



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

Sid. 1 (76)
2023-09-25

Utfallsrapport Tertiäl 2 2023

AB Svenska Bostäder

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar	3
Analys av ekonomisk utveckling	3
Resultatsammanställning, investeringar & övrigt	3
Analys	6
1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden	6
1.1 Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid	6
1.2 Alla barn ska ges likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan.....	9
1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst	9
1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet.....	11
1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv	15
2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning	16
2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring	16
2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar	29
2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar	30
2.4 Stockholmarens hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer.....	34
3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla	36
3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd	36
3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb.....	42
3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med.....	48
3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb.....	62
3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden.....	64
3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser	68
3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt	73

Bilagor

Bilaga 1: Investeringar SB T2 2023 Stadshusrapport

Bilaga 2: Investeringsprojekt SB T2 2023

Sammanfattande kommentar

Budgeten för Stockholms Stad är överordnad och styrande för stadens alla verksamheter, däribland Svenska Bostäder, och övriga styrdokument ska förhålla sig till den. Verksamhetsplanen för 2023 samt affärsplanen beskriver ett antal områden Svenska Bostäder har för avsikt att stärka, utveckla eller tydliggöra målsättningen inom.

Hos Svenska Bostäder har 60 000 stockholmare sitt hem och vi har fler än 4 000 lokaler där företag och organisationer utvecklas. Vi arbetar för att ge boende och lokalkunder ett ökat inflytande på riktigt, vi kallar det Hemokrati. Som ett led i detta kommer vi fortsätta utveckla nya och befintliga dialogformat samt verktyg för ökad tillgänglighet och flexibilitet i våra kundkontakter. Trygghetsarbetet är fortsatt starkt prioriterat där viktiga komponenter är det bosociala arbetet, samarbeten med andra samhällsaktörer, ronderingar samt fysiska säkerhetsåtgärder i fastigheterna. Bolaget har som ambition att bygga ungefär 1 200 lägenheter under kommande fyraårsperiod, och kommer synka byggplanerna med systerbolagen i staden för att vi tillsammans ska klara stadens övergripande mål om 3 500 lägenheter under perioden. Vi vill prioritera de projekt som möjliggör relativt sett mer prisrimliga bostäder, förbättrad matchning på bostadsmarknaden, större variation i utbudet och fler boendalternativ som möter betalningsförmågan. Industriellt byggande, Stockholmshusen och konceptbostäder är inslag i arbetet med nyproduktion. Detta är ett steg i vår strävan att kunna erbjuda hem för alla, i olika delar av staden, i olika storlekar, i olika former av eget eller delat boende, och till olika hyra.

Vi har en hög ambitionsnivå avseende miljö- och klimatarbetet, och kommer ta nya steg mot en cirkulär affärsmodell. Våra arbetssätt ska bidra till minskad total klimatpåverkan, resurseffektiva materialflöden, biologisk mångfald, sund inomhusmiljö, samt fastigheter och material utan farliga ämnen. Bolagets omställning stödjer stadens övergripande ambitiösa mål om att bli klimatpositiva senast 2030.

Givet det försämrade ekonomiska läget med kraftigt ökade räntor och historiskt hög inflation har arbetet med att säkra bolagets långsiktiga ekonomiska situation hög prioritet. Hur vi hanterar våra investeringar är det mest väsentliga området för att säkra en hållbar ekonomi.

Vårt arbete med kunddialog, trygghet, nyproduktion, och klimatarbete, med mera, kommer bidra till samtliga våra områden, men under kommande period ska särskilda insatser riktas till Järvaområdet. Genom samarbete med stadens alla olika verksamheter blir det en gemensam kraftsamling för utvecklingen av Järva.

Att utveckla våra arbetssätt samt säkerställa kompetens är avgörande för vår framtid. Vi planerar för lösningar där medarbetarna ges incitament och verktyg att främja utvecklingen av arbetssätt. 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.

Analys av ekonomisk utveckling

Resultatsammanställning, investeringar & övrigt

Resultatsammanställning

Nyckeltal	Utfall per T2	Budget per T2	Prognos helår
Omsättning	2 297 097	2 299 501	3 463 577
Rörelsekostnader	-1 052 891	-1 136 485	-1 748 919
Avskrivningar,	-611 733	-630 391	-935 088
Nedskrivningar		-26 667	-70 000
Personalkostnader	-216 444	-236 493	-345 521

Nyckeltal	Utfall per T2	Budget per T2	Prognos helår
Övriga kostnader	-14 071	-10 864	-9 137
Finansnetto	-166 393	-211 933	-281 984
Resultat efter finansnetto	235 565	46 667	72 928

Vi agerar i en marknad där inflationen fortsatt ligger på en hög nivå trots upprepade räntehöjningar från Riksbanken. Med både ökade byggkostnaderna och kapitalkostnader är utmaningarna väldigt stora både med avseende på en hållbar ekonomi i driften samt för nya investeringar.

Givet det rådande marknadsläget har bolaget under inledningen av året haft stort fokus på effektiviseringar både genom organisatoriska förändringar samt generellt kostnadsfokus i löpande verksamheten. Effekten av detta relaterat till detta förväntas bli synliga genom att bolaget förväntas hålla årets resultatkrav trots kraftigt ökade kostnader.

Prognostiserat resultat före skatt för helåret beräknas hamna på ca 70 mnkr, vilket är i linje med tidigare budget samt det av kommunfullmäktige fastställda resultatkravet för 2023. Trots det ser vi förändringar på både intäkts- och kostnadssidan.

De totala intäkterna förväntas ökar för helåret ca 1% jämfört med budget. Förklaringen är i huvudsak ökade hyror samt lägre utfall på intäktsreduktioner. Det lägre utfallet för intäkterna under de första tertialen förklaras i huvudsak av färdigställande av nyproduktion vilket inte återspeglas korrekt i tertialuppdelningen.

På helårsbasis ökar de totala prognostiserade driftkostnaderna för bolaget vilket till stor del förklaras av ökade kostnader för reparationer. Fler skador kombinerat med historiskt höga priser gör kostnadsökningarna påtagliga. Endast reparationer relaterat till vattenskadorna förväntas i prognosen öka med ca 40 mnkr i jämförelse med budget. Bolaget ser även att reparationskostnadernas karaktär skapar en svårprognostiserad situation samt en ökad risk för ytterligare kostnadsökningarna i förhållande till de tidigare budgeterade kostnaderna. Den ökade risken finns reflekterad i prognosen men syns ännu inte fullt ut i utfallet för perioden.

Kostnaderna för årets planerade reparationer har ännu inte hunnit reflekterats fullt ut i bokföringen vilket förklarar de lägre utfallet i förhållande till budget och prognos.

Bolagets kostnader för anställd personal beräknas hamna något lägre än budget som följd av vakanser medan däremot pensionskostnaderna förväntas överstiga de budgeterade kostnaderna. I jämförelsen med utfall finns en periodiseringseffekt då kostnaderna bokas senare under året.

Som följd av minskade investeringsvolymen sjunker avskrivningskostnaderna något men i en vikande marknad ser bolaget en ökad risk för nedskrivningar av fastighetsbeståndet. Eventuella nedskrivningar bokas vid slutet av året och reflekteras således inte i utfallet för perioden.

Investeringar

Nyckeltal	Utfall per T2	Budget per T2	Prognos helår
Nyproduktion	370 269		793 045
Strategiska investeringar (Ombyggnad)	120 224		208 226
Ersättningsinvesteringar	187 811		611 676
Summa investeringar	678 304		1 612 947

Med långsiktigt hållbar ekonomi som viktigt riktmärke har framför allt den fortsatt höga inflationsnivån samt ökade kapitalkostnader inneburit stora utmaningar för att uppnå budgeterad investeringsvolym. Detta har resulterat i att den totala investeringsvolymen i prognosen uppgår till 1 613 mnkr att jämföra med 2 150

mnr i budget. Bolaget jobbar aktivt med att se över kalkyler, justera projekteringar och samtala med entreprenörer och exploateringskontoret, för att möjliggöra fortsatta investeringar.

Nyproduktionens prognos uppgår 793 mnr jämfört med budgeterade 860 mnr. De största förändringarna för 2023 avser projekt Kv Plankan, Kv Mangon 1, Dalen 21, Valla Södra och Albano. Se tabell nedan.

För större ombyggnationer uppgår prognosen till 208 mnr vilket är i linje med budget. De största förändringarna för 2023 avser Ståthållaren och Oslo 4.

Övriga ersättningsinvesteringar sjunker som följd av fokus på varsam renovering samt rådande marknadsläge med högt kostnadsläge och ökad kapitalkostnad från 1083 mnr i Budget till 612 mnr i prognosen.

NYPRODUKTION	Budget 2023	Prognos 2023	Kommentar till avvikelse
Kv Plankan, Södermalm	224	292	Omtag av projektering för runda huset är klart och utförande pågår.
Kv Mangon 1, nyproduktion Södermalm	209	160	Produktion något sen i första trapphus. Stommen klar, stomkomplettering och markarbete pågår. Etappvis inflytt fr.o.m. okt. Färdigställs april -24.
Dalen 21, Enskededalen	30	3	Ett garageplan utgår, omprojektering och nytt upphandlingsförsök under hösten.
Valla Södra, Årstafältet	11	2	Genomgång program 2023, systemhandling 2024, upphandling och bygghandling 2025, produktion tidigast 2026
Albano	233	221	Kostnaden för finplanering och gemensamhetsanläggning som vi utför tillsammans med Akademiska hus har ökat ca med 7 mkr ex.moms. Samtidigt har kostnader för arbetsplatsorganisation, projektledning och diverse övrigt minskat.

OMBYGGNATION	Budget 2023	Prognos 2023	Kommentar till avvikelse
Ståthållaren 4, ombyggnad, Bagarmossen	39	22	Ombyggnaden avser fönster- och fasadarbete. Prognosen har reviderats i förhållande till

OMBYGGNATION	Budget 2023	Prognos 2023	Kommentar till avvikelse
			budget för fönster då kontrakt tecknats med entreprenör.
Oslo 4, ombyggnad	90	99	Förändring mot budget beror på beställning av tillval, samt ökade priser pga. världsläget (pandemi, krig).

Övrigt

Nyckeltal	
Antal anställda	367
Balansomslutning	28 573 014

Analys

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






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









Bolagets bostadssociala arbete utvecklas i nära samarbete med stadsdelarna, systerbolagen och andra relevanta myndigheter och aktörer. Ett antal rutiner och arbetssätt har utvecklats och förfinats under det första tertialet, bland annat har en rutin för orosanmälan tagits fram. Bolagets arbete med att friställa lägenheter till följd av oriktiga hyresförhållanden fortsätter och även här förfinas metoderna. En pilot pågår där bolaget systematiskt går igenom en hel fastighet där det finns signaler om att många rörelser sker i de allmänna utrymmena. Redan nu är det tydligt att detta arbetssätt verkar vara framgångsrikt. Piloten kommer att utvärderas under hösten för att se vilka effekter arbetssättet gett samt hur bolaget kan föra vidare metoden till andra fastigheter.

Bolaget har under årets första månader utvärderat förra årets samarbeten med föreningslivet och har under sommaren samarbetat med cirka 20 föreningar för att erbjuda fritidsaktiviteter för barn och unga. Inom ramen för samarbetet med Rädda Barnen, i initiativet "På Lika Villkor" i Järva, tog bolaget emot praelever från Järvaskolan. Praokonceptet innebär att eleverna får skriva CV och genomföra intervjuer med representanter för bolaget innan de får sin praktikplats. Under Husbyfestivalen fick 10 ungdomar från området möjlighet att arbeta som eventansvariga.

Det är ett utmanande läge att starta investeringsprojekt med högre priser och lägre marknadsvärden på fastigheter. För att möjliggöra nya bostäder med prisrimliga hyror och möjlighet att starta projekt pågår leverantörskontakter inom nyproduktion med aktörer som har högt fokus på industrialisering och produktivitet. För andra projekt pågår omarbetning för att möjliggöra lägre produktionskostnad och lägre klimatpåverkan.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbetet mot oriktiga hyresförhållanden, olovlig andrahandsuthyrning och bostadsrelaterade bedrägerier samt utveckla samverkan med socialtjänsten för att motverka utsattheten för de som berörs.					<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>Regelbundna (månatliga) möten med vräkningsförebyggarna inom stadsdelsförvaltningarna hålls. Bolaget deltar även i olika fastighetsägarnätverk för erfarenhetsutbyte.</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>Bolaget arbetar aktivt för att återta lägenheter som hyrts ut olovligen, och under året har 127 lägenheter friställts. Under 2023 prövas även nya metoder såsom screening av fastigheter, där bolaget granskar samtliga lägenheter i en specifik fastighet till följd av indikationer kring ökad rörelse i trapphuset, störningar mm. Detta arbete kommer utvärderas under hösten, med förhoppningen att kunna skala upp arbetet till att omfatta hela bolaget. Vidare</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					planeras en informationsinsats kring andrahandsuthyrning.
 Förstärka sitt vräkningsförebyggande arbete och aktivt verka för att en nollvision ska gälla för vräkningar av barnfamiljer					<p> Vidareutveckla, följa upp och utvärdera rutiner kopplat till vårt bostadssociala arbete för att stärka barnperspektivet, vårt arbete med skuggärenden och orosanmälningar.</p> <p>Analys</p> <p>Bolagets arbete med skuggärenden och screening fortgår. En rutin för orosanmälan, som inkluderar barnperspektivet, är framtagen och ska rullas ut.</p>
 Stärka sitt bostadssociala arbete i samverkan med socialnämnden när det gäller våld i hemmet genom bland annat kompetensutveckling, informationsinsatser, och ett förstärkt barnrättsperspektiv					<p> Fortsatt samarbeta med stadsdelar, socialnämnden och fastighetsägarföreningar för att öka vår kompetens och utveckla våra arbetssätt för att motverka våld i hemmet.</p> <p>Analys</p> <p>Under augusti månad kom "Alla kvinnors hus" på besök för en kompetenshöjande insats riktad till bolagets handläggare i bostadssociala frågor, som avhandlade våld i nära relationer.</p>
 Utveckla koncept som bygger på en ökad grad av industriell produktion, till exempel i syfte att tillskapa bostäder med pressade hyror som riktar sig till unga och studenter					<p> Vidareutveckla och implementera resultatet av framtagen nybyggnadsstrategi i bolagets nyproduktionsprojekt.</p> <p>Analys</p> <p>Det pågår ett arbete med strategin för projektutveckling, där rationella arbetssätt internt och goda samarbeten externt ska</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					generera kostnadseffektiva och hållbara projekt. I projekt som har status "detaljplanearbete" pågår arbete med att projektera med designregler som är anpassade för industriella koncept med syfte att möjliggöra detta i kommande upphandlingar. Vidare prövas en för bolaget ny upphandlingsmodell, i Kvarnögat/Kvarnfallet..

1.2 Alla barn ska ges likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan

—

1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst



Uthyrning av bostäder:

Bolaget har under året lämnat 1978 lägenheter för uthyrning till Bostadsförmedlingen, varav 711 studentlägenheter. Samt bidragit till 48 försöks- och träningslägenheter och 7 Bostad Först. Bolaget har arbetat vräkningsförebyggande för att göra det möjligt för människor att bo kvar i sina bostäder. Under perioden har särskilt arbete skett i dialog med stadsdelarna kring barnfamiljer med svårigheter att betala hyran på grund av ekonomiska eller psykosociala skäl.

Utifrån program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2018-2023 vidtar bolaget åtgärder för att:

- Ta bort enkelt avhjälpna hinder i bolagets områden
- Öka tillgängligheten i kommunikationen för människor med funktionsnedsättning
- Identifiera vilka bostäder som är tillgängliga vid olika former av funktionsnedsättningar.

Bolaget har tagit fram en checklista för inventering av tillgänglighet i det befintliga beståndet som gör att vi identifierar enkelt avhjälpna hinder. Bolaget införde under våren en roll som besiktningsansvarig i organisationen och dessa kommer att utbildas i tillgänglighetsfrågor under september, för att i samband med till exempel avflyttningsbesiktningar kunna genomföra inventering enligt checklistan. Funktionen för att rapportera in tillgängliga lägenheter till Bostadsförmedlingen finns nu i fastighetssystemet och implementering pågår.

Säkerställa rättigheter för personer med funktionsnedsättning:




Att ha ett äldrevänligt fokus i arbetet är att samtidigt ha ett tillgänglighetsfokus. Gruppen äldre (65+) och personer med funktionsnedsättning har många gånger samma behov när det gäller bostadens/bostadsområdets tillgänglighet. Bolaget har under perioden valt att arbeta strukturerat med gruppen 65+ (utifrån Stockholms Stad och arbetet kring Äldrevänlig Stad). Bolaget har haft riktade möten/informationsmöten med hyresgäster på 5 olika platser och fångat in behov och synpunkter. Flera av


mötena har haft fokus på brandskydd utifrån att äldre är en mer utsatt grupp. Ett av mötena ska följas upp med en övning för att hyresgästerna ska få lära sig hur släckredskap används.

Kompletteringar i utemiljön har gjorts för att bidra till ett mer aktivt liv i och kring sitt boende, till exempel har nya bouleanor anlagts utifrån de äldres önskemål, nya parasoller och stolar och gymutrustning har köpts in på några ställen. Utöver detta genomförs utbildningar internt för att öka kompetensen kring rättigheterna för människor med funktionsnedsättning. Bolagets hemsida är anpassad för människor med olika former av funktionsnedsättningar.

Tillgänglighetsanpassning vid ny och ombyggnationer:

I nyproduktion och stora ombyggnader gäller nyproduktionsregler enligt BBR (Boverkets byggregler). Där är tillgänglighetsanpassning tydligt reglerat för att möta olika gruppers behov. I byggprojekt tas det med en sakkunnig i frågan som bidrar till utformning av god tillgänglighet. BBR-krav följs upp i samband med start- och slutbesked i bygglovsprocessen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Bidra till stadens gemensamma arbete om att förmedla försöks- och träningslägenheter, Bostad Först, förturslägenheter och skyddande boenden för våldsutsatta					<p> Leverera Bostad Först lägenheter utifrån motpartens möjlighet att ta emot lägenheter.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har levererat i enlighet med efterfrågan, vilket inneburit 7 lägenheter perioden januari-juni. Målet från Bostadsförmedlingen är 19 för helåret.</p>
					<p> Leverera det antal försöks- och träningslägenheter som Bostadsförmedlingen har satt som mål.</p> <p>Analys</p> <p>Hittills under året har bolaget lämnat 1987 lägenheter till Bostadsförmedlingen, varav majoriteten bedömts (av bolaget) som lämpliga för försöks- och träningslägenheter. Under årets första halvår har Bostadsförmedlingen accepterat 48 av dessa lägenheter, som därmed förmedlats till FoT. Enligt Bostadsförmedlingen är årsmålet 176. Bolaget bedömer att det är möjligt att förmedla 60 FoT</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					lägenheter under året. Ett internt analysarbete sker för att undersöka var hindret finns.
	 Antal friställda lägenheter åt nyanlända Analys Till och med sista juni har bolaget friställt 11 st lägenheter (SHIS).	11	15	15	

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

Bolaget bidrar aktivt till stadens handlingsplan för äldrevänlig stad, både självständigt och i nära samarbete med systerbolagen. Under 2022 genomfördes fokusgrupper med äldre hyresgäster om deras nuvarande bostad och vad som skulle kunna underlätta vid en flytt. Utifrån kundinsikterna kommer bolaget fortsätta att förbättra förutsättningarna för att byta till en tillgänglig bostad när det finns behov av det (utöver tillgänglighetsmarkering). Under årets första två tertial har exempelvis bolaget lanserat ett digitalt bytestorg samt en ny riktlinje och rutin för hantering av lägenhetsbyte. När bolaget under detta tertial marknadsförde internkön via nyhetsbrevet resulterade det i rekordmånga klick via nyhetsbrevet till bostadsförmedlingens hemsida.

Bolaget har beviljats finansiering (genom Formas) för forskning kring en socialt hållbar bostadsförsörjning, och därmed kommer bolaget få sin första industridoktorand som bro mellan akademi och praktik. Inom den satsningen planerar bolaget att genomföra en testbädd med ett riktat erbjudande mot äldre hyresgäster i stora bostäder med låg tillgänglighet. Detta för att kunna underlätta för att flytta till en bostad mer anpassad efter dessas behov och samtidigt frigöra större bostäder (som förhoppningen är att de ska komma till nytta för trångbodda hushåll). Bolaget planerar att, tillsammans med KTH, utvärdera effekten av en sådan testbädd och att också undersöka andra bakomliggande faktorer kopplat till rörlighet på bostadsmarknaden med särskilt sårbara hushåll i fokus.

Under året har sex informationsmöten genomförts kring brandskydd och varit särskilt riktade till äldre hyresgäster i olika delar av beståndet, utifrån att statistiken visar att 50 procent av de som avlider i bränder är över 65 år. Genom att öka de äldres kunskap bidrar vi till ökad säkerhet och ökad upplevd trygghet.

I innerstaden har dialog förts med gruppen 65+ för att öka trivseln och mildra effekten av ofrivillig ensamhet, fysisk ohälsa, psykisk ohälsa, oro för att utsättas för brott samt motverka fallolyckor. Genom initiativet lär sig bolaget även mer om hur målgruppen vill att bolaget kommunicerar med dem. Konkreta åtgärder som vidtagits utifrån de olika dialogerna är att nya boulevanger anlagts bland annat i Grimsta och att parasoller och bänkar kompletterats i innerstaden. Alla initiativ kommer att ligga till grund för ett kunskapsunderlag om hur bolaget bättre kan arbeta med att utveckla ett mer äldrevänligt bostadsbestånd.





Centrumutveckling


Bolaget förvaltar och utvecklar löpande centrumanläggningarna i Husby, Björkhagen, Dalen och Kärrtorp. I områden där bolaget har ett stort bostadsbestånd i anslutning till ett centrum som till exempel i Vällingby, Tensta, Rinkeby och Skärholmen arbetar bolaget i nära samarbete med fastighetsägaren för en trygg






centrummiljö. Bolaget har etablerat samarbete kring Vällingby Centrum med den nya ägaren för att säkerställa att bolagen tillsammans arbetar för ett tryggt och attraktivt centrum. Bolaget deltar i samtliga platssamverkansaktiviteter som drivs av aktuella stadsdelar. I Gamla stan samarbetar Stadsholmen sedan flera år tillbaka med andra fastighetsägare för att stärka tryggheten. Utifrån nytt tydligare direktiv från staden pågår arbete med att ta fram mål och aktiviteter för att stärka samarbetet samt se över på vilket sätt Stadsholmen, som den största fastighetsägaren, kan gå före i dialog med övriga fastighetsägare. Utvecklingspunkter som identifierats är bl.a. belysning och skyltning. Ett arbete med att ta fram ett skyltprogram har påbörjats.

Under perioden har bolaget genomfört 26 centrumvandringar, utifrån ett kundperspektiv. Bolaget har även genomfört en utbildning för aktiva företagare i centrum. Flera event har genomförts med gott resultat under tertialet, bl.a. i Dalens C med fokus på barnfamiljer, Kärrtorpfestivalen (i samarbete med Teater Reflexen och företagarföreningen) samt Husbyfestivalen (i samband med att Husby-Akalla firar 50 år). Under början av hösten kommer bolaget att börja mäta nya lokalhyresgästers nöjdhet i samband med inflyttning, precis som redan sker för bostäder.

Vid vakanser görs ett noggrant arbete för att få in aktörer som bidrar med mervärde till bolagets områden. Bolaget arbetar både med permanenta och temporära lösningar och har under året till exempel upplåtit tillfälliga lokaler i Husby Centrum för vernissage och konstutställning.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Genom dotterbolaget Stadsholmen AB leda arbetet med lokalt utvecklings- och trygghetsarbete i Gamla stan					<p> Stadsholmen AB ska ta initiativ till att utveckla samarbetsformer och leda ett lokalt utvecklings- och trygghetsarbete i Gamla stan</p> <p>Analys</p> <p>Samarbete finns sedan tidigare i trygghetsfrågor, där bolaget under våren bland annat medverkat till ett poliskontor i Gamla stan. Ett initiativ är taget för att Stadsholmen ska ta en tydligare roll i Föreningen "Gamla stan i samverkan", där ett av syftena att stärka Gamla stans naturliga attraktionskraft som besöksmål och verka för en hållbar turism i Gamla stan. Internt har arbete kring förbättrad belysning och enhetligt skyltprogram för lokaler påbörjats.</p>
 Särskilt prioritera centrumutveckling och stärkt närvaro i					<p> Bolaget bedriver löpande utvecklingsarbete i och kring våra</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
ytterstaden, i syfte att främja trygghet, trivsel samt förstärka sociala värden i stadsplaneringen.					<p>centrumanläggningar tillsammans med företagarföreningar och aktörer som verkar i centrum.</p> <p>Analys</p> <p>Så kallade "Mall walks" samt strategiska centrummöten genomförs regelbundet för Vällingby C, Husby C, Kärrtorps C, Björkhagens C och Dalens C. Under perioden har bolaget tagit initiativ till en utbildning för aktiva företagare i centrum, i syfte att stärka samarbetet i företagarföreningen. Bolaget har även anordnat ett event i Dalens centrum med inriktning på barnfamiljer, genomfört Kärrtorpsfestivalen (i samband med nationaldagen) tillsammans med företagarföreningen och teatern Reflexen, samt genomfört Husbyfestivalen (Husby 50 år).</p>
					<p> Bolaget bidrar aktivt i stadsdelarnas arbete med platssamverkan kring våra centrumanläggningar och i områden där vi har stort bestånd i anslutning till centrumanläggningar som ägs av andra.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget bidrar i platssamverkan kring Vällingby Centrum, Rinkeby Centrum, Husby Centrum och Tensta Centrum. Platssamverkan sker löpande och bolaget deltar aktivt med det som bolagets mark, med syftet att området ska vara tryggt och</p>


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					städat. Under året har 26 Mall walks / Centrumvandringar utifrån ett kundperspektiv genomförts hittills.
 Utveckla arbetet med tillfälliga etableringar i lokaler för att möjliggöra upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet					 Svenska Bostäder ska utveckla arbetet med tillfälliga etableringar i lokaler för att möjliggöra upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet Analys För att främja kulturlivet har bolaget under sommaren upplåtit en lokal till projektet "Sommar på torget" i Husby Centrum.
 Verka för god rörlighet inom det egna beståndet					 Rörlighet i det egna beståndet handlar om att jobba med flera parallella aktiviteter - utveckla rutiner kopplat till internkön, förenkla byte mellan hyresgäster (digitalt bytestorg) samt att inom testbädd pröva att få loss stora lägenheter till internkön genom utvecklat stöd till äldre. Analys Ett digitalt bytestorg har lanserats och rutinen för hantering av lägenhetsbyte setts över. Finansiering (Formas) har beviljats för en testbädd med utvecklat stöd till äldre samt Svenska Bostäders första industridoktorand som bro mellan akademi och praktik. Särskilt nyhetsbrev till alla hyresgäster om olika sätt att påverka sin boendesituation är planerat.
	 Andel tillgänglighetsmärkta bostäder i kommunalt bostadsbestånd som			2 %	


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	lämnats till bostadsförmedlingen under året Analys Systemstödet har utvecklats så att lediga lägenheter som lämnas till förmedling av Bostadsförmedlingen ska kunna tillgänglighetsmarkeras. Nu implementeras de arbetssätt som berör detta och bedömningen är att 10 procent av årets totalt inlämnade lägenheter kommer att ha en tillgänglighetsmärkning.				

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

Bolaget har ett utvecklat samarbete med Kulturhuset Stadsteatern som verkar i bolagets fastigheter i både Vällingby och Husby Centrum. I Husby är verksamheten samlokaliserad med Kulturskolan vilket skapar möjligheter till synergier och mervärde inte minst för barn och ungdomar verksamma i Kulturskolan. Ett exempel på samarbete är att Kulturskolan under Husbyfestivalen både hade prova-på-verksamhet och aktiviteter på scenen för att locka fler barn och unga att delta i verksamheten och visa föräldrar vilka möjligheter som finns. Bolaget har även fastigheter i Vällingby och Östberga och dessa upplåts till kultur- och ateljéföreningar, vilket är positivt för alla parter då det också bidrar till trygghet i området.

Bolaget kommer att bidra till stadens inventering av platser för ett möjligt kampsportcenter i Järva. Bolaget kommer även vara aktivt i arbetet med att se över stadens strategi för gatukonst och muralmålningar och inventera möjligheten i bolagets bestånd till öppna väggar för eget skapande.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					 Idrottsnämnden ska i samråd med fastighetsnämnden, Järva stadsdelsnämnd, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och SISAB inventera platser för ett möjligt kampsportcenter i befintliga lokaler i Järva Analys Bolaget har uppfattat det som att behovet är

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>löst av annan part i staden. Bolaget fortsätter att bidra på de sätt är möjligt, för att främja ungdomsidrott i samtliga områden i beståndet.</p>
					<p> Kulturnämnden ska i samråd med fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden, stadsdelsnämnderna, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem se över stadens strategi för gatukonst och muralmålningar bland annat med mer fokus på förutsättningar för eget skapande genom till exempel öppna väggar</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget är redo att medverka i det stadsövergripande arbetet. Ingen förfrågan har inkommit ännu.</p>

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



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



Miljöprogram och klimathandlingsplan

Svenska Bostäder arbetar utifrån en intern miljö- och klimathandlingsplan som tagits fram för att svara upp mot stadens styrande dokument inom miljö- och klimatområdet. Fokus läggs på att fastställa en bolagsspecifik plan för klimatneutralitet som inkluderar utsläpp i hela värdekedjan. Centrala delar i detta arbete är att minska utsläppen uppströms i byggprojekten (utsläpp från brytning av råvaror, tillverkning av produkter osv.) genom klimatsmarta val av bygglösningar och material samt ett fortsatt fokus på energieffektivisering i det befintliga beståndet. Under våren har bolaget lett arbetet med att ta fram en, med systerbolagen gemensam, klimatstrategi för att minska sin totala klimatpåverkan och nå stadens mål inom området. I detta ingår gemensamma grunder för beräkning av klimatutsläpp i hela värdekedjan. Ett utkast för strategi och beräkningsgrunder finns framtaget, och under hösten fortsätter arbetet med ambitionen att samtliga bolag ska ha antagit strategin innan årsskiftet.

Arbetet med att minska utsläpp från transporter och resor inom staden fortsätter bl.a. genom kravställning

och uppföljning av entreprenader, utbyggnad av laddplatser samt arbete för att hitta modeller för att erbjuda mobilitetstjänster till hyresgästerna. Användningen av befintliga bilpooler följs upp.

Det stadsövergripande arbetet med att ta fram en strategi för en klimatneutral byggsektor har ännu inte startat, bolaget kommer att medverka i arbetet. Bolaget har under våren medverkat i stadens arbete med att ta fram förslag till nytt miljöprogram och ny klimathandlingsplan. Bolaget fortsätter undersöka möjligheterna att uppnå negativa klimatutsläpp genom samarbete med Stockholm Exergi samt ökad användning av biokol.

Upphandlingskraven vidareutvecklas för att bidra till genomförandet av stadens miljöprogram. Bolaget underlättar för hyresgästerna att göra miljö- och klimatsmarta val genom att tillhandahålla fastighetsnära källsortering, bygga ut matavfallsinsamlingen samt genomföra informationskampanjer i egen regi och tillsammans med staden. Bolaget har dialog med lokala hyresgästföreningar för att hitta lämpliga platser för återbruk hyresgäster emellan, och i flera miljöstugor finns så kallade "återbruksvägar" uppsatta där hyresgästerna kan skänka och ta tillvara saker.

Energi

Energianvändningen har varit i stort sett oförändrad under årets första sju månader. Anledningen till att vi inte har sett en större minskning beror främst på det ovanligt kalla vädret under delar av våren. Detta har gjort att det behövdes mer spetsvärme i bolagets värmepumpsanläggningar (när de fastigheter som har värmepumpar inte klarar av att leverera fastighetens hela uppvärmningsbehov köper bolaget in fjärrvärme, så kallad spetsvärme).

Tre större energieffektiviseringsprojekt har färdigställts under året. Dessa har visat på mycket goda resultat med avsevärd minskning av energianvändningen i de aktuella fastigheterna. Projekt, som beräknas bli klara före årsskiftet, pågår i ytterligare nio fastigheter med en total yta på ca 70 000 kvm. Bolaget försöker även identifiera fler effektiva åtgärder för att snabbt minska energianvändningen. Exempelvis har vattensparåtgärder genomförts i ett par fastigheter. Resultaten från dessa åtgärder har varit positiva och bolaget undersöker nu möjligheten fortsätta med dessa åtgärder i större skala.

Energieffektiviseringsarbetet fortsätter enligt framtaget koncept där fastighetsbeståndet analyseras för att identifiera byggnader där insatser ger störst resultat ur ett bolagsperspektiv. De projekt som färdigställs under året kommer att bidra till en minskad energianvändning och bolaget räknar med att energianvändningen vid årets slut är lägre än föregående år. Dock så får inte alla projekt fullt genomslag förrän nästa år, vilket gör att det finns riks att det blir svårt att nå årets energimål.

Bolaget arbetar vidare med att ta fram en kravspecifikation för framtidens styr- och övervakningssystem där AI är en delmängd.

Bolaget har en plan för utbyggnad av solenergiproduktion som sträcker sig till och med 2023 där målet är att dubbla mängden egenproducerad solenergi jämfört med produktionen 2018. Några projekt avslutas under året men det går att se att målet kommer nås med god marginal. Bland annat har bolaget installerat röda solceller på en kulturminnesmärkt fastighet med god framgång och utvärdering pågår. Progressen kring utbyggnaden finns beskriven under avsnitt 3.1. I de senast genomförda projekten kan bolaget se ökade priser på solpaneler men samtidigt är det högre energipriser. Sammantaget ser investeringsförutsättningarna annorlunda ut och det kommer under året skapas en plan för fortsatta arbete för perioden 2024-2026.

Bolaget har tillsammans med systerbolagen tagit fram ett underlag för en utredning av hur elförsörjningen framöver kan ske genom ny egenproducerad vindkraft, med syfte att bidra till ökad elkapacitet i region Stockholm och samtidigt minska bolagens klimatpåverkan. Utredningen pågår och förväntas levereras i början av hösten.

Värmekomfort

Samtidigt som energieffektiviseringsarbetet fortsätter arbetar bolaget för att öka hyresgästernas nöjdhet med

upplevelsen av värmekomfort vintertid. Upplevd värmekomfort är en komplex och delvis subjektiv fråga. Bolaget arbetar därför med en kombination av åtgärder som innefattar information, gott bemötande, handlingsplaner för fastigheter med låga nöjdhetsvärden och fysiska åtgärder där behov finns för att öka kundnöjdheten. I årets kundundersökning har kundernas nöjdhet av upplevelsen av värmen vintertid ökat från 54,7 till 58,8 och alla distrikt har nått sina mål.

Underhållsarbete

Underhållsarbetet bedrivs i enlighet med bolagets policy för underhåll, vilket innebär fokus på hyresgästinflytande, kvarboende samt särskilt omsorg om kulturhistoriska värden och minskade klimatutsläpp. Ett antal projekt är under omarbetning från tidigare helombyggnader till projekt där bolaget tar byggdel för byggdel när den är utsliten istället för att gå i förväg med åtgärder.

LCA-beräkningar och klimatanalyser

Bolaget fortsätter att utveckla sitt arbete med LCA-beräkningar och klimatanalyser i projektens olika skeden. Då inga projekt kommer att ha byggstart under innevarande år förväntas utfallet för nyckeltalet andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt bli noll. Ett flertal klimatberäkningar av nybyggnadsprojekt i olika faser har genomförts. Resultat och lärdomar från dessa ska implementeras i både de specifika projekten i den mån det är möjligt och i mer generella termer i styrning av bolagets projekt. Under våren har bolaget tagit fram en vägledning för minskad klimatpåverkan i byggprojekt. Flera klimatberäkningar har också genomförts för principprojekt inom ombyggnad. Bolaget har tagit fram målvärden för maximala klimatutsläpp från byggfasen i nybyggnadsprojekt, dessa inkluderas i inriktnings- och genomförandebeslut i investeringsärenden. Målnivåerna kommer att kompletteras med nivåer för 2030 samt om behovs finns anpassas till den utsläppstrappa som tas fram under ledning av Exploateringskontoret.







I en pågående marknadssdialog för ett projektgenomförande är maxnivå för klimatutsläpp med som ett styrande krav i upphandling. Upphandlingen genomförs under hösten.



Stadsövergripande arbete för att minska elförbrukningen, vid risk för fråkoppling



Med start hösten 2022 genomfördes ett stadsövergripande arbete till följd av läget på elmarknaden. Ett liknande läge kan sannolikt uppstå även nästa vintersäsong. Svenska Bostäder har genomfört både konkreta insatser för att minska elförbrukningen samt kommunikationsinsatser. För att minska elanvändningen i bolagets fastigheter har bland annat nedanstående åtgärder genomförts:




- Informationskampanjriktad mot hyresgäster för att få dem att minska sin elanvändning.
- Isolering av vindar i fastigheter med direktverkande el (Stadsholmen)
- Påbörjad konvertering från direktverkande el till fjärrvärme (Stadsholmen)
- Översyn av drifttider för ventilation till lokaler
- Byte till LED-belysning
- Tagit bort lösa elradiatorer på kontoren samt julbelysningen
- Generellt ökad medvetenhet hos medarbetarna kring frågan, för att få på så sätt kunna identifiera och genomföra lämpliga åtgärder.







Bolaget genomförde en analys inför valet av vilka energibesparande åtgärder som skulle genomföras. Resultatet av respektive enskild åtgärd har inte analyserats. En slutsats som har dragits är att det är relativt få åtgärder som kan genomföras tillräckligt snabbt och få stor effekt vid det som benämndes som "skärpt läge". För att få en långsiktigt minskad elanvändning krävs ett systematiskt och långsiktigt arbete kring frågan, vilket bolaget bedriver sedan en lång tid tillbaka.


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt verka för att installera solceller inom beståndet					<p> Alltid undersöka möjligheten till att montera solceller vid omläggning/reparation av tak.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget genomför utbyggnad av solceller under perioden 2021-2023 för att dubbla mängden solcell i beståndet. Genomförandet av utbyggnaden följer plan och den totala målsättningen uppfylls med marginal.</p>
					<p> Redogöra för hur bolaget inventerar var det lämpar sig att installera solceller på stadens tak samt planerar för att installera solceller under mandatperioden för att öka den lokala elproduktionen</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget inventerar löpande möjliga ställen att installera solceller, och samordnar detta med underhållsplanen avseende takupprustningar. Detta är ett prioriterat område inom energieffektivisering. Planering är inledd för perioden till 2024-2026.</p>
					<p> Vid utveckling av alla nybyggnadsprojekt undersöks möjligheten att anlägga solceller på taken.</p> <p>Analys</p> <p>Vid samtliga nybyggnadsprojekt ingår att anlägga solceller på taken.</p>
 Ge hyresgästerna					<p> Fortsätta arbetet med kontinuerliga</p>


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
<p>reellt inflytande över grad av standardhöjning utöver lägsta godtagbara standard i samband med upprustning, i syfte att stärka livscykelperspektivet, värna kulturhistoriskt klassade värden och säkra hyresgästernas möjlighet att bo kvar även efter upprustning</p>					<p>kunddialoger när vi utvecklar våra områden, för att stärka våra kunders inflytande och delaktighet.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget arbetar kontinuerligt med hyresgästdialoger när områden utvecklas. Vid ombyggnad där boendemiljön förändras hålls hyresgästdialoger kring arbeten som utförs i lägenheter och utemiljö. Vid nybyggnation sker involvering genom en samrådsprocess i planskedet. Under genomförandet informeras omkringliggande hyresgäster kontinuerligt. Bolaget kommer att se över hur det kommunikationskonceptet Hemokrati kan nyttjas, för dialog och involvering med hyresgästerna.</p>
					<p> Fortsätta och stärka arbetet med underhållspolicyn i enighet med aktuellt ägardirektiv.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget arbetar i enighet med den av styrelsen beslutade underhållspolicyn. Ett antal projekt är under omarbetning för att gå ifrån tidigare tänkta helombyggnader till projekt där bolaget tar byggdel för byggdel. Ett nytt IT-stöd har handlats upp och tagits i bruk vilket skapar förbättrade möjligheter för långsiktig planering och framöver.</p>
					<p> Genomföra en översyn av Svenska Bostäders arbete med lägenhetsunderhåll där</p>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>vi ser över stil- och tillval och hyresgästernas möjlighet att påverka sitt boende i samband med upprustning.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget avser att göra en bredare kartläggning av det inre underhållet, med syftet är att få en helhetsbild över aktuell status.</p>
	<p> Andel av styrelsen fattade inriktningsbeslut för nybyggnation där taknivåer för klimatutsläpp från byggfasen (A1-A5) ingår.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har inte tagit något inriktningsbeslut under detta år. Årets utfall är därför 0 av 0 (vilket matematiskt blir ett utfall på 100%). Bolaget fortsätter att utveckla sitt arbete med LCA-beräkningar</p>	100 %	100 %	100 %	<p> Inarbete kulturvärdesbedömningar i bolagets beslutsmodeller för planering av större underhållsinsatser</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har tagit fram en modell där beställarens förväntningar i förstudieskedet vad gäller analys av befintliga byggnadskvaliteter framgår. Arbetet med att utveckla en standardiserad modell för hur sådana analyser ska genomföras växer fram organiskt i takt med att antalet projekt med analyskrav ökar.</p>





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	och klimatanalyser i projektens olika skeden.				
	 Andel hämtställen med matavfallsinsamling av hämtställen med möjlighet till matavfallsinsamling Analys Två distrikt, Västerort och Innerstaden, har nått 100% anslutning till system för matavfallsinsamling. Mer än 90% av bolagets lägenheter har tillgång till system för matavfallsinsamling. Andelen hämtställen är lägre (80%), det beror på att samtliga hämtställen som har matavfallsinsamling inte kommer med i SVOAs statistik, t.ex. i de fall matavfallsinsamling i en miljöstuga betjänar fler hämtställen för hushållsavfall. Bolaget räknar med att implementera matavfallsinsamling på alla platser där det är möjligt och lämpligt under året, resterande platser behöver sedan anslutas till stadens nya optiska sorteringsanläggning.			100 %	
	 Andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt Analys Inget nybyggnadsprojekt kommer att byggstartas under året, därav att mål och utfall för indikatorn blir 0.	100 %		100 %	
	 Andel nyproducerade byggnader utan koppar, zink eller dess			100 %	


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	<p>legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet</p> <p>Analys</p> <p>Arbetet löper enligt plan.</p>				
	<p>  Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent</p> <p>Analys</p> <p>Två färdigställda projekt, Nystad 1 och Storholmen 3, ingår i utfallet. Båda ser ut att uppnå målet med marginal.</p>	100 %		100 %	
	<p>  El- och värmeproduktion baserad på solenergi</p> <p>Analys</p> <p>Utbyggnaden av solceller löper enligt plan. Under våren 2023 driftsattes etapper i kv Guldet 4 i Grimsta, i Dalen, samt i kv Storholmen 3. Vid halvårsskiftet inleddes ytterligare en etapp fördelat på fem byggnader i innerstaden och i Järva. Driftsättning av dessa sker under hösten 2023. Parallellt pågår framtagning av en plan för fortsatta installationer och införande av larmfunktion för samtliga solcellsanläggningar.</p>			1 200 MWh	
	<p>  Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m²)</p>			114,1 kWh/m ²	



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	<p>Analys</p> <p>Bolagets energianvändning över de senaste tolv månaderna är 116,1 kWh/kvm. Prognosen för året är 115,1 kWh/kvm, vilket innebär att bolaget bedömer att årsmålet inte kommer att kunna uppfyllas. Energianvändningen har varit relativt oförändrad under årets sju första månader. Anledningen till att det inte har synts en större minskning beror främst på det kalla vädret under delar av våren, vilket har inneburit att bolaget har behövt köpa in mer spetsvärme till värmepumpsanläggningarna.</p> <p>Bolaget arbetar aktivt för att försöka uppnå årsmålet. Exempelvis har tre större energieffektiviseringsprojekt färdigställts under året med mycket gott resultat, och ytterligare nio projekt beräknas bli färdiga innan årsskiftet. Dessa kommer dock inte få fullt genomslag på energianvändningen förrän nästa år och det kommer därför vara svårt att nå målet innevarande år.</p> <p>Bolaget har genomfört ytterligare åtgärder för att snabbt minska energianvändningen. Exempelvis vattensparåtgärder i två fastigheter. Nu undersöks förutsättningar att genomföra dessa åtgärder på ytterligare fastigheter.</p>				
	 Köpt energi i stadens verksamheter Analys			299 GWh	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	<p>Den köpta energin de senaste tolv månader är ligger på 297 GWh, vilket är något bättre än årsmålet på 299 GWh. Pågående energieffektiviseringsprojekt beräknas minska den köpta energin ytterligare något medan nyproducerade fastigheter ökar mängden köpt energi.</p>				
	<p> Minskning av CO2e till 2023</p> <p>Analys</p> <p>Energieffektivisering är det som bidrar mest till att minska utfallet på denna indikator med utgångspunkt i hur beräkningen är definierad av staden. Bolaget har växlat upp energieffektiviseringsarbetet med sikte på att nå målet om relativ energieffektivisering på 5 % under miljöprogramperioden. Helårseffekt av de effektiviseringsåtgärder som vidtas kommer inte att synas förrän under 2024, det är därför risk för att bolaget inte kommer att nå målen (varken relativ energieffektivisering eller CO2-beting) under 2023. Andra åtgärder som vidtas för att minska utsläppen av CO2 utöver energieffektivisering är att ställa krav i samband med upphandling (bl.a. på fordon och arbetsmaskiner) samt att mer än fördubbla installerad effekt för solenergi tom 2023. Bolaget har även stort fokus på att minska utsläppen i scope 3 - resultatet av detta</p>			2 600 CO2e	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	<p>arbete framgår inte i denna indikator. Scope 3 omfattar de utsläpp som uppstår som en indirekt effekt av verksamheten, både uppströms och nedströms. Exempel är utsläpp från råvaruextraktion/förädling av material, tillverkning av produkter, men också utsläpp från tjänsteresor.</p>				
	<p>  Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter</p> <p>Analys</p> <p>Bolagets relativa energieffektivisering är 3,4%, vilket indikerar att årsmålet om 5% riskerar att inte kunna uppnås.</p> <p>Energianvändningen har varit relativt oförändrad under årets sju första månader. Anledningen till att det inte har synts en större minskning beror främst på det kalla vädret under delar av våren, vilket har inneburit att bolaget har behövt köpa in mer spetsvärme till värmepumpsanläggningarna.</p> <p>Bolaget arbetar aktivt för att försöka uppnå årsmålet. Exempelvis har tre större energieffektiviseringsprojekt färdigställts under året med mycket gott resultat, och ytterligare nio projekt beräknas bli färdiga innan årsskiftet. Dessa kommer dock inte få fullt genomslag på energianvändningen förrän nästa år och det kommer därför vara svårt att nå årets mål.</p> <p>Bolaget har genomfört ytterligare effektiva åtgärder för att snabbt</p>			5 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	<p>minska energianvändningen. Exempelvis vattensparåtgärder i två fastigheter. Nu undersöks om det är värdefullt att applicera dessa åtgärder på ytterligare fastigheter.</p>				
					<p>  AB Svenska Bostäder, Familjebostäder AB och Stockholmshem AB ska i samarbete med Stockholm Stadshus AB utreda och klarlägga förutsättningarna att investera i ny vindkraft för att tillföra förnybar energi samt föreslå en handlingsplan för genomförande</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har tillsammans med systerbolagen tagit fram ett underlag för en utredning av hur elförsörjningen framöver kan ske genom ny egenproducerad vindkraft, med syfte att bidra till ökad elkapacitet i regionen Stockholm och samtidigt minska bolagens klimatpåverkan. Utredningen pågår nu och förväntas levereras i början av hösten.</p>
					<p>  AB Svenska Bostäder, Familjebostäder AB och Stockholmshem AB ska ta fram en strategi för hur de ska minska sin totala klimatpåverkan och bidra till målet om halverade konsumtionsbaserade utsläpp till 2030, uppnå målet om</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>fossilbränslefri organisation 2030 och målet om en fossilbränslefri stad 2040</p> <p>Analys</p> <p>Under tertialet har arbetat med att ta fram en klimatstrategi för Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem påbörjats, - ett arbete som leds av Svenska Bostäder. Ett utkast har tagits fram samt gemensamma grunder för beräkning. Under hösten fortsätter arbetet med ambitionen att samtliga bolag ska ha antagit strategin innan årsskiftet.</p>
					<p> Exploateringsnämnden ska i samarbete med fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, AB Svenska Bostäder, Familjebostäder AB och Stockholmshem AB utreda gränsvärden för klimatbelastning vid nybyggnation</p> <p>Analys</p> <p>Svenska Bostäder har under detta tertial deltagit vid ett flertal möten och bidragit med underlagsmaterial till exploateringskontoret som leder arbetet med att ta fram gränsvärden i staden.</p> <p>Bolaget har sedan tidigare infört egna mål för max klimatutsläpp i nybyggnadsprojekt och dessa kommer att kompletteras med gränsvärde för 2030 samt eventuellt ytterligare behov av</p>


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					komplettering när stadens arbete är klart.
					 Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, AB Svenska Bostäder, Familjebostäder AB, Stockholmshem AB och SISAB ta fram en strategi för klimatneutral bygg- och anläggningssektor Analys Under våren har fokus i staden varit på framtagande av nytt miljöprogram och ny klimathandlingsplan. Ett separat arbete med en strategi för klimatneutral bygg och anläggningssektor har ännu inte startats upp från stadens håll. Bolaget kommer att medverka.
					 Redogöra för hur bolaget har ett livscykelperspektiv i lokalplaneringen för att hålla nere investeringsutgifter och dämpa hyreskostnader, för att erhålla en större flexibilitet över Analys Bolaget har en handbok för uthyrning av lokaler. Under året har ett arbete påbörjats med att komplettera denna handbok med ett avsnitt gällande hållbarhet som ska behandla bland annat livscykelperspektivet.

2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar



Bolaget fortsätter att utveckla arbetet med åtgärder för ökad biologisk mångfald och naturmiljöer i behov av förstärkning, samt utvecklar kunskap och kommunikation inom området. Detta är ett kontinuerligt arbete som sker i nyproduktion, ombyggnad och förvaltning. Inför nya projekt genomförs naturinventeringar och där ingår förslag på åtgärder för att förstärka olika habitat eller öka den biologiska mångfalden. Exempel på åtgärder som genomförs inom ramen för förvaltningen under året är att omvandla gräsmattor till ängsytter, placera ut fågelholkar och insektshotell, differentiera växtmaterial och välja växter som gynnar pollinerande insekter. En förteckning av äldre träd i Svenska Bostäders bestånd är framtagen och under året fördjupas kunskapen om särskilt skyddsvärda träd i Järva och Västerort för att identifiera eventuellt åtgärdsbehov.

Bolagets arbete med att planera och genomföra förebyggande åtgärder för att klimatanpassa befintliga fastigheter fortskrider med utgångspunkt i den kartläggning av klimatrisker som bolaget genomfört. En handlingsplan och åtgärds katalog för klimatanpassning har tagits fram där fokus har varit att ta fram förslag på åtgärder för att hantera översvämningar vid skyfall och övertemperaturer vid värmebölja. Erfarenheter från de två pilotprojekt som genomfördes under 2022 för att minska konsekvenser av värmebölja inkluderas i fortsatt utveckling av driften i befintliga fastigheter. Bolaget genomför förebyggande naturbaserade- och tekniska lösningar under året. Det handlar bland annat om dagvattenlösningar för att fördröja vatten inom fastigheternas gränser, skuggande växtlighet och solskydd på fönster. Under 2022 identifierade bolaget ett antal fastigheter där växtbeklädda väggar skulle kunna vara möjliga. Bolaget har identifierat två fastigheter i Husby och Tensta för detta. Bygglov har beviljats för den ena fastigheten och planering för genomförande pågår. Fastigheterna på Järva har valts ut som en del i bolagets arbete med att bidra till Fokus Järva.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					 Miljö- och hälsoskyddsnämnden ska i samarbete med trafiknämnden, stadsdelsnämnderna, AB Svenska Bostäder, Familjebostäder AB och Stockholmshem AB skapa nya växtbeklädda väggar Analys Växtbeklädda väggar kan anläggas utifrån olika investeringsnivåer och ambitioner. Klätterväxter har anlagts vid lämpliga befintliga väggar, exempelvis vid Snabba hus i Västerort. En levande växtvägg kommer uppföras på befintlig fastighet i Husby C, bygglov har erhållits och utförande planeras under hösten.

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












Som en del i att minska utsläppen från transporter i staden genomförs en betydande satsning på laddplatser


för elbilar. Bolaget har under 2022 tagit beslut om betydande investering i laddinfrastruktur till 2026. Totalt innefattar investeringsprogrammet ett uppförande av ca 4 500 laddplatser fram till 2026. Bolaget genomför ett intensivt arbete för att säkerställa måluppfyllnad för installation av laddplatser i både innerstaden och ytterstaden. Bolaget är väl påläst i frågan och arbetar just nu med pilotprojekten som ska färdigställas under året. Därutöver fortsätter bolaget installera laddplatser i all tillkommande nyproduktion.


Bolaget deltog under 2021-2022 i forskningsprojektet Rikare grannskap. Projektet undersökte hur mobilitetslösningar kan möjliggöra omvandling av parkeringsytor till ny bebyggelse eller andra kvaliteter såsom kvartersparker. Vidare har bolaget med hjälp av Miljöförvaltningen utrett parkeringsekonomi i Grimsta för att komplettera kunskapen om förutsättningarna i området. En RFI (Request For Information) kring delad och hållbar mobilitet där förutsättningarna kring tillhandahållande av mobilitetstjänster i hela det befintliga beståndet har genomförts och svaren har analyserats. Analysen visar att av de svarande är det för närvarande ingen av marknadens aktörer som kan erbjuda ett lämpligt helhetskoncept att rulla ut i det befintliga beståndet. Arbetet med att ta ett samlat grepp kring mobilitetsarbetet fortgår under hösten.

En viktig lärdom från de klimatberäkningar som genomförts är att underjordiska garage driver klimatutsläppen kraftigt. Det är avgörande att stadens förvaltningar tillsammans med de byggande bolagen hittar nya lösningar för byggande och hur stadens mark ska nyttjas för att tillgodose behoven av resor och varutransporter i framtiden. Bolaget ser en stor potential i att tillsammans med staden utveckla mobilitetsarbete utöver att minska klimatutsläpp från transporter. Det är också en viktig förutsättning för att etablera miljömässigt hållbara och ekonomiskt lönsamma projekt. Minskade krav på parkeringsplatser i nyproduktion innebär färre tunga konstruktioner under jord (som ger upphov till stora klimatutsläpp i byggfasen) samt lägre produktionskostnader och med det lägre hyror.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Bidra till en starkt samverkan för effektiv snöröjning inom och i anslutning till bolagens fastigheter, för att öka framkomligheten på trottoarerna					<p> Bidra i stadens utvecklingsarbete samt samverka med fastighetsägare med angränsande fastigheter för en effektiv snöröjning.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget verkar för ett gott samarbete med angränsande fastighetsägare i samtliga frågor som kräver samordning, t.ex. snöröjning.</p>
 I förbereda fastigheter bedriva ett aktivt informationsarbete för att säkerställa att alla berörda hyresgäster känner till att de har rätt att få en laddstolpe installerad inom maximalt fyra veckor efter avrop					<p> Svenska Bostäder ska utveckla ett intresseformulär på webb där hyresgäster anmäler intresse för laddplats. Vidare tas ett kommunikationspaket fram för att informera hyresgäster i förbereda fastigheter att de har rätt att avropa laddplats.</p> <p>Analys</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					Utskick av information planeras att ske successivt i samband med färdigställande av de förberedande arbetena ute på plats.
 I ytterstaden säkerställa att minst 50 procent av parkeringsplatserna är förberedda för laddinfrastruktur år 2026 och 100 procent år 2030, varav minst 25 procent av platserna även ska förses med laddinfrastruktur av minst typen normalladdning senast 2026					<p> I nyproduktion säkerställa 100% av laddplatserna på bolagets parkeringar</p> <p>Analys</p> <p>Detta sker i samtliga projekt där bolaget har möjlighet att påverka antalet. Det är inskrivet i bolagets nybyggnadsregler.</p> <p> Implementera framtagen strategi för laddplatser i enlighet med utrullningsplan som säkerställer måluppfyllnad</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har inlett arbetet med uppsäkring och framdragningskablar avseende el och data, för 465 laddplatser. Installation och driftsättning i första pilotprojektet kommer att genomföras när förberedande arbeten har färdigställts. Parallellt med detta förbereds även för nästa upphandling av laddplatser. Det pågår även utveckling av både arbetssätt och systemstöd för att möjliggöra en framtida förvaltning av laddplatserna.</p>
 Successivt förse samtliga parkeringsplatser inom sitt bestånd med laddinfrastruktur i syfte att bidra till stadens mål om en utsläppsfri innerstad år 2030. I innerstaden ska minst 50 procent					<p> Implementera framtagen strategi för laddplatser i enlighet med utrullningsplan som säkerställer måluppfyllnad</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har inlett arbetet med</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
av bolagens parkeringsplatser i garage vara försedda med laddinfrastruktur av minst typen normalladdning 2026 och 100 procent 2028					<p>uppsäkring och framdragning av kablar avseende el och data, för 465 laddplatser. Installation och driftsättning i första pilotprojektet kommer att genomföras när förberedande arbeten har färdigställts.</p> <p>Parallellt med detta förbereds även för nästa upphandling av laddplatser. Det pågår även utveckling av både arbetssätt och systemstöd för att möjliggöra en framtida förvaltning av laddplatserna.</p>
					<p> Exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, trafiknämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter AB, Mässfastigheter AB, SISAB, Stockholm Vatten och Avfall AB, Stockholms Hamn AB, Stockholms Stads Parkerings AB och S:t Erik Markutveckling AB ska redovisa arbetet i enlighet med målen för elektrifiering</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget genomför ett intensivt arbete för att säkerställa måluppfyllnad för installation av laddplatser i både innerstaden och ytterstaden. Under tertiet har bolaget kontrakterat leverantörer för både förberedande arbeten samt installation och drift av laddtjänsten i de första fastigheterna. Under året förbereds nära 1 000 laddplatser i både innerstaden och ytterstaden, varav Stockholm Parkering</p>




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					ansvarar för installation och uthyrning av hälften av platserna.
					 Stockholms Stads Parkerings AB ska i samarbete med fastighetsnämnden, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, SISAB och Micasa Fastigheter i Stockholm AB ta fram affärsmodeller för utbyggnaden av laddinfrastruktur Analys Bolaget upprättade under år 2022 ett samarbetsavtal med Stockholm Parkering för utbyggnad av laddinfrastruktur i innerstadsgaragen. Bolaget kommer under året leverera totalt 500 förberedda garageplatser till Stockholm Parkering, i enighet med samarbetsavtalet. Parallellt pågår uppstart av bolagets övriga genomförande av laddinfrastruktur, se rapportering på andra aktiviteter. Utveckling och erfarenhetsåterföring sker löpande genom stadens interna laddnätverk samt i månadsvisa möten bostadsbolagen emellan.

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



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

Bolaget arbetar kontinuerligt med att öka den biologiska mångfalden både vid nyproduktion, ombyggnation och i samband med underhållsarbeten. Vidare samarbetar bolaget med miljöförvaltningen löpande.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Intensifiera arbetet för ökad grönska och stärkt biologisk mångfald inom ramen för bolagets bestånd					<p> Fortsätta arbetet med åtgärder för ökad biologisk mångfald och naturmiljöer i behov av förstärkning, dokumentera genomförda och planerade åtgärder i den bolagsövergripande sammanställningen</p> <p>Analys</p> <p>I samband med nya byggnadsprojekt görs naturinventeringar och där ingår förslag på olika åtgärder för att förstärka olika habitat eller öka den biologiska mångfalden. Exempel på åtgärder som genomförs i befintlig bestånd under året är att omvandla lämpliga klippta gräsmattor till ängsytter alternativt högräsyttor, placera ut fågelholkar och insekshotell, anlägga bi-bäddar, fortsätta använda differentierat växtmaterial och välja växter som gynnar pollinerande insekter. Under året har bolaget även tagit fram en förteckning av äldre träd i bolagets bestånd. Fördjupad inventering av skyddsvärda träd utförs i två distrikt under hösten 2023 med ambition att dessa träd ska kunna särskiljas i skötselkartorna. Särskilt skyddsvärda träd omfattas av lagkrav, ex att vid ändringar på markförhållanden eller beskärning/fällning så krävs samråd med Länsstyrelsen.</p>
	 Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav			100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system Analys Byggvarubedömningen används för att styra mot giffria material och produkter samt dokumentera byggvaror i bolagets ny- och ombyggnadsprojekt.				

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



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



Under 2023 fortsätter bolaget sitt kontinuerliga arbete med att bidra till en hållbar tillväxt i Stockholm. Detta görs genom att investera i såväl nya bostäder som befintligt bestånd, där det senare handlar om t.ex. trygghetsskapande åtgärder samt miljö- och klimatsäkringsåtgärder. Bolaget räknar med att färdigställa 387 lägenheter under 2023, fördelat på 42 lägenheter i Kärrtorps centrum, 309 bostäder i Albano och 36 bostäder i kvarteret Mangon på Södermalm. En av inflyttningarna i kvarteret Mangon har under perioden flyttats till 2024 pga förseningar i entreprenörsledet.

Bolaget satsar 22 mnkr fördelat på 25 trygghetsprojekt, såsom skalskyddsåtgärder, belysningsåtgärder samt installation av s.k. troax-burar för säkrare förvaring. Arbetet med genomförande pågår. Under 2022 har bolaget kartlagt fastighetsbeståndet och identifierat 28 respektive 84 byggnader som är särskilt utsatta för risker kopplade till övertemperatur respektive skyfall. För dessa fastigheter har 10 mnkr avsatts och åtgärder pågår för att genomföra förbättringsåtgärder. Under 2023 påbörjas förberedelse och installation av laddplatser för elbilar och medför en investering på 26 mnkr.

Bolaget kommer att bidra i arbetet med att utreda lokalisering av den nya stadsdelsförvaltningen på Järva respektive att utreda lokalisering i Rågsved av förvaltningskontoret för Enskede-Årsta-Vantör om så påkallas. Bolaget kommer bidra i SISABs arbete med att utreda hur försörjningen av förskolelokaler kan underlättas.

Bolaget har under 2022 genomfört ett arbete för att identifiera hur bolagets förvaltningsverksamhet bör utvecklas för att möta ägarens krav samt hyresgästernas förväntningar. I maj 2023 infördes en utvecklad förvaltningsorganisation med förtydligade roller. Tillsammans med ett antal ytterligare förflyttningar ska den nya organisationen över tid leda till lägre kostnader för fastighetsdriften och ett förbättrat driftnetto, samt ökad jämnhet i kundernas upplevelse av bolagets verksamhet, oavsett geografisk placering.

Arbetet har utgått från att det är medarbetarna som är bolagets viktigaste resurs och medarbetarnas tankar kring bolagets styrkor och utmaningar har legat till grund för beslut om förändringar. Ambitionen är att även medarbetarengagemanget ska vara jämnare oavsett vilken del av verksamheten medarbetaren tillhör.



Förändringen genomfördes precis innan sommaren vilket gör att det är för tidigt att se effekter av arbetet.

Söka extern finansiering





Bolaget letar aktivt sätt att finansiera innovation och utveckling. Bolaget har en dialog med SLK kring möjlig internationell samverkan och EU-finansiering, men hittills har inte utlysningarna varit rätt matchade mot behoven. Däremot har annan finansiering erhållits för nedanstående projekt:





- Räkna med hållbarhet, SB projektägare, Vinnova, avslutat Q1 2023
- Socialt hållbar bostadsmarknad, SB projektägare med KTH, FORMAS, uppstart Q3 2023
- Utemiljöprojekt i Stockholmshusen, RISE, avslag Q2 2023
- Effektiva beteendeförändringar för ökat nyttjande av delade mobilitetslösningar, projektpart till Chalmers, Vinnova, uppstart 2023
- Rikare grannskap - fortsättning, projektpart, Vinnova, avslag Q4 2022
- Kraftsamling cirkulärt byggande, en av flera projektparter i staden, Vinnova, beviljad, uppstart Q2 2023
- Omlastningskoncept i städer, en av flera projektparters, Vinnova, ansökan ska in senast i sept med ev. start feb 2024
- OdenLife, strukturerade energireoveringar och effektåtgärder för minskad risk för fränkoppling av Svenska Kraftnät, projektpart till KTH, Vinnova, pågår.





Bolagets medlemskap i Sveriges Allmännyttan innebär i sig ett internationell sammanhang genom CECODHAS/Housing Europe som representerar 44 medlemsorganisationer, 25 miljoner hushåll i 19 EU-länder.


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt verka för att reducera bostadsbolagens energiförbrukning, sänka energikostnaderna och öka självförsörjningsgraden					<p> Arbeta med styr- och reglerteknik för att fortsätta utveckla arbetet med energieffektivisering genom driftoptimering</p> <p>Analys</p> <p>Aktivt arbete pågår för att identifiera lösningar som genom storskalig mätning kan implementeras för att effektivisera fastighetsstyrningen. Två olika, men sammanhängande, aktiviteter pågår på området. Det ena handlar om att ersätta dagens centrala styrsystem med ett nytt inom driftoptimeringsområdet. Det andra handlar om att utöka antalet mätpunkter (referensgivare i lägenhet) för att möjliggöra en bättre styrning. Inom ramen</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>för översyn av teknikorganisationen utreds organisationsstrukturen för styr- och reglerteknik. Syftet är att säkerställa en effektiv hantering av styrningsprocesser och driftoptimering.</p>
					<p>🟢 Energieffektivisera befintligt bestånd i enlighet med framtaget koncept och plan</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har en god framdrift inom de enskilda energiprojekten, som följer framtagen plan. Under detta tertial har bolaget satt upp tolv nya värmepumpar runt om i beståndet, som möjliggör att bolaget kan återvinna energi från frånluften för att sedan värma varmvatten i fastigheterna med hjälp av detta.</p>
					<p>🟢 Öka produktionen av förnybar energi i enlighet med framtagen plan för utbyggnad av solenergi samt utveckla planen till att omfatta hela mandatperioden fram tom 2026</p> <p>Analys</p> <p>Bolagets mål är att fördubbla andelen solceller i perioden 2021 tom 2023. Utgångsvärdet var 718 kWp. Vid ingången av 2023 var 1408 kWp installerade. Under det första tertialet har etapper i Västerort och Söderort slutförts. I nästa etapp ingår Vämlinge 1, Forsen 2, Snickeriet 1 och Fikonet 6. Prognosen för 2023 är 1691 kWp, vilket innebär en</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>ökning med 2,35 ggr jämfört med utgångsvärdet. Pågående projektplan för solcellsutbyggnad 2021-2023 är i linje med beslutat planering. En plan för fortsatt utbyggnad 2024-2026 utarbetas under hösten.</p>
 Ansvara för kommunkoncernens gemensamma inköpskategori vitvaror					<p> Leda kategorin vitvaror i stadens gemensamma kategoriarbete.</p> <p>Analys</p> <p>Kategorin vitvaror innehåller tre underkategorier: vitvaror, storköksutrustning och tvättstugeutrustning. Kategoriteamet för storköksutrustning har under våren slutfört arbetet med att ta fram projektanvisningar för ytor och utrustning för storkök. Materialet kommer att kommuniceras inom staden för att kunna bli antingen ett styrande dokument eller en riktlinje för samtliga verksamheter.</p> <p>Vitvaror och storköksutrustning har under en tid saknat tillräckliga resurser. Kategoriledaren och de deltagande från kategoriteamen som har haft möjlighet att lägga tid i kategoriarbetet, har arbetat med att redogöra inköpskostnader och avtal, samt haft dialog med fastighetsbolagen inom staden om hur samarbetet ska genomföras vidare.</p>
	  Andel administrations- och indirekta kostnader Analys			8,5 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	 Andel investeringsprojekt vars genomförandebeslut är i god överensstämmelse med inriktningsbeslut Analys Ingen förändring mot prognos 1. Inga genomförandebeslut har tagits under året eftersom vi inte har haft några inriktningsbeslut.			100 %	
	 Avvikelse investeringsbudget, % Analys Med långsiktigt hållbar ekonomi som viktigt riktmärke har framför allt den fortsatt höga inflationsnivån samt ökade kapitalkostnader inneburit stora utmaningar för att uppnå budgeterad investeringsvolym. Bolaget jobbar aktivt med att se över kalkyler, justera projekteringar och samtala med entreprenörer och exploateringskontoret, allt för att möjliggöra fortsatta investeringar.	-25,12 %	1 610 mnkr	2 150 mnkr	
	 Direktavkastning Analys			1,8 %	
	 Driftkostnad/kvm Analys Ökade kostnader för akuta reparationer, speciellt vattensador. Ökade kostnader för förgävesprojektering förväntas uppgå till cirka 30 mnkr, i ny- och ombyggnadsprojekt.			805	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	 Driftnetto/kvm Analys Ökade driftkostnader jämfört med budget, vilket till viss del kompenseras av ökade intäkter, främst avseende hyresavtalet för bostäder.			602	
	 Resultat efter finansnetto(mnkr) Analys	236	73	70	
					 Kommunstyrelsen ska i samarbete med AB Familjebostäder och AB Svenska Bostäder och berörda stadsdelsnämnder utreda lokalisering av den nya stadsdelsförvaltningen på Järva respektive att utreda lokalisering i Rågsved av förvaltningskontoret för Enskede-Årsta-Vantör när nuvarande hyresavtal löper ut Analys Bolaget är tillgängliga och behjälpliga i att utreda förutsättningarna. Ingen förfrågan har ännu kommit till bolaget.
					 Redogöra för hur bolaget arbetar med en effektiv och hållbar fastighetsförvaltning Analys Under tertialet har bolaget utbildat medarbetare i det nya underhållssystemet. Systemet ger bolaget förbättrade möjligheter att arbeta med långsiktiga

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>underhållsplaner, en samlad bild av behoven i beståndet, och möjlighet att prioritera åtgärder utifrån behov.</p> <p>Bolaget arbetar löpande i enlighet med underhållspolicyn, genom att inte byta ut komponenter i förväg, utveckla styrningen av fastigheterna, och effektivisera energianvändningen. Bolaget fortsätter även att utveckla organisationen, för att öka bolagets effektivitet.</p>
					<p> SISAB ska i samråd med AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och exploateringsnämnden utreda hur försörjningen av förskolelokaler kan underlättas, bland annat genom att integrera förskolor i skolbyggnader och genom tredimensionell fastighetsbildning i flerbostadshus</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget är tillgängliga och behjälpliga och bidrar med erfarenheter av tidigare dialoger kring förskolor i flerbostadshus.</p>

3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb



Sysselsättningsåtgärder

Bolaget har under 2022 arbetat fram ett kunskapsunderlag kring möjliga vägar för att öka sysselsättningen bland de hyresgäster som står långt från arbetsmarknaden. Dessa handlar om att vidareutveckla sysselsättningskrav i upphandlingar, dra nytta av partnerskap med andra fastighetsägare i en utpekad stadsdel (genom Fastighetsägarna exempelvis på Järva) samt insourcing av tidigare utlagda entreprenader. I vissa fall sammanfaller det så att det är samma entreprenader som är mest lämpade för såväl sysselsättningskrav i upphandlingar som att de är aktuella för tankar kring insourcing. Det är mixen av dessa

som är intressant att hitta synergier emellan och särskilt som de har olika tidshorisont i hur snabbt de kan komma på plats.

Insourcing är den sysselsättningsåtgärd som kräver mest av organisationen både utifrån insats, tid och ekonomi. Samtidigt visar liknande projekt gjorda av annan allmännytta att det kan vara en väldigt effektiv åtgärd, både i att generera sysselsättning för den enskilde, men också i att hyresgästkollektivet upplever att tryggheten ökar (känt ansikte som rör sig i området) samt upplevelsen av rent och snyggt. Bolaget ser på samma sätt som annan allmännytta (i Botkyrka, Södertälje, Gårdsten) en fördel med att kunna arbeta riktat gentemot de långtidsarbetslösa stockholmarna som är boende i bolagets lägenheter.

Samarbete finns med Fastighetsägarna och Arbetsmarknadsförvaltningen för att genomföra försök i någon eller några fastigheter under 2024. Kontakter har också tagit med SLK för att se vilket ev EU-stöd som finns att söka inom området, för att göra en större satsning motsvarande det som annan allmännytta byggt upp under en serie av år. Projektet ska konkretiseras och presenteras under hösten för att rekrytering/utbildning ska kunna genomföras 2024.

Fastighetsägarföreningen i Järva har även ett pågående arbete för att samla fastighetsägare i gemensamma arbetsmarknadsinsatser med stadsdelsförvaltning och Jobbtorg för att motverka problemet med nedskräpning i och runt miljöstugorna på Järvaområdet. De för även samtal med deltagande fastighetsägare om att eventuellt etablera ett partnerskap med extern aktör som arbetar systematiskt med validerad praktik, och där praktiken lett till att mer än hälften av praktikanterna går vidare till jobb eller studier efter avslutad period.

Sammantaget pekar insamlade erfarenheter på att insatserna är viktiga att se som ett långsiktigt engagemang och investering och att de med fördel kan stödja varandra.

Näringslivspolicyn






Punkt 1 i näringslivspolicyn: handlar om att stimulera tillväxt och företagsamhet. Det gör bolaget genom att arbeta med kategoristyrkt inköp och därmed kategorifamiljer. Inom de senare analyseras vad som behöver köpas in och hur specifika branscher kan bidra. Upphandlingar med ett värde över 2 miljoner kronor föregås av marknadsdialog.






Punkt 2 i näringslivspolicyn: syftar till att förbättra service, tillgänglighet och myndighetsutövning för näringslivet. I arbetet med att utveckla den framtida förvaltningsorganisationen undersöker vi möjligheten till att förbättra vår service till näringslivet och de som verkar i våra lokaler i Svenska Bostäder och Stadsholmen. Bolaget fortsätter arbetet med välkomstbesök och servicebesök till lokalhyresgäster. Ett nära samarbete med bolagets lokalhyresgäster är en framgångsfaktor för att skapa attraktiva boendemiljöer. Bolaget utvecklar lokaler i nära samarbete med företagarna för att öka deras lönsamhet och stärka utbudet på platsen. I Kärrtorp och Husby där bolaget äger och förvaltar centrumanläggningar bedrivs ett aktivt samarbete med företagarföreningar som består av våra lokalhyresgäster i centrum. Bolaget analyserar löpande ärenden till som inkommer via bolagets kundcenter, för att hitta förbättringsområden som underlättar för kunderna, i detta fall näringsidkare.

Punkt 3 i näringslivspolicyn: innebär att bolaget ska arbeta för attraktivare miljöer och ökad framkomlighet. Bolagets kommersiella lokaler och centrumanläggningar ökar tillgängligheten genom att bidra med arbetsplatser, varor och tjänster vilket minskar behovet av längre resor, inte minst i ytterstadsområdena. I samarbete med systerbolagen testas bolaget även att upplåta uppställningsplatser för bostadsnära leveransboxar för paket och livsmedel, till nytta för näringslivet i stort och samhällsliga tankar kring last-mile. Bolaget bidrar till att möjliggöra för ett minskat utsläpp från bilar genom att implementera framtagna strategier för laddplatser, där även möjligheter i centrumanläggningar undersöks.

Punkt 4 i näringslivspolicyn: handlar om att öka tillgången till arbetskraft med relevant kompetens. Bolaget bidrar såväl direkt som indirekt. Bolaget är medlem i Fastighetsbranschens utbildningsnämnd via arbetsgivarorganisationen Fastigo. En branschförening som har löpande kontakter med departement,

skolmyndigheter och andra samhällsorgan och arbetar för fastighetsutbildningar med hög kvalitet på alla nivåer. Bolaget tar emot praktikanter från olika yrkesutbildningar, främst från fastighetsförvaltarutbildningar, för att de ska kunna ta ut sin examen. Bolaget erbjuder visstidsanställningar till Stockholmsjobbare, det vill säga stockholmare som står långt ifrån arbetsmarknaden. Flera av dessa Stockholmsjobbare och praktikanter har erbjudits tillsvidareanställning inom bolaget. Bolaget tar tillsammans med dess entreprenörer emot ett drygt hundratal ferieungdomar varje år, som innebär att ungdomarna upptäcker en bransch som de annars kanske inte hade kommit i kontakt med. Under åren har bolaget tagit emot traineer via Sveriges Allmännyttan. De har sedan erbjudits tillsvidareanställningar i en variation av befattningar där de kan utvecklas vidare såsom projektledare, HR-partner, verksamhetsutvecklare, fastighetsekonom. Bolaget är medlemmar i Integrationspakten och har exempelvis bidragit med Stockholmsmentorer.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt bidra till att fler långtidsarbetslösa får en ingång till jobb på ordinarie arbetsmarknad exempelvis genom fler Stockholmsjobb, ökad egen regi och i högre grad ställa sociala krav i upphandlingar					<p> I samtliga genomförda entreprenadupphandlingar ställs krav på anställning av långtidsarbetslösa.</p> <p>Analys</p> <p>Krav på anställning av långtidsarbetslösa är med i bolagets krav vid upphandlingar inom nyproduktion. Under året har ingen ny upphandling genomförts.</p>
	  Antal aspiranter som fått Stockholmsjobb Analys				<p> Utifrån genomförd kartläggning kring sysselsättningsåtgärder utveckla koncept för att stärka möjligheten för hyresgäster som står långt ifrån arbetsmarknaden.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget kommer under hösten att, utifrån framtagen utredning, ta fram en plan för det fortsatta arbetet. Utöver samverkan med Fastighetsägarna och Arbetsmarknadsförvaltningen så har kontakter tagits med SLK för att utröna vilken EU-finansiering som kan finnas för att stödja projekten.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	Indikatorn är inte relevant för Svenska Bostäders verksamhet.				
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb Analys	108	108	100 st	
	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar Analys	3	3	3 st	
	 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb Analys	3	3	3 st	
	 Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi Analys Indikatorn är inte relevant för Svenska Bostäders rapportering.				
					 Näringslivspolicyns mål 1: Samtliga upphandlingar med värde över 2 miljoner kronor ska föregås av marknadsdiallog Analys Upphandlingarna med värde över 2 milj kr föregås av marknadsdiallog i form av samtal med leverantörer inom branschen, kontakter med branschorganisationer och uppföljning med nuvarande leverantörer. I vissa utvalda upphandlingar används en s.k. Request for Information (RFI) som en del i mer omfattande marknadsdiallog.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>🟢 Näringslivspolicyns mål 1: Utveckla kategoristyrtd inköp som metod för inköpsverksamheten, i de olika kategorifamiljerna genomföra analyser om vad som behövs inom specifika branscher.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget arbetar för att ändra inköpsmetodiken till kategoristyrtd inköp. Bolagets inköpsutgifter delas numera in i sex olika kategorifamiljer, med en strategisk inköpare som kategoriledare samt flertalet utsedda kategoriråd. Under hösten fortsätter arbetet med fokus på upphandlingsplanering 2024 per kategorifamilj, samt i enstaka kategorifamiljer, fokus på besparingsaktiviteter.</p>
					<p>🟢 Näringslivspolicyns mål 2: För att förbättra service, tillgänglighet och myndighetsutövning kommer bolaget fortsatt att arbeta med välkomst- och servicebesök, god och nära dialog med lokalhyresgäster och ständiga förbättringar utifrån inkomna ärenden till Kundcenter.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget arbetar med välkomst och servicebesök till lokalhyresgäster. Förberedelser pågår för att kunna mäta nöjdheten hos nya lokalhyresgäster i samband med inflyttning. Inkommande ärenden</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					till kundcenter följs upp och analyseras för att vidta åtgärder och förbättringar. Bolaget har även infört en ny roll (Kundvägledare) som bland annat ska stötta vid komplexa kundärenden.
					<p>▶ Näringslivspolicyns mål 3: bolagets arbete med centrumutveckling och kommersiella lokaler bidrar till attraktivare miljöer för näringslivet. Bolaget driver även pilotprojekt där ett exempel är leveransboxar i det befintliga beståndet. Till nytta för näringsliv och stockholmare.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget bedriver ett systematiskt arbete med att förvalta och utveckla sina centrumanläggningar i nära samarbete med företagare i centrum, i syfte att stärka samarbetet i företagareföreningen.</p> <p>Bolagets kommersiella uthyrning har en nära dialog med kunderna och näringslivet. Försöket med leveransboxar fortsätter under året, och i samverkan med andra allmännyttiga bostadsbolag. Samtliga bolag är positiva till leveransboxar som en tjänst i områdena, och kommer under hösten att sätta ramarna för upplåtelse av mark och prissättning av detta, med syftet att samarbeta med leverantörerna av leveransboxar, - där intresse och marknad</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					finns.
					<p>🟢 Näringslivspolicyns mål 4: Bolaget bidrar till ökad tillgång till arbetskraft med relevant kompetens både direkt och indirekt via deltagande i Fastighetsbranschens utbildningsnämnd.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget tar in både praktikanter och sommarjobbare i olika perioder.</p>

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



Bygga Stad

Svenska Bostäders roll är att bidra med hållbart och prisvärt boende för vanliga inkomster till stadens invånare. Bolaget har pågående byggnation och planerad byggnation i en variation av stadsdelar. I bolagets projektportfölj finns drygt 4 500 byggrätter.

Bostadsbyggande är resurskrävande och det är en utmaning att bygga till hyresnivåer som upplevs som rimliga för var och en. Produktionskostnader samt kapitalmarknaden inom fastigheter har under 2022 och inledningen av 2023 förändrats till ett betydligt svårare läge och bolaget förväntar att detta läge kommer bestå under 2024. Vid fortsatt ökade materialpriser, brist på vissa material och ökade avkastningskrav till följd av ränteutvecklingen. Osäkerheter i omvärlden bidrar till ökade riskpåslag i hela värdekedjan och påverkar den slutliga produktionskostnaden för bolaget som beställare. Kombinerat med ny tolkning av hyressättning från sommaren 2022 som medger halv höjning av presumtionshyra för nyproduktion, så är detta en betydande utmaningar i att starta nya projekt.

För att möjliggöra fortsatt nybyggnation genomför bolaget ett strategiarbete. Syftet är att etablera fler effektiva vägar fram i projektgenomförande. Ett fokusområde i strategiarbetet är att ta tillvara industriella principer hos externa parter och i det interna arbetet med projekteringsanvisningar. Under perioden har det genomförts marknadsdialog för fler samarbeten med fokus på industriell produktion. Syftet är att möjliggöra produktionsstart i närtid samt att etablera samarbeten för projekt som är i tidigare skeden av planering. Aktiv dialog behövs för att medla mellan förutsättningar i industriella koncept och gestaltungskrav i planarbetet. Som en del i nyproduktionsstrategin finns etablerade och prioriterade arbetssätt med Stockholmshusen där aktörer i hela värdekedjan samverkar för att nå kostnadseffektivitet, tempo och möjliggöra innovation för högre hållbarhet. Stockholmshusen möjliggör samarbeten inom staden och med externa parter. I samarbete med Stadshus AB sker flera initiativ för att växla upp detta arbete.

Beroende på förutsättningar på byggmarknaden och projektportföljen ser bolaget följande mål för produktionsstarter; 2023: 0 st, 2024: 300 st, 2025: 400 st, 2026: 500 st. Antalet starter kommer dock att stämmas av med systerbolagen inom staden i syfte att de tre bolagen tillsammans ska klara stadens övergripande nyproduktionsmål om minst 3 500 lägenheter under hela mandatperioden.

Stockholmshusen

Bolaget har ca 1 100 byggrätter där det planeras för s.k. Stockholmshus med byggstart 2024-2028. Därav att det står noll på indikatorn för 2023. Under 2023 sker ingen produktionsstart av Stockholmshus.

Bostäder för alla

Allmännyttan erbjuder bostäder för alla. För Svenska Bostäder, som verkat under många decennier, innebär det blandade beståndet från olika tidsepoker en variation av hyresnivåer (beroende på standard, skick och genomförda stilval/tillval av tidigare hyresgäster). Dessa upplevs olika prisrimliga för individer med olika preferenser och möjligheter att efterfråga en bostad. Bolagets arbete med varsam renovering bidrar till att bevara detta blandade bestånd med en variation av hyresnivåer och därmed goda möjligheter för stockholmarna att kunna efterfråga en bostad. Bolagets systematiska arbete med olovlig andrahandsuthyrning bidrar till samma sak, eftersom ingen tredje part (kontraktsinnehavaren som inte längre har behov av bostaden) ska kunna göra en affär på andras bekostnad.

Svenska Bostäder vill underlätta för hyresgästerna att finna en bostad utifrån den familjesituation som råder utmed livsresan. Detta görs idag genom att erbjuda en internkö och genom de bytesansökningar som enskilda inkommer med. Under året har ett digitalt annonsplank på Mina Sidor lanserats för att underlätta för hyresgäster att byta lägenhet med varandra. Annonsplanket har utan särskild marknadsföring genererat över 350 annonser på mindre än 6 månader. Det är dels en efterfrågad service från hyresgästerna, men tesen är att det även kan öka rörligheten inom beståndet som gör att matchningen av behov och lägenhet förbättras. Något som det stora intresset för tjänsten också indikerar. I samband med det har en översyn av nuvarande riktlinjer för lägenhetsbyte gjorts (lagstadgad rätt i kap. 12 Jordabalken). Riktlinjen förtydligar vår roll som fastighetsägare där vår främsta uppgift är att göra en bedömning av att lägenhetsbytet sker på ett korrekt och riktigt sätt. Utgångspunkten är att hyresgästen känner sitt bostadsbehov bäst. Under tertiålet har också en rapport om effekten av nyproduktion på trångboddhet tagits fram. Rapporten pekar bland annat på att de stora bostäder som Svenska Bostäder har byggt har kommit trångbodda hushåll till godo.

Bostäder för ungdomar, studenter och äldre

Vid omsättning av lägenheter i det befintliga beståndet möjliggörs att efterfråga dessa, antingen via internkön eller den reguljära kön, och förmedlas då efter rak kötid (när inkomstkrav mm är uppfyllt). För att underlätta för målgrupper att kvalificera sig och konkurrera om lägenheterna på ett mer jämlikt sätt kan lägenheter kategoriseras såsom ungdomsbostad och studentbostad. En annan kategori är seniorbostäder. Det är sätt som arbetas med redan idag (kategoribostäder) och det bygger på att interna rutiner utvärderas och utvecklas över tid för att matcha utbud och efterfrågan.

Under 2023 har Svenska Bostäder tillsammans med KTH beviljats forskningsmedel inom en utlysning om socialt hållbar bostadsförsörjning. Projektet kommer undersöka och testa aktiva åtgärder för hur äldre i stora, otillgängliga lägenheter kan få möjlighet att flytta till mindre, mer tillgängliga lägenheter och då frigöra en del av beståndet som är särskilt attraktivt för trångbodda familjer med barn. En informationskampanj med fokus på flyttresan har planerats under tertiålet med lansering tidig höst. Kampanjen samlar olika sätt att påverka sin boendesituation – info om bytestorget, internkön och inspiration lyfts särskilt. Kampanjen kommer nå alla hyresgäster och därmed både äldre och personer i de äldres närhet. Systerbolagen har involverats för att kunna dela material och öka spridningen. Det innovationsprojekt kring delningsboenden som startade 2022 har fortsatt och närmar sig ett avslut. Projektet har genom metoden designtänkande tagit fram tre koncept för delningsboende med kärnvärdena social samvaro, resurseffektivitet och prisrimlighet och hur de kan implementeras i befintligt bestånd och nyproduktion. Ambitionen är att delningsboende ska införas i en befintlig fastighet 2023 och då testa ett av de innovativa koncepten i praktiken.






Under 2022 har bolaget genomfört en undersökning inriktad på kategoriboenden för studenter, då bolaget upplevde det som svårare att hyra ut de studentbostäder som fördes till studentbostadsmarknaden. Studien har bidragit till att sätta bostadsbolaget planerade produktion i ett sammanhang med andra fastighetsägares produktion och bedömd efterfrågan fram till 2030. För 2023 sker ingen produktionsstart av



studentlägenheter, men däremot kommer 309 nya studentbostäder ha tillförts marknaden på campus Albano och ytterligare 87 i Östberga tidigt 2024. I samband med detta har bolaget aktivt jobbat med hur vi kan bli mer synliga som studentbostadsaktör, förbättra kundupplevelsen och därmed också bostädernas attraktivitet.



Utvecklingen av Järva




Bolaget bedriver ett långsiktigt arbete för att utveckla och stärka Järva. Arbetet sker tillsammans med en stor mängd aktörer inom staden, andra myndigheter, fastighetsägare och civilsamhället. Stadens kraftsamling i Järva kommer att innebära ännu större gemensam förändringskraft och tydligt fokus för alla parter insatser. Förändringsarbetet behöver vara långsiktigt för att nå framgång och skapa förtroende hos Järvaborna. Bolaget ser det därför som viktigt att bygga vidare på de strukturer som finns och lyfta goda exempel.








Svenska Bostäder kommer som stor fastighetsägare på Järva, och som ordförande i Fastighetsägare Järva, att bidra på de sätt bolaget kan i arbetet med kompetens, erfarenhet, resurser och konkreta aktiviteter. Under 2023 fyller Akalla och Husby 50 år vilket bolaget uppmärksammat på olika sätt under året bland annat på Husbyfestivalen som genomfördes i slutet av augusti. Firandet hölls tillsammans med stadsdelen och andra samverkansaktörer i området. I Tensta kommer bolaget bland annat bidra till centrumutvecklingen genom samarbeten med andra fastighetsägare i närområdet, och bland annat se över om fd. Kämpingeskolan kan utvecklas till nytt kontor och nya bostäder. Bolaget har även en stor projektportfölj för nyproduktion av bostäder i olika delar av Järvaområdet såsom Rinkeby, Husby och Akalla.


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt bidra till stadens mål att senast år 2030 kunna erbjuda alla studenter som vill en studentbostad och pröva nya former för delat boende såväl för studenter som för andra hyresgäster	  Antal påbörjade studentlägenheter Analys Bolaget har inga planerade byggstarter för år 2023.	0	0	0	
					 Friställa lägenheter till studenter genom att fortsatt jobba aktivt med studiemeritprövning och uppsägning till följd av oriktiga hyresförhållanden. Analys Arbeta sker löpande och nästa prövning sker i höst.
					 Ta fram ett förslag till utveckling och organisation av framtidens studentförvaltning där studenternas egna behov och förväntningar är en viktig utgångspunkt. Analys Bolaget bedriver ett






Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>projekt gällande att utveckla bolagets studentförvaltning. Där ingår delar såsom, erbjudande till kund, kommunikation, organisation, ekonomi med mera. Under september kommer bolaget att finnas på plats i samband med invigningen av Campus Albano, för att möta studenthyresgästerna och ta in värdefull input in i projektet.</p>
					<p> Utveckla arbetet med marknadsanalyser för att förbättra matchning på marknaden.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har införskaffat ett marknadsanalysverktyg. Verktöget är till för att bättre matcha det bolaget planerar och bygger i respektive projekt, med det som finns behov av på den platsen. Detta verktyg är ett komplement till den information bolaget erhåller från Bostadsförmedlingen och förvaltningen. I nyproduktion testas verktyget bland annat i Kvarteret Primus på Lilla Essingen</p>
					<p> Vi utvecklar boendeformer och lösningar som kan efterfrågas av alla genom delningstjänster och modernare former av kollektivboende.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har ett pågående arbete i olika projekt, med olika inriktningar. I projektet Blåsutvägen i Johanneshov som markanvisades 2020 planeras för ca 50 procent</p>


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>kollektivboende. I Västerort arbetar bolaget med en projektidé 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. Arbetet med att utveckla konceptet "delningsbostäder" har slutredovisats och ska prövas i kv Duggregnet i Björkhagen C. I pågående nyproduktionsprojekt Kvarnögat/Kvarndammen vid Rinkeby Allé planeras lägenheterna delvis som ungdomsbostäder.</p>
 Beakta befintligt bestånd lokalt där man bygger nytt och bygger om i syfte att bidra till att bygga en mångfald av storlekar på bostäder					<p> Analys genomförs inför varje skede i nybyggnationsprojekten för att säkerställa mångfald av lägenhetsstorlekar.</p> <p>Analys</p> <p>Genom åren har analys gjorts på underlag från Bostadsförmedlingen. Som komplement har fördjupade makroanalyser gjorts inom utvalda områden. Genomgång av lägenhetsstorlekar sker i projektets olika skeden. Arbetet pågår för att etablera marknadsanalys i projekt som ska ge god grund i utvärdering av behov i projektet. I varje projekt som är i uppstartsskede för projektering, ses</p>


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					lägenhetsstorlekar över. Yteffektivitet är fokus för att möjliggöra fler funktioner i lägenheten men att hålla månadshyran på rimlig nivå.
					<p>▶ Inför varje nybyggnadsprojekt samråder bolaget med Bostadsförmedlingen 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. Bolaget har även nyligen införskaffat ett marknadsanalysverktyg.</p>
<p> Leda arbetet med och utveckla konceptet Stockholmshus med målet att bygga till lägre kostnad och dämpa hyresnivåerna och tillsammans med ett aktivt deltagande från exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden säkerställa planering och genomförande av projektet</p>	<p>  Antal påbörjade lägenheter i Stockholmshus</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har ingen planerad projektstart under år 2023. Den närmast möjliga projektstarten för Stockholmshus är Garagevägen som det arbetas aktivt med för att möjliggöra start under år 2024.</p>	0	0	0	
					<p>▶ Fortsätta arbetet med Stockholmshus och vidareutveckla konceptet, inklusive se över projektportföljen för att prioritera Stockholmshus.</p> <p>Analys</p> <p>Vid nya projektidéer analyseras de alltid först utifrån alternativet Stockholmshus. Inom stockholmshussamarbetet har det nu bildats en "markgrupp" där</p>


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					bolagen och stadens förvaltningar träffas och diskuterar nya markanvisningar för Stockholmshus. Det pågår även arbete i flera olika arbetsgrupper för att utveckla konceptet Stockholmshus.
 Nyproducera minst 3 500 bostäder under mandatperioden	  Antal färdigställda lägenheter Analys Bolaget har totalt 387 planerade inflyttningar för år 2023. Under perioden har en etapp för inflyttning flyttats till 2024 pga. att en underentreprenör har gått i konkurs (avser Mangon som gått från 107 till 36 planerade inflyttar). Projekten kan summeras till; Grönskär 42 lgh, Albano Kr 12 152st, Albano Kr 16 157st, Mangon 36st. <i>Not: Antalet starter är inte jämnt fördelade per år under mandatperioden. Även om budgetvärdet för indikatorn ser så ut.</i>			500	
	  Antal lägenheter i bolagets projektportfölj Analys Portföljen ligger totalt sett på en bra nivå, för att möjliggöra byggstarter kommande år. Ett kontinuerligt arbete är ytterst viktigt för att möjliggöra en balans i starter kommande år.	4 500	4 500	4 000	
 Skapa fler bostäder för behov som finns i staden av boenden för äldre både biståndsbedömda och					 Bidra i arbetet kring Äldrevänlig stad genom försök med att öka rörligheten i befintligt bestånd genom bland annat matchning av hyresgästens behov



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
<p>icke biståndsbedömda som målgruppen har råd att efterfråga genom nyproduktion eller i bolagets befintliga fastigheter</p>					<p>och lägenhetens storlek och tillgänglighet.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget genomför ett utvecklingsarbete kring en ökad rörlighet i beståndet i stort. Det som särskilt kommer till nytta för äldre är riktade informationsinsatser kring internkön, det lanserade digitala bytestorget samt ett forskningsprojekt tillsammans med KTH för att utveckla verktygen för aktiv matchning. Under våren har även fastighetssystemet utvecklats så att förutsättningar finns för att rapportera in tillgänglighetsanpassade lägenheter till Bostadsförmedlingen.</p>
					<p> Genom informationsinsatser, tillsammans med systerbolagen, få fler äldre att aktivera sin plats i internkön och att förstå hur det går till att söka lägenhet via internkön/reguljärlägenheten.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget informerade hyresgästerna om den interna byteskön i samband med det nyhetsbrevet som skickades ut digitalt under sommaren. Nyhetsbrevet resulterade även i rekordmånga länkklick. Vidare pågår planering för mer omfattande informationsinsatser som kommer att lanseras under tidig höst. Bolaget har en pågående dialog med systerbolagen om att gemensamt sprida och dela framtaget</p>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>material.</p> <p> Utveckla arbetet med marknadsanalyser för att förbättra matchning på marknaden.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har införskaffat ett marknadsanalysverktyg. Verktöget är till för att bättre matcha det bolaget planerar och bygger i respektive projekt, med det som finns behov av på den platsen. Detta verktyg är ett komplement till den information bolaget erhåller från Bostadsförmedlingen och förvaltningen. I nyproduktion testas verktyget bland annat i Kvarteret Primus på Lilla Essingen</p>
	<p>  Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har inga planerade starter under år 2023. Primär anledning är det ekonomiska läget som hindrar framdrift. Bolaget har tre projekt med färdig detaljplan som det arbetas aktivt med för att möjliggöra byggstart.</p> <p>Mål för</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2024: 300 bostäder • 2025: 400 bostäder • 2026: 500 bostäder 	0	0	0	
					<p>  Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, Stockholms Stadshus AB, AB</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem utreda hur hyrorna kan pressas ytterligare vid nyproduktion</p> <p>Analys</p> <p>Inom projektet Stockholmshusen pågår arbete i olika grupper för att se över och utveckla projektet så att det blir ännu effektivare. Dessa grupper etablerades under tertial 2 och består av representanter från bolagen och stadens förvaltningar. Marknadsläget är ytterst utmanande och kostnadsmedvetenhet är en kritisk förutsättning för att möjliggöra projektstart.</p>
					<p> Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, Stockholms Stadshus AB, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och Bostadsförmedlingen i Stockholm AB utreda åtgärder för att minska trångboddhet, särskilt för de barnfamiljer som idag är trångbodda</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har tagit fram en ny riktlinje för lägenhetsbyte, med syfte att förenkla vid lägenhetsbyten och samtidigt upprätthålla strikta regler för otillåtna byten. Vidare har bolaget studerat vilka som flyttar in i bolagets nyproducerad stora lägenheter samt omsatta stora lägenheter, och det har konstaterats att dessa</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>kommer trångbodda till nytta.</p> <p>Tillsammans med KTH har bolaget inlett ett projekt kring en socialt hållbar bostadsförsörjning. Projektet ska bl.a testa aktiva åtgärder för att underlätta för äldre (i stora otillgängliga lägenheter) att få en mer anpassad boendesituation, samt frigöra stora lägenheter som kan gynna trångbodda barnfamiljer.</p>
					<p> Kommunstyrelsen ska i samarbete med Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd och Spånga-Tensta stadsdelsnämnd samt i samråd med arbetsmarknadsnämnden, exploateringsnämnden, idrottsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, socialnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden, utbildningsnämnden, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och SISAB starta Fokus Järva för att få till en sammanhängande satsning och en samlad plan för utvecklingen av Järva med utgångspunkt i översiktsplanen och med stort fokus på genomförandekraft</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har ökat sin kunskap om Fokus Järva, etablerat samarbete och arbetar aktivt med att utveckla Järva i enlighet med uppdraget. Bolaget har under perioden valt att</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>fokusera etablerandet av växtväggar till Järva samt hittat nya former för att arrangera Husbyfestivalen tillsammans med Husbyborna vilket bland annat lett till att 10 ungdomar från området arbetat som eventmedarbetare.</p>
					<p> Redogöra för hur bolaget arbetar för att uppnå stadens bostadsmål, öka byggandet av hyresrätter med hyror som gör att fler har råd att efterfråga hyresrätterna och återupprätta en hög takt i bostadsbyggandet</p> <p>Analys</p> <p>Insikt finns i bolaget om att investeringsläget är ytterst utmanande. Påverkan sker från flera håll: lägre hyreshöjning pga halverad möjlighet till att höja presumtionshyror, markant kostnadsökning i entreprenad, ökade avkastningskrav och generellt högre kostnadsläge som påverkar driftkostnader.</p> <p>Störst påverkan internt finns på produktionskostnad och arbete pågår för att etablera en uppdaterad nybyggnadsstrategi som involverar projektförutsättningar, marknadsinvolvering, upphandling, specifikation. Stockholmshuset är en viktig del i att driva fram rationella projekt som möjliggör projektstart och prisvärd hyra. I</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>pågående projekt rannsakas möjligheterna att rationalisera bort garageytor och liknande. I flera projekt pågår aktiva samtal ihop med entreprenör om att möjliggöra alternativa lösningar för att nå effektiva produktion.</p>
					<p> Redogöra för hur bolaget bygger bostäder till prioriterade grupper, såsom unga, studenter och seniorer</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har i den tidiga projektutvecklingen ett seniorprojekt i Hässelby.</p> <p>Studentbostäder planeras för i Hagastaden (334 st), Kv Valla Södra (130 st) samt Islandstorget (60 st). Studentbostäder i produktion återfinns i Kv Familjen (87 st), Kv Albano (152 st) samt Kv Plankan (50 st).</p>
					<p> Redogöra för hur bolaget säkerställer effektiva processer för en hög och jämn takt i bostadsbyggandet samt bidrar till att samhällsservice planeras i tidiga skeden</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget arbetar med att systematiskt lämna in nya markanvisningar. För stockholmshusen har särskild "markgrupp" etablerats mellan bostadsbolagen och stadens förvaltningar. Syftet är att samordna och hålla bra tempo i tilldelning. För att bolaget ska</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>uppfylla ett produktionsstartmål om ca 300 bostäder per år är det lämpligt att bolaget arbetar för att fylla på med 300-600 markanvisade lägenheter. Bolaget kan då med god systematik planera för en produktion som möter produktionsstartmålen . Idag har Exploateringskontoret mål att markanvisa 330 lägenheter till Svenska Bostäder per år. Bolaget träffar Exploateringskontoret kontinuerligt för att diskutera markanvisningar samt lämna in markansökningar. Inga markanvisningar är gjorda hitintills i år till Svenska Bostäder.</p>
					<p>  Stockholms Stadshus AB, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem ska se över de ekonomiska förutsättningarna i samband med nyproduktion och större upprustningar, exempelvis kalkylränta och tillämpningen av presumtionshyra, i syfte att försöka bromsa hyreshöjningar och kunna tillhandahålla fler nyproducerade hyresrätter med lägre hyror</p> <p>Analys</p> <p>Samarbetsforum är etablerat av Stockholm Stadshus AB med månatlig avstämning. I dagsläget har samtalen fokus på att etablera samsyn i hur problematiken hanteras samt att lägga mer</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					energi inom samarbetet Stockholmshus. Internt i bolaget pågår arbete med att uppdatera riktlinjer som beskriver hantering av de förändrade marknadsförutsättningarna. Dessa riktlinjer ligger till grund för utvärdering av projekt. Under perioden har samarbetsforum etablerats för att fortsätta utveckla Stockholmshus som en del av att bygga effektivt.

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

Grundprinciperna i tillitsbaserad styrning, enligt SKR, handlar utöver tillit om medborgarfokus, helhetssyn, handlingsutrymme, stöd, kunskapsutveckling och öppenhet (~ oliktankande). Utgångspunkten är medborgarnas behov och genom tillitsbaserad styrning skapas ökat handlingsutrymme för medarbetarna att svara upp mot detta behov. Det vill säga att hantera och värdera behovet i ett sammanhang och acceptera komplexiteten i att en lösning inte passar alla situationer. Kultur- och värderingsfrågor blir en naturlig del i den tillitsbaserade styrningen, där medarbetaren behöver mandat, stöd och mod att kunna agera inom de ramar som sätts. Flera av bolagets utvecklingsinsatser svarar väl upp mot detta:





- Ett kultur- och värderingsarbete har pågått under 2022 vilket ska utmynna i en värdegrund och en beskrivning av ett övergripande förhållningssätt som definierar vår organisationskultur och vägleder oss och vårt agerande i vardagen.
- Förra året valde bolaget en riktning för ledarskap och har utbildat flertalet av cheferna. Utbildningen kommer att slutföras under 2023 och därefter utbildas nya chefer vartefter.
- Under 2022 har en organisationsöversyn av bolagets största avdelning, Förvaltningen, genomförts. Beslut är fattat om en utvecklad organisation med tydligare fokus på kundnytta och förbättrat driftnetto. Den nya organisationen infördes under maj 2023.
- Ledningssystemet som beskriver de gemensamma arbetssätten är ett relevant stöd för medarbetarna, och i det fall det behöver vidareutvecklas så görs det.

Bolaget har ett samverkansavtal med de fackliga organisationerna där anställda har möjlighet att påverka och vara delaktiga i de beslut som berör dem, i syftet att i förlängningen främja hyresgäster såväl som stockholmarna. Bolaget arbetar systematiskt med kompetensförsörjning i alla delar av verksamheten via inventeringar och analyser. En övergripande kompetensförsörjningsplan har tagits fram i början av 2023.

För att säkra att bolaget arbetar i budgetens riktning har bolaget fastställt en vision samt en affärsplan med fem övergripande bolagsmål med tillhörande strategier, till vilka ägardirektiven går att föra. De fem övergripande bolagsmålen beskriver var bolaget vill vara år 2027. Strategierna tydliggör vad bolaget på tre års sikt måste göra för att närma sig de övergripande målen – och i förlängningen stadens inriktningsmål. Affärsplanen utgör därmed en tydlig riktning och ett underlag för verksamhetens planering. Affärsplanen beslutas och godkänns av Svenska Bostäders styrelse. Utifrån affärsplanen, stadens budget och

budgetanvisningar tar bolaget fram denna bolagsövergripande verksamhetsplan.

På samma sätt tar avdelningar, enheter och distrikt fram egna verksamhetsplaner, där mål och strategier bryts ned på respektive nivå till konkreta aktiviteter. Uppföljning sker löpande, månadsvis, tertialvis och årsvis. Indikatorerna visar om bolaget följer planerad riktning, samt ger bolaget underlag för en handlingsplan att agera på vid behov. Målen i verksamhetsplanerna bryts även ner till personliga mål och aktiviteter för respektive medarbetare. Dessa följs upp regelbundet i avstämningssamtal och utvärderas vid medarbetarsamtalen och uppföljningssamtalen. På så sätt kan varje medarbetare följa och förstå hur deras prestation bidrar till att uppfylla bolagets övergripande mål och Stockholm stads inriktningsmål.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	 Aktivt Medskapandeindex Analys Bolaget har en marginell avvikelse mot målet. Det pågår förändringar - t.ex. andra sätt att organisera vardagens arbete - som kan ligga bakom noterad avvikelse.	82		83	
	 Sjukfrånvaro Analys Det rullande-tolv månadersgenomsnittet är i nivå med prognos. Bolaget arbetar aktivt med sjukfrånvaron.	4,9 %	5 %	5 %	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14 Analys Det rullande-tolv månadersgenomsnittet är något lägre än tidigare tertial, samt utfallet för år 2022. Minskningen har skett bland männen.	1,65 %	2 %	2 %	
					 Periodisk genomgång av behörigheter i ekonomisystemet har genomförts Analys Bolaget har en etablerad rutin och genomför systematiska

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					genomgångar.

3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden

Beredskap

Bolaget stärker successivt sin förmåga för att kunna bidra till en sammanhållen beredskap för framtida kriser och civilt försvar. Arbetet innebär både att stärka arbetet i den egna verksamheten och bidra i den stadsövergripande samverkan. Det handlar om att öka kompetensen i organisationen och säkerställa att det finns tillräckliga resurser. Även arbetet för att medverka i upprättandet av stadens krigsorganisation och dess bemanning har intensifieras under året. Bolaget har tagit fram en krigsorganisation och i det arbetet beaktat stadens krav på en sömlös övergång från krisorganisation till krigsorganisation. Bolaget tränar löpande sin krisledningsförmåga både när det händer saker i verksamheten och genom övningar. Under året har inventeringen av samtliga skyddsrum som finns i bolagets bestånd slutförts. Bolaget åtgärdar successivt anmärkningarna för att säkerställa att de kan tas i bruk vid behov. Bolaget har även gjort ett arbete kring framtagandet av en krigsorganisation för hela där kravet på en sömlös övergång från krisorganisationen till krigsorganisationen särskilt beaktats.

Informationssäkerhet




Bolaget bedriver ett utvecklingsprojekt för att ta ytterligare kliv inom informationssäkerhet och dataskydd, vilket i närtid kommit att handla om organiseringen av arbetsuppgifterna. En anpassad organisation är beslutad och de arbetssätt som det påverkar kommer nu börja att implementeras under 2023. En lokal anvisning enligt Stockholms stads mall är beslutad. Ett dataskyddsbud finns utsett, men det pågår även en upphandling av en oberoende extern tjänst.




Informationsklassning och kartläggning av informationsmängder är ett arbete som genomförts men som även fortskrider. Huvuddelen av verksamhetens informationsmängder är klassificerade med verktyget KLASSA 4. Varje informationsklassning producerar en handlingsplan, som ett resultat, där informationsmängdernas riskexponering framgår och vilka skyddsåtgärder som anses nödvändiga och lämpliga. Informationsägare ansvarar för att skyddsåtgärderna hanteras beroende på utfallet av klassningen, detta görs i samråd med processägare och processansvariga. Registerförteckningen hålls uppdaterad och ger en rättvisande bild av verksamhetens personuppgiftsbehandlingar. Informationssäkerhetsrisker för två utvalda informationstillgångar är dokumenterade och processen i ledningssystemet är synkroniserad med bolagets övergripande risk och sårbarhetsanalys (RSA).


Risk- och sårbarhetsanalys:

Bolaget har arbetat aktivt med risk- och sårbarhetsanalysens första steg och under 2023 fokuseras arbetet på att implementera riskhanteringsåtgärder för de mest framträdande riskerna. Bolaget kommer att förtydliga arbetet med hur åtgärderna ska följas upp för att säkerställa att vidtagna åtgärder har avsedd effekt. Kompetenshöjande insatser kommer att genomföras kring hur de identifierade riskerna ska följas upp.

Risk- och sårbarhetsanalysen har fokus på aktörer med samhällsviktig verksamhet. För Svenska Bostäder gäller detta främst hanteringen av skyddsrum. Bolaget har under första halvåret 2023 inventerat samtliga skyddsrum utifrån status på materiel och själva skyddsrummet. Utifrån den inventeringen kommer bolaget att under en tre-års period med start 2024 åtgärda de brister som upptäckts.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	<p> Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts</p> <p>Analys</p> <p>Priser och övriga villkor följs upp av beställare vid leverans. Uppföljning av leverantörers ekonomiska status görs till 100 % i form av en kontroll vid faktureringsstillfället, och ett stort antal följs upp vid leverantörsmöten. Stickprov för kontroll av hållbarhetskrav kommer att genomföras under början av hösten. Rättvist byggande har fortsatt kontroller i nybyggnadsprojekt. Kontinuerlig uppföljning på aggregerad nivå sker endast i viss omfattning. Uppföljningsplanerna för avtal med värde över 2 miljoner kombinerat med kartläggningen av processen kommer att ge en tydligare bild vilka styrkor och svagheter bolaget har inom avtalsuppföljningen. Organisationen ses över för att möjliggöra ökad avtalsuppföljning och därmed på sikt nå högre måluppfyllnad.</p>			96 %	<p> Följa upp avtal med värde högre än 2 mnkr minst en gång/år och dokumentera uppföljningen.</p> <p>Analys</p> <p>Avtal för tjänster såsom utemiljö och fastighetsjour följs kontinuerligt upp, flera gånger per år. Även projektupphandlingar följs upp kontinuerligt. Dessa sker genom förvaltningsmöten/byggmöten och stickprov runt hållbarhetskrav. Nya stickprov planeras att ske under de närmaste månaderna.</p>
					<p> Informationssäkerhet: Genomföra utbildning i olika former inom hela bolaget, anpassade utbildningar som riktar sig till specifika grupper, informationsinsatser till alla som är medvetandegörande.</p> <p>Analys</p> <p>Stadens obligatoriska utbildningar i</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>informationssäkerhet och dataskydd kommer att ge en certifiering och ska genomföras årligen. Bolaget fortsätter att sprida kunskap via bolagets intranät och kampanjer, samt nyttjar de olika tillfällen på året då EU särskilt lyfter dataskydd, tex dataskyddsdagen, cybersäkerhetsmånaden etc. En anpassad och intern utbildning kommer att genomföras under året. Under tertialet har fortsatt fokus varit på att utbilda medarbetare olika medarbetarnas behov och förutsättningar.</p>
					<p> Informationssäkerhet: Påbörja implementeringen av systematiken inom informationssäkerhet och dataskydd, tydliggöra roller och ansvar i linjeorganisation och processorganisation.</p> <p>Analys</p> <p>Organisation (roller, ansvar, mandat) är beslutad och bolagets lokala anvisning är framtagna och godkända. Under tertialet har ett arbete pågått med att ta fram underlag för informationssäkerhetskultur.</p>
					<p>  Nämnder och bolagsstyrelser ska säkerställa att det finns resurser och kompetens tillgängliga i den utsträckning som krävs för att möta den kraftigt ökande ambitionshöjningen i arbetet med att utveckla en</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>sammanhållen beredskap för fredstida kriser och civilt försvar, både i den egna verksamheten och inom ramen för en stadsövergripande samverkan</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har tagit fram en krigsplan utifrån kravet att vara det civila försvaret behjälpligt. Planen utgår från krisberedskapsplanen för att sömlöst kunna övergå i krigsplan. Planen är godkänd av Stockholm stad och redovisad och godkänd av företagsledningen. Under hösten kommer djupare diskussioner föras kring bemanning och utbildning.</p>
					<p> Nämnder och bolagsstyrelser ska under ledning av kommunstyrelsen medverka i upprättandet av stadens krigsorganisation och dess bemanning</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget medverkar i upprättandet av stadens krigsorganisation och har tagit fram en krigsplan utifrån kravet att vara det civila försvaret behjälpligt. Planen utgår från krisberedskapsplanen för att sömlöst kunna övergå i krigsplan. Planen är godkänd av Stockholm stad och redovisad och godkänd av företagsledningen. Under hösten kommer djupare diskussioner föras kring bemanning och utbildning.</p>

3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser



I årets kundundersökning berättar hyresgästerna återigen att de upplever hög grad av trygghet i och kring Svenska Bostäders fastigheter och vi når ett samlat trygghetsindex för hela bolaget på 79,8.

Svenska Bostäder tar ett långsiktigt ansvar för utvecklingen av bolagets bostadsområden, relationen med hyresgästerna samt värdet på fastigheterna. Bolagets trygghetsarbete är brett och består av många olika delar som tillsammans bidrar till att öka stockholmarnas upplevelse av trygghet i bolagets bostadsområden, med fokus på ytterstaden och Järva. Samarbetsparter är verksamheter inom staden, myndigheter, fastighetsägare och civilsamhället. De fyra fastighetsägarföreningar, Järva, Rågsved, Hässelby-Vällingby och Skärholmen där bolaget är medlem är ett av de viktigaste verktygen i arbetet.

Grunden i trygghetsarbetet är att bolaget fortsätter arbetet med regelbundna ronderingar och arbetet för att hålla rent och snyggt bolagets bostadsområden och centrummiljöer. Klottersanering sker omgående enligt bolagets rutiner. Behov av åtgärder uppmärksammas även i trygghetsvandringar via stadsdelsnämnderna och fastighetsägarföreningarna, där alla avvikelser protokollförs och respektive fastighetsägare ansvarar för att åtgärda. Ett antal trygghetsvandringar, så kallade trygghetsinventeringar, har genomförts och fler kommer att genomföras under resterande del av våren. Generellt är det få anmärkningar på Svenska Bostäders fastigheter och samverkan med de andra aktörerna samt boende är uppskattat av alla parter.

En annan viktig del för att öka upplevelsen av trygghet är dialogen med bolagets hyresgäster. Bolaget arbetar aktivt för att involvera hyresgästerna och stärka deras medansvarstagande, exempelvis genom att uppmuntra till grannsamverkansgrupper och gårdsföreningar. Under 2023 kommer bolaget att, vid två perioder, vara extra synliga i bolagets områden, samt bjuda in hyresgästerna till dialog på olika teman för att stärka dialogen med hyresgästerna och arbetet med Hemokrati.

Under våren deltog bolaget bland annat i Järvaveckan, Kärrtorpsfestivalen och Dalendagen samt bjuder i till dialog i vårt kontor i Vällingby. Hittills i år har bolaget anordnat fem träffar med olika hyresgästföreningar/grupper där fokus primärt har varit att diskutera trygghetsfrågor inom ramen för äldrevänlig stad. Utöver dessa tillfällen har bolaget även anordnat informationsträffar vid två ytterligare fastigheter till följd av hyresgästernas upplevda oro.

Bolaget deltar i platssamverkan framför allt kring centrumanläggningar men även på andra ställen inom bolagets bestånd. Genom att gå samman och använda gemensamma resurser ger trygghetsvandringar, satsningar på platssamverkan och trygghetsbesiktningar ett bättre resultat för stockholmarna.

Koncept för trygghetsvandring med barn är framtaget och testat i Järva. Resultatet bedöms gott och metoden bra för att få värdefull information från målgruppen. Det kvarstår att besluta vilken roll/aktör som ska äga processen med genomförande samt i vilken omfattning trygghetsvandringar med barn ska genomföras framöver. I slutet av maj genomfördes en presentation av konceptet för Rågsveds fastighetsägarförening i syfte att sprida kunskap och inspirera.

I Järva tas ett gemensamt ansvar mellan fastighetsägarna för att minska problemen med skadedjur och nedskräpning. Flera möten i syfte att lära av andras goda exempel har genomförts kring detta under året. Bolaget deltar i lokala brottsförebyggande råd och samverkar med polis och andra myndigheter. Genom fastighetsägarföreningarna utbildar bolaget dess medarbetare inom olika områden, som brottsförebyggande förvaltning samt hur bolaget kan bidra till att motverka våld i hemmet.

Bolaget förstärker löpande skalskyddet i fastigheter där det vid trygghetsbesiktningar framgår behov av att utveckla den fysiska miljön, samtidigt som trygghetsfrågor hanteras tidigt i alla fastighetsutvecklingsprojekt. I nära samarbete med lokalhyresgäster, stadsdelsnämnderna, trafiknämnden och andra fastighetsägare i området har bolaget fortsatt starkt fokus på den fysiska miljön kring centrumanläggningarna.

Arbetet med att implementera bolagets rutiner för orosanmälningar, samt hur bolaget ska agera när oegentligheter upptäcks i bolagets lägenheter fortsätter i nära samarbete med staden och stadsdelarna. Detta avser till exempel våldsbejakande extremism, prostitution, människohandel, psykisk ohälsa, eller våld i nära relationer. Bolagets bostadssociala grupp arbetar för att säkerställa att de som bor i bolagets lägenheter även är de som bolaget har ett avtal med. De arbetar även med att stödja hyresgäster som upplever sig störda av grannar och med krav- och hyresrådgivning. Allt detta bidrar till att öka den upplevda tryggheten.

Samverkan med polis och gränspolis sker kontinuerligt i flera delar av bolaget gällande exempelvis uppsättning av kameror på allmän plats, särskilda insatser och tillslag, genomsök av källare efter droger och/eller vapen, vid grov kriminalitet, vid hot och/eller våld mot medarbetare och genom Rättvist Byggnad.

Under 2022 införde Svenska Bostäder metoden Trygga Trappan. Arbetet sker i samarbete med socialtjänsten, Stockholmshem, polisen och Fastighetsägarföreningen Skärholmen. Syftet med metoden är att motverka häng i portuppgångar, störa eventuell drogförsäljning och därigenom öka tryggheten för boende. Metoden har gett goda resultat för både polisen och bolaget. Arbetet pågår med ambitionen att sprida metoden till fler delar av beståndet i ytterstaden och ett införande i Västerort och Järva diskuteras i samarbete med fastighetsägarföreningarna. Förberedelser har gjorts under årets första månader för att identifiera fastigheter som skulle lämpa sig för ett införande. Svenska Bostäder har fått medel från Brottsförebyggande rådet för att utvärdera arbetet. Första resultat kring utvärderingen kommer kring sommaren. Bolagets arbete har fortsatt uppmärksammas och bolaget delar med sig av erfarenheter i olika forum där fastighetsägare möts bland annat hos Sveriges Allmännyttan.



Under 2022 har bolaget förtydligat regler och rutiner kring förebyggande brandskyddsarbete för att minska risken för bränder. Det handlar både om att förebygga fysiska risker i beståndet och att informera hyresgästerna för att undvika bränder som uppstår till följd av den mänskliga faktorn. Ett pilotprojekt genomfördes under 2022 kring smarta brandvarnare och sensorer. Utvärdering visar att bolaget bör ta ett helhetsgrepp kring sensorer i våra fastigheter och arbete pågår med plan för detta. Bolaget har även förstärkt de personella resurserna för att arbeta med brand- och vattenskador genom att tillsätta skadesamordnare.


NKI-resultat:




Under kommande tertiäl ska bolaget ta fram handlingsplaner för att öka NKI-resultatet inför kommande år. Speciella områdesmedel är avsatta för nästa år (inom respektive distrikt), för att kunna vidta åtgärder bl.a. med syfte att höja NKI-resultatet.




Förebygga och motverka välfärdsbrottslighet:

Bolaget har utarbetat riktlinjer för samarbeten med externa aktörer som fastställer vilken inriktning och vilka krav som ska gälla för bolagets samarbeten och stöd. Riktlinjerna utgör även vägledning vid bedömning inför att ingå samarbeten eller besluta om stöd, vägledning till hur administration och uppföljning ska göras samt hur samarbeten ska upphöra och stöd dras in. Bolaget följer årligen upp samarbeten, dels i form av att begära in uppgifter från samarbetsföreningar och dels i form av besök i ett urval av verksamheterna. Inför ett potentiellt samarbete genomförs kontroller (förutom att utvärdera verksamheten i sig), bl.a. av att föreningen fullgjort sina skyldigheter mot det allmänna (om den har anställda) samt att den inte har några skulder hos Kronofogden. Stöd betalas inte ut till individer. Bolaget har även samverkan och erfarenhetsutbyte med aktörer inom staden.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta proaktivt och strukturerat för att motverka ekonomisk					 Vidareutveckla arbetet kring samarbetet med Rättvist Byggnad och

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser, bland annat genom engagemang i Rättvist byggande					<p>genomföra löpande kontroller.</p> <p>Analys</p> <p>Alla nyanställda på bolagets fastighetsutvecklingsavdelning får fortlöpande utbildning inom Rättvist byggande. Under året testas och utvärderas den nya modellen för rättvist byggande även i mindre projekt. Rättvist byggande är inarbetat i bolagets ledningssystem.</p> <p>I samtliga projekt som startats år 2023 har Rättvist byggande varit involverade. Under året genomförs kontroller enligt plan och samarbete med Rättvist byggande. Kontroller utförs av Rättvist byggande enligt gällande struktur och rutin.</p>
 I samarbete med S:t Erik Försäkring strategiskt stärka det förebyggande arbetet i syftet att minska antalet brand- och vattenskador i stadens byggnader					<p>✓ Utvärdera pilotprojekt där bolaget prövat smarta brandvarnare och sensorer mot vattenskador. Delta aktivt i arbetet tillsammans med S:t Erik Försäkring kring förebyggande arbete för att minska bränder och vattenskador.</p> <p>Analys</p> <p>Pilotprojekt har genomförts och utvärderats. De uppkopplade brandvarnarna och sensorer mot vattenskador är inte isolerade annan uppkopplad utrustning i framtidens smarta fastigheter och behöver därför handlas upp i ett sammanhang. Under året pågår en sammanställning av det kunskapsunderlag som krävs för att gå in i</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>kravställan och upphandling av det överordnade systemet för styr och regler av det som kopplas upp.</p> <p>Tillsvidare sitter sensorerna kvar i aktuell fastighet och parallellt pågår diskussioner med staden om möjligheter till gemensam utveckling.</p> <p>Diskussionen om hur bolaget kan minska bränder och vattenskador, både i volym och omfattning, pågår ständigt.</p>
	 <p>Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med bostad, allmänna utrymmen och utemiljö</p> <p>Analys</p> <p>Bolagets utfall ökar lite, med ett utfall på 77,9 jämfört med föregående års utfall på 77,8. Bolaget uppnår inte årsmålet om 78, men ligger över branschmedelvärdet i jämförelse med bostadsbolag som har mer än 11 000 lägenheter.</p>	77,9		78	
	 <p>Produktindex</p> <p>Analys</p> <p>Bolagets utfall ökar lite, med ett utfall på 77,9 jämfört med föregående års utfall på 77,8. Bolaget uppnår inte årsmålet om 78, men ligger över branschmedelvärdet i jämförelse med bostadsbolag som har mer än 11 000 lägenheter.</p>	77,9		78	
	 <p>Rent och snyggt</p> <p>Analys</p>	76,7		80	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	<p>Bolagets utfall för detta år blev 76,7 och jämfört med förra årets utfall som var på 78,9 innebär det att bolaget minskar i Rent och snyggt, och därmed inte uppnår årsmålet.</p>				
	<p> Serviceindex Analys</p> <p>Bolagets utfall för detta år blev 80,4, och jämfört med förra årets utfall som var på 81,4 innebär det att bolaget minskar i serviceindex, och därmed inte uppnår årsmålet. Bolaget ligger fortsatt över branschens medelvärde i jämförelse med föregående års resultat för bostadsbolag som har mer än 11 000 lägenheter.</p>	80,4		82	
	<p> Trygghetsindex Analys</p> <p>Bolagets utfall blev 79,8 och jämfört med föregående års utfall på 79,6 ökar resultatet något, men årsmålet uppnås inte. Bolaget ligger fortsatt i den övre kvartilen i jämförelse med bostadsbolag som har mer än 11 000 lägenheter.</p>	79,8	79,8	80	
					<p> Trafiknämnden ska i samarbete med stadsdelsnämnderna, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder ta fram ett program för främjande av stadsnära odling Analys</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					En grupp har bildats och Svenska Bostäder deltar i detta arbete.

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

Inköpsarbete

Stadens mål för hållbarhet, kvalitet etc. formuleras som krav eller kriterier i upphandlingar utifrån marknadsanalyser och kategoristrategierna. De kontrolleras vid upphandlingstillfället och följs upp enligt avtalsspecifika uppföljningsplaner.

Barnrättsarbetet

Bolaget fortsätter utveckla sitt arbete med utgångspunkt i den kartläggning av barnrättsperspektivet som genomförts under 2022. Under våren har barnperspektivet i bolagets modell för socialt värdeskapande analys i nybyggnation vidareutvecklats och arbete pågår för att ta fram ett liknande verktyg för det befintliga beståndet. Ett koncept för trygghetsvandring med barn är framtaget och testat. Resultatet bedöms gott och metoden bra för att få värdefull information från målgruppen. Det kvarstår att landa ner vilken roll/aktör som ska äga processen med genomförande samt i vilken omfattning trygghetsvandringar med barn ska genomföras framöver.

Under året kommer kunskapshöjande åtgärder genomföras samt rutiner kopplat till bolagets bostadssociala arbete att vidareutvecklas, följas upp och utvärderas.

Under våren har bolaget tagit emot praoelever inom ramen för samarbetet med Rädda Barnen i På Lika Villkor. Bolaget kommer även fortsätta att ta ett särskilt ansvar för ungdomars möjlighet att skaffa sig en första arbetslivserfarenhet genom att ta emot praoelever, genomföra inspirationstillfällen och utveckla koncept för ferieungdomar i samarbete med staden och Rädda Barnen. För att bidra till barns rätt till fritid, lek och vila samarbetar bolaget med olika aktörer för att erbjuda barn meningsfulla och utvecklande fritids- och sommarlovsaktiviteter.

Identifiera lokala utmaningar och behov som bidrar till att staden når de globala målen:

Bolaget har under året utvecklat sina arbetssätt för att förstärka hyresgästernas möjlighet till inflytande och delaktighet i verksamheten. Via olika kanaler så väl digitala som fysiska möten har vi lyssnat på våra hyresgäster och Stockholmare för att ta reda på vad de vill vara med och påverka. Exempel på aktiviteter som genomförts till följd av synpunkter som kommit in är omröstningar kring färgval vid upprustning av trapphus, anläggande av boulebana, utformning av lekmiljö och planering och genomförande av Husbyfestivalen. Här gavs Husbybor möjlighet att vara med och planera festivalen, de gick i sin tur ut med enkät till Husbyborna för att fråga vad de ville ha för aktiviteter. Husbybor invigde festivalen och ungdomar från området fick möjlighet att arbeta som eventpersonal. I bolagets budget finns medel avsatta för boendeinflytande och inför 2024 avsätts även medel för områdesutveckling där möjlighet finns att genomföra förslag från hyresgästerna. På detta sätt arbetar bolaget med att stärka demokrati, medborgardialog och hyresgästdialog. Vi kallar det Hemokrati.

Stockholms stad ska vara ledande i genomförandet av Agenda 2030 och genomförandet ska präglas av relevanta arbetssätt som bidrar till en ekonomiskt, miljömässig och socialt hållbar stad. Bolaget har inte ett utpekat målsvar i stadens Agenda 2030 arbete men verksamheten berör ett flertal av målen. Särskilda utmaningar finns i de målkonflikter som uppstår till följd av en växande stad där mark tas i anspråk på

bekostnad av naturmiljö samt de stora förändringar som krävs för att minska klimatutsläppen från byggprojekt och transporter. Staden behöver genom sin rådighet över stadsbyggnadsprocessen och sin myndighetsutövning skapa förutsättningar för förändring, t.ex. genom att detaljplaner och bygglov öppnar upp för nya lösningar. För att minimera klimatutsläppen är det avgörande att stadens förvaltningar tillsammans med de byggande bolagen hittar nya lösningar för byggande och hur stadens mark ska nyttjas för att tillgodose behoven av resor och varutransporter i framtiden.

Nedan följer en kort beskrivning av vad bolaget gör och behöver utveckla vidare i de mål där bolaget har stor påverkan,

Mål 3 – god hälsa och välbefinnande: Bolaget arbetar systematiskt för att säkerställa en sund inomhusmiljö och att minska utsläppen av luftföroreningar från fordon och arbetsmaskiner.

Mål 5 – jämställdhet: Bolaget fortsätter med och vidareutvecklar arbetet med orosanmälningar och fördjupar samarbetet med sociala myndigheter. Arbetssätt utvecklas för att upptäcka och motverka olaglig verksamhet i form av till exempel trafficking och prostitution i bolagets lägenheter. Bolaget fortsätter även med och vidareutvecklar arbete med samråd och boendeflytande för att säkerställa att alla grupper kommer till tals. Det sker ett fortsatt fokus på likabehandling i varje enskilt möte. Vid upphandlingar, med värde över 2 mnkr, ställs även särskilda jämställdhetskrav .

Mål 7 – hållbar energi: Bolaget fortsätter energieffektiviseringsarbetet och köper fastighetsel som klassas som bra miljöval. Bolaget medverkar i det stadsövergripande arbetet för en fossilfri fjärrvärme och ska öka produktionen av förnybar energi, samt har tillsammans med systerbolagen tagit fram underlag till nu pågående vindkraftsutredning.

Mål 8 – arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt: Bolaget fortsätter det interna systematiska arbetsmiljöarbete och ställer motsvarande krav på leverantörer och entreprenörer. Lönekartläggning genomförs och för att säkerställa att det inte finns osakliga löneskillnader inom bolaget. Vidare sker ett arbete för att fler ska komma in på arbetsmarknaden genom att bolaget tar emot praktikanter, feriearbetare och personer som står långt från arbetsmarknaden. Arbetssätt utvecklas för att skapa fler arbetstillfällen, och ha ett kunskapsunderlag framme.

Mål 9 – hållbar industri, innovationer och infrastruktur: Bolaget utvecklar organisationen och arbetssätten för att främja innovation, digitalisering och ständiga förbättringar, vilket svarar upp mot stadens Kvalitetsprogram. Bolaget skapar ett strukturkapital genom att göra revision och har certifierat miljöledningssystemet.

Mål 10 – minskad ojämlikhet: Bolaget förmedlar lägenheter enligt ett transparent och icke-diskriminerande kösystem och har inkomstkrav som överensstämmer med kronofogdens normalbelopp för levnadsomkostnader. Det sker ett fortsatt stort fokus på att ge ett gott bemötande och likvärdig service till alla hyresgäster. Dessutom fortsätter bolaget att vidareutveckla arbetssätt med samråd och boendeflytande, för att säkerställa att alla grupper kommer till tals.

Mål 11 – hållbara städer och samhällen: Inom jämlik stadsutveckling arbetar bolaget för att skapa trygga, säkra, inkluderande och tillgängliga hus, gårdar och centrum, i nyproduktion och förvaltning. Bolaget strävar efter att utveckla boendekoncept med överkomliga hyror och underlättar för hyresgäster att förändra sin boendesituation genom en internkö och godkännanden av byten. Utvecklingsinsatser bedrivs för att få till stånd en rörlighet inom beståndet och ett aktivt arbete pågår med stadens program för Äldrevänlig stad. Bolaget arbetar även med Bostad Först, genomför studiemeritkontroller avseende studentlägenheter, bedriver utvecklingsinsatser kring socialt värdeskapande analyser, skapar förutsättningar för en meningsfull fritid för barn i bostadsområdena, samt arbetar kontinuerligt med att minska miljöpåverkan från bolagets verksamhet.

Mål 12 – hållbar konsumtion och produktion: Bolaget strävar efter att underlätta för hyresgästerna att göra miljö- och klimatsmarta val i sin vardag, bl.a. genom att möjliggöra fastighetsnära källsortering. Vidare


genomförs vattensparåtgärder, informations sprids för att öka kunskap, samt arbetssätt utvecklas för att förebygga, minska, återanvända och återvinna avfall i större utsträckning. Bolaget styr mot giftfria byggvaror och förbrukningskemikalier och utvecklar arbetet med livscykelanalyser.


Mål 13 – bekämpa klimatförändringarna: Bolaget har identifierat vilka byggnader i det befintliga beståndet som riskerar att drabbas extra hårt i samband med skyfall och värmeböljor och arbetar med utgångspunkt i det för att genomföra anpassningar för att bättre klara de nya förutsättningarna. Bolaget arbetar även för att öka kunskap och utveckla arbetssätten i ny- och ombyggnation för att förebygga negativa effekter av ett förändrat klimat.

Mål 15 – ekosystem och ekologisk mångfald: Bolaget fortsätter hålla en hög standard på gårdsmiljöer, välja växter som gynnar pollinatörer och undvika bekämpningsmedel vid ogräsbekämpning. Arbetssätten med ekosystemtjänster i ny-, ombyggnation och förvaltning vidareutvecklas kontinuerligt.

Mål 16 – fredliga och inkluderande samhällen: Bolaget fortsätter arbetet med konceptet Rättvist byggande för att motverka svart arbetskraft och bristande arbetsmiljö i byggprojekten. Bolaget samverkar med rättsvårdande myndigheter för att motverka kriminalitet, vidareutvecklar arbetet mot olaga andrahandsuthyrning, fortsätter och vidareutvecklar arbetet med samråd och boendeinflytande för att säkerställa att alla grupper kommer till tals. Slutligen fortsätter bolaget att vidareutveckla antikorrupsionsarbetet.

Mål 17 – genomförande och globalt ledarskap: Bolaget fortsätter och utvecklar samverkan med fastighetsägarföreningar, brottsförebyggande råd, myndigheter och civilsamhället för ett effektivt genomförande och större genomslag.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					 Redogöra för hur bolaget säkerställer enhetlig tillämpning av villkor för socialt ansvar och krav på villkor i nivå med kollektivavtal i offentlig upphandling Analys Bolaget ställer kollektivavtalsliknande villkor enligt Upphandlingsmyndighetens instruktioner, dvs i riskbranscher. För bolaget omfattar dessa framför allt byggarbeten och lokalvård. Avseende övrigt socialt ansvar ställs krav beroende på upphandlingens innehåll. Exempel på sådana är att ta emot sommarjobbare, -vilket sker i avtalet inom utemiljöskötsel. Ett annat exempel gäller främst större

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>entreprenadkontrakt där det stipuleras att entreprenören ska ta emot praktikanter eller anställa någon som är långt från arbetslivet.</p>
					<p> Redogöra för hur bolaget tillser att samverkanspartners har kännedom om Stockholms stads mål och vision och arbetar i enlighet med dessa</p> <p>Analys</p> <p>Några av bolagets viktigaste samarbetspartners är leverantörerna, och de får kännedom om stadens mål och vision i samband med upphandlingar. Beroende på respektive kategori och upphandlingsstrategi ligger fokus på olika mål. I praktiken sker en dialog med leverantörerna vid marknadsdialogen, samt att målen/visionen presenteras i upphandlingsdokumenten som Svenska Bostäder tar fram. De formuleras som allmän beskrivning som en inledning i upphandlingen, eller som mer exakta krav i upphandlingar. När Svenska Bostäder har ett startmöte med en vinnande leverantör, går man igenom visionen som en del av presentationen av företaget och uppdraget.</p>