



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

Sid. 1 (28)
2023-12-06

Verksamhetsplan 2024

AB Svenska Bostäder

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

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Ekonomisk analys	3
1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden	4
2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning.....	8
3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla.....	13

Bilagor

Bilaga 1: Innovationssatsningar SB 2024

Sammanfattning

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 2024, 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 boendeanternativ 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 ett ansträngt ekonomiskt läget med både högt ränteläge och höga kostnader har arbetet med att säkra bolagets långsiktiga ekonomiska situation hög prioritet i bolagets alla delar. 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 än bättre kontakt med våra hyresgäster.

Ekonomisk analys

Bolagets ekonomiska stabilitet på lång sikt är avhängigt av en väl avvägd kombination av effektiv fastighetsförvaltning, strategisk fastighetsutveckling och ökande hyresintäkter. Genom att balansera dessa faktorer strävar vi efter att skapa en framgångsrik och hållbar fastighetsportfölj för Stockholmarna.

En sund lönsamhet är avgörande för att stärka vår förvaltningskvalitet, underhålla våra befintliga fastigheter och genomföra stadsutveckling i form av ny- och ombyggnationer.

I det aktuella marknadsläget, präglad av fortsatt hög inflation och snabb ränteutveckling, står vi inför betydande kostnadsökningar och ökade finansieringskostnader för ny- och ombyggnadsprojekt.

Budgeterat resultat efter finansnetto uppgår till 50 mnkr, vilket är i linje med ägarens resultatkrav.

Intäkterna ökar mellan 2023 och 2024 genom att inflyttning sker i färdigställd nyproduktion, samt att vi har ökade kostnader i förvaltnings- samt finansieringsverksamhet vilket det behöver finnas kostnadstäckning för genom årlig hyreshöjning. Hyresförhandlingar för 2024 är dock osäkra och ger budgetscenariot ökad osäkerhet. Lokalintäkterna förväntas öka främst genom om- och nyförhandlade hyror.

Fastighetskostnader förväntas öka trots betydande besparingsåtgärder, på grund av inflationpåverkade priser och taxor. Huvuddelen av bolagets fastighetskostnader består av el, värme, vatten, avfall, tomträttsavgifter och andra driftrelaterade utgifter för att underhålla och förvalta fastighetsbeståndet.

Bolagets driftnetto är budgeterat till 1 446 mnkr, vilket motsvarar 637kr/kvm.

Avskrivningskostnaderna förväntas öka något under 2024 som följd av färdigställandet av investeringar i nyproduktion och befintligt bestånd.

Räntekostnaderna ökar markant 2024 främst på grund av högre räntenivå, men även fortsatta prioriterade investeringar. Budgeterad räntekostnad för 2024 är 400 mnkr, en ökning med ca 42% jämfört med förväntat utfall för 2023. Bolaget har beaktat en snittränta på 2,99% för 2024 enligt riktlinjer erhållna från Stockholm stads finansavdelning.

Investeringar

Budgeterad investeringsvolym uppgår till 1 253 mnkr, vilket är i linje med ägarens ram.

Investeringarna för olika faser av nyproduktionsprojekt planeras uppgå till 403 mnkr, vilket markerar en minskning jämfört med förväntat utfall för 2023. Detta kan i huvudsak förklaras av den rådande marknadssituationen, vilken har lett till färre nystartade projekt.

För det befintliga beståndet prioriteras underhåll och ombyggnationer för att säkerställa en långsiktigt ekonomisk stabilitet, uppfylla ägardirektiv och myndighetskrav, förbättra energieffektivitet, säkerställa att vi uppnår uppsatta klimatmål, samt öka trygghet och kundnöjdhet i våra områden. Den planerade investeringsvolymen för ombyggnation och underhåll är 850 mnkr. I detta ingår utbyggnad av solpaneler och laddpunkter.

Inga planerade förvärv är inräknade i budgeten.

Den övergripande bedömningen av investeringarna, med tanke på den nuvarande situationen med hög inflation och stigande räntor, är att det fortsätter vara utmanande att hitta ekonomiskt hållbara projekt. Vårt starka fokus på prioritering, samarbeten och analys är avgörande för att uppnå våra ambitioner med hänsyn tagen både till kundnöjdhet och ekonomisk hållbarhet. I budgeten har bolaget valt att rikta in sig på investeringar som strävar efter att förbättra ekonomiska förutsättningar, optimera förvaltningen, minska bolagets klimatpåverkan och bidra till att nå stadens klimatmål samt öka tryggheten inom vårt bestånd.

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

Bolaget fortsätter sitt bostadssociala arbete i nära samarbete med stadsdelarna och andra relevanta myndigheter och aktörer. Vi utvecklar och förfinar arbetssätt och rutiner samtidigt som vi ökar vår kompetens inom olika områden. Det bostadssociala arbetet bidrar till att stärka tryggheten i våra

bostadsområden. Ett systematiskt bostadssocialt arbete bidrar också till att värna om medborgare som kan ha svårare att göra sin röst hörd, som barn och våldsutsatta, får sina behov belysta. Bolagets arbete med att friställa lägenheter till följd av oriktiga hyresförhållanden fortsätter med full kraft, likaså arbetet med krav- och hyresrådgivning samt arbetet för att aktivt minska störningar i våra bostadsområden.

Tillsammans med andra aktörer såsom stadsdelsförvaltningen, fastighetsägarföreningar och andra bostadsbolag verkar vi för ett tryggare Stockholm.

Bolaget fortsätter samarbetet med Rädda Barnen inom initiativet På Lika Villkor i Järva ytterligare en treårsperiod. Samarbetet är en del av bolagets förebyggande arbete och syftar till att stärka engagemang, delaktighet och inflytande bland barn och unga i området. Initiativets övergripande mål är att barn, unga och barnfamiljer ska ha lika möjligheter som andra att delta i samhället och påverka sina livsvillkor, fritt från diskriminering och oberoende av socioekonomisk situation. Bolaget fortsätter också arbetet med att utveckla övriga samarbeten med föreningslivet och civilsamhället för att erbjuda en meningsfull och utvecklande fritid för barn och unga.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s 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.	Antal friställda lägenheter på grund av oriktiga hyresförhållanden	180		
				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.
 Förstärka sitt vräkningsförebyggande arbete och aktivt verka för att en noll-vision ska gälla för vräkningar av barnfamiljer				Vidareutveckla, följa upp och utvärdera rutiner kopplat till vårt bostadssociala arbete för att stärka barnperspektivet, vårt arbete med skuggärenden och orosanmälningar.
 Stärka sitt bostadssociala arbete i samverkan med socialnämnden när det gäller våld i hemmet genom bland annat kompetensutveckling, informationsinsatser, och ett förstärkt barnrättsperspektiv				Fortsätta samarbeta med stadsdelar, socialnämnden och fastighetsägarföreningar för att öka vår kompetens och utveckla våra arbetssätt för att motverka våld i hemmet.

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

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

Bolaget har ett nära samarbete med staden och Bostadsförmedlingen för att bidra till bostadsförsörjningen. Genom försöks- och träningslägenheter samt Bostad Först bidrar bolaget med bostäder till stockholmare som behöver särskilt stöd på bostadsmarknaden.

Utifrån stadens nya program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2024-2029 vidtar bolaget fortsatt åtgärder för att öka tillgängligheten. Under 2024 fokuserar bolaget på att inventera tillgängligheten i samtliga lägenheter där avflyttning sker samt synliggöra fullt tillgänglighetsanpassade lägenheter på Bostadsförmedlingens hemsida. Syftet är att synliggöra vilka lägenheter som personer med varierande funktionsnedsättning kan ansöka om, samt genomföra ständiga förbättringar i befintlig bestånd för att öka tillgängligheten ännu mer.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Bidra till stadens gemensamma arbete om att förmedla försöks- och träningslägenheter, Bostad Först, förturslägenheter och skyddande boenden för våldsutsatta	Antal levererade Bostad- Först lägenheter	19 st		
	Antal levererade försöks- och träningslägenheter	175 st		
				 Socialnämnden ska i samarbete med bostadsbolagen utbilda husvärdar i att identifiera tecken för våld i hemmet

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





Äldrevänlig stad och rörlighet i beståndet

Bolaget bidrar aktivt till stadens handlingsplan för äldrevänlig stad, både självständigt och i nära samarbete med systerbolagen. Bolaget har genomfört 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). Bolaget fortsätter att informera om det digitala bytestorg som finns för att underlätta för hyresgästerna att göra ett lägenhetsbyte.

Bolaget har beviljats finansiering (genom Formas) för forskning kring en socialt hållbar bostadsförsörjning, och därmed har bolaget sin första industridoktorand som bro mellan akademi och praktik. Inom den 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.

Centrumutveckling

Bolaget förvaltar och utvecklar löpande centrumanläggningarna i Husby, Björkhagen, Dalen och Kärrtorp samt del av Vällingby Centrum. I områden där bolaget har ett stort bostadsbestånd i anslutning till ett centrum som till exempel i Vällingby, Tensta, Rinkeby och Skärholmen arbetar bolaget i nära samarbete med fastighetsägaren för en trygg centrummiljö. Bolaget deltar i samtliga platsamverkansaktiviteter som drivs av aktuella stadsdelar. 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.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Särskilt prioritera centrumutveckling och stärkt närvaro i ytterstaden, i syfte att främja trygghet, trivsel samt förstärka sociala värden i stadsplaneringen.				Bolaget bedriver ett arbete med Husby Centrum för att vidareutveckla livsmedelsutbudet i enlighet med de boendes efterfrågan. På så sätt kan även närvaron och flödet till Husby Centrum stärka
				Bolaget bedriver löpande utvecklingsarbete i och kring våra centrumanläggningar tillsammans med företagarföreningar och aktörer som verkar i centrum.
				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.
 Utveckla arbetet med tillfälliga etableringar i lokaler för att möjliggöra upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet				Bolaget ska utveckla arbetet med tillfälliga etableringar i lokaler för att möjliggöra upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet
 Verka för en god rörlighet inom det egna beståndet genom att bland annat underlätta för äldre att flytta till bostäder som är anpassade efter deras behov och därmed frigöra större lägenheter för trångbodda barnfamiljer				Rörlighet i det egna beståndet handlar om att arbeta med flera parallella aktiviteter - utveckla rutiner kopplat till internkön, förenkla byte mellan hyresgäster (digitalt bytestorg) samt att inom testbädd pröva att få loss stora lägenheter till internkön genom utvecklat stöd till äldre.
	 Andel tillgänglighetsmärkta bostäder i kommunalt bostadsbestånd	2 %	Tas fram av styrelse	

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

Bolaget har ett samarbete med Kulturhuset Stadsteatern som verkar i bolagets fastigheter i både Vällingby och Husby Centrum. I Husby är verksamheten samlokaliserad med Kulturskolan vilket skapar möjligheter till synergier och mervärde inte minst för barn och ungdomar verksamma i Kulturskolan. Bolaget har även fastigheter i Vällingby och Östberga som upplåts till kultur- och ateljéföreningar, vilket bidrar till trygghet i området. Bolaget har även samarbetat med Kulturförvaltningen kring framtagande av Ateljéstrategi 2024-2026.

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

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

Svenska Bostäder arbetar utifrån en intern miljö- och klimathandlingsplan som tagits fram för att svara upp mot stadens styrande dokument inom miljö- och klimatområdet. Planen kommer att vidareutvecklas och uppdateras under 2024 när stadens nya miljöprogram och klimathandlingsplan beslutats. Den klimatstrategi som tas fram för bostadsbolagen under 2023 ska implementeras i verksamheten för att minska bolagets klimatpåverkan och bidra till att nå stadens mål. Det innebär bl.a. framtagande av en utsläppsbudget för bolaget samt att den vägledning för klimatteffektivt byggande som bolaget tagit fram under 2023 ska tillämpas i ny-, om- och underhållsprojekt. Särskilt fokus kommer att läggas på att utveckla en struktur för styrning av bolagets klimatutsläpp med syfte att möjliggöra en kostnadseffektiv utsläppsreducering i byggprojekten. Förenklade klimatanalys och livscykelanalyser arbetas in i löpande arbete i projekten. Bolaget fortsätter arbetet med att sätta maxtak för klimatutsläpp i nybyggnadsprojekten och planerar för att ytterligare sänka nivåerna.


Under 2024 ska arbetet med att ställa krav vid upphandling samt följa upp kraven med syfte att bidra till målen i stadens miljöprogram utvecklas genom att inleda arbetet med att ta fram kategorispecifika hållbarhetsstrategier.






Bolaget fortsätter sitt arbete med att underlätta för hyresgästerna att göra miljö- och klimatsmarta val, bl.a. genom att tillhandahålla fastighetsnära källsortering och genomföra informationskampanjer i egen regi och tillsammans med staden. Under 2024 kommer bolaget att påbörja arbetet med att utveckla koncept för att inkludera hyresgästerna mer i hållbarhetsarbetet.







Energieffektiviseringsarbetet fortsätter enligt framtaget koncept där fastighetsbeståndet analyseras för att identifiera byggnader där insatser ger störst resultat ur ett bolagsperspektiv.

Energieffektiviseringsåtgärder planeras även in i underhållsprojekt, exempelvis i form av installation av isolerglas vid renovering av fönster. Bolaget arbetar vidare med att ta fram en kravspecifikation för framtidens styr- och övervakningssystem där AI är en delmängd. Upphandling av ett nytt system bedöms kunna genomföras under 2024. Samarbetet med KTH fortsätter inom ramen för ett pilotprojekt, finansierat via innovationsmyndigheten Vinnova, som undersöker hur vi kan minska effekttoppar och minska elanvändningen de timmar den är som högst. Fastigheter med hög elanvändning i bolagets bestånd identifieras. Utbyggnaden av solenergiproduktion fortsätter i enlighet med en intern plan som sträcker sig fram till och med 2026. Bolaget fortsätter dialogen med Stadshus AB kring eventuell investering i vindkraft.

Underhållsarbetet bedrivs utifrån bolagets policy för underhåll, vilket innebär fokus på varsam renovering, hyresgästinflytande, kvarboende samt särskilt omsorg om kulturhistoriska värden och minskade klimatutsläpp.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Aktivt verka för att öka sin egna förnybara elproduktion, som exempelvis vind och solenergianläggningar				Öka produktionen av förnybar energi i enlighet med framtagna plan för utbyggnad av solenergi samt utveckla planen till att omfatta hela mandatperioden fram till 2026

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Arbeta aktivt för att implementera bolagens strategier för hur de ska minska sin totala klimatpåverkan genom en rättvis klimatomställning och uppnå målet om att Stockholms stad ska vara klimatpositiv senast år 2030, målet om fossilbränslefri organisation 2030, målet om en fossilbränslefri stad 2040 samt bidra till målet om halverade konsumtionsbaserade utsläpp till 2030				Ta fram en klimatbudget för bolaget och utveckla metoderna för uppföljning av bolagets klimatutsläpp i alla scope
				Tillämpa vägledning för klimateffektivt byggande och fortsätta utveckla arbetssätten för att minska utsläpp från nybyggnadsbyggprojekten med syfte att möta bolagets och stadens mål samt krav från staden och lagstiftningen. Anpassad utformning, klimatanalyser, upphandlingskrav och erfarenhetsåterföring är viktiga verktyg.
				Utveckla en struktur för styrning av bolagets klimatutsläpp med syfte att möjliggöra en så kostnadseffektiv utsläppsreducering i projekten som möjligt
 Ge hyresgästerna reellt inflytande över grad av standardhöjning utöver lägsta godtagbara standard i samband med upprustning, i syfte att stärka livscykelperspektivet, värna kulturhistoriskt klassade värden och säkra hyresgästernas möjlighet att bo kvar även efter upprustning				Arbeta vidare med de prioriterade åtgärder som tagits fram i kartläggningen för bolagets inre underhåll
				Fortsätta arbetet med kontinuerliga kunddialoger när vi utvecklar våra områden, för att stärka våra kunders inflytande och delaktighet.
	 Andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt	100 %	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Andel nyproducerade byggnader utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet	100 %		
	 Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent	100 %		
	 Elproduktion baserad på solenergi	1 300 MWh	9 000 MWh	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m ²)	114,03 kWh/m ²		
	 Köpt energi i stadens organisation	299 GWh	1 735 GWh	
	 Relativ energianvändning	1,8 %	Tas fram av nämnd/styrelse	
				 Bostadsförmedlingen i Stockholm AB ska i samarbete med AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder utöka lägenhetsinformationen med tillgång till uppgifter om källsortering, laddstolpar, cykelförråd och cykelställ samt åtgärder för energieffektiviseringar
				 Miljö- och hälsoskyddsnämnden ska i samarbete med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder, och i samarbete med näringslivet, akademin och andra kommuner, utreda förutsättningarna för att etablera en storskalig återbruksdepå inom länet riktad till byggaktörerna
				 Miljö- och hälsoskyddsnämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen, arbetsmarknadsnämnden, servicenämnden, trafiknämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Stockholm Vatten och Avfall AB och S:t Erik Markutveckling AB utreda och planera för en återbrukscentral av byggmaterial för stadens verksamheter där kvarteret Gjutmästaren i Ulvsunda ska utgöra pilot

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				🏠 Redogöra för hur bolaget har ett livscykelperspektiv i lokalplaneringen för att hålla nere investeringsutgifter och dämpa hyreskostnader, för att erhålla en större flexibilitet över tid.

2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar

Under 2024 fortsätter och utvecklar bolaget arbetet med åtgärder för ökad biologisk mångfald och naturmiljöer i behov av förstärkning i det befintliga beståndet så väl som inför nybyggnation. I samband med nya projekt genomförs naturinventeringar där förslag på åtgärder tas fram. I det befintliga beståndet fortsätter arbetet med att identifiera och genomföra lämpliga åtgärder. Under 2024 kompletteras bolagets förteckning över äldre träd med fördjupad kunskap om särskilt skyddsvärda träd i Söderort och Innerstaden för att identifiera eventuellt åtgärdsbehov. Bolaget planerar också för att ytterligare stärka den interna kompetensen kring ekosystemtjänster och skyddade arter. Bolaget har ansökt om att vara med i ett utvecklingsprojekt som leds av IVL och Sveriges Allmännyttan. Projektet syftar till att ta fram en handbok för hur bostadsbolag kan mäta och följa upp påverkan på biologisk mångfald.

Bolagets arbete med att planera för och genomföra klimatanpassningsåtgärder i det befintliga beståndet fortsätter med utgångspunkt i den handlingsplan och bolagsspecifika kartläggning av klimatrisker som tagits fram tidigare. Fokus ligger på förebyggande naturbaserade och tekniska lösningar i första hand. Det handlar bland annat om dagvattenlösningar för att fördröja vatten inom fastigheternas gränser, skuggande växtlighet och solskydd på fönster.




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
🏠 Intensifiera arbetet för ökad grönska och stärkt biologisk mångfald inom ramen för bolagets bestånd				Fortsätta arbetet med inventering av särskilt skyddsvärda träd
				Genomföra naturvärdesinventering i varje nyproduktionsprojekt
				Stärka den interna kompetensen kring ekosystemtjänster samt skyddade arter
				🛡️ Trafiknämnden ska i samarbete med exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, berörda stadsdelsnämnder, AB Familjebostäder, AB Stockholms hem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB, Stockholm Vatten och Avfall AB och i samråd med kommunstyrelsen påbörja arbetet med att ta fram åtgärdsplaner baserat på genomförd risk- och sårbarhetsanalys för skyfall



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

Som en del i att minska utsläppen från transporter i staden genomförs en satsning på laddplatser för elbilar. Bolaget har under 2022 tagit beslut om investering i laddinfrastruktur och nu pågår ett arbete för att säkerställa måluppfyllnad för installation av laddplatser i inner- och ytterstaden.

Utvecklingsarbetet inom mobilitetsområdet fortsätter och bolaget medverkar under 2024 i flera innovationsprojekt med syfte att öka användningen av mobilitetstjänster samt minska utsläppen från transporter från såväl invånarnas transporter som varustransporter. Innovationsprojekten har beviljats extern finansiering. Bolaget fortsätter att ställa om sin fordonsflotta till elfordon och ställer krav på leverantörers fordon och arbetsmaskiner i samband med upphandling.


Bolaget strävar efter att utöka samarbetet med stadens förvaltningar då det är avgörande att de tillsammans med de byggande bolagen hittar nya lösningar för byggande och hur stadens mark ska nyttjas för att tillgodose behoven av resor och varustransporter i framtiden. Bolaget ser en stor potential i att tillsammans med staden utveckla mobilitetsarbetet, förutom att minska klimatutsläpp från transporter är det även 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	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 I förbereda fastigheter bedriva ett aktivt informationsarbete för att säkerställa att alla berörda hyresgäster känner till att de har rätt att få en laddstolpe installerad inom maximalt fyra veckor efter avrop				Vidareutveckla befintliga arbetssätt och säkerställa systemstöd för hantering av avrop. I samband med färdigställande av förberedande arbeten informeras berörda hyresgäster om rätten att avropa laddplats samt tillvägagångssätt.
 I ytterstaden säkerställa att minst 50 procent av parkeringsplatserna är förbereda för laddinfrastruktur år 2026 och 100 procent år 2030, varav minst 25 procent av platserna i garage även ska förse med laddinfrastruktur av minst typen normalladdning senast 2028				Implementera framtagen strategi för laddplatser i enlighet med utrullningsplan som säkerställer måluppfyllnad
 Successivt förse samtliga parkeringsplatser inom sitt bestånd med laddinfrastruktur i syfte att bidra till stadens mål om en utsläppsfri innerstad år 2030. I innerstaden ska minst 50 procent av bolagens parkeringsplatser i garage vara försedda med laddinfrastruktur av minst typen normalladdning 2026 och 100 procent 2028				Implementera framtagen strategi för laddplatser i enlighet med utrullningsplan som säkerställer måluppfyllnad

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel parkeringsplatser med laddinfrastruktur	10 %	Tas fram av nämnd/styrelse	
				 Stockholms Stadshus AB ska i samarbete med AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och Stockholms Stads Parkerings AB utreda hur Stockholms Stads Parkerings AB kan underlätta uppförandet av parkeringsplatser i samband med nyproduktion, till exempel genom parkeringsköp eller 3D-fastighetsbildning

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

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel avslutade bygg- och anläggningsentreprenader där varor miljöbedömts och loggats i Byggvarubedömningen	100 %	Tas fram av nämnd/styrelse	

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 2024 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. trygghetskapande åtgärder samt miljö- och klimatsäkringsåtgärder. Bolaget räknar med att färdigställa 312 lägenheter under 2024, fördelat på 133 lägenheter i Mangon på Södermalm, 92 lägenheter i kv Plankan på Södermalm och 87 lägenheter i Familjen 2 i Östberga.

Bolaget satsar 18 mnkr fördelat på ca 20 trygghetsprojekt, såsom skalskyddsåtgärder, belysningsåtgärder samt installation av s.k. troax-burar för säkrare förvaring. Arbetet med genomförande pågår. Utifrån kartläggning av fastighetsbeståndet har 28 respektive 84 byggnader som är särskilt utsatta för risker kopplade till övertemperatur respektive skyfall tidigare identifierats. Åtgärder har genomförts under 2023 och arbetet fortsätter 2024. För dessa fastigheter har 10 mnkr avsatts. Arbetet med förberedelse för och installation av laddplatser för elbilar fortsätter och medför en investering på 89 mnkr.

Bolaget bidrar i arbetet med att utreda lokalisering när staden har behov av lokaler för egen verksamhet, till exempel den nya stadsdelsförvaltningen på Järva.

Våren 2023 infördes en utvecklad förvaltningsorganisation med förtydligade roller inom bolaget. 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. Under 2023 har bolaget utarbetat ett strukturerat arbetssätt kring ekonomiskuppföljning vilket kommer vara ett fortsatt starkt fokusområde även under 2024. Under 2024 tar vi dessutom nästa steg med ökat ekonomistöd till den löpande verksamheten, investeringar och vårt dagliga arbetssätt där de kommer belysas ur olika ekonomiska perspektiv för att stadigt förflytta oss mot målen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Ansvara för kommunkoncernens gemensamma inköpskategori vitvaror				Leda kategorin vitvaror i stadens gemensamma kategoriarbete.
	 Andel administrations- och indirekta kostnader	8,2 %		
	 Andel investeringsprojekt vars genomförandebeslut är i god överensstämmelse med inriktningsbeslut	100 %	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Avvikelse investeringsbudget, %	1 253 mnkr		
	 Direktavkastning	2 %		
	 Driftkostnad/kvm	857		
	 Driftnetto/kvm	637		
	 Resultat efter finansnetto(mnkr)	50		
				 Bostadsbolagen ska, mot bakgrund av omvärldsläget med högre räntor och byggkostnader, i samarbete med Stockholms Stadshus AB ta fram en strategisk plan för utvecklingen av respektive bolags fastighetsbestånd, arbetssätt och organisation, i syfte att säkerställa en långsiktig hållbar fastighetsförvaltning, med fokus på både genomförbarhet, långsiktig lönsamhet och att fler bostäder med överkomliga hyror byggs

3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb

Sysselsättningsåtgärder

Under 2024 kommer bolaget att starta ett projekt för att bidra till ökad sysselsättning bland hyresgäster som står långt från arbetsmarknaden. Projektets fokus kommer att vara att hämta hem delar av tidigare utlagd entreprenad (insourcing) inom distrikt Järva. Projektet kommer samtidigt bidra till Fokus Järva. Rekrytering sker innan sommaren 2024 och projektet ska därefter löpa på under två år. Dialog om samarbete finns med Arbetsmarknadsförvaltningen och Stadsledningskontoret.

Utgångspunkt för projektet är det kunskapsunderlag som bolaget arbetade fram under 2022 där möjliga vägar för att öka sysselsättningen bland de hyresgäster som står längst från arbetsmarknaden belystes. 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, Göteborg) en fördel med att kunna arbeta riktat gentemot de långtidsarbetslösa stockholmarna som är boende i bolagets lägenheter.

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.

Parallellt fortsätter bolaget att ställa krav i upphandlingar på att leverantörer ska bidra till ökad sysselsättning på olika sätt (anställningar, praktik, feriejobb). Bolaget fortsätter sitt arbete för att genom feriearbeten ge stadens ungdomar möjlighet till ett första jobb i minst samma utsträckning som tidigare.






Företagsklimat

Bolaget stimulerar till tillväxt och företagsamhet genom att arbeta med kategoristyrtd 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.

Bolaget förbättrar kontinuerligt service och tillgänglighet för näringslivet, genom så kallade välkomstbesök och servicebesök riktade till lokalhyresgäster. Ett nära samarbete med bolagets lokalhyresgäster är en framgångsfaktor för att skapa attraktiva boendemiljöer. Bolaget utvecklar lokaler i nära samarbete med företagarna för att öka deras lönsamhet och stärka utbudet på platsen. I Kärrtorp och Husby där bolaget äger och förvaltar centrumanläggningar bedrivs ett aktivt samarbete med företagarföreningar som består av våra lokalhyresgäster i centrum.

I samarbete med systerbolagen upplåter bolaget uppställningsplatser för bostadsnära leveransboxar för paket och livsmedel, till nytta för näringslivet i stort och samhällliga tankar kring last-mile.

Bolaget bidrar till att öka tillgången till arbetskraft med relevant kompetens, direkt såväl som indirekt. Bolaget är medlem i Fastighetsbranschens utbildningsnämnd via arbetsgivarorganisationen Fastigo. En branschförening som har löpande kontakter med departement, skolmyndighet och andra samhällsorgan och arbetar för fastighetsutbildningar med hög kvalitet på alla nivåer. Bolaget 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 stockholmarna som står långt ifrån arbetsmarknaden. Flera av dessa Stockholmsjobbare och praktikanter har erbjudits tillsvidareanställning inom bolaget. Bolaget tar tillsammans med dess entreprenörer emot ferieungdomar varje år, som innebär att ungdomarna upptäcker en bransch som de annars kanske inte hade kommit i kontakt med. Bolaget är medlemmar i Integrationspakten och har exempelvis bidragit med Stockholmsmentor.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s 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				I samtliga genomförda entreprenadupphandlingar ställs krav på anställning av långtidsarbetslösa.
				Utifrån genomförd kartläggning kring sysselsättningsåtgärder utveckla koncept för att stärka möjligheten för hyresgäster som står långt ifrån arbetsmarknaden.
 I ökad utsträckning tillgängliggöra arbetsplatser genom sociala krav i stadens upphandlingar				Fortsätta att vidareutveckla sociala krav i upphandling gällande sysselsättningskapande åtgärder för att ytterligare tillgängliggöra arbetsplatser
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	100 st	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	3 st		
	 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	3 st	Tas fram av nämnd/styrelse	

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

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

Bygga Stad

Bolaget har pågående byggnation och planerad byggnation i en variation av stadsdelar. I bolagets projektportfölj finns drygt 4 300 byggrätter. Produktionskostnader samt kapitalmarknaden inom fastigheter har under 2023 varit fortsatt utmanande. Läget förväntas bestå under 2024 och in i 2025. Viss stabilisering kan skönjas under slutet av 2023 gällande produktionspriser och anpassningar gällande hyresnivåer i takt med att nyproduktionen som färdigställs förhandlas utifrån det rådande marknadsläget.

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

Under 2023 genomfördes marknadsdialoger för fler samarbeten med fokus på industriell produktion för att pressa kostnadsbilden och därmed hyresnivån. Flera projekt har identifierats som lämpliga projekt att stärka samarbete med industriell aktör. 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 gestaltningskrav i planarbetet. Som en del i nyproduktionsstrategin finns etablerade och prioriterade arbetssätt med Stockholmshuset 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.

För 2024 sker det aktivt arbete med att starta produktion i 140 lägenheter i Skördetröskan i Dalen, 90 lägenheter i Kvarndammen i Rinkeby/Tensta, och 90 lägenheter på Garagevägen i Hammarbyhöjden, som är ett Stockholmshusprojekt.

Beroende på förutsättningar på byggmarknaden och projektportföljen ser bolaget följande mål för produktionsstarter; 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. Under 2024 planeras det för start på Garagevägen i Hammarbyhöjden med 90 lägenheter. Stockholmshusen är ett sätt att åstadkomma rimliga hyresnivåer i nyproduktion och har fortsatt hög prioritet.

Bostäder för alla

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

Svenska Bostäder vill underlätta för hyresgästerna att finna en bostad utifrån den familjesituation som råder utmed livsresan. Detta görs idag genom att erbjuda en internkö och genom de bytesansökningar som enskilda inkommer med samt vårt digitala bytestorg. Det digitala bytestorget kan öka rörligheten inom beståndet som gör att matchningen av behov och lägenhet förbättras, och att lägenheter med rimlig hyra görs tillgängliga.

Bostäder för ungdomar, studenter och äldre

Vid omsättning av lägenheter i det befintliga beståndet möjliggörs för hyresgäster och stockholmare att efterfråga dessa, antingen via internkön eller den reguljära kön, och förmedlas då efter rak kötid. För att underlätta för målgrupper att kvalificera sig och konkurrera om lägenheterna på ett mer jämlikt sätt kan lägenheter kategoriseras såsom ungdomsbostad och studentbostad. En annan kategori är seniorbostäder.

Under 2024 kommer Svenska Bostäder tillsammans med KTH 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. Det innovationsprojekt kring delningsboenden som startade 2022 har fortsatt och kommer vara implementerat under 2024. 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.

Under 2023 skedde ingen produktionsstart av studentlägenheter, men däremot kom 309 nya studentbostäder till marknaden på campus Albano och ytterligare 87 i Östberga tillkommer tidigt 2024.

Fokus Järva




Bolaget bedriver ett långsiktigt arbete för att utveckla och stärka Järva. Arbetet sker tillsammans med en stor mängd aktörer inom staden, andra myndigheter, fastighetsägare och civilsamhället. Stadens kraftsamling i Järva innebär 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. I den fastighetsägarförening som finns på Järva, där Svenska Bostäder har ordföranderollen, bedrivs utvecklingsarbete tillsammans med alla de större fastighetsägarna i Järva i nära dialog med polisen och stadsdelen. Här möts kommunala och privata hyresvärdar, ägare av kommersiella fastigheter och bostadsrättsföreningar utifrån ett gemensamt intresse av att öka tryggheten i området. Föreningen har under 2024 bland annat fokus på avfallshantering, skadedjur och våld i nära relationer utöver det löpande arbetet med trygghesinventeringar, säkerhetsbesiktingar och platssamverkan.







Bolaget har under många år genomfört omfattande upprustningar av fastigheter i Järvaområdet, och kommer under 2024 fortsätta att bevara och utveckla området för framtiden. Bolaget kommer följa framtagna underhållspolicy och renovera beståndet med varsamhet om såväl klimat som ekonomi, och samtidigt ge hyresgästerna större möjlighet att påverka upprustningsnivån och undvika långa evakueringsperioder. Bolaget kommer särskilt prioritera stambyte i flera fastigheter för att minska risken för vattenskador och bedömer att renoveringarna kommer genomföras under de kommande fyra till fem åren, något som inte hade varit möjligt med det föregående arbetssättet med helombyggnader och evakuering.

För att involvera Järvaborna på bästa sätt i kommande renoveringar kommer dialog föras löpande med såväl hyresgäster som Hyresgästföreningen, vilket påbörjades redan under 2023 med lokala träffar. Bolaget har även en stor projektportfölj för nyproduktion av bostäder i olika delar av Järvaområdet såsom Rinkeby, Husby och Akalla.

Under 2024 kommer bolaget att genomföra ett sysselsättningsprojekt i Järva med målet att utbilda och sysselsätta 4-5 kvinnor inom fastighetsskötsel. Tanken med initiativet är att möjliggöra fler arbetstillfällen för personer som står långt från arbetsmarknaden idag och samtidigt utvärdera värdet av att ha egen personal som vårdar allmänna utrymmen, såsom trapphus och källargångar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s 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	0		
				Friställa lägenheter till studenter genom att fortsatt jobba aktivt med studiemeritprövning och uppsägning till följd av oriktiga hyresförhållanden.
				Utveckla studentförvaltningen utifrån framtaget förslag
				Vi utvecklar boendeformer och lösningar som kan efterfrågas av alla genom delningstjänster och modernare former av kollektivboende.
 Analysera hur de kan bidra till fler lägenheter med många rum genom ny- och/eller ombyggnad, samt hur hyrorna för dessa kan pressas, i syfte att motverka trångboddhet bland resurssvaga grupper.				Bolaget fortsätter utveckla arbetet med marknadsanalyser, med fokus på stora lägenheter, kopplat till varje fastighetsutvecklingsprojekt

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Arbeta aktivt med stadens fokusområden, särskilt Fokus Järva genom att ta ansvar för utvecklingen av området, både kopplat till närvaron genom befintligt bestånd och ökat genomförande av nya stadsutvecklingsprojekt.				Arbeta aktivt med stadens fokusområden, särskilt Fokus Järva genom att ta ansvar för utvecklingen av området, både kopplat till närvaron genom befintligt bestånd och ökat genomförande av nya stadsutvecklingsprojekt.
 Fortsätta utveckla koncept som bygger på en ökad grad av industriell produktion, till exempel i syfte att tillskapa bostäder med pressade hyror som riktar sig till unga och studenter				Vidareutveckla och implementera resultatet av framtagen nybyggnadsstrategi i bolagets nyproduktionsprojekt.
 Nyproducera minst 3 500 bostäder under mandatperioden	 Antal färdigställda lägenheter	312		
	 Antal lägenheter i bolagets projektportfölj	4 300		
 Samverka kring arbetet för en enhetlig och effektiv kommunikation som aktivt bidrar till stadens arbete med Fokus Järva				Fortsätta arbetet med att samverka kring en enhetlig och effektiv kommunikation, för att bidra till stadens arbete med Fokus Järva
 Tillsammans med exploateringsnämnden arbeta för att bolagets projektportföljer till att vara minst tio gånger den planerade årliga produktionen.				Fortsätta samarbetet med exploateringsnämnden för att projektportföljen ska ligga i bra nivå med planerad produktion
 Tillsammans med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Stockholms Stadshus AB bedriva en långsiktig och effektiv planering för byggandet av Stockholmshus. Produktionen av Stockholmshus bör utgöra minst hälften av allmännyttans samlade produktion fram till 2030.				Bolaget ska fortsätta bidra i arbetet med Stockholmshusen
	 Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag	300	Tas fram av styrelse	Bolaget har som ambition att påbörja 300 hyresrätter år 2024, men målet är att påbörja 1200 under hela mandatperioden.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				 AB Svenska Bostäder ska i samråd med Bostadsförmedlingen i Stockholm AB utreda åtgärder för hur den interna byteskon kan bli ett mer effektivt verktyg för att hyresgäster ska kunna förändra sin boendesituation. Det handlar om att kunna minska trångboddhet, förbättra tillgänglighet och bryta segregation
				 Exploateringsnämnden ska i samarbete med stadsbyggnadsnämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder analysera hur stadsutvecklingsprocessen kan bidra till fler lägenheter med många rum, genom ny- och/eller ombyggnad, och hur hyrorna för dessa kan pressas
				 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
				 Redogöra för hur bolaget bygger bostäder till prioriterade grupper, såsom unga, studenter och seniorer
				 Redogöra för hur bolaget säkerställer effektiva processer för en hög och jämn takt i bostadsbyggandet samt bidrar till att samhällsservice planeras i tidiga skeden
				 Stockholms Stadshus AB ska i samarbete med AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder utvärdera om den senaste upphandlingen av Stockholmshusen uppfyller sitt syfte att pressa kostnaderna

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 (~ oliktänkande). 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. Det har utmynnat i en värdegrund av ett övergripande förhållningssätt som definierar vår organisationskultur och vägleder oss och vårt agerande i vardagen.
- Bolaget har valt en riktning för ledarskap och har utbildat de flesta av cheferna. Nya chefer kommer att utbildas vartefter.
- Den organisationsöversyn, som handlat om en utvecklad organisation med tydligare fokus på kundnytta och förbättrat driftnetto, av bolagets största avdelning, Förvaltningen, har genomförts och följs upp under 2024.
- 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 och gäller åren 2023-2025.

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	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Aktivt Medskapandeindex	83	83	
	 Sjukfrånvaro	5 %	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14	2 %	Tas fram av nämnd/styrelse	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				 Periodisk genomgång av behörigheter i ekonomisystemet har genomförts

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 kommer att intensifieras under 2024. Bolaget kommer fortsatt träna sin krisledningsförmåga både när det sker saker i verksamheten, och genom övningar. Under de kommande åren kommer bolaget att vidta åtgärder för att säkerställa funktionaliteten i bolagets skyddsrum.

Informationssäkerhet

Bolaget har haft ett utvecklingsprojekt för systematiskt informationssäkerhets- och dataskyddsarbete igång i knappt tre år för systematiskt informationssäkerhets- och dataskyddsarbete. Arbetet övergår från och med år 2024 till att fortsättningsvis bedrivs inom bolagets övergripande ledningssystem.


Bolaget har informationsklassat alla informationsmängder utifrån ledningssystemets processer. Under 2024 kommer ett arbete med att koppla klassningarna till dokumenthanteringsplanen/hanteringsanvisningarna att ske. Utöver klassningarna kommer bolaget även ha ett extra fokus på behörighetsstyrning, den lokala anvisningen samt utbildning (generell och yrkesgruppsanpassad). Utbildningsinsatser handlar om att åstadkomma medvetenhet och kännedom kring området, hur vi hanterar incidenter, informationssäkerhetskultur och riskmedvetenhet. Registerförteckningen återfinns i ledningssystemets årshjul för kontinuerlig planering, förbättringar och uppföljning.




Ledningens genomgång har genomförts de senaste två åren, enligt ISO-standarden. Vid senaste tillfället beslutade ledningen att Informationssäkerhetsamördnaren skulle få styra aktiviteter via ILS samt delta i arbetet kring VoR (väsentlighets och riskanalys) och IKP (internkontrollplan).

Bolaget har sedan dataskyddsförordningens införande haft ett internt dataskyddsombud men har sedan den 1 november 2023 lagt uppdraget på ett externt dataskyddsombud.

Risk- och sårbarhetsanalys

Bolaget har under 2023 implementerat riskhanteringsåtgärder för de mest framträdande riskerna. Under 2024 går bolaget in i en ny tvåårig RSA-cykel (risk och sårbarhetsanalys) enligt stadens modell och kommer därför ha fokus på att följa upp och säkerställa att vidtagna åtgärder har avsedd effekt. Bolaget fortsätter att genomföra kompetenshöjande insatser i syfte att öka förmågan att följa upp identifierade risker.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Delta i arbetet inom stadens sektorsorganisation för civil beredskap.				Vi ska bidra till stadens arbete med RSA.
				Vi ska fördjupa utbildningen inom krisberedskap för bolagets krisledning.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				Vi ska vidareutbilda respektive avdelnings ledningsgrupp i metodstöd i syfte att öka förmågan att hantera kriser.
	 Andel elektroniska inköp	50 %	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts	81 %	81 %	Följa upp avtal med värde högre än 2 mnkr minst en gång/år och dokumentera uppföljningen.
	Genomföra ledningens genomgång för informations säkerhet	1 st		
	 Genomförda åtgärder inom risk- och sårbarhetsanalys	100 %	100 %	
				Fortsätta det löpande informations- säkerhetsarbetet enligt bolagets ledningssystem för informationssäkerhet (LIS), tex. genom att öka kännedomen om informationssäkerhet samt se över genomförda klassningar

3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser

Trygghet

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 i bolagets bostadsområden och centrummiljöer. Behov av åtgärder uppmärksammas även i trygghetsvandringar via stadsdelsnämnderna och fastighetsägarföreningarna, där alla avvikelser protokollförs och respektive fastighetsägare ansvarar för att åtgärda. Genom att gå samman och använda gemensamma resurser ger trygghetsvandringar, satsningar på platssamverkan och trygghetsbesiktningar ett bättre resultat för stockholmarna. Bolaget deltar även i platssamverkan framförallt kring centrumanläggningar.

Koncept för trygghetsvandring med barn är framtaget och testat i Järva. Resultatet bedöms gott och metoden bra för att få värdefull information från målgruppen. Under 2024 fortsätter bolaget med trygghetsvandringar för barn.

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 2024 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.

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 säkerhetsbesiktningar 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 och hur vi ska agera när vi upptäcker oegentligheter, i form av till exempel våldsbejakande extremism, prostitution, människohandel, psykisk ohälsa eller våld i nära relationer, i våra lägenheter fortsätter.

Bolagets bostadssociala grupp arbetar för att säkerställa att de som bor i våra lägenheter också är de som vi har avtal med. De arbetar också med att stödja hyresgäster som upplever sig störda av grannar. Allt detta bidrar till att öka den upplevda tryggheten. Bolaget har ett fortsatt starkt och väl fungerande samarbete med stadsdelsnämnderna.

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.

Svenska Bostäder har sedan 2022 arbetat med metoden Trygga Trappan i samarbete med socialtjänsten, Stockholms hem, polisen och Fastighetsägarföreningen Skärholmen. Arbetet har utvecklats och för att sprida metoden till fler områden sker även samarbete med Fastighetsägarföreningen i Järva och Fastighetsägarföreningen i Hässelby-Vällingby. Syftet med metoden är att motverka häng i portuppgångar, stora eventuell drogförsäljning och därigenom öka tryggheten för de boende. Metoden har gett väldigt goda resultat för både polisen och bolaget. Arbetet pågår med ambitionen att sprida metoden till fler delar av beståndet i ytterstaden. Svenska Bostäder har med stöd från Brottsförebyggande rådet utvärderat arbetet under 2023 och kommer att vidareutveckla arbetet utifrån den forskningsrapport som tagits fram.








Förebygga och motverka välfärdsbrottslighet

Bolaget fortsätter att tillämpa de riktlinjer för samarbeten med externa aktörer som tagits fram. Riktlinjerna fastställer vilken inriktning och vilka krav som ska gälla för bolagets samarbeten och utgör vägledning vid bedömning inför att ingå samarbeten eller besluta om stöd, vägledning till hur administration och uppföljning ska göras samt hur samarbeten ska upphöra och stöd dras in.

Bolaget följer årligen upp samarbeten, dels i form av att begära in uppgifter från samsamarbetsföreningar, 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.

Bolaget har för närvarande inte fått några indikationer på att avfallsbrottslighet pågår i anslutning till bolagets verksamhet men kommer att vara särskilt vaksam på detta framöver. Avfall som uppstår från bolagets hyresgäster hämtas av entreprenörer som anvisats av staden, detta gäller även fastighetsnära insamling av förpackningar från och med 2024. I samband med upphandling av byggprojekt ställs krav på korrekt avfallshantering. Uppföljning sker i form av att mängder och transportdokument begärs in i samband med slutredovisning.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att stadens medarbetare inte utsätts för hot, rasism eller otillbörlig påverkan				Alla medarbetare ska gå bolagets utbildning om hot och våld samt antikorruption.
 Arbeta proaktivt och strukturerat för att motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser, samt inom upphandlade verksamheter som till exempel lokalvård.				Vidareutveckla arbetet kring samarbetet med Rättvist Byggnade och genomföra löpande kontroller.
 Genom dotterbolaget Stadsholmen AB leda arbetet med lokalt utvecklings- och trygghetsarbete i Gamla stan				Mål och aktiviteter för att stärka samarbetet ska tas fram där det framgår på vilket sätt Stadsholmen, som den största fastighetsägaren, kan gå före i utvecklingsarbetet i dialog med övriga fastighetsägare.
 I samarbete med S:t Erik Försäkring strategiskt stärka det förebyggande arbetet i syftet att minska antalet brand- och vattenskador i stadens byggnader				Aktivt delta i arbetet kring förebyggande arbete för att minska bränder och vattenskador, tillsammans med S:t Erik Försäkring .
				Bolaget ska tillsammans med systerbolagen utöka samarbetet med Brandinstruktörerna i syfte att öka kunskap hos unga i brandförebyggande åtgärder.
 Kraftsamla för att motverka välfärdsbrottslighet - i arbetet ingår att se över rutiner, säkerställa kontrollmekanismer, minska antalet underleverantörer samt upprätta egen kapacitet och rådighet				Undersöka hur bolaget kan motverka välfärdsbrottslighet, tex. genom att undersöka vad välfärdsbrottslighet innebär för bolaget, och vilka arbetssätt som behöver ses över.
 Med stöd i lokal lägesbild och analys vidta sociala och situationella brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder utifrån det egna ansvarsområdet				Bolaget ska, utifrån aktuell lokal lägesbild och relevant forskning, fortsätta utveckla och implementera situationella brottsförebyggande åtgärder.
	Antal anordnade hemokratiträffar	8 st		

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Utveckla inflytandet för hyresgästerna och samarbetet med andra lokala aktörer, samt främja social sammanhållning och tillit i bostadsområdena.				Bolaget ska ansvara för att öppna upp lokaler alternativt verksamheter där medborgarna inkluderas och får bidra till områdets utveckling.
 Vidareutveckla och förstärka samverkan med relevanta externa aktörer i trygghets- och säkerhetsarbetet, exempelvis inom ramen för samverkansöverenskommelse med polis samt lokala strukturer för platssamverkan	Genomförda trygghetsvandringar	10		
				Vi ska ta en initial kontakt med extern aktör för att samarbeta i syfte att öka den upplevda tryggheten för barn i våra områden.
				Vi ska utöka arbetet med Trygga Trappan i andra delar av vårt bestånd.
	 Bostadsbolagens hyresgästers upplevda trygghet i och omkring hemmet	80	Tas fram av styrelse	
	 Produktindex	78		
	 Rent och snyggt	78		
	 Serviceindex	80		
	 Trygghetsindex	80		

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

Samverkan, värdegrund och Hemokrati

Utifrån bolagets vision "Tillsammans för ett hållbart liv i och mellan husen" samverkar vi med olika aktörer som kompletterar bolagets kompetens. Det innebär till exempel att vi samverkar med civilsamhället på olika sätt i utvecklingen av våra bostadsområden för att stärka den sociala hållbarheten. Vi ger genom gårdsföreningar och samarbete med hyresgästföreningen möjlighet för våra hyresgäster att engagera sig och skapa meningsfulla aktiviteter för grannarna i ett område. I flera av våra områden hyr både stadens kulturförvaltning och andra kulturaktörer lokaler där de genom sin verksamhet i samarbete med bolaget bidrar till ett rikt kulturliv och levande centrummiljöer. Genom att hyra ut delar av studentbostadsbeståndet till Stockholms Universitet bidrar bolaget till att utlandsstudenter och forskare får förbättrad möjlighet att få en bostad i Stockholm.

Bolaget arbetar utifrån en tydlig värdegrund där två av grundpelarna är att vi utgår från demokratiska principer och att vi arbetar för och tillsammans med stockholmarna. Utvecklingsarbete kommer att pågå under 2024 för att värdegrunden ska genomsyra vårt förhållningssätt i mötet med hyresgästerna. Vi bygger förtroende i mötet med stockholmarna genom de möten som sker i vardagen och genom att arbeta aktivt med Hemokrati för att öka hyresgästernas möjlighet till inflytande och delaktighet. Bolaget inrättade hösten 2023 en roll som Kundvägledare. En del i Kundvägledarens uppdrag är att bidra till ökat förtroende och tillit för bolaget genom att kunna vara en mer oberoende part i olika hyresgästgärenden.

Som stöd för samarbetet med civilsamhället har bolaget anställda samordnare för social hållbarhet som

har fokus på bolagets bestånd i utsatta och särskilt utsatta områden.

Mänskliga rättigheter

Bolaget fortsätter att utveckla sitt arbete med utgångspunkt i den kartläggning av barnrättsperspektivet som tidigare genomförts. Under 2024 fortsätter arbetet med att tillämpa bolagets modell för socialt värdeskapande analys i nybyggnation där barnrättsperspektiv och jämlikhet är viktiga pusselbitar. Arbetet med att utveckla ett liknande verktyg för det befintliga beståndet fortsätter. Minst en trygghetsvandring med barn ska genomföras enligt det koncept som tagits fram. Arbetet med kunskapshöjande åtgärder fortsätter och bolaget medverkar i stadens barnrättsnätverk.

Vi kommer också att fortsätta att ta ett särskilt ansvar för ungdomars möjlighet att skaffa sig en första arbetslivserfarenhet genom att ta emot praoelever, praktikanter och ferieungdomar. För att bidra till barns rätt till fritid, lek och vila kommer vi fortsatt tillsammans med systerbolagen att samarbeta med olika aktörer för att erbjuda barn meningsfulla och roliga sommarlovsaktiviteter.

En viktig del i bolagets jämställdhetsarbete är att fortsätta och vidareutveckla arbetet med orosanmälningar och att fördjupa 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 arbeta med konceptet Hemokrati och utvecklar arbetssätten för att förstärka hyresgästernas möjlighet till inflytande och delaktighet i verksamheten. På detta sätt arbetar bolaget med att stärka demokrati, medborgardialog och hyresgästdialog samt 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.





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.

Systematiskt kvalitetsarbete

Bolaget arbetar i enlighet med stadens Kvalitetsprogram, på ett sätt som omhändertar ständiga förbättringar (vardagens förbättringar), innovation och digitalisering. Särskilt då ständiga förbättringar såväl som innovation av idag, inte sällan har digitala inslag. Och att digitalisering av idag inte sällan har innovativa inslag. Med det sagt så undviks parallella processer och det är istället möjligt att få ett helhetsgrepp om bolagets utvecklingsarbeten, inom befintliga strukturer.

De etablerade strukturerna kring projektkontor och förvaltningsmodell för IT används för att hålla informationen aktuell kring pågående och planerade projekt, konsolidera bilden och ta fram förslag till prioriteringar som underställs företagsledningen. Vid innovation undersöks möjligheter till extern finansiering.

Bolaget har ett integrerat ledningssystem som utgår ifrån ISO 9001 (kvalitet), ISO 27 001 (Informationssäkerhet) och ISO 14 001 (Miljö). Bolaget certifierades även inom ISO 14 001 under 2023.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 <p>Genom kontroll och uppföljning säkerställa att ekonomiska bidrag eller tillgång till lokaler inte ges till någon aktör som inte står bakom den demokratiska rättsstatens principer, de mänskliga rättigheterna och jämställdhet mellan kvinnor och män</p>				<p>Följa interna rutiner för utvärdering inför tecknande av samarbetsavtal med företag, föreningar och civilsamhällesaktörer inom hållbarhetsområdet.</p>
 <p>Involvera stockholmare i beslut som påverkar deras vardag genom exempelvis medborgardialoger och medborgarbudgetar</p>				<p>Fortsätta arbetet med att informera våra hyresgäster om möjligheten till att skapa gårdsföreningar samt möjligheten om att påverka utvecklingen av sitt område.</p>
				 <p>Redogöra för hur bolaget säkerställer enhetlig tillämpning av villkor för socialt ansvar och krav på villkor i nivå med kollektivavtal i offentlig upphandling</p>
				 <p>Redogöra för hur bolaget tillser att samverkanspartners har kännedom om Stockholms stads mål och vision och arbetar i enlighet med dessa</p>