



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

Sid. 1 (48)
2022-05-11

Utfallsrapport Tertianal 1 2022

AB Svenska Bostäder

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

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar	3
Analys av ekonomisk utveckling	3
Bolagets uppgift	4
1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla	5
1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort	6
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	17
1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet	18
1.5. I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande	19
2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt	20
2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv	21
2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov	21
2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet	27
2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring	27
2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö	28
3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden	39
3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser	40
3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna	41

Bilagor

Bilaga 1: Investeringar T1 2022 SB

Sammanfattande kommentar

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

För att säkra att vi arbetar i visionens och budgetens riktning har Svenska Bostäder fastställt en egen vision samt en affärsplan med fem övergripande bolagsmål med tillhörande strategier. De fem övergripande bolagsmålen beskriver var vi vill vara år 2027. Strategierna tydliggör vad vi på tre års sikt måste göra för att närma oss våra övergripande mål – och i förlängningen stadens inriktningsmål. Affärsplanen beslutas och godkänns av Svenska Bostäders styrelse.

Utifrån affärsplanen, stadens budget och budgetanvisningar har bolaget tagit fram en bolagsövergripande verksamhetsplan. På samma sätt har avdelningar, enheter och distrikt tagit fram egna verksamhetsplaner, där mål och strategier har brutits ned på respektive nivå till konkreta aktiviteter. Uppföljning sker löpande, månadsvis, tertialvis och årsvis. Indikatorerna visar om vi följer planerad riktning samt ger oss underlag för en handlingsplan att agera på vid behov. Målen i verksamhetsplanerna bryts även ner till personliga mål och aktiviteter för respektive medarbetare. Dessa följs upp regelbundet i avstämningssamtal och utvärderas vid medarbetarsamtalen och uppföljningssamtalen. På så sätt kan varje medarbetare följa och förstå hur deras prestation bidrar till att uppfylla bolagets, och i förlängningen stadens, övergripande mål. Denna tertialrapport syftar till att beskriva de steg bolaget har tagit under årets inledande månader.

Analys av ekonomisk utveckling

Prognostiserat resultat efter finansnetto är 229 mnkr vilket är samma nivå som budgeterat och som ägarens krav.

Bolaget har, utifrån ägarkravet att sälja Vällingby Centrum, genomfört försäljningen och ny ägare kommer tillträda den 23 maj. I budgeten finns inga intäkter eller kostnader för Vällingby Centrum eftersom vi när budgeten lades utgick från samma antagande som i vår treårsplan. Nuvarande prognos innehåller dessa poster fram till tillträdesdatumet. I budgeten räknade vi med att tre fastigheter skulle ombildas eftersom bostadsrättsföreningarna haft köpstämmor under 2021 och där tackat ja till att köpa. En av dessa tre fastigheter har ombildats under första tertialet. De båda andra hade tyvärr inte någon finansiering på plats när tillträdet skulle genomföras, detta trots att bolaget medgivit förlängning av tidsperioden vid två tillfällen. Samtliga försäljningar beräknades i budgeten generera reavinst motsvarande ca 740 mnkr under 2022. Denna post justeras nu ned till 292 mnkr vilket gör att resultat efter jämförelsestörande poster landar på 521 mnkr jämfört med budgeterat 968 mnkr.

I prognosen överstiger intäkterna budget med 122 mnkr där lokalintäkterna står för 85 mnkr vilket framförallt avser Vällingby Centrums intäkter för perioden fram till tillträdet. Intäkterna för bostäder överstiger budget med 34 mnkr där den större delen avser intäkter för de båda fastigheter som inte kommer ombildas. Prognosen för bolagets driftskostnader överstiger budget med 57 mnkr, varav Vällingby Centrum står för 36 mnkr. Även driftskostnaderna ökar då vi fortsatt kommer förvalta de båda fastigheterna som var planerade att ombildas. De administrativa kostnaderna överstiger budget med 11 mnkr, där 10 mnkr av dessa avser Vällingby Centrum. I övrigt har bolaget haft en del vakanta tjänster som ger lägre personalkostnader och istället högre konsultkostnader. Prognosen för både fastighetsskatt och avskrivningar har tagit hänsyn till förändringarna av fastighetsförsäljningar och utöver det har en nedskrivning gjorts med 22 mnkr avseende Lillehammer 3.

Den totala investeringsvolymen är 1773 mnkr i prognosen jämfört med 1 900 mnkr i budget. Nyproduktionens prognos uppgår 944 mnkr jämfört med budgeterade 1 041 mnkr. De största förändringarna för 2022 avser projekt Albano, Kv Plankan på Södermalm och Dalen 21 i Enskede. För större ombyggnationer uppgår prognosen till 452 mnkr jämfört med budget 488 mnkr där de största

förändringarna för 2022 avser upprustning Husby Centrum och Ståthållaren i Bagarmossen. För mer detaljerad avvikelserapportering se bilaga Investeringsprojekt.

Det finns inga planerade förvärv inräknade i budgeten.

Bolagets uppgift

Verksamhetsplanen för 2022 samt affärsplanen beskriver ett antal områden Svenska Bostäder har för avsikt att stärka, utveckla eller tydliggöra målsättningen inom. Nedan sammanfattning beskriver bolagets inriktning och ambitioner för kommande år.

Kommande år kommer vi att arbeta för att öka tillgängligheten och flexibiliteten i våra kundkontakter, bland annat genom att erbjuda en stor bredd på tider och tillvägagångssätt som våra kunder kan komma i kontakt med oss. Vi kommer närma oss hyresgästerna och vara synligare ute i våra områden. Vi kommer också att jobba aktivt med kundresan för bostads- och lokalhyresgäster för att identifiera viktiga förbättringsområden i den befintliga kundupplevelsen. Här är analys av den information som vi får till oss viktig kunskap som bidrar till att hitta möjliga utvecklingsområden. Informationen får vi via vårt Kundcenter, i vår dagliga kontakt med hyresgästerna samt när vi genomför dialoger, kundpaneler och enkäter.

Trygghetsarbetet är fortsatt starkt prioriterat där viktiga komponenter är det bosociala arbetet, samarbeten med andra samhällsaktörer, ronderingar, samt fysiska säkerhets- och trygghetsskapande åtgärder i fastigheterna. För att stärka den sociala hållbarheten i våra områden kommer vi att bidra med sysselsättningsskapande åtgärder, bland annat genom Stockholmsjobb och genom att ta emot ferieungdomar. Vi kommer att skapa fler strategiska samarbeten med olika aktörer som ur ett lokalt perspektiv kan driva utvecklingen framåt. Vår ambition är att involvera hyresgästerna och stärka deras medansvarstagande genom att uppmuntra till grannsamverkansgrupper och gårdsföreningar. Våra resurser kommer att riktas dit där de bäst behövs med fokus på utsatta och särskilt utsatta områden.

Ett område med ökat fokus är bolagets långsiktiga ekonomiska situation. För att möta framtida utmaningar kommer vi bland annat utveckla vårt strategiska inköpsarbete, effektivisera arbetssätt, utveckla både befintliga och nya affärsmodeller och stärka rutinerna kring de större investeringarna. Hur vi hanterar våra investeringar är det mest väsentliga området för att säkra en långsiktig hållbar ekonomi. Den fortsatta implementeringen av den underhållspolicy som styrelsen fattade beslut om under 2021 kommer att vara viktig för att säkerställa att vi gör rätt underhållsåtgärder som bidrar till att minimera risker och säkra klimat- och hållbarhetsaspekter.

Nyproduktionstakten ligger på ungefär 200 nya lägenheter per år. Det möjliggör att vi kan prioritera hårdare bland projekten och styra mot de projekt som är enklare i sitt genomförande och därmed kan leda till lägre produktionskostnader. Det möjliggör även mer prisrimliga bostäder, förbättrad matchning på bostadsmarknaden, större variation i utbudet och fler boendeanternativ som möter betalningsförmågan. Detta är ett steg i vår strävan efter att kunna erbjuda hem för alla, i olika delar av staden, i olika storlekar, i olika former av eget eller delat boende, och till olika hyra. Vi vet att vi påverkar samhället och framför allt de lokalsamhällen där våra bostäder, lokaler och hyresgäster finns. Vi sätter därför människan i centrum när vi tar hand om och utvecklar våra bostadsområden.

Vi har en hög ambitionsnivå avseende miljö- och klimatarbetet. Vi kommer ta steg mot omställningen till en cirkulär affärsmodell, och vi kommer utveckla våra arbetssätt avseende livscykelanalyser i såväl nybyggnation som i renovering. Vi fortsätter att underlätta för våra hyresgäster att göra miljö- och klimatsmarta val, och vi kommer samarbeta med leverantörer som är en del av den ekologiska omställningen. Våra arbetssätt ska bidra till minskad klimatpåverkan, resurseffektiva materialflöden, sund inomhusmiljö samt fastigheter och material utan farliga ämnen. I vår strävan efter att erbjuda en sund och god inomhusmiljö, ingår analysen och arbetet för att öka värmekomforten för hyresgästerna.

Att utveckla organisationen och arbetssätt samt säkerställa kompetens är avgörande för vår framtid. Under året kommer en innovationsmodell att implementeras och lösningar att utvecklas där medarbetarna ges

incitament och verktyg att omsätta goda idéer i konkreta förbättringar. Vi ska utveckla de tvärfunktionella arbetssätten och inleda nya 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 fyra ärenden som enligt beslut i koncernstyrelsen är att betrakta som kompletterande ägardirektiv för bolagen inom koncernen Stockholms Stadshus AB. De nya ägardirektiven kommer att, i tillämpliga delar, inarbetas i bolagets verksamhet.

1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla

Svenska Bostäder bidrar i arbetet för att nå stadens inriktningsmål via två av våra långsiktiga mål:

Vårt erbjudande möter kundernas behov – önskat läge 2027

Svenska Bostäders insikter om kundernas behov, kombinerat med löpande omvärldsanalyser, ligger till grund för våra beslut när vi jobbar med utveckling av vårt erbjudande. Det är ett systematiskt arbetssätt som möjliggör att vi kan omvandla ord till handling effektivt. Vi arbetar även aktivt med kundresan för bostads- och lokalhyresgäster för att identifiera viktiga förbättringsområden i befintlig kundupplevelse. Våra kunder upplever därigenom att vi är lyhörda och välkomnar deras synpunkter.

Det finns en stor variation av tillvägagångssätt att kontakta oss på, och kunderna kan hantera sina ärenden och få hjälp dygnet runt. Kontakten med oss ska upplevas som positiv och tillgänglig, oberoende val av kontaktkanal. Med teknikens hjälp har vi utvecklat och samlat kundorienterade tjänster i en samlad digital lösning.

Våra byggnader innehåller smarta tekniska lösningar som skapar förutsättningar för att jobba mer proaktivt. Vi kan därför i många fall upptäcka och åtgärda felen innan hyresgästerna har uppmärksammat dem. Digitala verktyg och lösningar har inte ersatt det personliga mötet. Istället har de frigjort tid som vi kan disponera på andra saker än det som tekniken hanterar. Vi kan till exempel rondera och vara än mer fysiskt närvarande i våra områden, i syfte att öka den upplevda tryggheten och skapa goda relationer med våra kunder.

Våra bostadsområden är socialt hållbara – önskat läge 2027

Svenska Bostäder erbjuder attraktiva bostäder för alla. Vi erbjuder hem med god grundstandard i olika delar av staden, i olika storlekar, i olika former av eget eller delat boende, och till olika boendekostnader. Vi utgår därför från nuvarande och potentiella kunders sociala och ekonomiska behov och preferenser när vi bygger nytt eller när vi gör underhållsåtgärder – allt i syfte att uppnå en blandad stad med bostäder för alla.

Vi vet att vi påverkar och påverkas av, samhället och framför allt de lokalsamhällen där våra bostäder, lokaler och hyresgäster finns. Vi sätter därför människan i centrum när vi tar hand om och utvecklar våra stadsmiljöer. 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 ronteringar 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. Våra lokalhyresgäster bidrar till områdets attraktivitet och utveckling, samt skapar arbetstillfällen. Vi är en nyckelaktör i den positiva utvecklingen i de områden, där vi verkar, som klassas











som utsatta eller särskilt utsatta.


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

Svenska Bostäder arbetar med en förstudie som ska leda till att vi hittar kloka sätt att utveckla arbetsmarknadsinitiativ för stockholmare som står långt från arbetsmarknaden genom en mix av partnerskap, sourcing och krav i upphandlingar. Studiebesök och intervjuer har genomförts vilket nu sammanfattas i möjliga sysselsättningsåtgärder.

Vi är anslutna till Integrationspakten och bidrar på det sättet 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, där vi erbjuder visstidsanställningar för de som står långt ifrån arbetsmarknaden.

Våra Servicevärdar, som arbetar för att hålla rent och snyggt i våra miljöstugor, är ett exempel på Stockholmsjobb där människor som stått långt ifrån arbetsmarknaden fått möjlighet till arbetsträning och i flera fall fortsatt anställning hos oss eller andra arbetsgivare. I våra upphandlingar ställer vi, när så är möjligt, 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>Arbete pågår löpande. Mentorer och arbete för de som står långt ifrån arbetsmarknaden.</p>
	  Antal aspiranter som fått Stockholmsjobb	0 st	0 st	
	  Antal tillhandahållna platser för feriejobb	0	90 st	
	T1 Inga ferieungdomar ännu under året.			
	  Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	2	3 st	
	Analys			
	Pågående arbete där vi förbereder för att ta in personer på kommunala visstidsanställningar till i höst.			
	  Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	3	3 st	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>Analys</p> <p>Arbete pågår för att ta in ytterligare personer på Stockholmsjobb till i höst.</p>			
	<p> Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi</p> <p>Analys</p> <p>Inga ferieungdomar ännu i år.</p>	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. Vi ska vara en stark aktör som anses vara en av flera sammanhållande krafter i olika delar av staden, med ett särskilt fokus på de områden som klassas som utsatta eller särskilt utsatta. Vi prioriterar resurser där de behövs mest och ökar vår närvaro och synlighet. I beståndet.

Dialogen med våra hyresgäster kring trygghetsfrågor fortsätter 2022, bland annat genom att vi kommer att genomföra trygghetsvandringar med barn, stödja polisen och hyresgäster i att starta grannsamverkansgrupper samt fortsätta med trygghetsdagar i olika områden. Vi har arbetat för att involvera hyresgästerna och stärka deras medansvarstagande och under första tertialet har som ett resultat av detta bland annat en ny grannsamverkansgrupp och tre nya gårdsföreningar bildats. Förberedelser har pågått för de dialoger som kommer att genomföras med hyresgäster i alla delar av beståndet under maj. Flera av dialogtillfällena har trygghet som tema bland annat i Vallgossen i innerstaden där vi har utmaningar med den upplevda tryggheten Bolaget ser fram emot att dessa tillfällen ska bidra till att öka vår kunskap om hyresgästernas upplevelse och vad vi kan göra för att förstärka vårt arbete ytterligare.

Under det första tertialet har vi fortsatt arbetet med att stärka vårt skalskydd i fastigheter där vi utifrån trygghetsbesiktningar ser att vi har ett behov av att utveckla den fysiska miljön. Exempel på delar av beståndet där vi stärkt skalskyddet är Vällingby, Kärrtorp, Bagarmossen och Blåsut. De veckovisa ronderingarna och arbetet för att hålla rent och snyggt i centrummiljöerna och våra bostadsområden har fortsatt som en del av vårt löpande arbete.

Fastighetsägarföreningarna i Järva, Hässelby-Vällingby, Skärholmen och Rågsved är ett av bolagets viktigaste verktyg i det trygghetsskapande arbetet. Gemensamma arbetssätt och metodutveckling skapar förutsättningar för ett effektivare nyttjande av resurser och samarbete över fastighetsgränserna. Under det första tertialet har vi bidragit till att utveckla och utöka arbetet med platssamverkan. Platssamverkan ledd av Rinkeby-Kista har initierats i Husby centrum under årets första månader. Svenska Bostäder deltar aktivt och bygger vidare på tidigare erfarenheter av samverkan kring Husby. Vi har fortsatt deltagit aktivt i stadsdelarnas arbete med ökad platssamverkan i områden där vi har stort bestånd eller äger centrumanläggningen t.ex. i Tensta Rinkeby, Rågsved och Hässelby. Vi deltar i lokala brottsförebyggande råd och samverkar med polis och andra myndigheter.

I uppdraget som ordförande i fastighetsägarföreningarna på Järva och i Hässelby-Vällingby tar vi ett extra samordningsansvar för samverkan med stadsdelarna, polisen och andra fastighetsägare. Även i Skärholmen och Rågsveds fastighetsägarföreningar är vi aktiva medlemmar. Under första tertialet har trygghetsvandringar genomförts i Rinkeby, Tensta, Rågsved, Hässelby strand och Vällingby. Ytterligare vandringar genomförs under maj i Bredäng, Skärholmen, Vårberg, Husby, Kista, Hässelby gård och

Grimsta.

Klottersanering sker omgående enligt våra rutiner när det uppmärksammas. Behov av åtgärder uppmärksammas även i trygghetsvandringar via stadsdelsnämnderna och fastighetsägarföreningarna, där alla avvikelser protokollförs och respektive fastighetsägare ansvarar sedan för att åtgärda. En uppföljande vandring genomförs för att säkerställa att berörda fastighetsägare vidtagit åtgärder för de brister som identifierats. Helt, rent och snyggt är viktiga delar i arbetet med att förflytta områden från polisens lista över utsatta och särskilt utsatta områden. Första tertialen har Fastighetsägare Järva intensifierat det gemensamma arbetet mot skräp och skadedjur i dialog med stadens olika aktörer. Vid oönskade händelser är vi på plats och skapar trygghet för hyresgäster och medborgare. För att stärka vår förmåga i krishantering har två av våra distrikt tränat krisledning under vårvintern. Järva hade stort stöd av de arbetssätt som tränats i krisövningen när det sedan blev oroligt i Rinkeby i påskhelgen i samband med koranbränning.

Arbetet med att förtydliga våra rutiner för orosanmälningar och hur vi ska agera när vi upptäcker oegentligheter, i form av till exempel våldsbejakande extremism, prostitution, människohandel, psykisk ohälsa eller våld i nära relationer, i våra lägenheter fortsätter. En rutin för orosanmälningar har tagits fram och i juni genomför vi en första workshop kring våldsbejakande extremism. Ett fokusområde under hela 2022 är att utöka vårt samarbete med stadsdelsnämnderna för att ytterligare stärka upp det bostadssociala arbetet.

Samverkan med polisen sker kontinuerligt i flera delar av bolaget gällande exempelvis uppsättning av kameror på allmän plats, särskilda insatser och tillslag, genomsök av källare efter droger eller vapen, grov kriminalitet, hot eller våld mot medarbetare, gränspolisen genom Rättvist Byggnad m.m. Dialog förs med polisen om hur vi ytterligare kan bidra i deras arbete. Under första tertialen har Svenska Bostäder infört metoden Trygga Trappan i tre fastigheter i Bredäng. Arbetet sker i samarbete med socialtjänsten, Stockholms hem, polisen och Fastighetsägarföreningen Skärholmen. Syftet med metoden är att motverka häng i portuppgångar, stora eventuell drogförsäljning och därigenom öka tryggheten för våra boende. Dessa fastigheter har valts ut efter gemensamt arbete inom EST-arbetet (Effektiv Samordning för Trygghet) i Skärholmen.

Polisen upplever metoden som ytterst verksam och har under första månaden stört bort i princip allt häng, beslagtagit en större mängd narkotika och häktat ett flertal personer kopplat till droghantering. För Svenska Bostäder har kostnaden för städning, skadegörelse mm minskat till ett minimum. Svenska Bostäder har fått medel från Brottsförebyggande rådet för att utvärdera arbetet. Detta kommer ske mot slutet av året.

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 Integritetsskyddsmyndigheten. Under första tertialen har inga nya kameror satts upp i trapphusen men ett aktivt arbete har skett med andra typer av åtgärder som t.ex. Trygga trappan och sensorer som känner av när människor vistas för länge i trapphusen och då utlöser ett tyst larm till ronderande väktare.









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, och i Vällingby används ordningsvakter för att upprätthålla tryggheten.


Bolaget har i Järva ett samarbete med Fastighetsägarna Järva kring ronderande väktare i fastigheterna. Detta har slagit väl ut och en dialog förs inom fastighetsägarföreningarna om att pröva det även i andra stadsdelar. Syftet är att öka tryggheten hos medborgarna och bidra till att minska antalet särskilt utsatta och utsatta områden.





Det samarbete som vi haft med systerbolagen i projektet Rättvist byggande har gått över i en annan form och det är nu möjligt för fastighetsägare i hela landet både privata och allmännyttiga att ansluta sig. Bolaget är fortsatt mycket aktivt i arbetet och är som ett av de grundande bolagen med i styrelsen. Den utveckling Rättvist byggande tagit ger ytterligare tyngd i arbetet för att motverka svart arbetskraft och främja goda



arbetsvillkor för anställda i byggbranschen som utför byggarbetsuppgifter för bolagets räkning.






Vi ser en tydlig effekt av bostadssociala gruppens arbete i samarbete med distrikt och Stadsholmen. Genom utvecklade arbetssätt och ökat fokus på oriktiga hyresförhållanden har bolaget redan under det första tertialet har friställt ca 130 lägenheter (jämfört med 120 under 2021).







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 och vid behov samverka med stadsbyggnadsnämnden				<p> Aktivt verka för att lokaler i bottenvåningar har hyresgäster som bidrar till ökad trygghet och trivsel i gaturummet.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget arbetar löpande med frågan vid omsättning på lokaler. Under perioden har ett nytt café öppnat i Husby Centrum där fokus varit att hitta en aktör med lokal förankring som kan driva en mångkulturell konditori-/café-/bageri-/lunchverksamhet.</p>
 Arbeta med trygghetskameror som en insats där så är relevant				<p> Fortsatt arbeta med trygghetskameror som en insats där så är relevant efter en utförd behovsanalys och där gällande lagstiftning tillåter.</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet med trygghetskameror, som en insats där så är relevant efter en utförd behovsanalys och där gällande lagstiftning tillåter, fortgår löpande. Under det första tertialet har inga nya kameror satts upp.</p>
 Delta i stadens arbete mot våldsbejakande extremism				<p> Aktivt ha en dialog med staden om deras arbete, samt genomföra en workshop i våldsbejakande extremism med samtliga distrikt och Stadsholmen.</p> <p>Analys</p> <p>Den första workshopen kommer att hållas i juni i Söderort. Därefter kommer konceptet att utvärderas, innan övriga distrikt och Stadsholmen planeras in. Dialog sker löpande med staden för att ta del av deras erfarenheter och stärka samarbetet.</p>
 Genom ett samlat grepp och fokuserade insatser göra				<p> I samband med dialogaktiviteter med de boende, under 2022 ta in</p>






Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
<p>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 trygghetsskapande åtgärder.</p>				<p>förslag på åtgärder för ökad trygghet i utsatta och särskilt utsatta områden från våra hyresgäster.</p> <p>Analys</p> <p>Det kommer att vara möjligt för stockholmarna och våra hyresgäster att lämna in förslag på ökad trygghet i utsatta och särskilt utsatta områden under Järvaveckan 1-5 juni. Ytterligare aktiviteter kommer att planeras in i samband med dialogaktiviteterna till hösten.</p>
				<p>▶ Informera om och uppmuntra till grannsamverkan och där så är möjligt göra detta tillsammans med Hyresgästföreningen.</p> <p>Analys</p> <p>Pågår kontinuerligt. Under T1 har en ny grupp bildats. Under T2 planeras ytterligare två starta upp.</p>
				<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>Bolaget deltar i trygghetsvandringar, arbete kring platsfokus och genomför trygghetsbesiktningar i de delar av beståndet som inte är besiktigade tidigare eller som har en besiktning som är mer än fem år gammal. På Järva sker ett särskilt utvecklingsarbete med fokus på skräp och skadedjur. Samarbetet mellan föreningarna och Alla kvinnors hus kring Våld i nära relationer fortsätter.</p>
<p> I samarbete med Bostadsförmedlingen i Stockholm AB fortsätta att medverka till att göra resultatet av tillgänglighetsinventeringen sökbart för bostadssökande</p>				<p>▶ Framtagen checklista för tillgängliga bostäder ska testas i ett internt pilotprojekt under första halvåret. I nästa steg ska det vara möjligt att söka efter tillgänglighetsanpassade bostäder via bostadsförmedlingen.</p> <p>Analys</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>Checklistan för tillgängliga lägenheter är framtagen och implementering planeras till tertiäl 2. Arbeta pågår för att göra tillgängliga lägenheter synliga hos Bostadsförmedlingen, utifrån framtagen checklista. Arbetet förväntas slutföras under september månad.</p>
				<p> Tillsammans med Micasa uppdatera och komplettera tidigare gjord inventering.</p> <p>Analys</p> <p>Under 2021 har en stor del av beståndet inventerats med hjälp av ferieanställda ungdomar. Arbetet går nu vidare i olika faser, i avvaktan på att de tekniska lösningarna ska komma på plats. Under våren 2022 kommer en förenklad modell att tas i bruk. Målet är sedan att projektet ska vara helt klart till senast början av 2024.</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> Bjud in samordnare mot organiserad brottslighet till föreläsning, samt se över vilka nätverk som finns i ämnet och delta för att öka vår kompetens.</p> <p>Analys</p> <p>Samordnaren mot organiserad brottslighet planeras att bjudas in under hösten/vintern. En översyn av vilka nätverk som finns i ämnet kommer likaså att genomföras efter sommaren och vid behov kommer även medarbetare delta i något av dem för att öka vår kompetens i ämnet.</p>
				<p> Utveckla våra rutiner för oriktiga hyresförhållanden, öka informationen till hyresgästerna och stärka vår samverkan med andra myndigheter.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har utvecklat rutinerna och arbetssätten kopplat till oriktiga hyresförhållanden samt genom vårt nyhetsbrev informerat våra hyresgäster</p>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>om området. Vi kan se en tydlig effekt av det arbete, då det under det första tertialet har friställts hela 130 lägenheter. Genom att utveckla tydliga rutiner och stärka samarbeten både inom och utanför vår egen organisation kommer arbetet att bidra till att den upplevda tryggheten successivt ökar.</p>
				<p>▶ Vidareutveckla arbetet med projektet Rättvist Byggande och genomföra löpande kontroller.</p> <p>Analys</p> <p>Genom medlemskap i den ideella föreningen Rättvist byggande och genomförande av kontroller i ny-ombyggnadsprojekt arbetar bolaget för att våra byggarbetsplatser ska vara fria från oegentligheter. Genom föreningens arbete utvecklas konceptet och fler medlemmar knyts till arbetet. Ombyggnadsenheten har anmält vilka pågående projekt som kan kontrolleras och detta ska utföras likt kontroller tidigare år.</p>
 I syfte att öka nyttjandegraden av stadens lokaler samverka med idrottsnämnden, kulturnämnden och externa aktörer för att förenkla och möjliggöra upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet				<p>▶ Inventera beståndet av lokaler för att identifiera möjligheter att upplåta lokalanvändning till civilsamhället och kulturlivet i syfte att öka nyttjandegraden.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget arbetar systematiskt och löpande med aktiv uthyrning för att säkerställa rätt aktör i rätt lokal. Vi har särskilt fokus på kulturlokaler där så är möjligt. Ett exempel är Studio ABC i Vällingby som har fått ett nytt 4-årigt hyresavtal.</p>
 Initiera dialog med hyresgäster om otrygga platser				<p>▶ Genomföra platsspecifika trygghetsdialoger och trygghetsvandringar tillsammans med hyresgästerna.</p> <p>Analys</p> <p>De områden som har lägst resultat kopplat till trygghet i kundundersökningen är</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>identifierade och planeringen för att genomföra tre olika trygghetsvandringar med tre olika målgrupper är i full gång.</p>
<p> Intensifiera arbetet mot oriktiga hyresförhållanden, olovlig andrahandsuthyrning och bostadsrelaterade bedrägerier enligt best practice bland bolagen</p>				<p> Bidra till att höja kunskapen om oriktiga hyresförhållanden för att öka kvalitén i utredningar genom att bjuda in till regelbundna samverkansmöten med stadsdelsförvaltningarna samt utveckla metoder för att motverka utsatthet i våra bostadsområden.</p> <p>Analys</p> <p>Svenska Bostäder för en ständig dialog med stadsdelarna, genom månatliga samverkansmöten och i gemensamma uppsökande hembesök. Vi bjuder även in till trepartsmöten med hyresgäst och stadsdel. Vidare deltar bolaget i nätverksträffar med Bostad först och andra allmännyttiga bolag.</p> <p> Friställa fler lägenheter till följd av utredning om oriktiga hyresförhållanden genom att öka vår kompetens, informera hyresgästerna, utreda alla tips, och uppdatera våra gemensamma rutiner och verktyg samt samverka med andra aktörer.</p> <p>Analys</p> <p>Svenska Bostäder bildade under 2021 en ny bosocial grupp som startade sitt uppdrag den 1 juni. Vi har i och med det avsatt fyra dedikerade resurser som specialister som endast arbetar med att utreda oriktiga hyresförhållande och friställa lägenheter till följd av det. Gruppen arbetar aktivt med att utreda alla inkomna tips. Parallellt jobbar gruppen med att utveckla rutiner och sprida kunskap internt och externt till våra hyresgäster. Under första tertialet har ca 130 lägenheter friställts.</p>
<p> Skapa förutsättningar för flexibel lokalanvändning</p>				<p> Öka möjligheterna till flexibel lokalanvändning och, när så är möjligt, ställa om lokaler till bostäder.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>Analys</p> <p>Analysen görs löpande i samband med omsättning i beståndet. Två tidigare vakanta butikslokaler i Björkhagen Centrum byggs om till friskvårdsverksamhet. Verksamheten ger möjlighet för flera olika tjänster och företagare att vara verksamma under ett och samma tak. Vi verkar för att befintliga hyresgäster hyr ut ytor till andra näringsidkare som erbjuder kompletterande tjänster. Ett exempel är fysioterapeuter som hyr in sig i andra hand hos Yoga-lokalen i Björkhagen Centrum.</p>
 Stärka hyresgästernas möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning i enlighet med respektive bolags underhållspolicy				<p> I respektive renoveringsprojekt söka möjlighet för hyresgäster att påverka åtgärds paket och därmed också påverka hyran.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget strävar efter att kunna erbjuda olika tillvalsmöjligheter samt möjlighet för hyresgäster att kunna påverka åtgärds paket, och därmed också hyran, i respektive renoveringsprojekt. Paket för kök där hyresgäst får välja förnyelsenivå har tagits fram och förhandlats med Hyresgästföreningen. I ett första steg ska detta införas i ordinarie förvaltningsförnyelse, innan vi går vidare till större renoveringsprojekt.</p>
 Säkerställa trygga och säkra fastigheter och källarutrymmen i allmännyttan via trygghetsinventeringar				<p> Genomföra trygghetsbesiktningar av fastigheter med låg upplevd trygghet och genomföra trygghetsskapande åtgärder utifrån genomförda inventeringar.</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet pågår löpande och stora delar av beståndet har en aktuell besiktning att utgå från. Åtgärder har vidtagits i flera områden under perioden.</p>
 Upprätthålla boendekvaliteten och de				<p> Samordna olika komponenters underhållsbehov och</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
Stadsholmens bestånd				uppdatera behovsbedömningsplanen. Analys Under vinter/våren har vi genomfört en inventering av vatten och avloppsstammar i alla fastigheter i Gamla stan. Dokumentation och uppdatering av underhållsplanen pågår inför budget 2023.
				 Utveckla och implementera vår modell för stambyten (Mariabergslyftet). Analys Produktion pågår i ett projekt (Fotangeln 1), som färdigställs innan sommaren. Samråd pågår i fyra fastigheter (Tofflan 1, 3, 4, Ormen mindre). Utveckling och anpassning av modellen sker löpande kopplat till nya underhållspolicyn.
 Utveckla formerna för så kallade kompiskontrakt				 Fortsätta förmedla kompiskontrakt till ungdomar och samtidigt utreda möjligheten till utvecklade former för delat boende. Analys Analys av möjliga lägenheter för kompiskontrakt sker löpande vid omsättning och nyproduktion. Under T1 har inga lämpliga lägenheter funnits att förmedla.
 Verka för att befintliga hyresgästlokaler utvecklas genom exempelvis arbetsplatser, gemensamhetsytor eller förråd för trädgårdsredskap i syfte att gagna de boende				 Informera alla hyresgästföreningar samt bjuda in till en fokusgrupp med målet att se över hur vi kan öka användningen av lokalerna. Analys Aktiv uppföljning av Hyresgästföreningen Stockholm pågår för att säkerställa att lokalerna nyttjas för sitt ändamål. Uppföljning sker varje år. Dialog mellan bolaget och de lokala hyresgästföreningarna planeras för att bland annat informera om vilka möjligheter som finns.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med bostad, allmänna utrymmen och utemiljö Analys		78	
	 Produktindex Analys Förvaltningen 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	
	 Rent och snyggt Analys Förvaltningen 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 Förvaltningen 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	
	 Trygghetsindex Analys Förvaltningen 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	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 Miljö- och hälsoskyddsnämnden ska i samarbete med trafiknämnden, stadsdelsnämnderna, AB Svenska bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och stadens näringsliv ta fram och implementera spetsprojekt i tio utpekade platser i staden, i syfte att stärka tryggheten och den biologiska mångfalden genom smart växtbeklädnad av väggar Analys Svenska Bostäder deltar i arbetet.
				 Nämnder och bolagsstyrelser ska omsätta lärdomar från krishantering av pandemin i uppdaterad beredskapsplanering, såsom krisledningsplanering, kontinuitetsplanering och krisledningsövningar Analys Pandemin har bidragit till att bolaget utvecklat sin beredskapsplanering, till exempel genom tydligare kontinuitetsplanering och ersättningsplanering vid både kortare och längre frånvaro. Bolagets krisplan har utvecklats under perioden och är nu skalbar. Det finns en mindre ordinarie krisledning, med tydlig struktur för hur gruppen utökas vid behov beroende på krisens karaktär. Krisövningar både på distrikt och bolagsnivå utgår från stadens modell. Pandemin har lärt oss vikten av nära samarbete med huvudskyddsombuden i kriser, vilket är något vi bygger vidare på framåt.

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 för att stötta boendeförhållandena för utsatta i staden genom att tillhandahålla försöks- och träningslägenheter, Bostad-först-lägenheter och genomgångsboenden. Arbetet sker i nära dialog med övriga aktörer. Bolaget samarbetar även nära med stadsdelsnämnderna och systerbolagen kring vräkningsförebyggande åtgärder och för att stärka det bostadssociala arbetet. Bolaget har bl.a. månatliga samverkansmöten och gör uppsökande hembesök med stadsdelarna.

Under det första tertialet har ett arbete påbörjats för att utveckla koncept runt delade boendeformer, att se över internkön och hur den kan tjäna som verktyg för en förbättrad matchning och sund rörlighet på bostadsmarknaden. För att bidra till en Äldrevänlig stad tittar bolaget på hur vi framöver kan möjliggöra ökad rörlighet i beståndet för att få en tillgänglig bostad när behoven ändras på grund av åldern. [ÅS1]En undersökning av specifika detaljplanlagda områden, med bostäder som passar unga vuxna och studenter, kommer granskas ur ett mättnadsperspektiv då vi har signaler på att det är något svårare att hyra ut studentbostäder


Internt vidareutvecklar vi även våra rutiner för att stärka barnperspektivet i vår verksamhet och vi utvecklar samarbeten med syfte att bidra till en rolig och utvecklande fritid för barn och unga. Planering för årets sommarlovsaktiviteter för barn och ungdomar har pågått under perioden.

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				 Leverera Bostad-Först lägenheter utifrån motpartens möjlighet att ta emot lägenheter. Analys Under det första tertialet har 5 Bostad först-lägenheter levererats till Bostadsförmedlingen.
				 Leverera det antal försöks- och träningslägenheter som Bostadsförmedlingen har satt som mål. Analys Under det första tertialet har 44 FoT-lägenheter levererats till Bostadsförmedlingen.
 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 och med hyresgästernas behov och trygghet i fokus				 Delta på trygghetsvandringar initierade av fastighetsägarföreningen och/eller stadsdelsförvaltningen och vidta snabba åtgärder vid identifierade avvikelser. Analys Under april har fem trygghetsvandringar genomförts och ytterligare sex kommer att genomföras under maj. Protokoll förs vid

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				vandringarna och skickas till ansvarig förvaltare för åtgärd. Uppföljande vandringar sker i fastighetsägarföreningens regi senast sex månader efter en vandring för att säkerställa att åtgärder är vidtagna.
 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>Svenska Bostäder samverkar regelbundet med stadsdelsförvaltningarna kring det vräkningsförebyggande arbetet för att minimera antalet avhysningar. Bolaget jobbar med en kontinuerlig dialog utifrån ett framtaget metodstöd.</p>
 Säkerställa att stockholmarna som kommer i kontakt med stadens verksamheter behandlas och bemöts likvärdigt och respektfullt	  Index ta kunden på allvar Analys		88	
	Förvaltningen 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.			
 Utifrån stadens tillgänglighetsdefinition tillsammans med bostadsbolagen fortsätta att inventera bostadsbeståndet				<p> Fortsätta inventeringen av bostadsbeståndet i samband med avflyttningsbesiktning, enligt framtagen checklista för tillgänglighetsanpassad bostad.</p> <p>Analys</p> <p>Checklistan är framtagen och implementering planeras till tertiäl 2.</p>
	  Antal friställda lägenheter åt nyanlända Analys		5	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
				 <p data-bbox="1150 315 1481 674">Socialnämnden ska i samarbete med äldrenämnden och i samråd med stadsdelsnämnderna, AB Familjebostäder, AB Svenska Bostäder, AB Stockholmshem och Micasa Fastigheter i Stockholm AB ta fram rutiner för att arbeta med vräkningsförebyggande åtgärder riktade mot personer över 65 år som inte är i behov av socialpsykiatriskt stöd</p> <p data-bbox="1150 685 1235 712">Analys</p> <p data-bbox="1150 745 1481 1158">Bolaget arbetar utifrån tydliga rutiner i sitt vräkningsförebyggande arbete. Vi samverkar i det regelbundet med stadsdelarna, för att minimera antalet avhysningar, och arbetar utifrån ett framtaget metodstöd. Bolaget är redo att bidra i arbetet med att ta fram stadsövergripande rutiner kring vräkningsförebyggande åtgärder riktade mot personer över 65 år som inte är i behov av socialpsykiatriskt stöd.</p>

2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt



Svenska Bostäder bidrar i arbetet för att nå stadens inriktningsmål via ett av våra långsiktiga mål:

Våra fastigheter och tjänster är ekologiskt hållbara – önskat läge 2027

Svenska Bostäder erbjuder hållbara bostäder och tjänster. I syfte att kunna erbjuda hållbara hem till rimliga boendekostnader, jobbar vi tillsammans med andra aktörer för att hitta innovativa metoder och lösningar. Vi tillämpar cirkulära principer och använder återbrukat och återvunnet material. Vi har giftfria miljöer och har i hög utsträckning fasat ut fossila bränslen och material från vår verksamhet.

Den dagliga förvaltningen av våra fastigheter och områden innehåller ett ansvarstagande för människors hem och boendemiljöer i kombination med det tekniska fastighetsägaransvaret. Det innebär att vi renoverar och underhåller med hänsyn till både människa och miljö.

Vi är på god väg mot omställningen till en cirkulär affärsmodell, och vi använder livscykelanalyser i såväl nybyggnation som vid renovering. Vi tar hänsyn till biologisk mångfald när vi bygger nytt och när vi underhåller våra hus och gårdar. Vi underlättar för våra hyresgäster att göra miljö- och klimatsmarta val, och vi samarbetar med leverantörer som är en del av den ekologiska omställningen.

Våra arbetssätt bidrar till minskad klimatpåverkan, resurseffektiva materialflöden, sund inomhusmiljö samt fastigheter och material utan farliga ämnen. Vi arbetar aktivt med att klimatsäkra och anpassa våra fastigheter för att möta klimatförändringarna.

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

Svenska Bostäder har under det första tertialet bidragit till genomförandet av stadens Näringslivspolicy genom att arbeta aktivt med vår lokalförvaltning och våra centrumanläggningar, genom att underlätta för näringslivet i sina kontakter med oss, genom vårt utvecklings- och innovationsarbete, i vår utveckling av inköpsverksamheten och i vårt sysselsättningskapande arbete. Vi har även arbetat för att stärka utbudet av lokal service och bidra till fler arbetstillfällen. Vi har tagit fram marknadsplaner, verkat för uthyrning till nystartade företag, tillskapat nya arbetsplatser och bidragit till sysselsättning genom att ställa sociala krav i upphandlingar t.ex. i form av särskilda kontraktsvillkor.

Våra centrum ska vara levande, erbjuda ett brett serviceutbud och vara till för alla. 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. Vi har under det första tertialet fortsatt arbetet för att motverka oriktiga hyresförhållanden i våra lokaler och vi fortsätter att höja vår kunskapsnivå för att kunna vidta rätt åtgärder när det gäller svart ekonomi och organiserad brottslighet. I Husby Centrum fortsätter vi vårt utvecklingsarbete genom att samarbeta med ett stort antal aktörer som verkar i centrum. Vi arbetar med olika verktyg för att öka den sociala hållbarheten och upplevelsen av trygghet. Samarbetet med Stockholms Universitet kring platsutveckling i Husby har fortsatt och med stöd av studenterna får vi förslag kring hur vi kan utveckla Husbyfestivalen ytterligare. Vi ser fram emot att återigen kunna möta Husbyborna under festliga former i slutet av augusti.

Trygghetskapande åtgärder i och kring våra centrumanläggningar är ett annat tydligt fokusområde. Vi genomför regelbundet centrumvandringar för att säkerställa att det är rent och snyggt i våra centrum. Under första tertialet har vandringar genomförts i Huseby, Dalen, Björkhagen och Kärrtorp vis sammanlagt 12 tillfällen 3/centrum. I utvecklingen av våra områden arbetar vi för att aktivera bottenvåningar och bidra till ökad trivsel och aktivitet i gaturummet.

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

Svenska Bostäder strävar efter att kunna erbjuda hem med god grundstandard i olika delar av staden, i olika storlekar, i olika former av eget eller delat boende, och till olika boendekostnader

Svenska Bostäder har under första tertialet fortsatt arbetet för att minska bilanvändandet genom nyttjande av bilpooler och fokus på cykelparkering. I de inflyttade nybyggnadsprojekten Ledinge, Greken och Engelsmannen har bilpool tillgängliggjorts för hyresgästerna. Även cykelåtgärder har genomförts i ett projekt - Snabba Hus-projektet Norra Ängby. Bolaget jobbar även för att stärka möjligheten till laddning vid bolagets parkeringsplatser för att bidra till elektrifieringen av fordon. Nyproducerade bostäder som färdigställt fram till idag har försetts med laddmöjlighet i en skala på 20 % av våra uppförda parkeringsplatser. I nyproduktionen för 2022 och framåt förbereds för 100 % elektrifiering av parkeringsytan. Det pågår strategiarbete tillsammans med systerbolagen, Stockholm Parkering och elnätsleverantör för att etablera en effektiv genomförandeplan för nyinstallation av laddplatser i större skala i det existerade beståndet.







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. För tillfället finns drygt 1 000 lägenheter, avseende Stockholmshus, i bolagets projektportfölj. Totalt planeras för sex projekt med byggstart under 2023-2026: Garagevägen, Växthusvägen, Vårbergsvägen, Kärrtorps IP, Björnmossevägen och Bromstenskilen. En viktig fortsatt framgångsfaktorerna för Stockholmshusen är

fortsatt gott samarbetet med exploaterings- och stadsbyggnadsnämnden samt samarbetet med ramavtalade byggentreprenörer.






Bolaget har fortsatt arbetet med den antagna underhållspolicyn som innebär att vi ska renovera och restaurera byggnadskomponenter i samarbete med hyresgäster. Vi har under perioden genomfört organisatoriska anpassningar tillsammans med konkreta projektanpassningar och justeringar i redan pågående projekt.












Vi har ett särskilt uppdrag att bygga fler studentbostäder med rimlig hyra. Under första tertialet skedde inflyttning av 102 studentlägenheter på Albano och under året planeras totalt 422 inflyttningar. Bolaget har under det första tertialet fortsatt planeringen kring att bygga fler kollektivhus och andra boendeformer. I företagets projektportfölj planeras i dagsläget tre studentbostadsprojekt och ett kollektivboende.







Svenska Bostäder arbetar för att få till nyproduktionsprojekt med plusenergi- eller passivhus samt träbyggnation. För träbyggnation planeras två projekt på Ålgrytevägen och Blåsutvägen. Svenska Bostäder har även ett inledande arbeten med plusenergi i samarbete med staden.

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 för ny- och ombyggnad.</p> <p>Analys</p> <p>I samband med att nya projekt startas görs en analys utifrån tillgänglig information av vilken typ av bostäder och lägenhetsstorlekar som passar det specifika projektet. Under året kommer vi börja använda ett digitalt verktyg för att göra marknadsanalyser.</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 ansvarig del av förvaltningen kring mångfald av storlekar på bostäder.</p> <p>Analys</p> <p>I samband med att nya projekt startas inhämtas alltid information från Bostadsförmedlingen och distriktet för att optimera projektet.</p> <p>Analys genomförs tidigt i alla nybyggnadsprojekt.</p>
 Bedöma möjligheten att omvandla befintliga byggnader till grupp- och servicebostäder, samt underlätta byggandet av bostäder för personer med				<p> I tidiga skeden beakta behovet i samråd med exploaterings- och stadsbyggnadskontoret (kopplad till grupp- och servicebostäder).</p> <p>Analys</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
funktionsnedsättning i samråd med berörda nämnder				Behov av grupp- och servicebostäder beaktas vid planering av nybyggnadsprojekt. Frågan ställs till stadsdelsförvaltningen under detaljplaneskedet.
 Bidra till en effektiv stadsutveckling genom att delta i en samlad produktionsplanering tillsammans med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden och andra berörda nämnder och bolagsstyrelser				 Genom exempelvis Stockholmshusprojektet och satsningar som Fokus Skärholmen driva stadsutvecklingsprojekt tillsammans med stadens förvaltningar och bolag. Analys Inom stadsbyggnadsprocessen sker planering ihop med nämnda förvaltningar. Inom Stockholmshusprojektet träffas olika representanter för systerbolagen med jämna mellanrum. Svenska Bostäder är ankarbygggerre i ett projekt inom Fokus Skärholmen och är med och driver stadsutvecklingsprojektet framåt innan ytterligare byggaktörer kommer med i arbetet.
 I högre utsträckning utreda vilka fastigheter i bestånden som har förutsättningar för påbyggnationer på taken, exempelvis genom extra våningstal eller radhus				 Genomföra en fördjupad förstudie av påbyggnad i befintligt bestånd. Analys Resurs skulle tas från nyproduktion. Inget pågående arbete hos ombyggnad.
 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	  Antal påbörjade lägenheter i Stockholmshuset Analys Planerade Garagevägen har dragit ut på tiden pga parkeringsproblematik.	0	0	 Fortsätta arbetet med Stockholmshuset och vidareutveckla konceptet, inklusive se över projektportföljen för att prioritera Stockholmshuset. Analys Flera förslag på Stockholmshusetprojekt är presenterade för staden för att få fler markanvisningar som

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
bebyggelsestyper. Denna utveckling ska bidra till en ökad trygghet i staden				passar konceptet. Vid nya projektidéer analyseras de alltid först utifrån alternativet Stockholmshus.
 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>Bolaget arbetar utifrån befintlig rutin vid evakuering och omflyttningar. Utvecklingsarbetet pågår för att förtydliga regelverk och rutiner.</p> <p> Utredda och utvärdera våra rutiner och villkor för internkän samt vilket utfall dessa genererar.</p> <p>Analys</p> <p>Under T1 har ett förslag på projektdirektiv tagits fram samt en förstudie påbörjats tillsammans med Familjebostäder gällande ökad rörlighet inom det egna beståndet och rutiner och villkor för internkän. I slutet av T2 och under T3 kommer en testbädd att lanseras för att testa identifierade möjligheter att öka rörligheten inom det egna beståndet.</p>
 Tillsammans med stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden fortsätta utveckla arbetet med Stockholmshus och utreda privata aktörers möjlighet att bygga Stockholmshus eller motsvarande alternativ				<p> Bidra tillsammans med berörda till att utveckla arbetet med Stockholmshuset. Utredda privata aktörers möjlighet att bygga Stockholmshuset eller motsvarande alternativ.</p> <p>Analys</p> <p>Konceptet har utvecklats bl.a. genom nya möjligheten att tillämpa dynamiskt inköpssystem sk DIS. En ny upphandling av byggtreprenörer är nu genomförd i DIS. DIS innebär att fler entreprenörer kan kvalificera sig för att konkurrera om möjligheten att bygga enskilda Stockholmshus-projekt.</p> <p>DIS möjliggör att nya entreprenörer, under avtalsperioden, kan ansluta och delta i specifika</p>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				projektupphandlingar. Erfarenheter från tidigare avtalet har också bidragit till förändringar i den pågående upphandlingen.
 Uppnä en nybyggnationstakt på 600 allmännyttiga bostäder där över 50 procent ska vara Stockholmshus	  Antal färdigställda lägenheter Analys Vi bedömer att årsmålet uppnås. Hittills 206 lägenheter inflyttade.		500	
	  Antal lägenheter i bolagets projektportfölj Analys Inga större förändringar har skett i projektportföljen. Den enda förändringen som skett hitintills under året är att projektet Dalen 13 med 50 studentbostäder har utgått då mark- och miljödomstolen återkallat planen.	4 500	4 300	
 Utveckla infrastruktur för matavfallsinsamling och bidra till att uppnå stadens mål för matavfallsinsamling, samt planera för krav om fastighetsnära eller kvartersnära insamling				 Lösningar för matavfallsinsamling implementeras i samtliga ny- och ombyggnadsprojekt. Analys Detta finns med i våra handböcker och tas alltid med i alla större ombyggnadsprojekt och genomförs i all nyproduktion.
				 System för hämtning implementeras i det befintliga beståndet enligt framtagna plan på respektive distrikt. Analys Samtliga distrikt och Stadsholmen arbetar utefter sina respektive framtagna planer.
 Verka för att studentbostäder byggs där det är lämpligt, både temporära och stadigvarande	  Antal påbörjade studentlägenheter Analys Familjen 2 gjuts platta preliminärt i augusti.	0	87	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Verka för byggandet av fler kollektivhus, och andra alternativa boendeformer				<p> Undersöka möjligheten att bygga kollektivhus eller andra alternativa boendeformer i nya projekt.</p> <p>Analys</p> <p>Arbete pågår i lite olika projekt och med lite olika inriktningar. I projektet Blåsutvägen i Johanneshov som markanvisades 2020 planeras för ca 50% kollektivboende. I Västerort arbetar vi med en projekttid om ett trygghetsboende för 70+ som markanvisades 2021. Tanken är ett boende med gemensamhetsytor för att träffas och möjliggöra sällskap och motverka ensamhet bland äldre. För studenter planeras delar av projektet Hagastaden för kollektivboende och i projektet Albano byggs ett antal kompislägenheter.</p>
 Verka för en ökad nybyggnation av flerbostadshus i trä med målet att 20 procent uppförs i massivträstomme				<p> Verka för att identifiera minst ett lämpligt projekt avseende nybyggnation i trä.</p> <p>Analys</p> <p>I flera nybyggnadsprojekt där planarbete pågår är höjdsättningen i planen gjord så att det möjliggör nybyggnation med trästomme. Ett lämpligt identifierat projekt är Ålgrytevägen i Bredäng där samråd planeras under året. Mellan systerbolagen pågår också ett arbete för att gemensamt öka kunskapen i att bygga med trä, och där ingår projektet på Ålgrytevägen som pilot från Svenska Bostäder. Träbyggnation planeras även för Blåsutvägen.</p>
	  Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag Analys	0	200	<p>Upphandling Dalen 21 med 140 lägenheter görs om. Familjen 2 med 87 lägenheter gjuts platta preliminärt i augusti. 5 ombyggda lokaler till lägenheter i Kv Tjärven.</p>



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


Svenska Bostäder har under det första tertialet påbörjat en handlingsplan för utrullning av laddplatser i enlighet med det stadsövergripande arbete som är gjort samt möjligheter inom befintliga ramavtal. Successivt ska allt fler parkeringsplatser försörjas med laddinfrastruktur, så att stadens mål om en utsläppsfri innerstad 2030 kan genomföras. Samtidigt elektrifierar vi den egna fordonsflottan och minskar behovet av våra egna resor. Bolaget har även en tydlig strategi för att avyttra kvarstående etanolbilar och vid nyanskaffning väljs alltid elbilar.

Arbetet med att utveckla mobilitetsarbetet pågår. En marknadsdialog med olika aktörer förbereds för att undersöka hur mobilitetstjänster i befintligt bestånd kan utökas. Vidare pågår kontakter mellan bolaget och trafikkontoret för att undersöka om det finns lämpliga platser i anslutning till bolagets bestånd där stadens låncykelavtal kan användas. Pilotprojektet Rikare granskning har levererat ett utkast till slutrapport där flera mobilitetslösningar och stadsbyggnadskoncept föreslås. Bolaget ska titta på och ta ställning till förslagen framåt.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Bidra till en stärkt samverkan för effektiv snöröjning inom och i anslutning till bolagens fastigheter				<p> Bidra i stadens utvecklingsarbete samt samverka med fastighetsägare med angränsande fastigheter för en effektiv snöröjning.</p> <p>Analys</p> <p>Svenska Bostäder verkar för ett gott samarbete med angränsande fastighetsägare i samtliga frågor som kräver samordning, t.ex. snöröjning.</p>

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				<p> Utveckla Björkhagen Centrum med ytor för kulturverksamhet i samarbete med kulturförvaltningen. Intensifiera samarbetet kring mat- och kulturtorget i Husby Centrum.</p> <p>Analys</p> <p>Dialog pågår med den aktiva föreningen Björkhagens Hjärta i Björkhagen om framtida förhyrning av den före detta Panncentralen. I Husby Centrum pågår ett samarbete med Stockholms universitet där bland annat höstens Husbyfestival planeras med fokus på ökad delaktighet från de boende.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 Kulturnämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen, stadsdelsnämnder, fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder ansvara för stadens deltagande i Wall Street Stockholm Analys Bolaget är redo att bidra i arbetet med kulturfestivalen Wall Street Stockholm när frågan kommer. Vi har även identifierat ett antal möjliga platser i beståndet, där en muralmålning skulle kunna bidra till ökad upplevelse av trygghet, och kommer genomföra minst ett projekt under året.

2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö



Svenska Bostäder arbetar med en plan för klimatneutralitet för bolagets verksamhet, det innebär en större omfattning än fossilfrihet som innefattar scope 1 och scope 2, medan klimatneutralitet även innefattar scope 3. Under året ska ambitionsnivån, dvs vilket årtal bolaget siktar på att nå detta beslutas. Klimatarbetet fokuserar på fortsatt energieffektivisering i det befintliga beståndet, energieffektiv nyproduktion, utökad egen produktion av förnybar energi samt att minska uppströmsutsläppen (scope 3) i byggprojekten.

Under 2021 gick den specifika energianvändningen i bolaget åt fel håll, den trenden är nu bruten och de åtgärder som vidtagits börjar ge resultat. Bolaget ser fortsatt 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.

Utöver att fortsatt sträva mot att klara energieffektiviseringsmålet på 5 % under perioden fram till och med 2023, undersöker bolaget vilka ytterligare åtgärder som kan vidtas för att klara utsläppsbetinget. En viktig insikt är att stadens klimathandlingsplan och mål följer upp och styr på de territoriella utsläppen, den största potentialen för minskade klimatutsläpp sett till bolagets utsläpp återfinns i scope 3 som till största delen sker utanför stadens gränser (t.ex. råvaru- och produktionsrelaterade utsläpp uppströms i kedjan).

Svenska Bostäder medverkar i Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ samtliga tre fokusområden och under det första tertialet har arbetet fortlöpt enligt nedan:

Effekttoppar och förnybar energi Bolaget har påbörjat uppskalningen av det interna arbetet med att minska effekttoppar i den dagliga fastighetsdriften. Solenergiproduktionen byggs ut i enlighet med framtagna plan för att dubblera installerad effekt till och med 2023.

Krav på leverantörer: bolaget har påbörjat uppväxlingen av arbetet för en resurseffektiv byggprocess och cirkulära materialflöden, samtidigt som arbetet med livscykelanalyser utvecklas. Under april har bolaget

redovisat sitt arbete inom ramen för initiativets ROT-pilot och arbetet fortsätter nu med att dra slutsatser och ta fram rekommendationer. Vi har även påbörjat arbetet med att utveckla våra upphandlingskrav inom klimatområdet.

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. Samtidigt som vi verkar för att våra kunder ska generera mindre avfall och i större utsträckning återvinna och återbruka. Arbetet med att utveckla mobilitetslösningar har fortsatt under det första tertialet och ett arbete med nudging för att minska avfallsmängder och förbättra ordningen i miljöstugorna pågår. En pilot med leveransboxar i anslutning till ett antal fastigheter genomförs.



Bolaget drivs med ett långsiktigt perspektiv för hushållning, energi och cirkulär ekonomi. Ett av våra tydligaste uppdrag är att minska energianvändningen. Kravet på 55 kWh/kvm och år gäller för all nyproduktion. I vår strävan efter att erbjuda en sund och god inomhusmiljö, fortsätter arbetet med analyser och handlingsplaner för bland annat god värmekomfort, inklusive att se över en utveckling av det befintliga referensgivarsystemet.






Upplevd värmekomfort är en komplex och delvis subjektiv fråga. För att ytterligare förstärka arbetet med att ta hyresgästernas upplevelse på allvar när de anmäler kallt objekt har bolaget sedan hösten 2021 infört att vi vid varje servicebesök ska mäta temperaturen. Bovärdarna mäter temperaturen i något av rummen vid hembesök för att säkerställa att vi levererar den temperatur vi ska. Detta medför att vi har en god bild av vilka fastigheter som kan behöva en noggrannare översyn. Det vi har kunnat konstatera i en del fall är att det inte är värmesystemet som är problemet utan det handlar om ventilationsproblem. För höga flöden kan orsaka drag och upplevd kyla samt att den varma luften sugas ut snabbare. I många fall har hyresgästerna valt att täppa till uteluftsventilen vilket medför att luft kommer in från oönskade ställen där det inte finns en radiator. Detta medför att luften inte värms upp och lägenheten upplevs som kallare. Tydlig information, gott bemötande i kombination med fysiska åtgärder där behov finns och så är möjligt är fortsatta åtgärder för att öka kundnöjdheten.











Vi är medvetna om att systerbolagen når en högre kundnöjdhet för värmen och fortsätter att se över värmefrågan kontinuerligt under året.




Bolaget använder Byggvarubedömningen för att styra mot giftfria och miljöanpassade material, och vi tar hänsyn till biologisk mångfald och förstärker arbetet med ekologisk kompensation, när vi bygger nytt och tar hand om våra befintliga fastigheter. Under det första tertialet har vi växlat upp det förebyggande arbetet för att minska konsekvenserna av ett förändrat klimat. Vi klimatsäkrar när vi bygger nytt och planerar för att genomföra klimatanpassningsåtgärder i det befintliga beståndet.


Bolaget har under det första tertialet arbetat utifrån den interna miljö- och klimathandlingsplanen, för att säkerställa att aktiviteterna i stadens miljöprogram och klimathandlingsplan genomförs.






Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att öka andelen plusenergi- eller passivhus inom sina bestånd i syfte att på sikt uppnå en neutral eller negativ nettoanvändning av uppvärmningsenergi				 Utredda förutsättningarna för att öka andelen plusenergi- och passivhus, och identifiera minst ett projekt i projektportföljen där plusenergi- eller passivhus kan vara lämpligt. Analys Dalen 21 är ett sådant försök innehållande, GEO-FTX, avloppsvärmeväxlare, solfångare och solceller med







Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>ett mål på lägre energianvändning är 45kWh/m²*år.</p> <p>I projektportföljen har projektet Lissabon på Gärdet identifierats som ett lämpligt projekt där planarbete bedöms kunna starta om cirka ett år.</p>
<p> Bidra till stadens mål för att öka antalet laddplatser, exempelvis genom att i samarbete med externa aktörer bygga fler laddplatser i anknötning till befintliga fastigheter samt vid nyproduktionsprojekt, eller större renoveringsprojekt där parkeringsplatser ingår</p>				<p> I samarbete med Stockholms Parkering ta fram och genomföra plan för implementering, så att parkeringsplatser successivt kan försörjas med laddinfrastruktur.</p> <p>Analys</p> <p>Stockholms Parkering har lämnat in ett erbjudande till bostadsbolagen under vintern som bolaget, tillsammans med systerbolagen, ser över och kommer ta ställning till innan sommaren. Intern genomförande- och utställningsplan är under framtagning och kommer levereras innan sommaren.</p> <p> Installera minst 20% laddplatser till elbilar i anslutning till parkering i befintliga och nya fastigheter i samband med ny- och större ombyggnation.</p> <p>Analys</p> <p>Genomförs i all nyproduktion. Inga nya större ombyggnationer planeras i nuläget med hänseende till nya underhållspolicyn.</p>
<p> Drivas med ett långsiktigt perspektiv för hushållning, energi och cirkulär ekonomi</p>				<p> Arbetet med livscykelanalyser utvecklas med inriktning att analysen ska utgöra en viktig del av beslutsunderlaget vid val av utformning, material och teknik vid såväl ny- som ombyggnation.</p> <p>Analys</p> <p>Arbete pågår. Bolaget presenterade sitt LCA-resultat inom ramen för piloten klimatkrav i ROT-projekt den 26/4 på Klimatinitiativets fokusträff. LCA i tidigt skede ska genomföras i Blåsut-</p>




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				projektet, projektet är också först ut med att sätta konkret mål för CO2-utsläpp.
 Integrera dagvattenfrågor och miljö kvalitetsnormer i stadsutvecklingsprocesser				<p> I dialog med exploaterings- och stadsbyggnadskontoret tillämpa ljuddämpande arkitektur i nybyggnadsprojekt där detta är en lämplig lösning.</p> <p>Analys</p> <p>Omhändertas i projekten.</p>
 Intensifiera arbetet med att genomföra energieffektiviserande åtgärder				<p> Utreda och vidta lämpliga åtgärder för hantering av dagvatten i respektive projekt.</p> <p>Analys</p> <p>Detta omhändertas i projekten.</p>
 Minimera verksamheternas tjänsteresor med flyg och bil till förmån för tåget samt uppmuntra digitala möten				<p> Utifrån identifierade högförbrukande fastigheter successivt genomföra energieffektiviseringsåtgärder i befintligt bestånd.</p> <p>Analys</p> <p>Pågår. Redaren första projekt som är klart, resultatet visar på en effektivisering på 35-40% på årsbasis. Genomförande av Sabbatsberg 18 påbörjat, planeras färdigställas under maj. Rackarbergen 3 och Bondesalen 2, närmast i plan framåt. Bredäng - 7 st snarlika fastigheter utreds, liksom Sveaborg 7. Ålesund 1 vilande men ska tas upp så snart som möjligt. Fler kommer tillkomma kontinuerligt.</p>
 Minska kommunkoncernens klimat- och miljöpåverkan genom ökad andel ekologiska och klimatsmarta livsmedel i verksamheterna				<p> Följa upp och se över rutiner för verksamhetens tjänsteresor utifrån stadens riktlinjer och bolagets resepolicy.</p> <p>Analys</p> <p>Arbete pågår.</p>
 Minska kommunkoncernens klimat- och miljöpåverkan genom ökad andel ekologiska och klimatsmarta livsmedel i verksamheterna				<p> Följa interna riktlinjer för minskad miljö- och klimatpåverkan vid företagsinterna aktiviteter där det serveras mat, där även detta perspektiv inkluderas.</p> <p>Analys</p>





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Vi följer interna riktlinjer för företagsinterna aktiviteter.
 Prioritera och åtgärda klimatrelaterade risker såsom effekter av skyfall och värmeböljor i befintlig och planerad bebyggelse				 Delta i stadens arbete med skyfallsåtgärder i samband med annan investering i befintlig bebyggelse. Analys Då skyfallsstrateg på Trafikkontoret slutat har bolaget inte längre fått kallelser till det gemensamma skyfallsnätverket. Internt projekt pågår med att ta fram åtgärds- och handlingsplan i befintligt bestånd och när vi bygger nytt, avseende skyfall och värmebölja.
				 Fördjupa analysen för de byggnader som klassas som högriskfastigheter vid skyfall och värmebölja och prioritera och genomföra åtgärder för dessa. Analys Bolaget tar nu fram ett metodstöd för att kunna fördjupa analysen under sommaren. En workshop ska hållas i metodstödet i mitten av maj. När analysen är genomförd kommer fokus bli att ta fram åtgärdsförslag T2/T3.




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>spots. Detta innebär att vi kommer utrusta tre hyresgästföreningslokaler med portabla AC-aggregat. Tanken är att dessa bemannas av ferieungdomar för att hållas öppna under dagtid. Efter sommaren utvärderar vi projekten och eventuell fortlevnad.</p> <p>Bolaget tar även fram ett metodstöd, för att kunna fördjupa analysen kring högriskfastigheter under sommaren. En workshop ska hållas i metodstödet i mitten av maj. När analysen är genomförd kommer fokus bli att ta fram åtgärdsförslag och genomföra dem.</p>
				<p>▶ Utveckla och implementera arbetssätt för att förebygga övertemperaturer bl.a. genom att undersöka solvärmelast tidigt i projekten, använda olika metoder för solavskärmning och skuggande grönska.</p> <p>Analys</p> <p>I nuvarande arbetssätt ingår att tidigt utreda solvärmelast i alla nya projekt och vid behov används solavskärmning och grönska för att förebygga övertemperaturer.</p>
<p> Stimulera delningsekonomi exempelvis genom att arbeta för bilpool och cykelpool i all nybyggnation</p>				<p>▶ Fortsätta bedriva innovation runt mobilitets- och delningslösningar som kommer både hyresgäster och Stockholmare till nytta.</p> <p>Analys</p> <p>Leveransboxar för mat är ett test som utökats pga starkt intresse hos hyresgäster.</p>
				<p>▶ Mobilitetsarbetet utvecklas genom att pröva framtagen mobilitetsmatris mot det befintliga beståndet och undersöka förutsättningar (bl.a. betalningsvilja) för att identifiera lämpliga platser för implementering av mobilitetslösningar.</p> <p>Analys</p> <p>Arbete pågår för att hitta långsiktigt hållbara mobilitetslösningar i det</p>


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>befintliga beståndet och inte ensidigt i nyproduktionen. Tankar kring RFI och leverantörsdialog utformas för detta ändamål. Avseende nyproduktionen kommer ny upphandling av leverantör göras tillsammans med andra systerbolag.</p>
				<p> Samtliga nybyggnadsprojekt ska implementera lämpliga mobilitetslösningar. Om detta i något fall inte är lämpligt ska orsaker redovisas i projektrapporter och beslutsunderlag.</p> <p>Analys</p> <p>Under detaljplaneskedet i nya projekt ingår att studera olika mobilitetslösningar och bestämma på vilken nivå utifrån stadens skala som respektive projekt ska ligga på.</p> <p>Detta arbete genomförs i alla projekt och är en del av detaljplaneprocessen i framtagandet av projektets parkeringstal, sk grön p-tal.</p>
<p> Successivt förse alla sina parkeringsplatser med laddinfrastruktur så att stadens mål om en utsläppsfri innerstad 2030 kan genomföras. Bolagens parkeringsplatser ska föras med laddinfrastruktur av minst typen normalladdning enligt följande plan: I innerstadens garage minst 30 procent 2023, 50 procent 2026 och 100 procent 2028. Utanför innerstaden och ytor i hela staden med minst 20 procent 2023, 50 procent 2026 och 80 procent 2030. Målen för 2028 respektive 2030 ska i ljuset av teknikutvecklingen prövas 2026.</p>				<p> Installera minst 20 % laddplatser i anslutning till parkering i befintliga och nya fastigheter i samband med ny- och större ombyggnation.</p> <p>Analys</p> <p>Genomförs i all nyproduktion. Inga nya större ombyggnationer planeras i nuläget med hänseende till nya underhållspolicyn.</p>
<p> Tillhandahålla laddplatser i garage till hyresgäster som har ett önskemål om laddplats</p>				<p> Utifrån lokala förutsättningar och stadens riktlinjer, när så är möjligt, tillhandahålla laddplatser i garage till hyresgäster som har önskemål om laddplats.</p> <p>Analys</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				I de fall intresseanmälningar kommer in görs en bedömning. Det ingår även i bolagets utrustningsplan att successivt tillhandahålla laddplatser till hyresgäster och kunder som önskar det.
 Vid nybyggnation och renovering utgå från att tak ska nyttjas, antingen med solceller eller med gröna tak				 Samtliga tak i nybyggnation som inte beläggs med solceller ska ha gröna tak. Om detta i något fall inte är lämpligt ska orsaker redovisas i projektrapporter och beslutsunderlag. Analys I alla nybyggnadsprojekt studeras detta och är även inarbetat i våra handböcker och tekniska regler. Detta genomförs i all nyproduktion.
 Välja fjärrvärme som uppvärmningsmetod vid nyproduktion eller ombyggnad utifrån lönsamhetskrav och ett stadsövergripande perspektiv på kraftfrågor, eleffekt och klimat				 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. Analys Finns fjärrvärmeledningar tillgängliga där vi bygger nya fastigheter så ansluts dessa till fjärrvärmenätet i enlighet med stadens riktlinjer. Om så inte är fallet undersöker vi andra innovativa energilösningar.
	 Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system Analys		100 %	
	 Andel hämtställen med matavfallsinsamling av hämtställen med möjlighet till matavfallsinsamling Analys Risk att målet inte nås fullt ut		90 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	men bolaget arbetar för att öka implementeringstakten.			
	 Andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt (Ny!) Analys		50 %	
	 Andel nyproducerade byggnader utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet Analys		200 %	
	 Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent Analys Uppföljningen visar för närvarande att ett av två projekt som ingår i uppföljningen klarar målet. Skänninge 5 ligger för närvarande på 23% effektivisering och Oslo 5 på 32%. Förklaringen till att Skänninge 5 inte klarar målet är att endast gavlarna tilläggsisolerats.		100 %	
	 EI- och värmeproduktion baserad på solenergi Analys Risk för att målet inte nås full ut pga att solvärmeanläggning i Akalla är ur funktion, ombyggnad pågår i Oslo 6 under hela 2022, samt tidplan något fördröjd för utbyggnaden av nya anläggningar i innerstaden och västerort. Två nya anläggningar är i drift (Redaren och Albano). Nystad bör hinna tas i drift innan sommaren.		990 MWh	
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per		123,4 kWh/m2	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	kvadratmeter A-temp (kWh/m ²) Analys Prognosen för helår ligger för närvarande på 117,1 vilket är under målvärdet MEN att energianvändningen beräknas minska så pass mycket beror på att SMHI har bytt normalårsperiod. Det leder till en minskad normalårskorrigerad värmeanvändning. En dialog förs med Energicentrum om hur detta ska hanteras. Målen kommer troligtvis behöva räknas om. Innan det är gjort är det svårt att säga exakt hur vi ligger till i förhållande till målet, men uppskattningsvis så kommer energianvändningen att minska med ca 2% under 2022.			
	  Minskning av CO ₂ e till 2023 Analys Under 2021 ökade den specifika energianvändningen, den trenden har nu vänts och bolaget vidtar åtgärder med sikte på att nå målet om relativ energieffektivisering på 5 % under miljöprogramperioden, något som bidrar till att minska CO ₂ -utsläppen enligt stadens sätt att räkna. Bolaget ställer också krav på fordon och arbetsmaskiner samt har en utbyggnadsplan för att fördubbla installerad effekt för solenergi tom 2023. Bolaget har för närvarande stort fokus på hur utsläppen i scope 3 ska minskas framöver - resultatet av detta arbete kommer inte att framgå i denna indikator.		2 600	
	  Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter (fastighetsförvaltande bolag och nämnder) Analys Målet kommer med stor sannolikhet inte att nås fullt ut		4 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>under året eftersom vi 2021 såg en uppgång av energianvändningen. Ett flertal energieffektiviseringsprojekt är dock i produktion eller under planerade att utföras under året, vilket förväntas ge en god effekt med möjlighet att nå målet på 5% relativ energieffektivisering 2023. Även för detta mål behöver dock bytet av normalårsperiod och den minskade energianvändning det innebär tas i beaktande.</p>			
	<p> Totalt köpt energi i stadens verksamheter</p> <p>Analys</p> <p>Målet ser ut att nås. Baserar bedömningen på verkligt utfall för jan-mars och uppskattade normalårskorrigerade värden för resten av året samt visst tillskott för nyproduktion.</p>		319 GWh	
				<p> Kommunstyrelsen ska i samarbete med trafiknämnden och stadsdelsnämnder och i samråd med fastighetsnämnden och de fastighetsägande bolagen B Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, Micasa Fastigheter i Stockholm AB och SISAB genomföra kompletterande risk- och sårbarhetsanalyser (RSA) för skyfall inom utpekade riskområden</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har tagit initiativ till erfarenhetsutbyte av klimatanpassningsarbete med Familjebostäder och Stockholmshem. Samarbete med övriga delar av staden har inte startats än. Bolaget kommer att medverka när arbetet startas upp av staden.</p>
				<p> Kommunstyrelsen, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, idrottsnämnden, miljö- och hälsoskydds-nämnden, socialnämnden,</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden, utbildningsnämnden, äldrenämnden, stadsdelsnämnderna, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB samt Stockholm Vatten och Avfall AB ska fortsätta att arbeta med handlingsplanen för klimatanpassning vid skyfall och värmeböljor</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget medverkar i stadens arbete.</p>
				<p> Stockholm Vatten och Avfall AB ska i samråd med kommunstyrelsen ta fram ett stadsövergripande kommunikationskoncept för ökad matavfallsinsamling i stadens verksamheter i samarbete med stadsdelsnämnderna, Stockholms stadshus AB, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, utbildningsnämnden, socialnämnden och servicenämnden</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har kontinuerlig kontakt med SVOA i matavfallsfrågan och hjälper till att sprida information vidare i våra kanaler.</p>

3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden



Svenska Bostäder bidrar i arbetet för att nå stadens inriktningsmål via två av våra långsiktiga mål:

Vår ekonomi är långsiktigt hållbar – önskat läge 2027

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

Vi gör hållbara investeringar som över tid utvecklar värdet på fastighetsbeståndet, där de ekonomiska satsningarna leder till attraktiva boenden och bostadsområden. Investeringsbesluten baseras på investeringskalkyler, riskanalyser, socialt värdeskapande analyser samt livscykelkostnadsanalyser, och de efterföljande projekten följer sin plan utan nedskrivningar eller avvikelser.

Vi arbetar systematiskt med att utveckla både befintliga och nya affärsmodeller. Genom att utgå från fastigheten som en plattform har vi, med teknikens hjälp, utvecklat olika typer av kundorienterade tjänster. Vi arbetar också aktivt med hyressättningen i syfte att nå rätt och rättvis hyra samtidigt som de boende har möjlighet att förstå hur hyran sätts.

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

Digitalisering, datadrivet beslutsfattande och automatisering har ökat kvaliteten och effektiviteten i våra processer samt bidragit till utvecklade arbetssätt.

Vår arbetsplats är hållbar och innovativ – önskat läge 2027

Svenska Bostäder är en hållbar och innovativ arbetsplats, med en tillåtande kultur och gemensamma värderingar och förhållningssätt.

Vi genomför 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.

Våra medarbetare har en tydlig bild över de förväntningar som finns för att vi tillsammans ska nå uppsatta mål och bidra till bolagets utveckling. Våra medarbetare tar stort eget ansvar och uppmuntras till aktivt medskapande, att tänka nytt och vara med och påverka med egna initiativ. Vi arbetar även medvetet och med att utveckla våra chefers ledarskap.

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

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









Svenska Bostäders investeringar kommer att ligga kvar på en hög nivå de närmaste åren. Vi investerar med lågt risktagande och våra beslut ska fattas baserat på genomarbetade beslutsunderlag, där bland annat investeringskalkyler, hållbarhetsperspektiv och riskbedömningar ingår. Vi har en tydlig ekonomistyrningsmodell och har under det första tertialet påbörjat arbetet med att handla upp ett system för beslutsstöd, som vi kan använda dagligen i uppföljning och som stöd i vårt beslutsfattande. Alla större investeringar behandlas även i bolagets fastighetsråd.

Arbetet med att implementera vår nya underhållspolicy fortgår 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.

En pilot med ekonomisk nyckeltalsstyrning, där en avdelning och ett distrikt medverkar, kommer att genomföras under andra halvan av 2022. Bolaget har identifierat Qlik Sense som ett bra systemstöd som kan upphandlas via befintliga ramavtal och en förfrågan avseende konsultstöd ligger ute. Under Q3 kommer ett arbete med att sätta strukturen för den ekonomiska nyckeltalsuppföljningen genomföras och målet är att gå i drift med piloterna efter sommaren.

Ett arbete med att iföra kategoristyrning pågår och utifrån en förstudie som genomfördes under 2021 kommer ett projekt startats avseende systemstöd för inköp.

Ett viktigt utvecklingsområde under hela året är att stärka vårt systematiska informationssäkerhetsarbete vilket görs inom ramen för ett projekt som startade 2021. Vi arbetar även med att effektivisera våra processer genom digitalisering och automatisering och tittar t ex på att automatisera delar av ekonomiadministrationen i bolaget.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel administrations- och indirekta kostnader Analys		9,4 %	
	 Avvikelse investeringsbudget, % Analys Lägre än budget bl.a beroende på tidsförskjutningar av både nyproduktion och ombyggnad.	-6,68 %	1 900 mnkr	
	 Direktavkastning Analys Sjuncker något beroende på att P1 baseras på marknadsvärdet ökat mellan 202012 som var bas för budget och 202112 som är bas för prognos 1.		1,8 %	
	 Driftkostnad/kvm Analys		750	
	 Driftnetto/kvm Analys		567	
	 Resultat efter finansnetto(mnkr) Analys	140	229	

3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna



Systematiskt kvalitetsarbete, digitalisering och innovation

Under det första tertialet har bolaget lagt tid på att göra sig startklar i de utvecklingsprojekt respektive förstudier som ska ligga grund för kommande utvecklingsprojekt. I begreppet startklar ingår t ex att säkerställa att alla behov är tillgodosedda i en förstudie samt göra behövliga inköp/upphandlingar och tillsätta interna resurser för att gå in i ett genomförande. Bolaget har märkt av att marknaden med it-konsulter har hög beläggning och har förstått att det i viss mån är en pandemieffekt där arbeten skjutits på framtiden. Det är en noterad risk när det kommer till genomförandet av portföljen av utvecklingsprojekt, i den mån inte bolaget klarar att överbrygga med egna interna resurser. Redan under det första tertialet har ny teknik lanserats, för att se om den genererar förväntad kundnytta (24/7 service) samt effektivisering, genom en chatbot som har tränats i ca 700 frågor och svar i ett samarbete med annan allmännytta i Sverige. Chatboten är på prov under ett år och därefter får en utvärdering visa på nästa kliv.







Ett viktigt innovationsarbete som är igångsatt handlar om rörlighet inom det befintliga beståndet och har en fin koppling till den statliga utredningen och remissen om ”sänk tröskeln till en god bostad”. Ett innovationsarbete som bedrivs tillsammans med Familjebostäder.





Bolaget har inlett ett arbete med att certifiera sig inom miljöledning, ISO 14001, och har valt att gå in som provmedlem i SIQ. Det senare möjliggör att för bolaget att öka utbytet med andra organisationer kring hur ett framgångsrikt kvalitetsarbete kan bedrivas med högt engagemang. Bolaget har under det första tertialet även utbildat ett antal internrevisorer för att de ska kunna genomföra revisioner av processer, utvecklingsprojekt samt internkontrollpunkter. En förbättring som implementerats under första tertialet är att ställa krav på att bolagets leverantörer lever upp till de lagkrav som finns kopplat till likabehandling och jämställdhet. Som offentlig upphandlare har vi ansvar för att de som jobbar för oss tar dessa frågor på samma allvar som vi själva gör.






Bolagets nya KO-avtal har implementerats under januari månad.







Vi arbetar ständigt med att utveckla ledarskapet på Svenska Bostäder, och den planerade ledarskapsutbildningen i Klart ledarskap har påbörjats under det första tertialet. Ledarskapet på Svenska Bostäder ska präglas av kommunikation, tillit, partnerskap och mod och böttna i stadens framtagna chefsprofil som ska användas vid rekrytering och utveckling av chefer. Vi arbetar även systematiskt med utveckling av våra medarbetare, både yrkesmässigt men också inom till exempel hälsa, för att bevara balans mellan arbete och fritid. Genom medarbetarsamtal planerar vi för medarbetares utveckling både på kort och lång sikt. Vi arbetar med en långsiktig kompetensförsörjningsplan, vi utvecklar ständigt våra arbetssätt och vi mäter och följer upp för att fortsatt kunna vara en av Sveriges bästa arbetsplatser.









Under året kommer vi utveckla vår interna företagskultur genom att tillsammans med samtliga medarbetare och chefer utvärdera och eventuellt omvärdera befintliga värderingar och ledord. Detta kulturarbete kommer att vara en positiv hävstång för arbetet inom kvalitet, digitalisering samt innovation.













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>En strategisk inköpare arbetar 50 % inom kategorin, enligt plan.</p>
 Arbeta för att upprustning och underhåll ska utföras med ökad uppmärksamhet på fastigheternas kulturhistoriskt klassade värden				<p> Utifrån bolagets underhållspolicy och kompetens hos dotterbolaget Stadsholmen sträva efter att utföra upprustning och underhåll med ökad uppmärksamhet på fastigheternas kulturhistoriskt klassade värden.</p> <p>Analys</p> <p>Kulturhistoriska värden uppmärksammas i inventeringsfasen i bolagets nya modell för underhållsplanering. Modellen testas nu i Järva.</p>
 Beakta teknologisk utveckling inom miljö- och				<p> Bolaget följer teknikutvecklingen och undersöker olika möjligheter</p>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
<p>klimatområdet såsom energilagring för överskottsel från bolagets elproduktion i syfte att nå ett hållbart och energieffektivt bestånd</p>				<p>för att öka egenanvändningen av solel. Analys</p> <p>Vi arbetar kontinuerligt med omvärldsbevakning. För tillfället ser vi bland annat över om den nya lagstiftningen som möjliggör att skicka el från solceller mellan fastigheter kan leda till en ökad solelsproduktion för bolaget.</p>
<p> Bistå äldrenämnden och stadsdelsnämnderna med införandet av smarta lås</p>				<p> Bolaget bistår fortsatt äldreförvaltningen och stadsdelsförvaltningarna i deras arbete med att införa smarta lås. Analys</p> <p>Bolaget bistår förvaltningarna inom projektet och implementering sker löpande.</p>
<p> Effektivisera förvaltningsorganisationen och skapa gemensamma funktioner i förvaltning och byggande</p>				<p> Under 2022 deltar bolaget i ett Vinnova-projekt för att främja innovation och samarbete, där bolagets verksamhetsutvecklare deltar tillsammans med motsvarande funktioner hos andra samhällsaktörer. Samtidigt fortsätter vi att vidareutveckla samarbetet med systerbolagen kring bostadssociala frågor. Utöver det är bolaget involverat i en mängd olika samarbeten och i utveckling av gemensamma funktioner som effektiviserar förvaltningen: FAST2 - fastighetssystem, Brandinspektörer, Stockholmshusen, Rättvist byggande, Fibernätet, Kundmätningar, Fastighetsägarföreningar, Störningsjouren. Analys</p> <p>Fyra medarbetare från Förvaltningen deltar i Vinnova-projektet och arbetar med jämna mellanrum på samverket, tillsammans med andra bolag, myndigheter och förvaltningar. När perioden som finansieras av Vinnova är slut kommer bolaget att ha en representant som har möjlighet att ta med sig gäster. Samtidigt fortsätter vi att</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				vidareutveckla samarbetet med systerbolagen kring bostadssociala frågor. Utöver det är bolaget involverat i en mängd olika samarbeten och i utveckling av gemensamma funktioner som effektiviserar förvaltningen: FAST2 - fastighetssystem, Brandinspektörer, Stockholmshusen, Rättvist byggande, Fibernätet, Kundmätningar, Fastighetsägarföreningar, Störningsjouren.
 Fortsätta arbetet med att ta fram plan för underhåll och upprustning där tekniskt underhåll prioriteras			<p> Fortsätta implementeringen av bolagets nya underhållspolicy genom att bland annat precisera prioriteringskriterier för underhållsbudgetering och skapa en modell för en samlad och gemensam överblick över samtliga planerade underhållsinsatser.</p> <p>Analys</p> <p>Den fortsatta implementeringen av underhållspolicyn pågår. Vad gäller underhållsbudgeteringen är en första prioriteringsmodell framtagen. Att synkronisera modellen med exempelvis energisatsningar återstår dock. En modell för en samlad och gemensam överblick över samtliga planerade underhållsinsatser är framtagen och testas, med ambitionen att den ska utgöra basen i det kommande budgetarbetet.</p>	
 Fortsätta förbättringsarbetet med bolagens upphandlingskompetens			<p> Genomföra en översyn av inköpsorganisation, beställningssystem och e-handel, samt införa anpassad kategorimetod.</p> <p>Analys</p> <p>Införande av kategoristyrtd inköp pågår, projektet har gått över till del II (implementering). Projektet för att gå över till e-handel pågår också.</p>	<p> Genomföra utbildningar i LOU, entreprenad- och avtalslagen, kategoristyrtd inköp samt analysmetoder.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>Analys</p> <p>Införande av kategoristyr inköp pågår och omfattar utbildning i kategorimetod för inköpare (pågår), medlemmar i kategoriteam (planerade till hösten 2022). Informations- och utbildningstillfällen om nya avtal anordnas kontinuerligt.</p>
 Följa teknikutvecklingen kring moderna lösningar för inomhustemperatur				<p> Utveckla det befintliga referensgivarsystemet och arbeta med omvärldsbevakning av nya tekniska lösningar, samtidigt som arbetet med kravställning för att kunna handla upp framtidens styr- och övervakningssystem slutförs.</p> <p>Analys</p> <p>Pågår. Arbeta med att se över och förbättra befintlig teknik för referensgivarsystemet pågår. Arbeta med ta fram kravställning för nytt överordnat styr- och övervakningssystem fortlöper under året.</p>
 I samverkan med socialnämnden se över möjligheten att inrätta boende med särskild service LSS/SoL vid genomgripande renoveringar av fastighetsbestånden inklusive lokaler				<p> I samverkan med socialförvaltningen se över möjligheten att inrätta boende med särskild service LSS/SoL vid genomgripande renoveringar av fastighetsbestånden inklusive lokaler.</p> <p>Analys</p> <p>Aktiv dialog sker med stadsdelsförvaltningar och med socialförvaltningen i samband med planering av ombyggnad i en fastighet. Dessutom finns en aktiv dialog kring att byta befintlig förskoleverksamhet (Borgen i Hässelby) till LSS-boende.</p>
 Sträva efter att upprustning och underhåll inte ska försämra fastigheternas kulturvärden				<p> Utifrån bolagets underhållspolicy och kompetens hos dotterbolaget Stadsholmen sträva efter att utföra upprustning och underhåll med ökad uppmärksamhet på fastigheternas kulturhistoriska klassade värden.</p> <p>Analys</p> <p>Kulturhistoriska värden</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				uppmärksammas i inventeringsfasen i bolagets nya modell för underhållsplanering. Modellen testas nu i Järva.
 Tillsammans med kulturnämnden, fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden, stadsdelsnämnderna implementera strategin för gatukonst och muralmålningar				<p> Identifiera möjliga platser i beståndet där muralmålning bidrar till ökad upplevelse av trygghet och genomföra minst ett projekt under året.</p> <p>Analys</p> <p>Samtliga distrikt har identifierat minst en plats, där en muralmålning skulle kunna bidra till en ökad upplevelse av trygghet. En dialog förs med kulturförvaltningen hur frågan ska tas vidare.</p>
 Utreda hur den tidigare panncentralen på Halmstadsvägen i Björkhagen kan bevaras				<p> Fortsätta arbetet med att ta fram olika förslag på lösningar för panncentralen i Björkhagen.</p> <p>Analys</p> <p>Utkast avseende förstudierapport är upprättad. Byggnaden är på grund av sin tekniska beskaffenhet till övervägande del lämplig för kommersiell verksamhet. Svenska Bostäder bör tillsammans med Stadsbyggnadskontoret och Exploateringskontoret utreda möjligheterna att ändra detaljplanen så att den tillåter en större andel kommersiell/kulturell verksamhet. En ändrad detaljplan är en förutsättning oavsett om Svenska Bostäder väljer att (1) blockuthyra hela byggnaden, (2) hyra ut lokaler, (3) bygga bostäder i del av byggnaden, (4) sälja byggnaden.</p>
 Överväga strategiska övertaganden av enskilda bostadsrättsprojekt om de ekonomiska förutsättningarna är tillräckligt gynnsamma och det krävs för att få framdrift i stadsutvecklingsprojekt				<p> Övertagande av bostadsrättsprojekt utreds om frågan blir aktuell.</p> <p>Analys</p> <p>Görs när och om frågan blir aktuell.</p>
	  Aktivt Medskapandeindex Analys Vi får ett tillräckligt bra	82	83	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>resultat. Vi har genomfört och genomför flertalet förändringar som kan skapa oro. Vi kan konstatera att vi genomför dessa med gott ledarskap och i bra samverkan med de fackliga organisationerna.</p>			
	<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>		93 %	<p> Följa upp avtal med värde högre än 2 mnkr minst en gång/år och dokumentera uppföljningen.</p> <p>Analys</p> <p>Alla avtal följs upp vid fakturatillfället (företagets ekonomiska stabilitet). Uppföljning av specifika avtal sker kontinuerligt, även oftare än en gång per år. Andra avtal följs upp mer sällan, genom exempelvis stickprover, Uppföljningsplaner tas fram, men det förekommer att de planerade aktiviteterna inte blir genomförda pga resursbrist, särskilt vid ramavtal med många användare.</p>
	<p>  Andel upphandlingar där marknadsdialog har genomförts</p> <p>Analys</p>		60 %	<p> Samtliga upphandlingar med värde högre än 2 mnkr ska föregås av en marknadsdialog.</p> <p>Analys</p> <p>Marknadsdialog i olika omfattning genomförs för sådana upphandlingar.</p>
	<p>  Index Bra arbetsgivare</p> <p>Analys</p> <p>Resultatet kommer senare. Leverans sker i början/mitten av juni och bolaget rapporterar det till T2.</p>		84	
	<p>  Sjukfrånvaro</p>	4,8 %	5 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>Analys</p> <p>Sjukfrånvaron ligger lägre än årsmålet.</p>			
	<p> Sjukfrånvaro dag 1-14</p> <p>Analys</p> <p>Sjukfrånvaron ligger lägre än årsmålet.</p>	1,75 %	2 %	
				<p> Periodisk genomgång av behörigheter i ekonomisystemet har genomförts</p> <p>Analys</p> <p>Rutin finns på plats och genomgångar görs.</p>