

Utfallsrapport VB 2023

AB Svenska Bostäder

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar	3
Analys av ekonomisk utveckling.....	4
Resultatsammanställning, investeringar & övrigt.....	4
Analys	6
Bedömning av bolagets interna kontroll.....	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	27
2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar	29
2.4 Stockholmarens hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer	33
3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla	34
3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd	34
3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb.....	41
3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med	46
3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb.....	57
3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden	59
3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser	63
3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt.....	68

Sammanfattande kommentar

Bygg- och fastighetsmarknaden har haft ett riktigt utmanande år och det har naturligtvis avspeglats på Svenska Bostäder. Bolaget har, liksom marknaden i övrigt, inte klarat att starta nya projekt givet de kraftigt ökade kostnaderna. Därför har bolaget arbetat aktivt med att planera om projekt eller hitta andra resultatförstärkande åtgärder (i de projekt som befinner sig i skeden innan byggstart). Under 2024 vet bolaget mer om omarbetningarna kommer ge de resultat som hoppas på. Under 2023 har bolaget haft fyra pågående nybyggnadsprojekt som fortfarande är igång, samt färdigställd nästan 400 nya bostäder.

Före sommaren lanserades en ny organisation för förvaltningsavdelningen. Ca 120 medarbetare är direkt berörda av förändringen genom att ha fått nya roller, och i många fall även nya områden att ta hand om. Nu pågår ett viktigt inkörningsarbete och kalibrering av roller och arbetsuppgifter. Det är en stor förändring som på längre sikt förväntas förstärka bolagets resultat såväl som kundupplevelsen av Svenska Bostäder och Stadsholmen.

År 2021 beslutades om ny underhållsstrategi och bolaget har sedan dess jobbat aktivt med att ställa om underhållsarbetet i hela beståndet. Färre totalombyggnader och mer proaktivt underhållsarbete kan i grova drag sammanfatta underhållsstrategin. Resultatet ska generera lägre klimatbelastning, bättre långsiktig ekonomi, bättre bevarande av det kulturarv våra fastigheter besitter, samt färre skador i fastigheterna och därmed också en bättre kundupplevelse. Strategin har bland annat resulterat i att flera ombyggnadsprojekt i olika delar av vårt bestånd har planerats om och har under 2023 sett många olika underhållsprojekt i produktion som ett resultat av strategiomläggningen. Under 2023 fick vi också igång ett nytt digitalt underhållssystem vilket kraftigt förbättrar våra möjligheter till långsiktig underhållsplanering vilket stödjer strategigenomförandet.

Under 2023 har bolaget även beslutat om en långsiktig klimatstrategi. En strategi som beskriver hur bolaget ska minska de ca 80 tusen ton koldioxid som Svenska Bostäders verksamhet ger upphov till under ett normalår. Underhållsstrategin samt en tydlig klimatbudget för varje nyproduktionsprojekt är huvudkomponenter i det arbetet. Även fortsatta energiprojekt och att möjliggöra fler källor till förnyelsebar energi är verktyg som används.

Bolaget har arbetat aktivt med att nå målet för installation av solceller som sträckte sig över perioden 2021 till 2023. Nu pågår planering för ytterligare installationer kommande treårsperiod. Förra året fick bolaget även direktiv om utbyggnad av laddinfrastruktur, och under detta år har förberedande arbete påbörjats (elkapacitet) såväl som installationen av laddstolpar i flera av bolagets garage.

I befintligt bestånd har det noteras en normal omflyttning. Det krävs drygt 13 års kötid för att få en lägenhet hos Svenska Bostäder, och sammanlagt drygt 3 000 lägenheter förmedlades under året (med hjälp av samarbetspartnern Bostadsförmedlingen). År 2023 tillsatte bolaget sin första industridoktorand, där forskningen handlar om ökad rörlighet på bostadsmarknaden vilket under forskningen kommer testas i Svenska Bostäders verksamhet. Etikprövningen har gått igenom strax före juledigheterna.

Bolaget har under året även fortsatt utveckla rutiner och styrdokument samt vidareutbildat bolagets medarbetare i informationssäkerhet. Arbetet med att utveckla och professionalisera inköpsfunktionen har även fortsatt, och det har inte minst visat sig genom att många av de upphandlingar som genomförts har genererat kostnadsminskningar, istället för att följa inflationsutvecklingen i samhället.

Glädjande är att bolaget under året kommit igång med det nya systemstödet för nyckeltalsuppföljning. Systemet möjliggör för samtliga chefer med budgetansvar att på betydligt enklare och mer visuellt sätt följa upp det ekonomiska resultatet, samt olika ekonomiska nyckeltal. Systemet kommer framåt vidareutvecklas för att även kunna ta in data för andra icke-finansiella indikatorer och nyckeltal.

Bolaget har under 2023 arbetat aktivt med konceptet Hemokrati (Hem+Demokrati). Ett arbetssätt som strävar efter att ge alla hyresgäster möjlighet att komma till tals och påverka sitt boende. Hemokratidagar har genomförts i flera omgångar, där samtliga medarbetare träffat hyresgäster i olika former. Under våren

tecknades även ett nytt boinflytandeavtal mellan Svenska Bostäder och Hyresgästföreningen, som ytterligare stärker hyresgästernas möjligheter till inflytande över sitt boende.



Analys av ekonomisk utveckling

Resultatsammanställning, investeringar & övrigt

Resultatsammanställning

Nyckeltal	Utfall	Budget	Prognos
Omsättning	3 481 541	3 449 250	3 463 577
Rörelsekostnader	-1 754 212	-1 704 728	-1 748 919
Avskrivningar	-932 868	-945 587	-935 088
Nedskrivningar och Utrangeringar	-430 870	-40 000	-70 000
Personalkostnader	-329 373	-354 739	-345 521
Övriga kostnader	-8 940	-16 296	-9 137
Finansnetto	-274 673	-317 900	-281 984
Resultat efter finansnetto	-249 395	70 000	72 928

Bolaget redovisar ett resultat efter finansnetto på -249 miljoner kronor för helåret 2023. Detta efter att den fortsatt svaga fastighetsmarknaden resulterat i nedskrivningar om totalt 431 miljoner kronor.

Nedskrivningarna avser i huvudsak nyligen färdigställd nyproduktion vilket inte var inkluderat i det budgeterade resultatet. Exkluderat nedskrivningar uppgår resultat efter finansnetto till 181 miljoner kronor att jämföra med budgeterat resultat på 110 miljoner kronor.

De totala intäkterna uppgår till 3 482 miljoner kronor, vilket överstiger den budgeterade nivån med 32 miljoner kronor. Alla intäktsslag överstiger de budgeterade nivåerna, vilket främst förklaras av målinriktat arbete med att optimera uthyrningsprocessen, minska vakansgraden samt resultatet av den årliga hyresförhandlingen.

I ljuset av den nuvarande marknadssituationen med hög inflation och ökande räntekostnader har bolaget under året fokuserat på att genomföra organisatoriska förändringar och att bromsa kostnadsökningarna i den löpande verksamheten. De totala driftkostnaderna har ökat med 3% vilket motsvarar 49 miljoner kronor jämfört med budget och uppgår till 1 754 miljoner kronor. Karaktären av kostnadsökningarna avspeglar de utmaningar som samhället i stort står inför med hög inflation. Bolaget har trots de höga kostnadsnivåerna valt att inte minska det planerade underhållet av fastigheterna.

Som en konsekvens av den svåra marknadssituationen och ändrade förutsättningar för nyproduktion, har bolaget också under året genomfört en översyn av projektportföljen och dess tidigare nedlagda projektutvecklingskostnader. Omtag eller nedlagda projekt utifrån översynen har resulterat i en ökad kostnad för så kallad förgävesprojektering, det vill säga tidigare aktiverat projekteringsarbete som istället belastar årets resultaträkning.

Avskrivningarna för året uppgår till 933 miljoner kronor, vilket är 13 miljoner kronor lägre än budgeterat.

Detta kan delvis tillskrivas förseningar i färdigställandet av vissa nyproduktionsprojekt samt lägre utfall på aktiverade kostnader för ombyggnationer.

Finansnettot uppgår till -275 miljoner kronor, vilket är aningen lägre än budgeterat som en följd av lägre investeringsvolym. Utfallet motsvarar en ökning med hela 174 miljoner kronor jämfört med föregående år. Som följd av årets nedskrivningar på totalt 431 miljoner kronor uppgår årets resultat efter finansnetto till -249 miljoner kronor vilket är lägre än budgeterat.

Investeringar

Nyckeltal	Utfall	Budget	Prognos
Nyproduktion	652 647	1 350 000	793 045
Strategiska investeringar (Ombyggnad)	188 752	600 000	208 226
Ersättningsinvesteringar	469 494	200 000	611 676
Summa investeringar	1 310 893	2 150 000	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 uppgår till 1 311 miljoner kronor att jämföra med 2 150 miljoner kronor i budget. Bolaget har under året jobbat aktivt med att se över kalkyler, justera projekteringar och samtala med entreprenörer och exploateringskontoret, allt för att försöka möjliggöra fortsatta lönsamma investeringar.

Utfall för nyproduktion uppgår till 653 miljoner kronor jämfört med budgeterade 1 350 miljoner kronor. De största förändringarna för 2023 avser projekt Kv Plankan, Kv Mangon 1, Dalen 21, Valla Södra och Albano. Se tabell nedan.

Större ombyggnadsinvesteringar och övriga ersättningsinvesteringar har sammantaget sjunkit under året från 800 miljoner kronor i budget till ett utfall om 658 miljoner kronor för 2023. Huvudsaklig förklaring är rådande marknadsläge med hög prisnivå, ökade kapitalkostnader.

NYPRODUKTION, miljoner kronor	Utfall 2023	Budget 2023	Kommentar
Kv Plankan, Södermalm	249	224	Produktion av runda huset pågår med planerad inflyttning hösten 2024.
Kv Mangon 1, nyproduktion Södermalm	123	209	Produktion försenad pga konkurs hos underentreprenör. Etappvis inflytt fr.o.m. oktober 2023. Sista inflyttning planerad till maj 2024.
Dalen 21, Enskededalen	0	30	Omprojektering pågår vilket orsakat att produktion inte gått igång som planerat under året.
Familjen 2, Östberga	58	68	Huvudentreprenör har gått i konkurs vilket påverkat tidplan samt tidpunkt för inflyttning. Beräknad start för inflyttning är framflyttad till mars 2024. Bolaget har anlitat ny entreprenör för slutförandet av projekt.
Albano	216	233	Gemensamhetsanläggning som utförs av Akademiska hus har tagit längre tid än tidigare planerat vilket flyttar fram investeringsutgiften.

Strategiska investeringar (ombyggnation) miljoner kronor	Utfall 2023	Budget 2023	Kommentar
Ståthållaren 4, ombyggnad, Bagarmossen	21	39	Projektet omfattar fönster- och fasadrenovering. Projektet är något försenat men beräknas slutföras under 2024.
Storholmen 3, ombyggnad, Skärholmen	27	33	Omprojektering är utförd för att genomföra varsam renovering. Arbeten berör källare och klimatskal.
Oslo 4, ombyggnad, Husby	99	90	Förändring mot budget förklaras av tillvalsbeställningar samt ökade priser pga. världsläget. Samtliga lägenheter beräknas vara inflyttade under januari 2024.
Plankan fastighetsförbättrandeåtgärder, Södermalm	46	45	Under året har arbetena koncentrerats till att renovera garaget och allmänna ytor under fastigheten samt påbörja återställandet av gården med tätskikt. Arbetena planeras slutföras under 2024.

Övrigt

Nyckeltal	Utfall
Antal anställda	364
Balansomslutning	28 690 024

Analys

Bedömning av bolagets interna kontroll

Bolaget bedömer att den interna kontrollen under år 2023 har varit tillräcklig.

Flerparten kontrollaktiviteter noterar inga eller mindre avvikelser. I några fall har inte planerade systematiska kontroller eller åtgärder kunnat utföras, vilket resulterar i en avvikelse.

Uppföljning av internkontrollplanen presenteras i separat dokument.

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



Notis: Ägardirektiven i hela detta kapitel uppfylls helt, därav är statusen grön.

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



Bostadssocialt arbete

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, bland annat rutin för orosanmälan, skuggärenden, samt det systematiska arbetet med att följa upp alla avslag på byten och överlåtelser. Bolagets arbete med att friställa lägenheter till följd av oriktiga hyresförhållanden fortsätter och även här förfinas metoderna. En pilot har genomförts där bolaget systematiskt gått igenom en hel

fastighet där det finns signaler om att många rörelser sker i de allmänna utrymmena. Bedömningen är att detta arbetssätt verkar vara framgångsrikt men bolaget har ännu inte kunnat föra in det som ett systematiskt arbetssätt.

Bolaget har ett flertal samarbeten med civilsamhället för att främja jämlika uppväxtvillkor och en meningsfull fritid för barn och unga. Under sommaren har bolaget tillsammans med systerbolagen samarbetat med cirka 20 föreningar för att erbjuda fritidsaktiviteter för barn och unga, årets aktiviteter hade mer än 2200 deltagare. Inom ramen för bolagets samarbete med Rädda Barnen, i initiativet "På Lika Villkor" i Järva, tog bolaget emot praoelever från Järvaskolan. Praokonceptet innebär att eleverna får skriva CV och genomföra intervjuer med representanter för bolaget innan de får sin praoplats. På Lika Villkor innefattar mycket mer än prao, under 2023 var bolaget inom ramen för samarbetet med och möjliggjorde kill-, tjej-, föräldra- och pappaforum, barnpsykologträffar för föräldrar samt frukostklubben i Husby och Tensta. Bolaget nyttjar också tillgången till Rädda Barnens specialistkompetens vid utvecklingen av bolagets barnrättsarbete. Ett nytt samarbetsavtal har tecknats med Rädda Barnen för ytterligare tre år. Två nya långsiktiga samarbeten startades upp under året med Löparakademien och Svenska med baby. Under Husbyfestivalen fick 10 ungdomar från området möjlighet att arbeta som eventansvariga.


Nybyggnadsstrategi och industriell produktion



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 har det under året pågått 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.


Under året har bolaget fortsatt analysen av projektutvecklingen. Arbetet syftar till att genom rationella arbetssätt internt och goda samarbeten externt nå kostnadseffektiva och hållbara projekt som uppskattas av hyresgästerna. Test av ny upphandlingsmodell pågår i Kvarnögat/Kvarnfallet.

I projekt som har status "detaljplanarbete pågår" har ett arbete med att projektera med designregler som är anpassade för industriella koncept inlett, med syfte att möjliggöra detta i kommande upphandlingar. Nästa steg är att utveckla arbetet med funktionsbaserad upphandling där upphandling krävställd utifrån en önskad funktion framför en specificerad detalj. Arbetet innefattar att fånga upp viktiga designregler. Arbetet sker under 2024 i dialog med marknadsaktörer. Syftet är att möjliggöra högre utnyttjande av etablerade och beprövade byggsystem.

Notis: Ägardirektiven i detta avsnitt uppfylls helt, därav är statusen grön.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	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>Bolaget har genomfört regelbundna samverkansmöten med</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p> samtliga stadsdelsförvaltningar kopplat till bosociala ärenden, samt har samverkat med andra aktörer och myndigheter.</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 208 lägenheter friställts. Bolaget har vidareutvecklat rutiner, fortsatt arbetet med att följa upp avvikelser i folkbokföringen (för samtliga hyresgäster), samt digitaliserat och effektiviserat hanteringen av tips.</p>
 Förstärka sitt vråkningsförebyggande arbete och aktivt verka för att en noll-vision ska gälla för vråkning 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>Under året har flertal rutiner arbetats fram, som syftar till att ytterligare effektivisera arbetet med oriktiga hyresförhållandet. Bolaget har även tagit fram en rutin för orosanmälan, som inkluderar barnperspektivet.</p>
 Stärka sitt bostadssociala arbete i				<p> ✓ Fortsatt samarbeta med stadsdelar, socialnämnden och</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
<p>Samverkan med socialnämnden när det gäller våld i hemmet genom bland annat kompetensutveckling, informationsinsatser, och ett förstärkt barnrättsperspektiv</p>				<p>fastighetsägarföreningar för att öka vår kompetens och utveckla våra arbetssätt för att motverka våld i hemmet.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har haft en föreläsning av "Alla Kvinnors hus" för en kompetenshöjande insats riktad till bolagets handläggare i bosociala frågor, som avhandlade våld i nära relationer. Bolaget har även genomfört regelbundna samverkansmöten med stadsdelen, samt systematiskt genomfört gemensamma uppsök.</p>
<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>				<p>✔ Vidareutveckla och implementera resultatet av framtagen nybyggnadsstrategi i bolagets nyproduktionsprojekt.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har fortsatt att vidareutveckla resultatet av framtagen nybyggnadsstrategi, enligt beskrivning i introduktionskapitel.</p>

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 3133 bostäder för uthyrning till Bostadsförmedlingen, varav 1153 var studentlägenheter. Samt bidragit till 101 försöks- och träningslägenheter och 14 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 avhjälpta hinder i bolagets områden
- Öka tillgängligheten i kommunikationen för de 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 har under året infört en roll som besiktningansvarig i organisationen och dessa har fått utbildning i tillgänglighetsfrågor, 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 året 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, övningen är planerad till mars 2024.


Kompletteringar i utemiljön har gjorts för att bidra till ett mer aktivt liv i och kring sitt boende, till exempel har nya boulebänor 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 de med olika former av funktionsnedsättningar.


Särskilda informationsinsatser har också gjorts för att öka hyresgästernas kunskap och medvetenhet om hur man kan påverka sin boendesituation när livet förändras genom bland annat interna byteskon, lägenhetsbyte och vanliga bostadskon.

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.

Notis: Ägardirektiven i detta avsnitt uppfylls helt, därav är statusen grön.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Bidra till stadens gemensamma arbete om att förmedla försöks- och träningslägenheter, Bostad Först, förturslägenheter och skyddande boenden för våldsutsatta				✓ Leverera Bostad Först lägenheter utifrån motpartens möjlighet att ta emot lägenheter. Analys Bolaget har lämnat 14 st. lägenheter till Bostad Först.
				✓ Leverera det antal försöks- och träningslägenheter som Bostadsförmedlingen har satt som mål. Analys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Bolaget har lämnat 87 försöks- och träningslägenheter till Bostadsförmedlingen.
	 <p>Antal friställda lägenheter åt nyanlända</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har kunnat erbjuda 15 friställda lägenheter, men efterfrågan har endast varit 11 lägenheter. Dvs. bolaget har levererat 11 lägenheter åt nyanlända.</p>	15	15	

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



Åldrevänlig stad

Bolaget bidrar aktivt till stadens handlingsplan för åldrevänlig 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 har bolaget fortsatt att förbättra förutsättningarna för att byta till en tillgänglig bostad när det finns behov av det (utöver tillgänglighetsmarkering). Under året har exempelvis bolaget lanserat ett digitalt bytestorg samt en ny riktlinje och rutin för hantering av lägenhetsbyte. Under hösten lanserades en ny kampanjsida på bolagets hemsida, ”flyttankar” där intresserade kan läsa inspirerande intervjuer med hyresgäster som fått en ny bostad via interna bytesköp, få information om hur de kan påverka sin boendesituation, se köstatistik för vanliga bostadskön och interna bytesköp, samt information om andra sätt som bolaget jobbar för god rörlighet på bostadsmarknaden. Alla hyresgäster fick information om detta genom ett särskilt riktat nyhetsbrev. Under hösten samordnade även bolaget, tillsammans med systerbolagen och Bostadsförmedlingen, särskilda informationsutskick mot hyresgästerna och bostadssökande om den interna bytesköp.

Bolaget har beviljats finansiering (genom Formas) för forskning kring en socialt hållbar bostadsförsörjning, och därmed har bolaget fått sin första industridoktorand som bro mellan akademi och praktik. Inom den satsningen planerar bolaget att genomföra flera testbäddar. Detta för att kunna underlätta för att flytta till en bostad mer anpassad efter dessas behov och samtidigt frigöra större bostäder (där förhoppningen är att lägenheterna kommer till nytta för trångbudda hushåll). Bolaget planerar att, tillsammans med KTH, utvärdera effekten av testbäddarna och att också undersöka andra bakomliggande faktorer kopplat till rörlighet på bostadsmarknaden med särskilt sårbara hushåll i fokus.

Under hösten har samordning och planering av praktiska testbäddar pågått. Etikprövning har också godkänts för att kunna genomföra enkäter och fokusgrupper gällande äldre hyresgästers boendesituation och situation på bostadsmarknaden. Projektet har väckt stor uppmärksamhet och bolaget har blivit ombett att delta på forskningskonferenser och seminarium.

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 trivselen 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 boulebanor 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 brett 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 platssamverkan som drivs av aktuella stadsdelar.



I Gamla stan samarbetar Stadsholmen sedan flera år tillbaka med andra fastighetsägare för att stärka tryggheten. Arbete pågår 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. Ett arbete har påbörjats kring förbättrad belysning och enhetligt skyltprogram för lokaler. Bolaget har även deltagit i utredningen om miljözon i Gamla stan.




Under perioden har bolaget genomfört 48 centrumvandringar, utifrån ett kundperspektiv. Bolaget har även genomfört en utbildning för aktiva företagare i centrum. Flera event har genomförts med gott resultat under tertiåret, 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 hösten har bolaget gjort förberedelser för att börja mäta nya lokalhyresgästers nöjdhet i samband med inflyttning, precis som redan sker för bostäder. Mätningarna startar den 1 januari 2024.

Vid lokalvakanser 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.

Notis: Ägardirektiven i detta avsnitt uppfylls helt, därav är statusen grön.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	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>Stadsholmen har och fortsätter ta initiativ för att utveckla samarbetsformer, och leda ett lokalt utvecklings- och trygghetsarbete i Gamla stan. Se utförligare text i</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Särskilt prioritera centrumutveckling och stärkt närvaro i ytterstaden, i syfte att främja trygghet, trivsel samt förstärka sociala värden i stadsplaneringen.				<p>introduktionskapitlet.</p> <p>✓ Bolaget bedriver löpande utvecklingsarbete i och kring våra centrumanläggningar tillsammans med företagarföreningar och aktörer som verkar i centrum.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har bedrivit löpande utvecklingsarbete, tillsammans med företagarförening och aktörer som verkar i centrum. Se utförligare text i introduktionskapitlet.</p>
 Utveckla arbetet med tillfälliga etableringar i lokaler för att möjliggöra upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet				<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 har bidragit i platssamverkan kring Vällingby Centrum, Rinkeby Centrum, Husby Centrum och Tensta Centrum. Genomfört platssamverkan löpande samt 48 Centrumvandringar utifrån ett kundperspektiv (Kärrtorp 11, Björkhagen 11, Dalen 11, Husby 10, Vällingby 5).</p>
				<p>✓ Svenska Bostäder ska utveckla arbetet med tillfälliga etableringar i lokaler för att möjliggöra upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet</p> <p>Analys</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>För att främja kulturlivet har butikslokaler i Husby C under ca tre veckor på våren upplåtits för vernissage och konstutställning. Bolaget har även upplåtit en lokal till projektet "Sommar på torget" i Husby Centrum.</p>
 Verka för god rörlighet inom det egna beståndet				<p>✓ 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.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har lanserat tjänsten "Bytestorget" under året, och den har mottagits väl av hyresgästerna. Bolaget har även beviljats finansiering (Formas) för en testbädd med utvecklat stöd till äldre, samt Svenska Bostäders första industridoktorand som bro mellan akademi och praktik.</p>
	  Andel tillgänglighetsmärkta bostäder i kommunalt bostadsbestånd som lämnats till bostadsförmedlingen under året Analys Bolaget har utvecklat systemstödet vilket innebär att lediga lägenheter som lämnas till förmedling av Bostadsförmedlingen nu kan tillgänglighetsmarkeras.	10	2 %	



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Arbete pågår med att implementeras dessa nya arbetssätt. Under året har alla fastigheter med byggår 2018 eller senare tillgänglighetsmärkts vilket utgör 10% av bolagets bestånd.			

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 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.

Notis: Ägardirektiven i detta avsnitt uppfylls helt, därav är statusen grön.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 Idrottsnämnden ska i samråd med fastighetsnämnden, Järva stadsdelsnämnd, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholms hem och SISAB inventera platser för ett möjligt kampsportcenter i befintliga lokaler i Järva Analys Bolaget har uppfattat det som att behovet är löst av annan part i staden, men fortsätter att bidra för att främja ungdomsidrott i samtliga områden i beståndet.
				 Kulturnämnden ska i samråd med fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden, stadsdelsnämnderna, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholms hem se över

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				stadens strategi för gatukonst och muralmålningar bland annat med mer fokus på förutsättningar för eget skapande genom till exempel öppna väggar Analys Bolaget har varit beredd att medverka i det staden övergripande arbetet men har under året inte fått någon förfrågan.

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



Notis: I detta kapitel är det tre avsnitt som uppfylls helt, och ett som uppfylls delvis. Eftersom merparten av avsnitten uppfylls är statusen grön (uppfylls helt) för hela detta kapitel.

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 ligger på att utveckla klimatarbetet och minska 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 året 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. Inom ramen för arbetet har bolagen antagit gemensamma grunder för kartläggning och beräkning samt genomfört bolagsspecifika klimatkartläggningar av hela värdekedjan. Principer för prioritering av åtgärder och ett antal åtgärdsområden har tagits fram för bolagen att arbeta vidare med. I december beslutade bolagets företagsledning strategin som kommer att utgöra bas i det fortsatta utvecklingsarbetet.

Arbetet med att minska utsläpp från transporter och resor inom staden har fortsatt bl.a. genom kravställning och uppföljning av entreprenader, utbyggnad av laddplatser samt arbete för att hitta modeller för att erbjuda mobilitetstjänster till hyresgästerna.

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 året 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 har vidareutvecklats för att bidra till genomförandet av stadens miljöprogram, bl.a. har bolaget under året för första gången tillämpat max klimatutsläpp som ramvillkor i en entreprenadupphandling för ett nybyggnadsprojekt.

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 "återbruksväggar" uppsatta där hyresgästerna kan skänka och ta tillvara saker.

Klimatbeting, minskning av CO2

Den preliminära uppföljningen av utfallet för klimatbeting visar på att målet för perioden inte nås. Avvikelsen beror i huvudsak på att den viktigaste beståndsdel i klimatbetinget enligt stadens beräkningsanvisningar, den relativa energieffektiviseringen, inte uppgår till 10% som utgjorde basen vid beräkning av beting i klimathandlingsplanen. Det mål som sedan beslutades för bostadsbolagen i miljöprogrammet var 5% relativ energieffektivisering, vilket stämmer bättre med uppnått resultat.

Bolaget ställer krav på fordon och arbetsmaskiner och uppföljning av bränsleanvändning inkommer inom kort till bolaget och kommer att inkluderas i den redovisning som skickas in till miljöförvaltningen. Bolaget har installerat solceller enligt beslutad utbyggnadsplan för att fördubbla installerad effekt för solenergi till och med 2023.

Bolaget har även stort fokus på att minska utsläppen i scope 3 - resultatet av detta arbete kommer inte att framgå 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. Detta kommer att synas i uppföljningen av kommande klimathandlingsplan.

Energi

Energianvändningen ökar dessvärre något under året och bolaget når därmed inte miljöprogrammets mål om 5% minskad energianvändning. Det är värmeanvändningen som står för årets ökning medan elanvändningen minskar. Många åtgärder har genomförts för att minska energianvändningen, men på grund av långa leveranstider har många projekt blivit klara under slutet av året och får genomslag först 2024. Vädret har under året varit kallare, vilket inneburit att mer spetsel behövt köpas till värmepumpar än föregående år. Därutöver har graddagskorrigeringen påverkat utfallet i bolagets energiuppföljningssystem på ett oväntat sätt och medfört att energianvändningen ser ut att öka trots att stora förbättringar har mätts upp för de byggnader som energieffektiviserats.

Tretton större energieffektiviseringsprojekt har genomförts under året på en yta av ca 70 000 m². De slutförda projekten har visat på mycket goda resultat med avsevärd minskning av energianvändningen i de aktuella fastigheterna. 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. I och med att bolaget har gått från helombyggnader till mer varsamma renoveringar så har det även påbörjats ett arbete för att säkerställa vilka energieffektiviseringsåtgärder som är lämpliga att implementera i våra underhållsprojekt.

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

Bolaget har haft en plan för utbyggnad av solenergiproduktion som sträckt sig till och med 2023, där målet varit att dubblera mängden egenproducerad solenergi jämfört med produktionen 2018. Några projekt avslutas under året och den installerade effekten har mer än fördubblats. Men eftersom vissa projekt blivit klara i slutet av året och därmed inte får genomslag på producerad energi så hamnar den på strax under en fördubbling. Bland färdigställda projekt så har bolaget bland annat 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 arbete har påbörjats för att ta fram en strategi för hur framtida solcellsinstallationer ska hanteras.

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. Kunskaperna tas med in i 2024 års arbete i enlighet med direktiv.

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 har fortsatt att utveckla sitt arbete med LCA-beräkningar och klimatanalyser i projektens olika skeden. Då inga projekt har byggstartats under innevarande år är utfallet för nyckeltalet "andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt" noll. Ett flertal klimatberäkningar av nybyggnadsprojekt i olika faser har genomförts. Resultat och lärdomar från dessa implementeras i både de specifika projekten i den mån det är möjligt och i mer generella termer i styrning av bolagets projekt. Flera klimatberäkningar har också genomförts för principprojekt inom ombyggnad. Under året har bolaget tagit fram en vägledning för minskad klimatpåverkan i byggprojekt som inkluderats i bolagets ledningssystem och även publicerats externt.

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 behov finns anpassas till den utsläppstrappa som tas fram under ledning av Exploateringskontoret.


Stadsövergripande arbete för att minska elförbrukningen, vid risk för fränkoppling


Med start hösten 2022 genomfördes ett stadsövergripande arbete till följd av det läge som rådde på elmarknaden inför förra vintern. 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.
- 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. 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 och också fortsatt med under 2023.





Notis: Ågardirektiven i detta avsnitt uppfylls delvis, därav är statusen gul. Av totalt 22 st. aktiviteter/indikatorer uppfylls 72% (16 st.) helt, 18% delvis (4 st.) och 9% (2 st.) uppfylls inte.









Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	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>Svenska Bostäder har en anställd vars specifika ansvar är att identifiera de mest lämpliga taken för installation av solceller. Denne engageras vid renovering av tak för att säkerställa optimala förutsättningar för solcellsanläggningar.</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. Kostnadsläget för solceller har påverkats på grund av hög efterfrågan. Samtidigt har elpriserna ökat. Sammantaget ser kalkylen annorlunda ut för den kommande</p>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>planeringsperioden. Hur det påverkar val i utbyggnad kommer utredas vidare.</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>
<p> 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</p>				<p>✓ Fortsätta arbetet med kontinuerliga kunddialoger när vi utvecklar våra områden, för att stärka våra kunders inflytande och delaktighet.</p> <p>Analys</p> <p>I bolagets samtliga ombyggnadsprojekt (där standardförbättringar genomförs) sker en samrådsprocess med de boende. Vid nybyggnation informeras omkringliggande hyresgäster kontinuerligt om utveckling utav kommunikation, förvaltning och projektledare. Under året har arbete även skett för att projektverksamheten ska kunna nyttja hyresgästdialogverktyget "Hemokrati" ännu bättre.</p>
				<p>✓ Fortsätta och stärka arbetet med underhållspolicyn i enighet med aktuellt ägardirektiv.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget arbetar i enlighet med den av styrelsen beslutade underhållspolicyn. Ett antal projekt är under omarbetning för att gå ifrån tidigare tänkta helombyggnader till projekt där byggdel för byggdel hanteras. Ett</p>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>underhållssystem 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 vi ser över stil- och tillval och hyresgästernas möjlighet att påverka sitt boende i samband med upprustning.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har påbörjat en bredare kartläggning av området "inre underhåll" i syfte att få en helhetsbild över aktuell status. Kartläggningen kommer vara ett stöd i prioriteringen av frågor att arbeta vidare med under 2024.</p>
				<p>✓ Inarbeta 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>
 Säkerställa att de kommunala fastighetsbolagen utvecklar metoder för livscykelanalyser vid renovering och nyproduktion i syfte att uppnå minskade koldioxidutsläpp, med	  Andel av styrelsen fattade inriktningsbeslut för nybyggnation där taknivåer för klimatutsläpp från byggfasen (A1-A5) ingår. Analys	100 %	100 %	


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
särskilt fokus på val av stommaterial	<p>Bolagets styrelse har inte fattat något inriktningsbeslut för nybyggnation under 2023. Årets utfall är därför 0 av 0 (vilket i ILS blir ett utfall på 100%). Bolaget har definierat taknivåer för klimatutsläpp för nybyggnadsprojekt och frågan är inarbetad i mallarna för investeringsbeslut. Bolaget fortsätter att utveckla sitt arbete för att minska klimatutsläppen från byggprojekt, bl.a. genom principer för klimateffektivt byggande, LCA-beräkningar och klimatanalyser i projektens olika skeden.</p>			
	<p> Andel hämtställen med matavfallsinsamling av hämtställen med möjlighet till matavfallsinsamling</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har implementerat matavfallsinsamling på de platser där det är möjligt och lämpligt under året, resterande platser behöver anslutas till stadens nya optiska sorteringsanläggning. Så här långt har två distrikt, Västerort och Innerstaden, nått 100% anslutning till system för matavfallsinsamling. 97% av bolagets lägenheter har tillgång till system för matavfallsinsamling. Andelen hämtställen är lägre (82%), det beror på att samtliga hämtställen som har matavfallsinsamling inte kommer med i SVOAs statistik, t.ex. i</p>	82 %	100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	de fall matavfallsinsamling i en miljöstuga betjänar fler hämtställen för hushållsavfall.			
	 Andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt Analys Inget nybyggnadsprojekt har byggstartats under året.	100 %	100 %	
	 Andel nyproducerade byggnader utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet Analys Det nybyggnadsprojekt som avslutats under året uppfyller kravet.	100 %	100 %	
	 Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent Analys I samtliga genomförda projekt minskar energianvändningen med minst 30%.	100 %	100 %	
	 EI- och värmeproduktion baserad på solenergi Analys Bolaget har byggt ut solcellsanläggningarna enligt plan, och installerad effekt har mer än fördubblats under miljöprogrammets programperiod. Dock fick de anläggningar som installerades 2023 inte fullt genomslag på energianvändningen eftersom de blev driftsatta sent på året,	1 153 MWh	1 200 MWh	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	p.g.a. långa leveranstider. Därför blir mängden producerad energi något lägre än det målsatta värdet.			
	  Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m2) Analys Bolaget har genomfört flera åtgärder under året, men på grund av långa leveranstider har flera projekt blivit klara under slutet av året och får genomslag först 2024. Se utförlig analys i introduktionskapitlet ovan.	116,79 kWh/m2	114,1 kWh/m2	
	  Köpt energi i stadens verksamheter Analys Bolaget har genomfört flera åtgärder under året, men på grund av långa leveranstider har flera projekt blivit klara under slutet av året och får genomslag först 2024. Se utförlig analys i introduktionskapitlet ovan.	304,9 GWh	299 GWh	
	  Minskning av CO2e till 2023 Analys Se utförlig analys i introduktionskapitlet.	1 600 CO2e	2 600 CO2e	
	  Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter Analys Bolaget har genomfört flera åtgärder under året, men på grund av	3,8 %	5 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>långa leveranstider har flera projekt blivit klara under slutet av året och får genomslag först 2024. Se utförlig analys i introduktionskapitlet ovan.</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 är färdigställd och levererad under hösten. Dialog pågår med Stadshus AB kring hur frågan ska tas vidare.</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 fossilbränslefri organisation 2030 och målet om en fossilbränslefri stad 2040</p> <p>Analys</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>Bolaget har lett arbetet med att ta fram en klimatstrategi för minska respektive bostadsbolags klimatpåverkan och bidra till stadens klimatmål.</p>
				<p> Exploateringsnämnden ska i samarbete med fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, AB Svenska Bostäder, Familjebostäder AB och Stockholms hem AB utreda gränsvärden för klimatbelastning vid nybyggnation</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har under året deltagit vid ett flertal möten och bidragit med underlagsmaterial till exploateringskontoret, som leder arbetet med att ta fram gränsvärden i staden. Bolaget har sedan tidigare infört egna mål för max klimatutsläpp i nybyggnadsprojekt, dessa kommer att kompletteras med gränsvärde för år 2030, samt eventuellt ytterligare behov av komplettering när stadens arbete är klart.</p>
				<p> Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, AB Svenska Bostäder, Familjebostäder AB, Stockholms hem AB och SISAB ta fram en strategi för klimatneutral bygg- och anläggningssektor</p> <p>Analys</p> <p>Under året har fokus i staden varit på framtagande av nytt miljöprogram och ny</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				klimathandlingsplan. Ett separat arbete med en strategi för klimatneutral bygg och anläggningssektor har ännu inte startats upp från stadens håll. Bolaget kommer att medverka i arbetet.
				 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 gjorts med att komplettera denna handbok med ett avsnitt gällande hållbarhet som behandlar bland annat livscykelperspektivet. Det innebär i stora drag att bolaget inte ska satsa på att specialanpassa lokalytor utan istället hitta rätt hyresgäst.



2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar

Bolaget har fortsatt att utveckla arbetet med åtgärder för ökad biologisk mångfald och naturmiljöer i behov av förstärkning, samt utveckla 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 genomförts inom ramen för förvaltningen under året är att omvandla gräsmattor till ängsytor, 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 har kunskapen om särskilt skyddsvärda träd i Järva och Västerort fördjupats 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 har inkluderats i fortsatt utveckling av driften i befintliga fastigheter. Bolaget har genomfört 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 en växtvägg har under hösten uppförts på en befintlig fastighet i Husby C. Fastigheterna på Järva har valts ut som en del i bolagets arbete med att bidra till Fokus Järva.

Notis: Ägardirektiven i detta avsnitt uppfylls helt, därav är statusen grön.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	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>Bolaget genomför detta arbete kontinuerligt i all nyproduktion, ombyggnad och underhållsarbete. Bolaget samarbetar med Miljöförvaltningen i många frågor. I nya projekt genomförs naturinventeringar och där ingår förslag på olika åtgärder för att förstärka olika habitat eller öka den biologiska mångfalden. En förteckning av äldre träd i Svenska Bostäders bestånd har tagits fram under året. Exempel på åtgärder som genomförts under året är att omvandla gräsmattor till ängsytor, placera ut fågelholkar och insektshotell, anlägga bi-bäddar och välja växter som gynnar pollinerande insekter.</p>
				<p> ✓ Miljö- och hälsoskydds nämnden ska i samarbete med trafiknämnden, stadsdelsnämnderna, AB Svenska Bostäder, Familjebostäder AB</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				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 har under hösten uppförts på befintlig fastighet i Husby C.

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 en betydande investering i laddinfrastruktur till 2026. Totalt innefattar investeringsprogrammet färdigställande av 1 600 laddplatser fram till 2026. Under samma tidsperiod förbereds ytterligare 3 800 garage- och parkeringsplatser för installation. Bolaget är väl påläst i frågan och slutför just nu pilotprojekten som bidrar med erfarenheter inför den bredare utbyggnaden. Därutöver fortsätter bolaget installera laddplatser i all tillkommande nyproduktion.


Bolagets arbete med att öka hyresgästernas tillgång till och användning av mobilitetstjänster har fortsatt under året. En RFI (Request For Information) kring delad och hållbar mobilitet där frågorna handlade om förutsättningar 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. Bolagets befintliga bilpooler har följts upp och dessvärre är nyttjandegraden betydligt lägre än önskat. Bolaget har definierat prioriterade områden för fortsatt arbete och gått in i flera innovationsprojekt med fokus på ökad mobilitet tillsammans med näringsliv och akademi. Ett av innovationsprojekten har fokus på att möjliggöra fossilfria leveranser av dagligvaror som kräver en obruten kylkedja genom att identifiera och testa enkla omlastningsplatser, ett annat att identifiera och åstadkomma beteendeförändringar för ökad användning av delade fordon. Bolaget medverkar också i referensgruppen för en fortsättning av forskningsprojektet Rikare grannskap, projektet handlar om hur otrygga p-garage kan omvandlas till levande mobilitetshus.

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.

Notis: Ägardirektiven i detta avsnitt uppfylls helt, därav är statusen grön.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Bidra till en stärkt 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> <p>Bolaget har vidareutvecklat sin FAQ för laddplatser i vilken tillvägagångssätt för avrop av laddplats beskrivs. Fyra informationsbrev till berörda hyresgäster har tagits fram, som skickas inför, under och efter arbeten med att förbereda en fastighet. FAQ biläggs i utskicken.</p>
 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 framtagna strategier för laddplatser i enlighet</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>med utrullningsplan som säkerställer måluppfyllnad</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget färdigställer förberedande arbeten för 585 parkeringsplatser i egen regi och säkerställer kapacitet av el och fiber till 680 garageplatser där Stockholm Parkering ansvarar för installation och drift. Installation pågår för 36 platser i egen regi, varav 4 är publika snabbladdare i Husby centrum. Parallellt pågår upphandling av installation och drift av ytterligare 174 laddplatser.</p>
<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 av bolagens parkeringsplatser i garage vara försedda med laddinfrastruktur av minst typen normalladdning 2026 och 100 procent 2028</p>				<p> Implementera framtagna strategi för laddplatser i enlighet med utrullningsplan som säkerställer måluppfyllnad</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget färdigställer förberedande arbeten för 585 parkeringsplatser i egen regi och säkerställer kapacitet av el och fiber till 680 garageplatser där Stockholm Parkering ansvarar för installation och drift. Installation pågår för 36 platser i egen regi, varav 4 är publika snabbladdare i Husby centrum. Parallellt pågår upphandling av installation och drift av ytterligare 174 laddplatser.</p>
				<p> </p> <p>Exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, trafiknämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>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 förbereder garage- och parkeringsplatser i samtliga distrikt. Parallellt pågår upphandling av installation och drift med målet att installera laddstolpar i samband med att förberedande arbeten färdigställs. Utrullningsplanen har justerats utifrån årets utfall och reviderat ägardirektiv, för att fortsatt säkerställa måluppfyllnad.</p>
				<p> 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</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har utrett alternativa strategier för utbyggnaden i ytterstaden för att påvisa potential till samnyttjande av laddplatser. Målet är att minska utbyggnadens klimatpåverkan, förbättra avkastningen på investeringen (ROI) och åstadkomma nöjdare hyresgäster. Dialog har initierats</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				med Familjebostäder, Stockholmshem och Trafikkontoret för att utreda möjligt samarbete.


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




Bolaget arbetar kontinuerligt 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. Framöver kommer sanktioner att implementeras i nya upphandlingar inom de upphandlingsområden där uppföljning visar på återkommande brister.

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

Notis: Ägardirektiven i detta avsnitt uppfylls helt, därav är statusen grön.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	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>Bolaget genomför detta arbete kontinuerligt i all nyproduktion, ombyggnad och underhållsarbete. Bolaget samarbetar med Miljöförvaltningen i många frågor. I nya projekt genomförs naturinventeringar och där ingår förslag på olika åtgärder för att förstärka olika habitat eller öka den biologiska mångfalden. En förteckning av äldre träd i Svenska Bostäders bestånd har tagits fram under året. Exempel på åtgärder som genomförts under året är att omvandla</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				gräsmattor till ängsytter, placera ut fågelholkar och insekshotell, anlägga bi-bäddar och välja växter som gynnar pollinerande insekter.
	 Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system Analys Ett nybyggnadsprojekt och två ombyggnadsprojekt har avslutats under året, samtliga har en projektplats i BVB.	100 %	100 %	

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



Notis: I detta kapitel är det fyra avsnitt som uppfylls helt och tre som uppfylls delvis. Avvikelserna motiverar att vi sätter status gult för hela detta kapitel.

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



Bidra till en hållbar tillväxt

Under 2023 har bolaget fortsatt sitt kontinuerliga arbete med att bidra till en hållbar tillväxt i Stockholm, bland annat genom att investera i nya bostäder. Bolaget har färdigställt 387 lägenheter under 2023, fördelat på 42 st i Kärrtorps centrum, 309 st i Albano och 36 st i kvarteret Mangon på Södermalm. En av inflyttningarna i kvarteret Mangon har under perioden flyttats till 2024 pga. förseningar i entreprenörsledet.

Bolaget genomför löpande fysiska åtgärder som syftar till att öka den upplevda tryggheten i våra områden. Det kan handla om löpande åtgärder i den dagliga förvaltningen som till exempel förstärka belysningen, beskära träd och buskar och förstärka skalskyddet. Det kan även vara specifika projekt där bolaget upprustar en källare, inför närvarostyrd belysning, sektionering, troaxburar, elektroniska lås mm. Ytterligare åtgärder genomförs dessutom som en del av större ombyggnads och renoveringsprojekt.

Under 2022 genomfördes en kartläggning av fastighetsbeståndet och identifierade 28 respektive 84 byggnader som är särskilt utsatta för risker kopplade till övertemperatur respektive skyfall. Under 2023 har ett antal förbättringsåtgärder genomförts. Bland annat har en växtvägg anlagts i Husby Centrum och ytterligare en är projekterad, ett antal planteringslådor som fördröjer takavvattning har köpts in och kopplats till stuprör för fördröjning, ett antal trädplanteringar har genomförts och åtgärder för att förstärka det lokala

omhändertagandet av dagvatten och omhändertagandet av skyfall har genomförts på flera fastigheter. Under 2023 påbörjades förberedelse och installation av laddplatser för elbilar.

Utvecklad förvaltningsverksamhet

Bolaget har under 2022 genomfört ett arbete för att identifiera hur bolagets förvaltningsverksamhet bör utvecklas för att möta ägarens krav samt hyresgästernas förväntningar. Under våren 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. 120 medarbetare berördes direkt av förändringen genom att de fick nya roller och ytterligare medarbetare berördes indirekt. Sedan den förändrade organisationen infördes har fokus varit på att säkerställa bibehållen leveransförmåga. Under hösten har utvecklingsarbete påbörjats för att successivt säkerställa effekthemtagning de närmaste åren.

Effektiv och hållbar fastighetsförvaltning

Bolaget har gjort flera saker parallellt, med syfte att ha en effektiv och hållbar fastighetsförvaltning.

- Utbildat medarbetare i det nya underhållssystemet (upphandlades under våren). Systemet ger bolaget förbättrade möjligheter att arbeta med långsiktiga underhållsplaner, en samlad bild av behoven i beståndet, och möjlighet att prioritera åtgärder utifrån behov.
- Löpande arbetat i enlighet med underhållspolicyn, genom att inte byta ut komponenter i förväg, utveckla styrningen av fastigheterna, och effektivisera energianvändningen.
- Fortsatt att utveckla organisationen genom att bland annat tydliggöra och specialisera roller, för att öka bolagets effektivitet.
- Skapat förutsättningar för att successivt kunna utföra fler enkla reparationer i egen regi.
- Drivit utveckling kopplat till kategoribaserat inköp.
- Samarbetat med systerbolagen och andra allmännyttiga aktörer för att hitta goda arbetssätt i syfte att öka effektiviteten.

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, pågår
- Utemiljöprojekt i Stockholmshusen, RISE, avslag Q2 2023
- Effektiva beteendeförändringar för ökat nyttjande av delade mobilitetslösningar, projektpart till Chalmers, Vinnova, pågår
- Rikare grannskap - fortsättning, SB referensgrupp, Vinnova, pågår
- Kraftsamling cirkulärt byggande, en av flera projektparter i staden, Vinnova, beviljad, pågår
- Omlastningskoncept i städer, en av flera projektparters, Vinnova, beviljat 2023 och uppstart feb 2024
- OdenLife, strukturerade energireoveringar och effektåtgärder för minskad risk för fränkoppling av Svenska Kraftnät, projektpart till KTH, Vinnova, pågår.
- Utveckling av policy för främjande av återbruk på plats, Vinnova, beviljat 2023 och uppstart Q1


2024




- Framtagande av handbok för biologisk mångfald inom bostadssektorn, SB projektpart, IVL leder och delfinansierar, ansökan inskickad beslut väntas Q1 2024





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




Notis: Nedskrivningar och höga reparationskostnader jämfört med budget kompenseras endast delvis av högre intäkter och lägre administrationskostnader. Vidare har vi avvikelser på investeringar. 3 av 7 indikatorer har avvikelse. Ägardirektiven i detta avsnitt bedöms således som delvis uppfyllda, varför status sätts till gult.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt verka för att reducera bostadsbolagets 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>Bolaget genomför ett aktivt arbete för att identifiera lösningar som genom storskalig mätning kan implementeras för att effektivisera fastighetsstyrningen. Två olika, men sammanhängande, aktiviteter har pågått och pågår fortfarande inom 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 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</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>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 året har bolaget satt upp tretton 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>Bolaget har fördubbla andelen solceller i perioden 2021 tom 2023 . Vid periodens ingång var installerad effekt 718 kWp och idag är installerad effekt 1408 kWp. En plan för fortsatt utbyggnad pågår.</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</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				kommuniceras inom staden för att kunna bli antingen ett styrande dokument eller en riktlinje för samtliga verksamheter. Underkategorierna vitvaror och storköksutrustning har under en tid saknat tillräckliga resurser, men under hösten har SLK och Serviceförvaltningen utökat metodstödet.
	 <p>Andel administrations- och indirekta kostnader Analys</p>	7,7 %	8,5 %	
	 <p>Andel investeringsprojekt vars genomförandebeslut är i god överensstämmelse med inriktningsbeslut Analys</p> <p>Under året har vi inte haft något reviderat beslut för projekt med inriktningsbeslut så utfallet blir 100%.</p>	100 %	100 %	
	 <p>Avvikelse investeringsbudget, % Analys</p> <p>Bolagets investeringar under 2023 uppgår till 1 311 miljoner kronor vilket motsvarar en avvikelse på 839 mnkr. Det förklaras framförallt av förändrat marknadsläge med ökade kostnader som följd av inflation och högre ränta. Vidare har bolaget en del förskjutningar i bedömda investeringar. Bolagets underhållspolicy med varsam renovering i fokus har också påverkat investeringsnivån för</p>	-39,02 %	2 150 mnkr	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	ett antal planerade ombyggnadsprojekt.			
	 Direktavkastning Analys	1,9	1,8 %	
	 Driftkostnad/kvm Analys Karaktären av kostnadsökningarna avspeglar de utmaningar som samhället i stort står inför, med inflation och därmed ökade kostnader. Givet ett stort behov av underhåll har bolaget trots ökad grad av oplanerade reparationskostnader valt att inte minska det planerade underhållet av fastigheterna.	833	805	
	 Driftnetto/kvm Analys	610	602	
	 Resultat efter finansnetto(mnkr) Analys Bolaget redovisar ett resultat efter finansnetto på -249 miljoner kronor för helåret 2023. Detta efter att den fortsatt svaga fastighetsmarknaden resulterat i nedskrivningar om totalt 431 miljoner kronor. Nedskrivningarna avser i huvudsak nyligen färdigställd nyproduktion vilket inte var inkluderat i det budgeterade resultatet. Exkluderat nedskrivningar uppgår	-249	70	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	resultat efter finansnetto till 181 mnkr att jämföra med budgeterat resultat på 70 miljoner kronor.			
				 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 har bidragit till inledande analys för lokalisering av kontor för nya stadsdelsförvaltningen på Järva. Rapport är skickad till Stadsledningskontoret för vidare hantering och beslut
				 Redogöra för hur bolaget arbetar med en effektiv och hållbar fastighetsförvaltning Analys Bolaget har genomfört flera saker parallellt, med syfte att ha en effektiv och hållbar fastighetsförvaltning. Dessa presenteras utförligt i introduktionstexten till detta kapitel.
				 SISAB ska i samråd med AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och exploateringsnämnden utreda hur försörjningen av förskolelokaler kan

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				underlättas, bland annat genom att integrera förskolor i skolbyggnader och genom tredimensionell fastighetsbildning i flerbostadshus Analys Bolaget har varit tillgängliga och behjälpliga och bidragit med erfarenheter av tidigare dialoger kring förskolor i flerbostadshus.

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.

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.

Förberedelsearbete har pågått under hösten i samarbete med Fastighetsägare i Järva och Arbetsmarknadsförvaltningen för att genomföra försök i någon eller några fastigheter under 2024. Projektet närmar sig ett genomförande och rekrytering genomförs första halvåret 2024. Kontakter har även tagits med SLK för att se vilket eventuellt EU-stöd som finns att söka inom området.

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.

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 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.


Punkt 2 i näringslivspolicyn: syftar till att förbättra service, tillgänglighet och myndighetsutövning för näringslivet. Bolaget fortsätter arbetet med välkomstbesök och servicebesök till lokalhyresgäster och kommer även att mäta lokalhyresgästernas nöjdhet i samband med inflyttning. 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 Kärntorp 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 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 upplåter bolaget uppställningsplatser för bostadsnära leveransboxar för paket och livsmedel, till nytta för näringslivet i stort och samhällseliga tankar kring last-mile. Bolaget bidrar till att möjliggöra för ett minskat utsläpp från bilar genom att implementera framtagen strategi 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 har tillsammans med dess entreprenörer tagit emot ett drygt hundratal ferieungdomar under 2023.

Notis: Ägardirektiven i detta avsnitt uppfylls helt, därav är statusen grön.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	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>Bolaget ställer krav på anställning av långtidsarbetslösa vid upphandlingar inom nyproduktion. Under året har ingen ny upphandling genomförts.</p>
				<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 har under hösten tagit fram en plan för hur frågan ska tas vidare. Målsättningen är att rekrytering av arbetsledare kan påbörjas</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				efter årsskiftet och att verksamheten startar kring sommaren 2024.
	  Antal aspiranter som fått Stockholmsjobb Analys Detta nyckeltal följs upp på två sätt - såsom "tillhandahållen" plats respektive "fått" plats. Bolaget kan endast svara på "tillhandahållen" plats. Stadsdelsförvaltningen svarar på "fått" plats, så ingen dubbelräkning sker inom koncernen.			
	  Antal tillhandahållna platser för feriejobb Analys Ferieplatserna erbjuds under sommar- och höstlov. Utöver detta har tre av bolagets entreprenörer tagit emot ferieungdomar.	104	100 st	
	  Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar Analys Bolaget har tillhandahållit platser åt fyra personer under 2023.	4	3 st	
	  Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb Analys Bolaget har tillhandahållit platser åt tre personer under 2023.	3	3 st	
	  Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi Analys			

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>Detta nyckeltal följs upp på två sätt - såsom "tillhandahållen" plats respektive "fått" plats. Bolaget kan endast svara på "tillhandahållen" plats. Stadsdelsförvaltningen svarar på "fått" plats, så ingen dubbelräkning sker inom koncernen.</p>			
				<p>✓ Näringslivspolicyns mål 1: Samtliga upphandlingar med värde över 2 miljoner kronor ska föregås av marknadsdialog</p> <p>Analys</p> <p>Upphandlingarna med värde över 2 milj kr föregås av marknadsdialog 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 marknadsdialog.</p>
				<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 har under året arbetat 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. Etablering av dessa har skett löpande. Arbetet med att etablera och utveckla dessa</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				kategorifamiljerna och dess arbetssätt kommer fortsätta löpande.
				<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 till kundcenter följs upp och analyseras för att vidta åtgärder och förbättringar.</p>
				<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 centrumanläggningarna, i nära samarbete med företagarföreningar (där de finns). Bolaget har tagit initiativ till en utbildning för aktiva företagare i centrum, i syfte att stärka samarbetet i företagarföreningen, och de kommersiella uthyrarna har en nära dialog med hyresgäster samt näringsliv.</p> <p>Piloten med att erbjuda</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				tjänsten leveransboxar till hyresgästerna har avslutats under året, och utgör från och med 2024 en permanent tjänst som bolaget erbjuder där det anses vara lämpligt.
				<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>Utöver ett stående samarbete kring utbildningsbehov i branschen, så har bolaget bidragit med att skapa en industridoktorandtjänst inom socialt hållbar bostadsmarknad.</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. Produktionskostnader samt kapitalmarknaden inom fastigheter har under 2022 och 2023 förändrats till ett betydligt svårare läge och bolaget förväntar att detta läge kommer bestå under 2024 och in i 2025. Viss stabilisering skedde under 2023 gällande materialpriser men nivåerna upplevs höga. Osäkerheter i omvärlden bidrar fortsatt till ökade riskpåslag i hela värdekedjan och påverkar den slutliga produktionskostnaden för bolaget som beställare. Ränteutvecklingen har stabiliserats under 2023 och en stabilisering av marknadsvärderingarna för fastigheter är väntat i 2024 men värderingarna är låga jämfört 2021. Kombinerat med ny tolkning av hyressättning från sommaren 2022 som medger halv höjning av presumtionshyra för nyproduktion, så är detta en betydande utmaning som påverkar möjligheten att starta nya projekt.

Bolaget genomför ett strategiarbete, med syfte att möjliggöra fortsatt nybyggnation genom 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.

Bolaget har genomfört marknadsdiallog för fler samarbeten, med fokus på industriell produktion. Syftet har varit att möjliggöra produktionsstart i närtid, samt att etablera samarbeten för projekt som är i tidigare skeden av planering. Aktiv dialog krävs för att medla mellan förutsättningar i industriella koncept och gestaltningskrav i planarbetet. Som en del i nyproduktionsstrategin finns etablerade och prioriterade

arbetsätt 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. Bolaget har under året testat ett nytt verktyg för att kunna genomföra välgrundade marknadsanalyser i egen regi. Det medför en större möjlighet att förstå, följa med och anpassa när förutsättningarna på bostadsmarknaden förändras.

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.

Delningstjänster och moderna kollektivboende

Under 2023 har ett innovationsprojekt kring delat boende resulterat i tre koncept för delade boendelösningar, från planering till förvaltning. Konzepten innefattar bland annat förslag till rumsliga principer för olika typer av delat boende såsom kollektivboende och delningsbostad. Konceptarbetet kommer kunna användas vid både nyproduktion och ombyggnation där delade boendelösningar är lämpligt.

I projektet Blåsutvägen i Johanneshov som markanvisades år 2020 planeras för ca 50 procent kollektivboende. I Västerort arbetar bolaget med en projekttid om ett trygghetsboende för 70+ som markanvisades 2021. Tanken är ett boende med gemensamhetsytor för att träffas och möjliggöra sällskap och motverka ensamhet bland äldre. För studenter planeras delar av projektet Hagastaden för kollektivboende och i projektet Albano byggs ett antal kompislägenheter. 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.

Stockholmshusen

Nya projekttidéer analyseras alltid först utifrån alternativet Stockholmshus. Ett särskilt forum har nu bildats där bostadsbolagen och staden med början efter årsskiftet kommer att träffas regelbundet för att diskutera nya markanvisningar för Stockholmshus. Under året har det skett en analys över status i konceptet och utifrån analysen finns det nu arbetsgrupper för att utveckla delar av konceptet Stockholmshus. Arbetet hålls ihop av en gemensam projektledare med deltagare från bostadsbolagen.

Bolaget har ca 1 100 byggrätter där det planeras för s.k. Stockholmshus med byggstart 2024-2028. Därav är det står noll på indikatorn för 2023. Under 2023 genomfördes 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 (kontraktssinnehavaren 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 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. Det digitala bytestorget har marknadsförts till hyresgästerna via ett särskilt nyhetsbrev och andra kanaler vilket genererat över 490 annonser i slutet av 2023. 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 bolagets roll som fastighetsägare, där den främsta uppgiften är att göra en bedömning av att lägenhetsbytet sker på ett korrekt och riktigt sätt. Utgångspunkten är att hyresgästen känner sitt bostadsbehov bäst. Under året har även effekten av nyproduktion på trångboddhet analyserats, där utkomsten är att de stora bostäder som bolaget byggt har kommit trångbodda hushåll till godo.

För att ytterligare öka möjligheten för trångbodda barnhushåll att kunna flytta till en tillräckligt stor bostad har förslag till så kallade familjelägenheter tagits fram. Genom särskilda godkännandevillkor vid förmedling genom interna byteskön säkerställs att lägenheten endast kan sökas av barnfamiljer. Familjelägenheter kommer att testas i begränsad omfattning i Q1 2024.

Bostäder för ungdomar, studenter och äldre

Vid omsättning av lägenheter i det befintliga beståndet möjliggörs för Stockholmare att efterfråga dessa, antingen via internkön eller den reguljära kön. De 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, studentbostad och seniorbostad. Detta är möjligt redan idag (kategoribostäder), och det bygger på att interna rutiner utvärderas och utvecklas över tid för att matcha utbud och efterfrågan. Som ett resultat av ett innovationsarbete kring delade boendelösningar kommer ett antal lägenheter i en fastighet i Björkhagen att riktas mot unga vuxna som vill bo delat genom så kallade kompislägenheter.

Under 2023 har bolaget, 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. Under hösten har samordning och planering av praktiska testbäddar pågått. Etikprövning har också godkänts för att kunna genomföra enkäter och fokusgrupper gällande äldre hyresgästers boendesituation och situation på bostadsmarknaden.

Det innovationsprojekt kring delningsboenden som startade 2022 har avslutats där tre koncept för delningsboende presenterats och hur de kan implementeras i befintligt bestånd och nyproduktion. Med kärnvärdena social samvaro, resurseffektivitet och prisriklighet. Först ut prövas konceptet på delningsbostäder i befintligt bestånd i Björkhagen.

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 bolagets 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 arbetat med hur Svenska Bostäder kan bli ännu mer synlig 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 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. Under året har samarbetet fortsatt inom ramen för Fastighetsägare Järva, i olika platssamverkangrupper och i den dagliga förvaltningen. Bolaget har medverkat vid dialogtillfälle som staden anordnat i Husby. Bolaget har också ett nära samarbete med andra relevanta aktörer i området.








Under 2023 har Akalla och Husby fyllt 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 har bolaget bidragit till centrumutvecklingen genom samarbeten med andra fastighetsägare i närområdet, och bland annat genom att se över om fd.




Kämpingseskolan kan utvecklas till nytt kontor och nya bostäder. En växtvägg har skapats under året i Husby Centrum och förberedelser för ytterligare en pågår i Tensta. Förberedelser har genomförts i dialog med Arbetsmarknadsförvaltningen kring sysselsättningsåtgärder för dem som står långt från arbetsmarknaden vilket kommer att resultera i ett konkret genomförande under 2024. Förberedande arbete har även skett för kommande renoveringar i de fastigheter som ännu inte är stambytta. Här är information och dialog med hyresgästerna centrala för att den varsamma renoveringsmetoden ska påverka hyresgästernas vardag så lite som möjligt. Dialogen med hyresgästerna kommer att intensifieras i början av 2024. Bolaget har även en stor projektportfölj för nyproduktion av bostäder i olika delar av Järvaområdet såsom Rinkeby, Husby och Akalla.



Notis: Av totalt 22 st. aktiviteter/indikatorer uppfylls 21 helt och 1 uppfylls ej. Ägardirektiven i detta avsnitt bedöms därför uppfyllas helt, därav är statusen grön.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	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	
				 Friställa lägenheter till studenter genom att fortsatt jobba aktivt med studiemeritprövning och uppsägning till följd av oriktiga hyresförhållanden. Analys Bolaget arbetar med oriktiga hyresförhållanden över hela beståndet på ett strukturerat, specialiserat och centraliserat sätt. Med anledning av ett tidvis stort överskott av tomma studentlägenheter har extra kraft fått läggas på att hyra ut dessa för att undvika vakanskostnader för bolaget. Bolaget har också noterat ökad omflyttning i succession.
				 Ta fram ett förslag till utveckling och organisation av framtidens studentförvaltning där studenternas egna behov och förväntningar är en viktig utgångspunkt. Analys Bolaget har genomfört ett projekt med syfte att identifiera konkreta åtgärder i bolagets framtida

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>studentförvaltning. Lärdomar har dragits av vad andra stora studentbostadsaktörer gjort. Ett antal konkreta aktiviteter är framtagna och inarbetade i verksamhetsplanen för 2024.</p>
				<p>✔ Utveckla arbetet med marknadsanalyser för att förbättra matchning på marknaden.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget använder sedan ett år ett marknadsanalysverktyg som syftar till att bättre matcha planerade och pågående byggprojekt mot marknads efterfrågan. Under året har analys av marknadsdjup för fyra olika projekt skett bland annat Kv Primus på Lilla Essingen. Testet visar att verktyget kräver stor förståelse och kunskap för att kunna arbeta i det, och en utvärdering av verktyget är inplanerad.</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. Se utförlig beskrivning i introduktionskapitlet.</p>
<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>				<p>✔ Analys genomförs inför varje skede i nybyggnadsprojekten för att säkerställa mångfald av lägenhetsstorlekar.</p> <p>Analys</p> <p>I varje projekt som är i uppstartsskede för projektering, ses lägenhetsstorlekar över. Yteffektivitet är i fokus, för att möjliggöra fler funktioner i lägenheten samtidigt som månadshyran hålls på en rimlig nivå. Bolaget har använt det nya analysverktyget för Kv. Primus, och detta ligger till grund för den nya lägenhetssammansättningen.</p>
				<p>✔ Inför varje nybyggnadsprojekt samråder bolaget med Bostadsförmedlingen kring mångfald av storlekar på bostäder.</p> <p>Analys</p>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				I samband med att nya projekt startas inhämtas alltid information från Bostadsförmedlingen och distriktet för att optimera projektet. Bolaget har även börjat att testa det nya marknadsanalysverktyget. I samband med att projekt går in i detaljprojektering görs en förnyad bedömning.
 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	  Antal påbörjade lägenheter i Stockholmshus Analys Bolaget har inte haft några planerad projektstarter under 2023. Den närmast möjliga projektstarten för Stockholmshus är Garagevägen som det arbetas aktivt med för att möjliggöra start under 2024.	0	0	
				 Fortsätta arbetet med Stockholmshus och vidareutveckla konceptet, inklusive se över projektportföljen för att prioritera Stockholmshus. Analys Nya projektidéer analyseras alltid först utifrån alternativet Stockholmshus. Se utförlig beskrivning i introduktionstexten ovan.
 Nyproducera minst 3 500 bostäder under mandatperioden	  Antal färdigställda lägenheter Analys Bolaget har under året skjutit på en etapp 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 12 152 lgh, Albano Kr 16 157 lgh, Mangon 36	387	500	


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>Igh. <i>Not: Antalet starter är inte jämnt fördelade per år under mandatperioden. Även om budgetvärdet för indikatorn ser så ut.</i></p>			
	<p>  Antal lägenheter i bolagets projektportfölj Analys</p> <p>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 antalet starter kommande år.</p>	4 750	4 000	
<p> Skapa fler bostäder för behov som finns i staden av boenden för äldre både biståndsbedömda och icke biståndsbedömda som målgruppen har råd att efterfråga genom nyproduktion eller i bolagets befintliga fastigheter</p>				<p>✓ Bidra till Äldrevänlig stad genom forskningsprojekt (med KTH) kring ökad rörlighet i beståndet, genom aktiva åtgärder. 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 året har även fastighetssystemet utvecklats så att förutsättningar finns för att rapportera in tillgänglighetsanpassade lägenheter till Bostadsförmedlingen. Under 2023 har bolaget tillgänglighetsmärkt samtliga fastigheter med byggår 2018 eller senare. Det utgör ca 10% av bolagets bestånd.</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/reguljärlösen.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>Analys</p> <p>Bolaget har informerat hyresgästerna om den interna byteskän i samband med ett nyhetsbrev, vilket även resulterat i rekordmånga länkklick. Under hösten har även informationsinsatser skett och en särskilt sida på bolagets hemsida har upprättats. www.svenskabostader.se/flyttankar</p> <p>✓ Utveckla arbetet med marknadsanalyser för att förbättra matchning på marknaden.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget använder sedan ett år ett marknadsanalysverktyg som syftar till att bättre matcha planerade och pågående byggprojekt mot marknads efterfrågan. Under året har analys av marknadsdjup för fyra olika projekt skett bland annat Kv Primus på Lilla Essingen. Testet visar att verktyget kräver stor förståelse och kunskap för att kunna arbeta i det, och en utvärdering av verktyget är inplanerad.</p>
	<p> Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget hade inga planerade starter under året. 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. Planerade starter är följande: 2024; 300 bostäder, 2025; 400 bostäder, 2026; 500 bostäder</p>	0	0	
				<p> Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, Stockholms Stadshus AB, AB</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	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 det blir ännu effektivare. Grupperna etablerades under året och har genomfört en gemensam kick-off mellan 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 nyproducerade stora lägenheter samt omsatta stora lägenheter, och det har konstaterats att dessa 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. Här är etikprövningen klar när vi träder in i år 2024.</p>
				<p></p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<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 arbetat aktivt med att utveckla Järva i enlighet med uppdraget.</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. Störst påverkan internt finns på produktionskostnad och arbete sker 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 pågående projekt så rannsakas möjligheterna att rationalisera bort garageytor och liknande. I flera projekt pågår aktiva samtal ihop</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				med entreprenör om att möjliggöra alternativa lösningar för att nå effektiva produktion.
				 Redogöra för hur bolaget bygger bostäder till prioriterade grupper, såsom unga, studenter och seniorer Analys Bolaget har i den tidiga projektutvecklingen ett seniorprojekt i Hässelby och kollektivboende i projektet Blåsutvägen. Under de senaste åren har bolaget haft högt fokus på att bygga studentbostäder och under året färdigställdes 300 studentlägenheter på campus Albano. I produktion har bolaget för nuvarande kv Familjen (87 st) och kv Plankan (50 st). Projekt med pågående planarbete är bl.a. Hagastaden (334 st), kv Valla Södra (130 st) och Islandstorget (60 st).
				 Redogöra för hur bolaget säkerställer effektiva processer för en hög och jämn takt i bostadsbyggandet samt bidrar till att samhällsservice planeras i tidiga skeden Analys Bolaget arbetar med att systematiskt lämna in nya markanvisningar, samt deltar i markgruppen för Stockholmshusen (gruppens syftet är att samordna och hålla bra tempo i tilldelning). För att bolaget ska 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 produktionsstartsmålen. Exploateringskontoret har som mål att markanvisa 330 lägenheter till Svenska Bostäder per år. Bolaget och Exploateringskontoret träffas kontinuerligt för att diskutera markanvisningar/markansökningar. Under 2023 har ca 120 ggh. markanvisats till Svenska Bostäder, i Grimsta/Blackeberg.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 <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 energi inom samarbetet Stockholmshus.</p>

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:

- Bolagets kultur- och värderingsarbete har fortsatt under 2023. Det har utmynnat i en värdegrund och en beskrivning av ett övergripande förhållningssätt som definierar bolagets organisationskultur, samt vägledning för agerande i vardagen.
- Under 2023 har bolagets största avdelning, Förvaltningen, genomfört en större organisationsförändring. Omorganisationen har haft ett tydligare fokus på kundnytta och förbättrat driftnetto. Den nya organisationen infördes under maj 2023.
- Samtliga chefer har haft möjlighet att genomgå bolagets ledarskapsprogram.
- Antikorrupsionsutbildning har anordnats för samtliga medarbetare under året.
- Ledningssystemet som beskriver de gemensamma arbetsätten är ett relevant stöd för medarbetarna, och i det fall det behöver vidareutvecklas så görs det.

Kvinnors sjukfrånvaro har över tid varit högre än hos män. Under 2023 har bolaget arbetat med att analysera detta faktum samt haft som mål att sänka kvinnors sjukfrånvaro. Bland genomförda aktiviteter kan nämnas kartläggning av orsaker för långtidssjukfrånvaro vilken visade att fysiska sjukdomstillstånd var i majoritet bland sjukskrivningsorsakerna, öppen föreläsning om vikten av en god sömn har erbjudits alla medarbetare samt att bolaget har infört en digital sjuk- och friskanmälningsrutin.





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 under 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.

Notis: Indikatorerna och aktiviteten uppfylls helt eller har en marginell avvikelse. Ägardirektiven i detta avsnitt bedöms därför uppfyllas helt, därav är statusen för detta avsnitt grön.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	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 Utfallet ligger under årsmålet. Sjukfrånvaro för kvinnor har minskat, vilket har varit ett av HRs mål under 2023.	4,7 %	5 %	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14 Analys Utfallet för både män och kvinnor ligger under årsmålet.	1,7 %	2 %	
				 Periodisk genomgång av

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				behörigheter i ekonomisystemet har genomförts Analys Bolaget har en etablerad rutin och genomför systematiska genomgångar. Behörigheterna kontrolleras två gånger per år. Under året har rutinen dokumenterats.

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 fredstida 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. Krisledningsövningar har genomförts under året. Dessutom har bolaget i samband med sprängning och större brand fått använda krisledningsförmågan i praktiken. 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.

Informationssäkerhet

Svenska Bostäder jämte dotterbolag har haft ett utvecklingsprojekt för systematiskt informationssäkerhets- och dataskyddsarbete igång i drygt 2,5 år vilket avslutades vid årsskiftet. Arbetet med systematiskt informationssäkerhets- och dataskyddsarbete (LIS) övergår från 2024 till att fortsättningsvis bedrivs inom bolagets övergripande ledningssystem.

Bolaget har informationsklassat alla informationsmängder i Klassa 4 utifrån ledningssystemets processer. Under 2024 kommer ett arbete med att koppla klassningarna till dokumenthanteringsplanen/hanteringsanvisningarna att ske. Utöver klassningarna kommer bolaget ha ett extra fokus på behörighetsstyrning, den lokala anvisningen samt utbildning (generell och yrkesgruppsanpassad) som aktiviteter i ILS. Utbildningen inkluderar medvetenhet och kännedom kring områden som, hur bolaget hanterar incidenter, informationssäkerhetskultur och riskmedvetenhet.

Under året har alla team/enheter/avdelningar deltagit i obligatoriska informationssäkerhetsmöten. På dessa har det informerats om vikten av hur information hanteras, hur bolaget är skyldiga att hantera personuppgifter, och vad det innebär för medarbetarna på den specifika enheten. Det har varit ett lyckat koncept som även kommer att återanvändas framöver. Registerförteckningen återfinns i ledningssystemets årshjul för kontinuerlig planering, förbättring och uppföljning. Informationssäkerhetsrisker för två utvalda informationstillgångar är dokumenterade och processen i ledningssystemet är synkroniserad med bolagets övergripande risk och sårbarhetsanalys (RSA).

Bolaget har sedan dataskyddsförordningens införande haft ett internt dataskyddsombud, men har sedan den 1 november 2023 lagt uppdraget på ett externt dataskyddsombud. Vidare har Ledningens genomgång genomförts de senaste två åren, enligt ISO standarden.

Risk- och sårbarhetsanalys

Bolaget har arbetat aktivt med risk- och sårbarhetsanalysens första steg och under 2023 har arbetet fokuserat på att implementera riskhanteringsåtgärder för de mest framträdande riskerna. Bolaget kommer fortsatt 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 2023 inventerat samtliga skyddsrum utifrån status på materiel och själva skyddsrummet. Utifrån den inventeringen kommer bolaget att under en treårsperiod med start 2024 åtgärda de brister som upptäckts.

Andel upphandlade avtal där kontinuerligt uppföljning har genomförts



Bolaget följer upp priser och övriga villkor vid leverans, vidare kontrolleras alltid leverantörers ekonomiska status vid faktureringsstillfället. Därutöver har bolaget under året följt upp flertalet avtal vid leverantörmöten - exempelvis för skötsel av utemiljö, lokalvård och byggprojekt - samt att stickprov av hållbarhetskrav har genomförts. Rättvist byggande har fortsatt kontroller i nybyggnadsprojekt.

Delprocessen som handlar om uppföljning av leverantörsavtal har delvis kartlagts tidigare och kommer under 2024 förtydligas kring ansvarsfrågor. Uppföljningsplanerna för avtal med värde över 2 miljoner kombinerat med kartläggningen av processen kommer att ge en tydligare bild kring vilka styrkor och svagheter bolaget har inom avtalsuppföljningen.

Följa upp avtal med värde högre än 2 mnkr minst en gång per år

Avtal för tjänster såsom utemiljö och fastighetsjour har följts upp kontinuerligt vid driftmöten, flera gånger per år. Motsvarande uppföljningsmöten när det gäller byggnation äger rum vid projektupphandlingar. Övriga kontroller såsom tillkomsten av ryska intressen hos bolagets leverantörer följs upp kontinuerligt, liksom företagets rating. Ca 20 avtal kontrolleras per år gällande hållbarhetskrav. Det kvarstår ett arbete för att strukturera uppföljningen av ramavtal, främst sådana som är tecknade för några år sedan och som används av flera organisatoriska enheter.

Notis: Av totalt 6 st. aktiviteter/indikatorer uppfylls 4 helt, 1 delvis, och 1 uppfylls ej. Ägardirektiven i detta avsnitt bedöms därför uppfyllas delvis, därav är statusen för detta avsnitt gul.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts Analys Priser och övriga villkor har följts upp av beställare vid leverans. Uppföljning av leverantörers ekonomiska status genomfördes till 100 % i form av en kontroll vid faktureringsstillfället.	50 %	96 %	 Följa upp avtal med värde högre än 2 mnkr minst en gång/år och dokumentera uppföljningen. Analys Se utförlig analys i introduktionstexten till detta kapitel.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>Därutöver har ett flertalet avtal, exempelvis för skötsel av utemiljö, lokalvård och byggprojekt, följts upp vid leverantörsmöten. Stickprov av hållbarhetskrav genomfördes också under året, såsom tidigare år. Även Rättvist byggande har fortsatt kontroller i nybyggnadsprojekt. Kontinuerlig uppföljning på aggregerad nivå av främst ramavtal sker endast i viss omfattning.</p> <p>Delprocessen för uppföljning av leverantörsavtal har delvis kartlagts tidigare och kommer att pågå under 2024 med förtydligande kring ansvar.</p> <p>Uppföljningsplanerna för avtal med värde över 2 milj, vilka tas fram senast vid respektive upphandlingens slut, kombinerat med kartläggningen av delprocessen, kommer att ge en tydligare bild vilka styrkor och svagheter bolaget har inom avtalsuppföljningen.</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>Det har genomförts obligatorisk informationssäkerhetträffar inom bolaget för att informera, sprida kunskap, samt öppna upp för dialog. Obligatoriska utbildningar via staden - inom</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				informationssäkerhet respektive GDPR - har även tillhandahållits.
				<p>✓ Informationssäkerhet: Påbörja implementeringen av systematiken inom informationssäkerhet och dataskydd, tydliggöra roller och ansvar i linjeorganisation och processorganisation.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har tagit fram en lokala anvisning, inklusive roller och ansvar. Denna finns i bolagets ledningssystem, och arbete med att implementera anvisningen fortgår.</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 sammanhållen beredskap för framtida kriser och civilt försvar, både i den egna verksamheten och inom ramen för en stadsövergripande samverkan</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har under året 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 början av 2024 kommer djupare diskussioner föras kring bemanning och utbildning.</p>
				<p>✓</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>✓ Nämnder och bolagsstyrelser ska under ledning av kommunstyrelsen medverka i upprättandet av stadens krigsorganisation och dess bemanning</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har under året 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 början av 2024 kommer djupare diskussioner föras kring bemanning och utbildning.</p>

3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser



Trygghetsarbete

Bolaget 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 med regelbundna ronderingar och att hålla rent och snyggt i bolagets bostadsområden och centrummiljöer. Klottersanering sker omgående enligt bolagets rutiner. Behov av åtgärder uppmärksammas även vid trygghetsvandringar via stadsdelsnämnderna och fastighetsägarföreningarna, där alla avvikelser protokollförs och respektive fastighetsägare ansvarar för att åtgärda dessa. Generellt är det få anmärkningar på bolagets fastigheter, och samverkan med de andra aktörerna samt boende är uppskattat av alla parter. Bolaget deltar i platssamverkan framförallt 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. I slutet av maj genomfördes en presentation av konceptet för Rågsveds fastighetsägarförening i syfte att sprida kunskap och inspirera. Under nästa år planerar bolaget att genomföra minst en trygghetsvandring med 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 2023 har bolaget vid två perioder varit extra synliga i bolagets områden och bjudit in hyresgästerna till dialog på olika teman, för att stärka dialogen med hyresgästerna och arbetet med Hemokrati. Under året deltog bolaget också i Järvaveckan, Kärrtorpsfestivalen, Dalendagen, trygghetsdagar i Rågsved samt Vällingbydagarna, och har haft dialogmöten i Tensta och Drakenberg. Under hösten arrangerade bolaget Husbyfestivalen.

Bolaget har 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.

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 har fortsatt 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 Byggnade.

Under 2022 införde bolaget metoden Trygga Trappan. Arbetet har skett och fortsätter ske 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. Ett införande har skett i Tensta och förberedelser pågår för en fastighet i Västerort (i samarbete med fastighetsägarföreningarna). Bolaget har utvärderat arbetet med stöd från Brottsförebyggande rådet och en rapport har presenterats under hösten. Rapporten visar att metoden är effektiv då den ger polisen möjlighet att utföra insatser på en specifik tid vilket ökar träffsäkerheten och därmed polisens resursåtgång. Metoden har inverkan på organiserad brottslighet då den slår mot kriminellas resurser. Det är även resurseffektivt för fastighetsägare eftersom de investeringar som behöver göras vägs upp av minskade kostnader för städning, skadegörelse och klottersanering.

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. Under 2023 har brandskyddsutbildningar genomförts och brandskyddsbesiktning har genomförts av oberoende besiktningsmän.

Smarta brandvarnare och sensorer

Ett pilotprojekt genomfördes under 2022 kring smarta brandvarnare och sensorer. 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 har kunskapsunderlag sammanställts, som krävs för att gå in i kravställan och upphandling av det överordnade systemet för styr och regler av det som kopplas upp.

Tillsvidare sitter sensorerna kvar i aktuell fastighet och parallellt pågår diskussioner med staden om möjligheter till gemensam utveckling. Diskussionen om hur bolaget kan minska bränder och vattenskador, både i volym och omfattning, pågår ständigt. Bolaget har även förstärkt de personella resurserna för att arbeta med brand- och vattenskador genom att tillsätta skadesamordnare.

NKI-resultat


I årets kundundersökning framgår att hyresgästerna återigen upplever hög grad av trygghet i och kring bolagets fastigheter, samt att bolaget uppnår ett samlat trygghetsindex på 79,8. Bolaget har tagit 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.

Notis: Av totalt 8 st. aktiviteter/indikatorer uppfylls 3 helt och 5 delvis. Ägardirektiven i detta avsnitt bedöms därför uppfyllas delvis, därav är statusen för detta avsnitt gul.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta proaktivt och strukturerat för att motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser, bland annat genom engagemang i Rättvist byggande				<p>✔ Vidareutveckla arbetet kring samarbetet med Rättvist Byggande och genomföra löpande kontroller.</p> <p>Analys</p> <p>Alla nyanställda på bolagets fastighetsutvecklingsavdelning får fortlöpande utbildning inom Rättvist byggande. Under året har den nya modellen för Rättvist byggande testats och utvärderas 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 har kontroller genomförts enligt plan, och samarbete med Rättvist byggande. Kontrollerna utförs av Rättvist</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				byggande enligt gällande struktur och rutin.
 I samarbete med S:t Erik Försäkring strategiskt stärka det förebyggande arbetet i syftet att minska antalet brand- och vattenskador i stadens byggnader				 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. Analys Bolaget deltar aktivt i arbetet med S:t Erik Försäkring. Se utförligare analys i introduktionskapitlet.
	 Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med bostad, allmänna utrymmen och utemiljö Analys 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.	77,9	78	
	 Produktindex Analys 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.	77,9	78	
	 Rent och snyggt Analys Bolagets utfall för detta år blev 76,7 och jämfört	76,7	80	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>med förra årets utfall som var på 78,9 innebär det att bolaget minskar i Rent och snyggt, och därmed inte uppnår årsmålet. Under 2023 har nya skötselentreprenörer etablerats, och i övergången har kvalitén påverkats. Bolaget har sedan mätningen haft löpande uppföljning för att säkerställa leverans enligt krav i avtalen.</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. Insikterna är omhändertagna och omsatta i aktiviteter i verksamhetsplaneringen 2024, där bolaget gemensamt valt att fokusera på bemötandeområdet.</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	80	
				<p> Trafiknämnden ska i samarbete med stadsdelsnämnderna,</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och AB Familjebostäder, AB Stockholms hem, AB Svenska Bostäder ta fram ett program för främjande av stadsnära odling Analys Trafikkontoret har påbörjat arbetet med att ta fram ett program för stadsnära odling i dialog med berörda aktörer.

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



Civilsamhälle och barnrättsarbetet

Bolaget har under året fortsatt att utveckla sitt arbete med utgångspunkt i den kartläggning av barnrättsperspektivet som genomförts under 2022. Barnperspektivet i bolagets modell för socialt värdeskapande analys i nybyggnation har 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. Bolaget kommer att genomföra fler trygghetsvandringar med barn kommande år.

Under året har kunskaphöjande åtgärder genomförts och rutiner kopplat till bolagets bostadssociala arbete har vidareutvecklats och följts upp.

Under våren tog bolaget emot praoelever inom ramen för samarbetet med Rädda Barnen i På Lika Villkor. Bolaget har även tagit 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 har bolaget samarbetat med olika aktörer för att erbjuda barn meningsfulla och utvecklande fritids- och sommarlovsaktiviteter.

Under rubrik 1.5 har bolaget utvecklat arbetet med att bidra till ett rikt kulturliv.

Hyresgästers (medborgares) möjlighet att påverka

Bolaget har under året utvecklat arbetssätten för att förstärka hyresgästernas möjlighet till inflytande och delaktighet i verksamheten. Via olika kanaler så väl digitala som fysiska möten har bolaget lyssnat på hyresgästerna och Stockholmsborna för att ta reda på vad de vill vara med och påverka. Bolaget har även utifrån boinflytandeavtalet med lokala hyresgästföreningen genomfört ett antal träffar runt om i beståndet. Exempel på aktiviteter som genomförts till följd av synpunkter som kommit in är färgval vid upprustning av trapphus, anläggande av boulebana, utformning av lekmiljö och planering och genomförande av Husbyfestivalen. Här gavs Husbyborna 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. Husbyborna invigde festivalen och ungdomar från området fick möjlighet att arbeta som eventpersonal.

Vidare har bolaget genomfört kundpaneler om boendeappen, numret in till kundcenter, tomma lokaler, kommande renoveringar och flyttankar. I bolagets budget finns särskilda 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.

Särskilda informationsinsatser har även genomförts för att öka hyresgästernas kunskap och medvetenhet om hur de kan påverka sin boendesituation, genom bland annat interna byteskön, lägenhetsbyte och vanliga bostadskön.

Genomförande av Agenda 2030

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 utpekad målsvar i stadens Agenda 2030 arbete men verksamheten berör ett flertal av målen. Och vad gäller mål 11 så sammanfaller det i stor utsträckning med bolagets kärnuppdrag, och det kommunala bostadsförsörjningsansvaret.

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 bestånd. Bolaget fortsätter även med och vidareutvecklar arbete med samråd och boendeinflytande 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 har ökat produktionen av förnybar energi, samt har tillsammans med systerbolagen och Stadshus AB genomfört en 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.

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 enligt ISO 14001.

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. Under året har bolaget tillsatt en roll som Kundvägledare för att ytterligare förstärka arbetet för jämlikhet och mer systematiskt arbeta med klagomål och synpunkter. Dessutom fortsätter bolaget att

vidareutveckla arbetssätt med samråd och boendeinflytande, för att säkerställa att alla grupper kommer till tals. Utöver det bedriver bolaget ett arbete kring god rörlighet inom det egna beståndet som syftar till att alla ska kunna byta bostad när ens bostadsbehov förändras.

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 såväl som befintligt bestånd. 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/ungdomar 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 giffria 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 med att genomföra anpassningar för att bättre klara de nya förutsättningarna. Bolaget arbetar även med 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.

Systematiskt kvalitetsarbete

Bolaget arbetar med alla tre delar i Stockholms stads kvalitetsprogram. Här ges några exempel kring vad som gjorts under 2023 i respektive tre ben.

Ständiga förbättringar - de styrande dokumenten aktualiseras med viss periodicitet och under 2023 har en större genomarbetning gjorts av handböckerna som används vid fastighetsutveckling för att se över innehållet och ensa mallarna samt tagga dokumenten så de är sökbara i ledningssystemet Verksam. Kundnöjdheten mäts återkommande och under 2023 har det kompletterats med en mer utvecklad studie kring vilka som valt att tacka ja respektive nej till en nyproducerad lägenhet i Mangon, vilket ger kundinsikter att ta vidare in i förbättringssnurran. Vidare har månadsvisa möten genomförts med processamordnarna och en e-learningutbildning kring ledningssystemet tagits fram. I spåren av att bolaget ansökte om att delta i tävlingen kring utmärkelsen svensk kvalitet år 2022 samt certifiera sig inom miljöledning år 2022/2023 har värdefulla förbättringsområden uppdragats och vilka det jobbas med att

stänga.

Innovation – bolaget deltar i flera innovationsprojekt, som också i förekommande fall erhållit extern delfinansiering. Dessa finns specificerade under rubrik 3.1. Exempel på områden där innovationsprojekt förekommer är energiområdet, logistik- och transportområdet och bostadssociala området.

Digitalisering - det är sällan ständiga förbättringar och innovation inte åtföljs av digitala inslag så givetvis finns korskopplingar här mellan de tre benen. Nytt under 2023 har varit automatiseringen (RPA-teknik) av administrativa arbetsuppgifter samt ett test av AI-teknik ovanpå handböckerna för fastighetsutvecklingsarbete. Men också nedläggningen av en bot som bolaget kunde konstatera att kunderna inte var redo för. För att arbeta mer datadrivet och synliggöra behov av ständiga förbättringar har applikationer skapats för utvalda processer i det nylanserade beslutsstödet Qlik. Det skapar en plattform för intern effektivisering såväl som förbättrad kvalitet och kundnöjdhet externt.

Socialt ansvar i offentlig upphandling

Bolaget ställer kollektivavtalsliknande villkor enligt Upphandlingsmyndighetens instruktioner i riskbranscher och för bolaget handlar det framför allt om byggarbeten och lokalvård. I praktiken har det inneburit att alla nya avtal inom byggbranschen har föregåtts av kontroller vid upphandlingstillfället.

Bolaget ställer även krav på sysselsättningsåtgärder beroende på upphandlingens innehåll. Exempelvis ställs krav på att ta emot sommarjobbbara inom avtal kring utemiljöskötsel. Vidare stipuleras att entreprenören ska ta emot praktikanter eller anställa någon som är långt från arbetslivet i större entreprenadkontrakt där Svenska Bostäder kan garantera arbeten för den avtalade leverantören.


Samverkanspartners har kännedom om Stockholms stads mål och vision

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 avtalspecifika uppföljningsplaner. Några av bolagets viktigaste samverkanspartners 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. Under året har sådana möten ägt rum bland annat för städarbeten, fastighetsjour och enstaka ytterligare tjänsteavtal, samt byggavtal.

Exakta krav i upphandlingar formuleras också som särskilda kontraktsvillkor. Ett exempel är sysselsättningsfrämjande krav. Ett annat är hållbarhetskraven som har formulerats enligt stadens gemensamma inriktning, och som sedan kontrolleras vid stickprover.

Om upphandlingskonsulter har anlåtats för genomförande av upphandlingar å Svenska Bostäders vägnar, introducerades samtliga upphandlingskonsulter till stadens inköpsprocess, övergripande krav som stadens ställer och informerade om vikten av att följa målen och visionen i allt inköpsarbete.

Notis: Ägardirektiven i hela detta avsnitt uppfylls helt, därav är statusen grön.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 Redogöra för hur bolaget säkerställer enhetlig tillämpning av villkor för socialt ansvar och krav på villkor i nivå med

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>kollektivavtal i offentlig upphandling</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget ställer kollektivavtalsliknande villkor enligt Upphandlingsmyndighetens instruktioner, dvs i riskbranscher. Se utförligare beskrivning i introduktionstexten till detta kapitel.</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. Se utförligare beskrivning i introduktionstexten till detta kapitel.</p>