholm Vatten och Avfall inte möjligt förrän den nya optiska sorteringsanläggningen är klar.</p>	52 %	80 %	
	<p> Andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt (Ny!)</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget bedömer att målet kommer att nås.</p>		50 %	
	<p> Andel nyproducerade byggander utan koppar, zink</p>		100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget bedömer att målet kommer att nås.</p>			
	<p> Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent</p> <p>Analys</p> <p>0 av 5 projekt uppnår 30 %. Genomsnittlig energibesparing i berörda projekt i tertial 1 är 23 %.</p>		40 %	
	<p> El- och värmeproduktion baserad på solenergi</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget bedömer att målet kommer att nås.</p>		700 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>Bolaget bedömer att målet kommer att klaras.</p>		124,62 kWh/m ²	
	<p> Minskning av CO₂e till 2023</p> <p>Analys</p> <p>Avsevärd risk att bolaget inte når målet då betinget baseras på 10% relativ energieffektivisering trots att målet beslutades till 5%. Bolaget undersöker vilka</p>		2 600	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>andra åtgärder som kan vidtas. Bolaget vill också framhålla vikten av att samordna stadens beräkningssätt med de branchstandarder som finns. Det är orimligt att det skiljer flera tusen ton CO2 (mer än hela betinget) mellan resultatet enligt stadens beräkningssätt och det beräkningssätt som används vid hållbarhetsredovisning enligt GRI.</p>			
	<p> Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter (fastighetsförvaltande bolag och nämnder)</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget bedömer det svårt att klara målet på 3% under 2021, då utfall på energieffektiviseringsåtgärder uppstår senare under perioden.</p>		3 %	
	<p> Totalt köpt energi i stadens verksamheter</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget bedömer att målet kommer att nås. Siffran avser enbart moderbolaget Svenska Bostäder..</p>		325,3 GWh	
				<p> AB Svenska Bostäder ska intensifiera arbetet med att energieffektivisera ytterligare bland annat genom att installera digitala sensorer för att styra energiförbrukningen förutsatt att detta kan ske under affärsmässiga förutsättningar</p> <p>Analys</p> <p>Svenska Bostäder har sedan tidigare referensgivare installerade i beståndet och bedömer att den delen av ägardirektivet är uppfyllt. Arbete pågår med att identifiera åtgärder, definiera</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>arbetssätt och kalkylprinciper för fortsatt energieffektiviseringsarbete.</p>
				<p>🟢 Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, idrottsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, socialnämnden, stadsbyggnadsnämnden, utbildningsnämnden, trafiknämnden, äldrenämnden, stadsdelsnämnderna, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB samt Stockholm Vatten och Avfall AB implementera handlingsplanen för klimatanpassning vid skyfall och värmeböljor</p> <p>Analys</p> <p>För att förebygga framtida översvämningar och övertemperaturer för de byggnader som identifierats i bolagets tidigare genomförda utredning (riskklass medel och uppåt) pågår ett arbete med analys och att ta fram förslag på handlingsplan. Svenska Bostäder kommer även att medverka i det stadsövergripande arbetet med att ta fram en handlingsplan för klimatanpassning vid skyfall och värmeböljor.</p>

3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden



Svenska Bostäder arbetar mot att nå detta mål via två av våra långsiktiga mål:

Vår ekonomi är långsiktigt hållbar

Svenska Bostäder är ett kommunägt bolag, med ett allmännyttigt uppdrag, som verkar på affärsmässiga villkor. Vi kombinerar de två perspektiven, där det primära syftet med de affärsmässiga villkoren är att ge bolaget förutsättningar att uppfylla sitt allmännyttiga uppdrag. Genom en långsiktigt hållbar ekonomi och lönsamhet, ges möjligheter att erbjuda ett bra boende med nöjda hyresgäster.

Vi har en tydlig ekonomistyrningsmodell och samtliga medarbetare har ett ansvar för att våra resurser används på ett ansvarsfullt sätt utifrån devisen ”Vi använder varje krona på ett klokt sätt”

Vår arbetsplats är hållbar och innovativ

Svenska Bostäder ska vara en hållbar och innovativ arbetsplats. För att nå dit kommer vi under 2021 att starta upp en kulturanalys och jobba aktivt med gemensamma värderingar och förhållningssätt. Vi genomför vidare fortlöpande omvärldsbevakning, skapar strategiska samarbeten med olika aktörer, tänker långsiktigt och innovativt, utmanar invanda rutiner och tänker nytt. Istället för att passivt ta emot den digitala utvecklingen är vi en del av den. Vår arbetsplats ska vara en innovativ och nytänkande miljö.

Vi arbetar medvetet och långsiktigt med utveckling av våra medarbetare, chefer och verksamheter. Det gör vi bland annat utifrån resultatet av såväl Stockholms stads medarbetarundersökning som den undersökningen vi gör i samarbete med Great Place to Work. Vårt aktiva arbete ledde återigen till en plats på listan som en av Sveriges bästa arbetsplatser 2020.



3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser










Svenska Bostäders investeringar kommer ligga kvar på en hög nivå de närmaste åren och det är därför viktigt att vi fattar kloka beslut. Ett arbete med att utveckla beslutsunderlag gällande kalkylering och riskbedömningar pågår och alla större investeringar passerar vårt fastighetsråd. Ett arbete pågår med att ta fram en ny underhållsstrategi och vi arbetar med att minimera ledtider för tomställda objekt i samband med ombyggnad/reparation samt även med att minska vår vakansgrad för outhyrda objekt.





Ett projekt där inköpsverksamheten analyseras pågår och kommer leda till en handlingsplan för utveckling av vår inköpsverksamhet. Vi kommer även att fortsätta arbetet med att utveckla vår ekonomistyrning till att bli mer nyckeltalsbaserad och med ett modernare systemstöd.

Ett viktigt utvecklingsområde är att implementera ett systematiskt informationssäkerhetsarbete och att uppnå högre datakvalitet i våra system. En GAP-analys av vår informationssäkerhet är genomförd och en handlingsplan har tagits fram.

Som ett led i att fokusera på bolagets kärnverksamhet pågår arbetet med att genomföra en avyttring av Vällingby Centrum. Vi har även sålt tre fastigheter i det pågående arbetet med ombildning till bostadsrätter och ytterligare ett tillträde är planerat till i början av maj.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Hålla budget, vilket är en förutsättning för en fungerande ekonomistyrning och därmed god ekonomisk hushållning. Budgetföljsamhet mäter hur väl den ekonomiska styrningen fungerar mot givna förutsättningar i budgeten				 Fortsätta arbetet med att utveckla vår ekonomistyrning till att bli mer nyckeltalsbaserad och med ett modernare systemstöd. Analys Under 2021 fortsätter vi arbetet med att utveckla vår ekonomistyrning till att bli mer nyckeltalsbaserad och med ett modernare systemstöd. Just nu pågår arbete med att ta fram ett

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Slutföra arbetet med att genomföra avyttring av Vällingby Centrum				beslutsunderlag.  Arbetet genomförs utifrån redovisat utredningsuppdrag. Analys En dialog med möjliga intressenter har inletts.
 Utredda om och hur innovativa spetsprojekt inom miljöområdet kan genomföras med lägre kalkylränta, samt vilka kostnader det skulle innebära				 Frågan kring kalkylränta i spetsprojekt utreds i samverkan med våra systerbolag. Analys En projektidé finns för att titta på nyttokalkylering i vissa projekt. Frågan utreds vidare.  Vi planerar fördjupa tidigare redovisad analys med fokus på hur detta kan tillämpas i innovativa spetsprojekt. Analys En projektidé finns för att titta på nyttokalkylering i vissa projekt. Frågan utreds vidare.
	  Andel administrations- och indirekta kostnader Analys		8,5 %	
	  Avvikelse investeringsbudget, % Analys Bolagets nyproduktionsinvesteringar beräknas understiga	-9,35 %	2 150 mnkr	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	budget med ca 137 mnkr, framförallt kopplat till kv Plankan. Ombyggnationsprojekten beräknas understiga budget med ca 60 mnkr.			
	 Direktavkastning Analys		1,9 %	
	 Driftkostnad/kvm Analys		708	
	 Driftnetto/kvm Analys		541	
	 Resultat efter finansnetto(mnkr) Analys De främsta orsakerna till avvikelse prognos/budget är nettoeffekten av ombildningar till bostadsrätt, hyresbortfall Plankan som kompensation för störningar, samt något högre utfall i hyresförhandlingarna.	99	236	

3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna











För att hålla jämna steg med utvecklingen i samhället och fortsatt vara affärsmässigt attraktiva, deltar vi aktivt i stadens satsning på en smart och uppkopplad stad, digitaliserar via våra processer och nyttjar innovativa lösningar i våra fastigheter. Genom vår nyetablerade avdelning för verksamhetsutveckling öppnas möjlighet för bolaget att ta ett större och samlat grepp om innovation, digitalisering och strategiska utvecklingsprojekt i syfte att utveckla och stärka bolaget.

Vi ska även införa Stockholmshyra och se över våra förvaltningsmodeller. I Hagastaden planerar vi att bygga moderna, smarta och uppkopplade bostäder för studenter med framsynta hållbarhetslösningar till en rimlig kostnad.







För att öka konkurrensen mellan anbudsgivande byggtreprenörer på Stockholmsmarknaden genomför vi

ett projektarbete tillsammans med systerbolagen. Genom projektet Nya entreprenörer är målsättningen att hitta nya entreprenörer i våra entreprenadupphandlingar.











Vi arbetar ständigt med att utveckla ledarskapet på Svenska Bostäder, och planerar att genomföra en särskild insats under året med hjälp av en samarbetspartner. Ledarskapet ska präglas av kommunikation, tillit, partnerskap och mod. Vi arbetar systematiskt med utveckling av våra medarbetare, både yrkesmässigt men också inom till exempelhälsa för att bevara balans mellan arbete och fritid. Genom utvecklingssamtal planerar vi för medarbetares utveckling både på kort och lång sikt. Vi utvecklar ständigt våra arbetssätt, vi mäter och följer upp för att kunna bibehålla vår utmärkelse som en av Sveriges bästa arbetsplatser.





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Ansvara för kommunkoncernens gemensamma inköpskategori vitvaror				<p> Leda kategorin vitvaror i stadens gemensamma kategoriarbete.</p> <p>Analys</p> <p>Svenska Bostäder leder fortsatt kategorin vitvaror i stadens gemensamma kategoriarbete.</p>
 Avyttra fastigheter som saknar strategisk betydelse				<p> Vidare utreda samt avyttra eventuella fastigheter som saknar strategisk betydelse.</p> <p>Analys</p> <p>Efter en analys av icke-strategiska fastigheter har ett fåtal fastigheter identifierats som möjliga att avyttra. Ett ärende togs upp i bolagets styrelse i april och bolaget har fått i uppdrag att sälja 3 fastigheter.</p>
 Beakta teknologisk utveckling inom miljö- och klimatområdet såsom energilagring för överskottsel från bolagets elproduktion i syfte att nå ett hållbart och energieffektivt bestånd				<p> Bolaget följer teknikutvecklingen och undersöker olika möjligheter för att öka egenanvändningen av solen.</p> <p>Analys</p> <p>Svenska Bostäder tittar på att kombinera solceller med frånluftsvärmepump i en befintlig byggnad i Hammarby sjöstad. Energilagring genom solfångare (värme, inte el) undersöks i nyproduktionen Dalen 21.</p>
 Bistå äldrenämnden och stadsdelsnämnderna med införandet av smarta lås				<p> Bolaget ska bistå äldreförvaltningen och stadsdelsförvaltningarna i deras arbete med att införa smarta lås.</p> <p>Analys</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 <p>Effektivisera förvaltningsorganisationen och skapa gemensamma funktioner i förvaltning och byggande</p>				<p>Svenska Bostäder samverkar med äldreförvaltningen och stadsdelsförvaltningarna löpande. En översyn av de interna rutiner pågår för att underlätta arbetet.</p> <p> Utredning genomförs avseende effektivisering av förvaltningsorganisationen genom att se över fastighetsinnehavet.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget utreder möjligheten att effektivisera förvaltningsorganisationen genom att se över fastighetsinnehavet. Ett fåtal icke-strategiska fastigheter har identifierats som möjliga att avyttra. Styrelsen har våren 2021 fattat beslut att ge bolaget i uppdrag att sälja tre fastigheter. Utöver det är bolaget är involverat i en mängd olika samarbeten och i utveckling av gemensamma funktioner som effektiviserar förvaltningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Störningsjour • FAST2 - fastighetssystem • Brandinspektörer • Stockholmshusen • Rättvist byggande • Fibernätet • Stockholms Exergi • Kundmätningar (AktivBo) • Fastighetsägarföreningar
 <p>Fortsätta förbättringsarbetet med bolagens upphandlingskompetens</p>				<p> Översyn av inköpsorganisation, beställningssystem och e-handel, samt införa anpassad kategorimetod.</p> <p>Analys</p> <p>En utredning pågår.</p> <p>Utveckla gärna.</p>
 <p>Förbättra metoder för uppföljning och utvärdering av digitaliseringsprojekt</p>				<p> Utveckla bättre metoder för uppföljning och utvärdering av digitaliseringsprojekt.</p> <p>Analys</p> <p>I de digitaliseringsprojekt vi</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>arbetar med nu fungerar traditionella uppföljningsmetoder, enligt stadens projektmodell.</p> <p>Det vi har i fokus nu är att vidareutveckla befintligt projektkontor, där hela PDCA-hjulet (plan, do, check, act) kommer att omhändertas, vad gäller styrning och uppföljning.</p>
 Integrera ett jämställdhetsperspektiv, vid beslutsfattande, planering och utförande av verksamheten				<p> Fortsätta upprustningen av bolagens centrum. Slutföra upprustningen av Husby Centrum med utgångspunkt i jämställd stadsplanering, utveckla Kärrtorp och Björkhagen kopplat till nyproduktion.</p> <p>Analys</p> <p>Upprustningen av Husby Centrum pågår, Björkhagen och Kärrtorp är i planeringsskedet (tidigt skede).</p>
 Samordna förvaltnings- och utvecklingsinsatser avseende teknisk infrastruktur för fiberinstallationer				<p> Fortsätta samarbetet mellan bostadsbolagen och Stokab kring utveckling och förvaltning av fibernäten, affärsmodeller och digitala tjänster kopplade till dessa.</p> <p>Analys</p> <p>Svenska Bostäder har tillsammans med Stockholmshem och Micasa gjort en ny upphandling av avtal för KO-operatör. Nytt avtal kommer tecknas i början av maj. Bolaget har både enskilt, och tillsammans med Familjebostäder och Stockholmshem, en kontinuerlig dialog med Stokab i olika frågor som rör förvaltning och utveckling av fibernätet.</p>
 Säkerställa att det finns ett effektivt och ändamålsenligt informationssäkerhetsarbete				<p> I syfte att stärka det systematiska informationssäkerhetsarbetet startas ett särskilt projekt i slutet av 2020, där initialt en GAP-analys kommer att genomföras och sedan kommer under 2021 prioriterade frågor att åtgärdas. Samtliga medarbetare ska även under 2021 genomgå stadens e-utbildning om informationssäkerhet.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>Analys</p> <p>En GAP analys har genomförts och utifrån den har en handlingsplan för 2021-2023 tagit fram.</p>
<p> Säkerställa att direktupphandlingar genomförs i enlighet med LOU, Regler för ekonomisk förvaltning och nämndens eller bolagsstyrelsens egna riktlinjer</p>				<p> Genomföra internutbildningar kring direktupphandling under 2021.</p> <p>Analys</p> <p>Utbildningarna är planerade att starta under tertial 2.</p>
<p> Utredda hur den tidigare panncentralen på Halmstadsvägen i Björkhagen kan bevaras och utvecklas</p>				<p> Arbeta med att ta fram olika förslag på lösningar för panncentralen i Björkhagen.</p> <p>Analys</p> <p>Arbete pågår för att komma till en lösning för panncentralen. Bland annat testas att nyttja möjligheterna som gällande detaljplan medger.</p>
<p> Utveckla beslutsunderlag framför allt gällande kalkylering och riskbedömningar i tidiga skeden för att säkerställa att beslut fattas på rättvisande grunder</p>				<p> Utveckla kalkylarbetet och hanteringen av riskanalyser i investeringsprojekt, bland annat genom att ta fram skriftliga riktlinjer för kalkylering avseende avkastningskrav, nivå på drift och underhåll, riskanalyser samt dokumentation av motiveringar till vissa invärden m.m.</p> <p>Analys</p> <p>Mallen för riskanalyser i byggprojekt har gått igenom i samband med årets revidering av ny- och ombyggnadshandböckerna. Risker belyses mer omfattande i de investeringsbeslut som tas fram för beslut i styrelsen. Vi behöver öka kompetensen att genomföra riskanalyser inom organisationen. Utvecklingen av riktlinjer för kalkylering är påbörjad.</p>
<p> Verka för att stärka chefers förmåga att leda i förändring och komplexitet</p>				<p> Fortsätta stärka chefer i deras ledarskap, exempelvis genom ett ledarutvecklingsprogram i Klart ledarskap.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>Analys</p> <p>Upphandlingen av ett ledarutvecklingsprogram pågår.</p>
<p> Överväga strategiska övertaganden av enskilda bostadsrättsprojekt om de ekonomiska förutsättningarna är tillräckligt gynnsamma och det krävs för att få framdrift i stadsutvecklingsprojekt</p>				<p> Övertagande av bostadsrättsprojekt utreds om frågan blir aktuell.</p> <p>Analys</p> <p>Inga övertaganden av bostadsrättsprojekt är aktuella i nuläget.</p>
	<p>  Aktivt Medskapandeindex</p> <p>Analys</p>	82	82	
	<p>  Andel investeringsprojekt som vid beslut om genomförande avviker mer än 15 procent jämfört med senast fattade inriktningsbeslut.</p> <p>Analys</p> <p>Vi bedömer inte ha några avvikelser.</p>		0 %	
	<p>  Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts</p> <p>Analys</p> <p>Kontroller görs genom stickprov inom ramen för Hållbarhet och Rättvist byggande. I övrigt behöver ett mer strukturerat arbete utvecklas inom ramen för det utvecklingsprojekt som pågår hos inköp.</p>		100 %	
	<p>  Andel upphandlingar där marknadsdialog har</p>		100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>genomförts</p> <p>Analys</p> <p>Under första tertialet har 5 st av ca 20 st upphandlingar åtföljts av marknadsdialog. Bolaget har ett pågående projekt på inköpsenheten där vi bl a tittar på hur vi ska jobba med marknadsdialoger framåt.</p>			
	<p> Index Bra arbetsgivare</p> <p>Analys</p> <p>Resultatet presenteras i juni.</p>		84	
	<p> Sjukfrånvaro</p> <p>Analys</p> <p>Prognos enligt budget.</p>	4,8 %	5 %	
	<p> Sjukfrånvaro dag 1-14</p> <p>Analys</p> <p>Utfall indikerar sänkning mot årsmålet, men målet behålls i prognosen.</p>	1,3 %	1,9 %	
				<p> Periodisk genomgång av behörigheter i ekonomisystemet har genomförts</p> <p>Analys</p> <p>En rutin finns på plats och genomgångar görs.</p>