



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

Sid. 1 (57)  
2024-05-20

# Utfallsrapport Tertial 1 2024

## AB Svenska Bostäder

## Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar .....	4
Analys av ekonomisk utveckling .....	4
Resultatsammanställning, investeringar & övrigt .....	5
Analys.....	5
1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden .....	7
1.1 Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid.....	7
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 .....	10
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 .....	15
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 .....	22
2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar .....	24
2.4 Stockholmarens hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer.....	27
3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla .....	28
3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd .....	28
3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb.....	31
3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med.....	33
3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb.....	42
3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden .....	44
3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser .....	47
3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt .....	53

**Anvisning****Stockholms Stadshus AB:s anvisningar för rapportering av bokslut och verksamhetsberättelse 2024**

Kommunfullmäktiges budget 2024 innehåller tre inriktningsmål; *Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden, Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatoställning och Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla.* Utifrån dessa mål har koncernens anvisningar för tertialrapport 1 tagits fram.

De texter som lämnas av dotterbolagen utgör underlag till den analys som sammanställs och presenteras för koncernstyrelsens beslut om tertialrapport 1 2024. Uppföljningen ska fokusera på bolagens bidrag till att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål och verksamhetsområdesmål med tillhörande analyser av utfallet. I detta ingår också uppföljning av bolagens arbete utifrån kommunfullmäktiges Direktiv för samtliga nämnder och bolagsstyrelser i budget 2024.

**Rapportering i ILS och OCRA**

Ekonomisk rapportering sker i OCRA. Övrig rapportering sker i ILS senast 13 maj kl 12.00. OBS! Rapporten ska inte klarmarkeras; Detta görs av Stockholms Stadshus AB den 14 maj kl 16.00.

Under mappen ”Dokument” i OCRA finns övriga uppgifter med detaljerad tidplan för hantering i OCRA mm. I OCRA framgår även tidpunkter för internfakturerings, interna avstämningar och import av filer.

**Mål för verksamhetsområdet (VO-mål)**

I rapporteringen ska bolagen beskriva vilka resultat som uppnåtts under perioden samt bedöms uppnås för året respektive verksamhetsområdesmål som beskrivs nedan utifrån egna och gemensamma ägardirektiv, indikatorer samt aktiviteter. För respektive mål anges om det är obligatoriskt eller inte för bolaget att kommentera.

Samtliga bolag ska ange en egen bedömning om hur väl målet bedöms kunna uppnås. Detta gäller såväl för uppföljning av inriktningsmål som för verksamhetsområdesmål. Uppföljning görs med sedvanliga färger; grönt om målet uppfyllts helt, gult om delvis och rött om det inte uppfyllts. Målbedömningen är en samlad bedömning utifrån vad som genomförts och planeras för året under respektive inriktnings- och verksamhetsområdesmål.

**Indikatorer**

I tertialrapporten ska bolagen rapportera utfall/prognos för kommunfullmäktiges och Stockholms Stadshus ABs indikatorer. Indikatorerna är insorterade under kommunfullmäktiges tolv verksamhetsområdesmål. Indikatorerna utgör en del av underlaget för att bedöma uppfyllelsen av kommunfullmäktiges verksamhetsområdesmål. I bedömning av måluppfyllelsen ska utfallet/prognosen av indikatorerna ingå.

Bolagen ska rapportera periodens utfall och prognos för helåret för de indikatorer som har rapporteringsperiod månad och tertial, vilket syns i ILS-webb. Vid avvikelse mellan beslutat årsmål och prognos ska avvikelsen för indikatorn kommenteras.

Bolagen ska också lämna en prognos på helåret för övriga indikatorer genom att ange om målet bedöms uppnås *helt, delvis* eller *ej*.

**Aktiviteter**

I tertialrapporten behöver rapportering enbart ske aktiviteter för som avviker på det sätt som redovisades i samband med rapportering av verksamhetsplan.

## Sammanfattande kommentar

Budgeten för Stockholms Stad är överordnad och styrande för stadens alla verksamheter, däribland Svenska Bostäder, och övriga styrdokument ska förhålla sig till den. Verksamhetsplanen för 2024 samt affärsplanen beskriver ett antal områden Svenska Bostäder har för avsikt att stärka, utveckla eller tydliggöra målsättningen inom.

Hos Svenska Bostäder har 60 000 stockholmare sitt hem och företagare/organisationer idkar verksamhet i 4 000 lokaler. Bolaget arbetar för att ge boende och lokalkunder ett ökat inflytande på riktigt, det kallas för Hemokrati. Som ett led i detta fortsätter bolaget utveckla nya och befintliga dialogformat samt verktyg för ökad tillgänglighet och flexibilitet i kundkontaktarna. Trygghetsarbetet är fortsatt starkt prioriterat där viktiga komponenter är det bosociala arbetet, samarbeten med andra samhällsaktörer, ronderingar samt fysiska säkerhetsåtgärder i fastigheterna.

Bolaget ska tillsammans med systerbolagen klara stadens övergripande mål om 3 500 lägenheter under perioden. Där industriellt byggande, Stockholmshusen och konceptbostäder är inslag för att möjliggöra nyproduktion. Detta är ett steg i vår strävan att kunna erbjuda hem för alla, i olika delar av staden, i olika storlekar, i olika former av eget eller delat boende, och till olika hyra.

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

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

Företagets långsiktiga finansiella hållbarhet är beroende av en välbalanserad blandning av effektiv fastighetsförvaltning, strategisk fastighetsutveckling och intäkter från hyror som går i linje med den generella kostnadsutvecklingen. Genom att samordna dessa faktorer och fokusera på hanteringen av inköp och energisparande investeringar strävar bolaget efter att skapa en framgångsrik och hållbar fastighetsportfölj som möter stockholmarnas behov och är långsiktigt ekonomiskt hållbar.

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

KF:s inriktningsmål



## Analys av ekonomisk utveckling

### Anvisning

Bolagen ska analysera och utförligt redogöra för den ekonomiska utvecklingen utifrån periodens utfall och prognos. Beskriv väsentliga avvikelser gentemot budget och orsaker till dessa.

### Investeringar

De bolag som har en investeringsbudget beskriver kortfattat status för varje enskilt pågående projekt, som beslutats av bolagets styrelse, med beräknad investeringsutgift över 300 mnkr.

Kommentera beslutad budget, utfall, slutkostnadsprognos, projektets tidplan och eventuella förändringar i projektet för omfattning eller ekonomi och orsaker till detta större risker samt övrig info som bedöms som relevant.

*Obligatoriskt att kommentera: Alla bolag*

## Resultatsammanställning, investeringar & övrigt

### Resultatsammanställning

Nyckeltal	Utfall	Budget	Prognos
Omsättning	1 222 708	3 703 008	3 746 379
Rörelsekostnader	-618 517	-1 859 741	-1 900 602
Avskrivningar	-314 699	-982 084	-979 939
Nedskrivningar och Utrangeringar		-40 000	-40 000
Personalkostnader	-106 439	-367 100	-359 373
Övriga kostnader	432	-4 265	2 157
Finansnetto	-116 237	-400 000	-358 045
Resultat efter finansnetto	67 248	49 818	110 577

### Investeringar

Nyckeltal	Utfall	Budget	Prognos
Nyproduktion	44 223	403 000	552 466
Strategiska investeringar (Ombyggnad)	35 366	356 130	286 959
Ersättningsinvesteringar	105 030	493 870	485 604
Summa investeringar	184 619	1 253 000	1 325 029

### Övrigt

Nyckeltal	Utfall
Antal anställda	374
Balansomslutning	28 333 932

### Analys

Analys utgår från helårsperspektiv för att ge en så bra övergripande analys som möjligt.

Företagets långsiktiga ekonomi är beroende av effektiv fastighetsförvaltning, fastighetsutveckling och intäkter från hyror som går i linje med den generella kostnadsutvecklingen. Genom att samordna dessa faktorer strävar bolaget efter att skapa en framgångsrik och hållbar fastighetsportfölj som möter stockholmarnas behov och är långsiktigt ekonomiskt hållbar.

En sund lönsamhet är avgörande för att förbättra kvaliteten på vår förvaltning, upprätthålla våra befintliga fastigheter och driva stadsutveckling genom ny- och ombyggnationer. I den nuvarande marknadssituationen, som under lång tid präglats av hög inflation och högt ränteläge, möter vi betydande kostnadsökningar i både förvaltningen och våra nybyggnads- och renoveringsprojekt.

Det prognostiserade resultatet efter finansnetto ökar dock i förhållande till budget och uppgår till ca 111 mnkr. Det ska jämföras med det av kommunfullmäktige fastställda resultatkravet för 2024 på 50 mnkr.

I det prognostiserade resultatet ingår förvärvet av fastigheten Lomholmen i Vårberg, 129 lägenheter, med beräknat tillträde 1 september 2024. Förvärvet är villkorat beslut i kommunfullmäktige.

Prognosen för hyresintäkterna visar ett utfall som är 33 mnkr högre än budget. Ökningen förklaras främst av ett högre hyresutfall för bostäder samt av förvärvet av Lomholmen. Förvärvet av Lomholmen fanns inte med i budgetunderlaget. Lokalhyresintäkterna däremot kommer ut något lägre än budgeterat. Bolaget får tydliga signaler om att det utmanande marknadsläget påverkar många lokalhyresgäster och vi ser en ökad risk för konkurser och hyresnedsättningar under året.

Övriga förvaltningsintäkter prognostiseras öka med 13 mnkr vilket nästintill uteslutande relaterat till försäkringsersättningar. Motsvarande nettoresultateffekt blir dock negativ då kostnaderna kopplat till försäkringsersättningen normalt överstiger ersättningen.

Driftnettot förväntas öka med ca 10 mnkr vilket dock innebär en sänkt överskottsgrad då kostnaderna, procentuellt sett, ökar mer än intäkterna. Det är framförallt kostnader kopplat till fastighetskötsel och reparationer som ökar mest i förhållande till tidigare budgeterat. Detta trots att bolaget genomfört betydande besparingsåtgärder. Kostnadsökningarna för fastigheternas serviceavtal så som till exempel städning, trädgårdsskötsel, snöröjning, taksikning och hissar ökar mest. Även kostnaderna för och uppvärmning överstiger budget.

Kostnaden för fastighetsavskrivningar förväntas bli marginellt lägre än budget, främst som en konsekvens av att de större ombyggnadsprojekten blir klara senare än budgeterat. I avskrivningarna ingår också förvärvet av fastigheten Lomholmen som prognostiseras ge avskrivningar på 2 mnkr under året.

Personalkostnaderna sjunker något som följd av effektiviseringar och vakanser.

Under inledningen av året har tre hyresavtal sagts upp där Svenska Bostäder, efter ett förvärv av Castellum AB 1995, står som ägare till några bostadsrättslägenheter. Bolaget avser sälja lägenheterna under året vilket förväntas ge ett positivt resultat om ca 6,5 mnkr. Effekten av detta återfinns under rubriken "Övriga kostnader" i tabellen över Resultatsammanställningen.

Som en följd av lägre skuldsättning än budgeterat, då investeringsvolymerna varit lägre under inledningen av året, förväntas finansnettot för helåret uppgå till ca -358 mnkr.

Bolaget har beaktat en snittränta 2,80 % för 2024 enligt prognos erhållen från Stockholm stads finansavdelning. I budget beräknades snitträntan bli 2,70%.

## **Investeringar**

Bolaget har tidigare uppgett att inga förvärv fanns medräknade i budgeten.

Prognostiserad total investeringsvolym för året uppgår, inklusive förvärv av Vårbergstoppen Kv. Lomholmen om 304,5 mnkr, till 1 325 mnkr. Detta indikerar att årets investeringar kan komma att överstiga kommunfullmäktiges totala investeringsram för bolaget som uppgår till 1 253 mnkr. De prognostiserade investeringsvolymerna präglas fortsatt av stor osäkerhet.

Investeringarna i nyproduktionsprojekt, nu inklusive Kv. Lomholmen, förväntas vid årets slut uppgå till 552 mnkr vilket skall jämföras med en budgeterad volym för nyproduktion på 403 mnkr. Exkluderat investeringen i Kv Lomholmen understigen de prognostiserade investeringsvolymerna de budgeterade investeringarna i nyproduktion med 155 mnkr. Den främsta orsaken till det lägre prognostiserade utfallet är den aktuella marknadssituationen, som har resulterat i färre påbörjade projekt.

För investeringar i det befintliga beståndet prioriteras underhåll för att säkerställa en långsiktig ekonomisk stabilitet, uppfylla ägardirektiv och myndighetskrav, förbättra energieffektivitet, säkerställa att vi uppnår uppsatta klimatmål, samt öka trygghet och kundnöjdhet i våra områden. Den prognostiserade

investeringsvolymen för underhåll uppgår till 773 mnkr vilket är 77 mnkr lägre än tidigare budgeterad volym om 850 mnkr.

För utförligare beskrivning av de enskilda projekten med beräknad investeringsutgift över 200 mnkr se bilaga 1.

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

Den övergripande bedömningen är att Svenska Bostäder uppfyller inriktningsmålet under det första kvartalet 2024.

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

#### Anvisning

Stockholm ska vara en stad där alla barn och unga ges möjligheter att utvecklas efter sina egna förutsättningar. Stadens beslutsfattande ska utgå från ett tydligt barnperspektiv och barnets bästa ska alltid stå i centrum. Stockholm ska vara en giftfri stad för barn där skadliga material och plaster fasas ut.

*Obligatoriskt att kommentera: SISAB*







Bolaget fortsätter samarbetet med Rädda Barnen inom initiativet På Lika Villkor, i Järva i ytterligare en period. Samarbetet är en del av bolagets förebyggande arbete. Initiativets övergripande mål är att barn, unga och barnfamiljer ska ha lika möjligheter som andra att delta i samhället och påverka sina livsvillkor, fritt från diskriminering och oberoende av socioekonomisk situation. Inom ramen för samarbetet ökar kompetensen hos bolagets medarbetare och under perioden har både Rädda Barnen och stadens Barnombudsman besökt bolagets livesändning (SB Live) där alla medarbetare träffas.

Bolaget har ett flertal samarbeten med civilsamhället för att främja jämlika uppväxtvillkor och en meningsfull fritid för barn och unga. Bolaget planerar under tertiåret för sommarens erbjudande runt fritidsaktiviteter för barn och unga, mottagande av praoelever från Järvaskolan under våren såväl som feriejobbarna i sommar. Bolaget tar i år emot betydligt fler ferieungdomar i egen regi än tidigare år.



Likaså fortsätter bolaget sitt bostadssociala arbete i nära samarbete med stadsdelarna och andra relevanta myndigheter och aktörer. Ett systematiskt bostadssocialt arbete bidrar till att värna om medborgare som kan ha svårare att göra sin röst hörd, som barn och våldsutsatta, får sina behov belysta. Här har bolaget via Fastighetsägarföreningar utbildat medarbetare i tecken på våld i nära relation under året. Bolaget har också förtydligat hur vi arbetar med orosanmälningar för att uppmärksamma stadsdelarna på barn som riskerar att fara illa.

Bolagets arbete med att friställa lägenheter till följd av oriktiga hyresförhållanden fortsätter med full kraft, likaså arbetet med krav- och hyresrådgivning samt arbetet för att aktivt minska störningar i våra bostadsområden. En pilot genomfördes förra året där bolaget systematiskt gått igenom en hel fastighet där det finns signaler om att många rörelser sker i de allmänna utrymmena. En tidig bedömning är att det verkar vara ett framgångsrikt arbetssätt, men bolaget har ännu inte kunnat föra in det som ett systematiskt arbetssätt.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
---	-----------	------------------	--------	-----------

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.	  Antal friställda lägenheter på grund av oriktiga hyresförhållanden <b>Analys</b> Under perioden har knappt 60 procent av årsmålet infriats.	101	180	 Bidra till att höja kunskapen om oriktiga hyresförhållanden för att öka kvalitén i utredningar genom att bjuda in till regelbundna samverkansmöten med stadsdelsförvaltningarna samt utveckla metoder för att motverka utsatthet i våra bostadsområden. <b>Analys</b> Bolaget har regelbundna samverkansmöten med samtliga stadsdelsförvaltningar kopplat till bosociala ärenden. Med syfte att hålla nere antalet vräkningar och kunskapsutbyte. En arbetsmetod har utvecklats där orosanmälningar görs för att motverka utsattheten för våra boende med fokus på barn och äldre. Bolaget samverkar även med andra aktörer och myndigheter för att öka kompetensen gällande oriktiga hyresförhållande, t.ex. ingår bolaget i ett nätverk för oriktiga hyresförhållande.
 Förstärka sitt vräkningsförebyggande arbete och aktivt verka för att en noll-vision ska gälla för vräkningar av barnfamiljer				 Vidareutveckla, följa upp och utvärdera rutiner kopplat till vårt bostadssociala arbete för att stärka barnperspektivet, vårt arbete med skuggärenden och orosanmälningar. <b>Analys</b>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>Bolaget har regelbundna samverkansmöten med samtliga stadsdelsförvaltningar kopplat till bosociala ärenden. Med syfte att hålla nere antalet vräkningar och kunskapsutbyte. En arbetsmetod har utvecklats där orosanmälningar görs för att motverka utsattheten för våra boende med fokus på barn och äldre.</p>
<p> Stärka sitt bostadssociala arbete i samverkan med socialnämnden när det gäller våld i hemmet genom bland annat kompetensutveckling, informationsinsatser, och ett förstärkt barnrättsperspektiv</p>				<p> Fortsätta samarbeta med stadsdelar, socialnämnden och fastighetsägarföreningar för att öka vår kompetens och utveckla våra arbetssätt för att motverka våld i hemmet.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolagets bosociala grupp deltar i samverkansmöte med socialtjänsten återkommande samt utför gemensamma hembesök hos hyresgäster som riskerar bli uppsagda. Bolaget deltar i de nätverksträffar som fastighetsägarna anordnar för att kunskapsutbyte. Under perioden har bolaget deltagit på två träffar.</p>

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

### Anvisning

Alla Stockholms barn ska ha jämlika livsvillkor och livschanser oavsett var i staden de bor. Stadens förskole- och skolgårdar behöver bli bättre, grönare och mer klimatanpassade och det ska vara prioriterat att plantera fler träd och buskar på gårdar med höga temperaturer.

*Obligatoriskt att kommentera: SISAB*



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








#### Anvisning

Arbetet för jämlikhet, jämställdhet och mot segregation är avgörande för att alla stockholmare ska få goda livsvillkor, möjlighet att förverkliga sina drömmar och leva fria liv. En grundläggande förutsättning för att uppnå det är ett starkt välfärdssamhälle som ger skydd och stöd när livet är som mest skört.

*Obligatoriskt att kommentera: Familjebostäder, Stockholmshem, Svenska Bostäder, Bostadsförmedlingen, Micasa Fastigheter*

Bolaget har ett nära samarbete med staden och Bostadsförmedlingen för att bidra till bostadsförsörjningen. Genom Försöks- och träningslägenheter samt Bostad Först bidrar bolaget med bostäder till stockholmare som behöver särskilt stöd på bostadsmarknaden. Bolaget kommer under 2024 att se över de interna arbetssätten i syfte att säkerställa att bolaget både kan leverera och förvalta dessa kategoribostäder över tid.

Utifrån stadens program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2024-2029 vidtar bolaget fortsatt åtgärder för att öka tillgängligheten i befintligt bestånd. Samt fortsätter arbetet med att synliggöra fullt tillgänglighetsanpassade lägenheter på Bostadsförmedlingens hemsida. Under 2024 fokuserar bolaget på att inventera tillgängligheten i lägenheter där avflyttning sker (samtliga).

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	  Antal levererade Bostad-Först lägenheter <b>Analys</b> Bolaget har under jan-mars levererat tre bostad-först-lägenheter. Bolaget levererar i enlighet med efterfrågan.	3 st	19 st	
	  Antal levererade försöks- och träningslägenheter <b>Analys</b> Under jan-mars har bolaget levererat 25 försöks-och träningslägenheter. Bolaget levererar i enlighet med efterfrågan.	25 st	175 st	
				  Socialnämnden ska i samarbete med bostadsbolagen utbilda husvärdar i att identifiera tecken för våld i hemmet <b>Analys</b>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Bolaget har blivit kontaktat av Socialnämnden och en dialog pågår runt en utbildningsinsats. Utbildningar genomförs löpande inom de Fastighetsägarföreningar där bolaget är medlem.

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

##### Anvisning

Äldre ska kunna ha hög livskvalitet, god hälsa och leva ett självständigt liv så länge som möjligt oavsett funktionsförmåga och stadsdel. Alla äldre har rätt till ett tillgängligt och tryggt boende.

Äldreboendeplaneringen ska utvecklas och ett kvalitetsutvecklingsarbete ska inledas för särskilda boenden, som omfattar bland annat vård, omsorg, mat, miljö, aktiviteter, byggnader och utemiljö. Staden ska bygga fler seniorbostäder och säkerställa att nya seniorbostäder byggs nära ett aktivitetscenter.

I samband med tertialrapport 1 ska exploateringsnämnden, idrottsnämnden, kulturnämnden/kulturförvaltning, Micasa, stadsbyggnadsnämnden, socialnämnden, AB Stockholmshem, trafiknämnden, äldrenämnden och stadsdelsnämnderna koppla relevanta nämndmål, aktiviteter och indikatorer till *Handlingsplan för en äldrevänlig stad* i ILS.

Kontaktperson: Kontakt: Lena Olsson, stadsledningskontoret, lena.a.olsson@stockholm.se

*Obligatoriskt att kommentera: Stockholmshem, Micasa Fastigheter*

##### Äldrevänlig stad och rörlighet i beståndet

Bolaget bidrar aktivt till stadens handlingsplan för äldrevänlig stad, både självständigt och i nära samarbete med systerbolagen.

Särskilda informationsinsatser har 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. Insatser som är viktiga att hålla liv i över tid.




Bolaget har beviljats finansiering (genom Formas) för forskning kring en socialt hållbar bostadsförsörjning, och därmed har bolaget sin första industridoktorand som bro mellan akademi och praktik. Inom den testbädden har bolaget skickat ut riktade erbjudande till äldre hyresgäster i stora bostäder med låg tillgänglighet, i två omgångar. Och fått intresseanmälningar i retur avseende det första utskicket, där ca 10 procent hittills visat ett aktivt intresse. Andelen kan växa över tid eftersom det inte finns något sista svarsdatum.




##### 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.

##### Centrumutveckling

Bolaget förvaltar och utvecklar löpande centrumanläggningarna i Husby, Björkhagen, Dalen och Kärrtorp samt del av Vällingby Centrum. I områden där bolaget har ett stort bostadsbestånd i anslutning till ett centrum som till exempel i Vällingby, Tensta, Rinkeby och Skärholmen arbetar bolaget i nära samarbete med fastighetsägaren för en trygg centrummiljö. Bolaget deltar i samtliga platssamverkansaktiviteter som drivs av aktuella stadsdelar. Samarbetet med de som bedriver verksamhet i bolagets centrumanläggningar är avgörande för att bidra till ett tryggt och levande gaturum. Under årets första månader har vi tillsammans med företagarna i våra centrum uppmärksammat internationella kvinnodagen, påsk och Eid. Ett viktigt utvecklingsarbete som pågår i Husby centrum inkluderar Ica.

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> Bolaget bedriver ett arbete med Husby Centrum för att vidareutveckla livsmedelsutbudet i enlighet med de boendes efterfrågan. På så sätt kan även närvaron och flödet till Husby Centrum stärka</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget tog under 2023 fram en rapport för vidareutveckling av Husby Centrum ur ett kommersiellt perspektiv. I rapporten framgår behovet av att etablera en nischad livsmedelsbutik. Uthyrningsenheten har i ett nästa steg (under början av 2024) utrett möjliga platser för en etablering. Inriktningen är en upprustning av ICA-butiken, med ett utvidgat livsmedelsutbud.</p>
				<p> Bolaget bedriver löpande utvecklingsarbete i och kring våra centrumanläggningar tillsammans med företagare och aktörer som verkar i centrum.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget har under perioden haft 13 möten med representanter för företagare samt andra aktörer med koppling till bolagets centrum, för att bedriva den löpande utvecklingen på ett strukturerat sätt. Bolaget har genomfört 8 sk. Mall</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Walks för att säkerställa det visuella uttrycket ut mot kund. Särskilda dagar som uppmärksammats i centrumen är t.ex. internationella kvinnodagen, alla hjärtans dag samt påsk.
				<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><b>Analys</b></p> <p>I Vällingby centrum samarbetar bolaget med centrumägaren NREP, och det har genomförts fyra samverkansmöten under perioden. Bolaget medverkar i stadsdelen Hässelby-Vällingbys upplägg kring platssamverkan för att göra skillnad i och runt centrumanläggningar. Fastighetsägarföreningen Hässelby-Vällingby är med i alla arbetsgrupper och bolaget undersöker på vilket sätt vi kan bidra till helheten. I Järva pågår ett arbete mot öppen drogförsäljning och skadedjur i Tensta Centrum. Platssamverkan sker även kring Rinkeby och Husby Centrum.</p>
 Utveckla arbetet med tillfälliga etableringar i lokaler för att möjliggöra upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet				<p> Bolaget ska utveckla arbetet med tillfälliga etableringar i lokaler för att möjliggöra upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget har inlett en dialog med Kulturskolan/Stadsteatern i Husby samt Konsthallen Studio ABC i Vällingby för en utökad etablering. I Björkhagen har bolaget erbjudit den lokala</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Verka för en god rörlighet inom det egna beståndet genom att bland annat underlätta för äldre att flytta till bostäder som är anpassade efter deras behov och därmed frigöra större lägenheter för trångbodda barnfamiljer				<p>föreningen Björkhagens Hjärta en lokal för förhyrning.</p> <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><b>Analys</b></p> <p>Bolaget fortsätter under 2024 med aktiva åtgärder inom forskningsprojektet (FORMAS/KTH). Bland annat har bolaget hyrt ut lägenheter i Björkhagen till barnfamiljer med s.k. särskilda godkännandevillkor kring minsta antal hemmavarande barn. Bolaget har dessutom skickat ett riktat erbjudande till målgruppen "äldre" om s.k. aktiv åtgärd innan externa byteskö (ca 160 hyresgäster) och kommer under våren skicka ut erbjudande om att äldre kan få extra hjälp med ansökan i den interna byteskön (ca 700 hyresgäster). På så sätt nås de 15 procent av de äldre som bor i minst 4 rok och eventuellt går i flyttankar och bolaget kan tillgängliggöra stora lägenheter till internkön.</p>
	 Andel tillgänglighetsmärkta bostäder i kommunalt bostadsbestånd <b>Analys</b> Under perioden januari-mars har 178 lägenheter skickats till Bostadsförmedlingen med tillgänglighetsmärkning.		15 %	

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

### Anvisning

Stödet till det fria kulturlivet ska stärkas under mandatperioden och kulturutövarna ska ges goda förutsättningar, exempelvis genom att hyror för kulturlokaler hålls på en rimlig nivå och att fler ateljéer skapas för konstnärer. Kulturhuset Stadsteatern ska vara en plattform för en mångfald av kulturformer. Här finns plats för stora publiksuccéer såväl som experimentell kultur för en smalare publik.

*Obligatoriskt att kommentera: Kulturhuset Stadsteatern, SGA-Fastigheter, Stockholmshem, Familjebostäder, Svenska Bostäder*

Bolaget har ett samarbete med Kulturhuset Stadsteatern som verkar i bolagets fastigheter i både Vällingby och Husby Centrum. I Husby är verksamheten samlokaliserad med Kulturskolan vilket skapar möjligheter till synergier och mervärde inte minst för barn och ungdomar verksamma i Kulturskolan. Det sker också nära samarbetet mellan Kulturhuset Stadsteatern i Vällingby och Husby vilket skapar mervärde och synergier mellan områdena. Bolaget har även fastigheter i Vällingby och Östberga som upplåts till kultur- och ateljéföreningar, vilket bidrar till trygghet i området. Bolaget har även samarbetat med Kulturförvaltningen kring framtagande av Ateljéstrategi 2024-2026 och har en dialog med Kulturförvaltningen när nya behov av lokaler uppstår i staden.

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

### Anvisning

År 2040 ska Stockholms stad vara helt fossilbränslefri och stadens egen organisation likaså senast år 2030. Vidare ska Stockholms stad senast år 2030 vara klimatpositiv samt uppnå halverade konsumtionsutsläpp.

Samtliga bolags ska beskriva arbete som bidrar till att uppnå målen. Bolagen ska beskriva hur de utvecklade arbetssätten *samverkan*, *inköp*, *kommunikation* samt *innovation* kommer användas för att stärka arbetet.

- Redovisas under mål 2.1 *Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring*,  
2.2. *Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar*, 2.3. *Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar* samt  
2.4. *Stockholmarnas hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer*.

Med utgångspunkt i genomförd klimatkartläggning och beslutad klimatstrategi fortsätter bolaget sitt arbete för att kraftigt minska de konsumtionsbaserade utsläppen (50 % till 2030) och uppnå klimatneutralitet i hela värdekedjan. Viktiga delar i detta är att:

- Ytterligare konkretisera och komplettera klimatstrategin med långsiktig bolagsspecifik målbild, åtgärdsplan och ekonomiskt resonemang
- Ta fram en klimatbudget för bolaget och utveckla metoderna för uppföljning av bolagets klimatutsläpp i alla scope
- Utveckla en struktur för styrning av bolagets klimatutsläpp med syfte att möjliggöra en så kostnadseffektiv utsläppsreducering i projekten som möjligt

- Tillämpa bolagets framtagna "vägledning för klimateffektivt byggande" för att minska utsläpp från underhålls- och ombyggnadsprojekt
- Tillämpa och styra mot projektspecifika målvärden för maximala klimatutsläpp i kg CO<sub>2</sub>e/ kvm (BTA) i nybyggnadsprojekten
- Arbeta med varsam renovering där utgångspunkten är att bevara och förlänga livslängden på byggvaror och material vilket minskar behovet av uttag av resurser
- Fortsätta ställa, vidareutveckla och följa upp klimatkrav vid upphandling
- Fortsätta energieffektiviseringsarbetet.

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

### Anvisning

Stockholm ska vara en helt fossilbränslefri stad år 2040. Stadens organisation ska också vara fossilbränslefri senast år 2030. Klimatbudgeten och arbetet enligt klimathandlingsplanen är viktiga verktyg för att uppnå detta. Stadens klimatinvesteringar för att minska utsläppen och för klimatanpassning ska öka genom egna investeringsmedel och genom ett ökat nyttjande av statliga medel och EU-medel.

Under mandatperioden ska energianvändningen i kommunens fastigheter och verksamheter minska med minst 10 procent genom smart digital styrning, utfasning av direktverkande elsystem och energikrävande belysning och energieffektiviserande åtgärder vid renovering och ombyggnation. En plan ska tas fram för energieffektivisering av fastigheter och verksamheter med hög elanvändning. Staden ska även ta fram en plan hur energianvändningen kan minska generellt, särskilt under de timmar då efterfrågan är som högst.

*Obligatoriskt att kommentera: Svenska Bostäder, Stockholmshem, Familjebostäder, SISAB, Micasa Fastigheter, SGA-Fastigheter, Stockholms Hamnar, Stockholm Vatten och Avfall, S:t Erik Markutveckling, Stockholm Parkering, Mässfastigheter i Stockholm, SBR*

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

Under 2024 fortsätter arbetet med att ställa krav vid upphandling samt följa upp kraven med syfte att bidra till målen i stadens miljöprogram. Arbetet vidareutvecklas genom att påbörja framtagandet av kategorispecifika hållbarhetsstrategier.

Bolaget fortsätter sitt arbete med att underlätta för hyresgästerna att göra miljö- och klimatsmarta val, bl.a. genom att tillhandahålla fastighetsnära källsortering och genomföra informationskampanjer i egen regi och tillsammans med staden. Under 2024 har arbetet med att utveckla koncept för att inkludera hyresgästerna mer i hållbarhetsarbetet påbörjats. Först ut blir ett koncept för skräpplockning tillsammans med hyresgästerna som ska testas i september.












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










För solel pågår fortsatt utbyggnad vid sex adresser under året med en förväntad effekt på ca 300 kWp. Parallellt pågår arbete med att etablera ett längre mål mot 2040 som sedan bryts ner till årsplaner. För perioden 2024-2027 är ambitionen att installera 900kWp men detta stäms av löpande, utifrån kostnadsläge på paneler och lönsamhet i investeringen. Årsplanen baseras på bolagets underhållsplan och investering i ökad energiprestanda, och de fastigheter där investeringen ger bäst lönsamhet prioriteras. Bolaget har vid årets början ca 1660 kWp installerat och prognosen är att det vid årets slut finns ca 1960kWp installerat.





Underhållsarbetet bedrivs utifrån bolagets policy för underhåll, vilket innebär fokus på varsam renovering, hyresgästinflytande, kvarboende samt särskilt omsorg om kulturhistoriska värden och minskade klimatutsläpp. I alla ombyggnadsprojekt där standardförbättringar genomförs, införlivas en samrådsprocess med de boende. Målet med denna process är att aktivt involvera de boende och ge dem möjlighet att påverka de förändringar som sker i boendemiljön. Förändringarna uppfyller därmed inte enbart tekniska standarder utan bidra till att skapa trivsamma och funktionella boendemiljöer.






Vid uthyrningen av kommersiella lokaler arbetar bolaget utifrån ett hållbarhets- och livscykelperspektiv. Det handlar om att undvika att specialanpassa lokalytor och istället leta efter rätt hyresgäst för den aktuella lokalen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt verka för att öka sin egna förnybara elproduktion, som exempelvis vind och solenergianläggningar				<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><b>Analys</b></p> <p>Till 2026 är målet att tillskapa ytterligare 900kWp installerad effekt. För 2024 är prognosen att installera 300 kWp.</p>
 Arbeta aktivt för att implementera bolagets strategier för hur de ska minska sin totala klimatpåverkan genom en rättvis klimatomställning och uppnå målet om att Stockholms stad ska vara klimatpositiv				<p> Ta fram en klimatbudget för bolaget och utveckla metoderna för uppföljning av bolagets klimatutsläpp i alla scope</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Arbetet med att ta fram en klimatbudget är under uppstart.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
<p>senast år 2030, målet om fossilbränslefri organisation 2030, målet om en fossilbränslefri stad 2040 samt bidra till målet om halverade konsumtionsbaserade utsläpp till 2030</p>				<p> Tillämpa vägledning för klimateffektivt byggande och fortsätta utveckla arbetssätten för att minska utsläpp från nybyggnadsbyggprojekten med syfte att möta bolagets och stadens mål samt krav från staden och lagstiftningen. Anpassad utformning, klimatanalyser, upphandlingskrav och erfarenhetsåterföring är viktiga verktyg.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Nybyggnadsprojekten tillämpar vägledningen, störst potential att påverka i projektens tidiga skeden.</p>
				<p> Utveckla en struktur för styrning av bolagets klimatutsläpp med syfte att möjliggöra en så kostnadseffektiv utsläppsreducering i projekten som möjligt</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Arbetet är under uppstart.</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> Arbeta vidare med de prioriterade åtgärder som tagits fram i kartläggningen för bolagets inre underhåll</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget ser över stil- och tillvalsmöjligheterna.</p>
				<p> Fortsätta arbetet med kontinuerliga kunddialoger när vi utvecklar våra områden, för att stärka våra kunders inflytande och delaktighet.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>I alla våra ombyggnadsprojekt där standardförbättringar genomförs, införlivar vi en samrådsprocess med de boende. Med målet att inte bara uppfylla tekniska standarder utan också bidra till att skapa</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				trivsamma och funktionella boendemiljöer.
 Säkerställa att de kommunala bolagen 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				  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 <b>Analys</b> Bolaget inventerar löpande möjliga ställen att installera solceller, och samordnar detta med underhållsplanen avseende takupprustningar. Detta är ett prioriterat område inom energieffektivisering. Förväntad installerad effekt under året ligger på ca 300 kWp, vilket vid årets slut ger ca 1960 kWp.
	  Andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt <b>Analys</b> Samtliga nybyggnadsprojekt LCA-beräknas, oklart om det byggstartas något projekt i år.		100 %	
	  Andel nyproducerade byggnader utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet <b>Analys</b> Samtliga projekt som avslutas under året förväntas uppfylla kravet.		100 %	
	  Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent <b>Analys</b> Bolaget har ett projekt som		100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	ingår i indikatorn, Oslo 5. Energianvändningen beräknas minska med 25 procent.			
	 Elproduktion baserad på solenergi <b>Analys</b> Tidigare räknades både solet och solvärme in i denna indikator. Nu baseras den enbart på el som är producerad av solceller. Detta gör att jämförelsen med tidigare utfall samt årsmålet blir haltande.		1 300 MWh	
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m <sup>2</sup> ) <b>Analys</b> Bolagets energianvändningen har minskat något under början av året och förväntas hålla samma trend. Detta p.g.a. genomförda och planerade energieffektiviseringsprojekt. Det är svårt, såhär tidigt på året, att avgöra om årsmålet kommer att nås.		114,03 kWh/m <sup>2</sup>	
	 Köpt energi i stadens organisation <b>Analys</b> Bolagets energianvändningen har minskat något under början av året och förväntas hålla samma trend. Detta p.g.a. genomförda och planerade energieffektiviseringsprojekt. Det är svårt, såhär tidigt på året, att avgöra om årsmålet kommer att nås.		299 GWh	
	 Relativ energianvändning <b>Analys</b> Bolagets energianvändningen har minskat något under början		114 (kWh/enhet)	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	av året och förväntas hålla samma trend. Detta p.g.a. genomförda och planerade energieffektiviseringsprojekt. Det är svårt, såhär tidigt på året, att avgöra om årsmålet kommer att nås.			
				 <p> Bostadsförmedlingen i Stockholm AB ska i samarbete med AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder utöka lägenhetsinformationen med tillgång till uppgifter om källsortering, laddstolpar, cykelförråd och cykelställ samt åtgärder för energieffektiviseringar</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Denna behöver samarbetas med utifrån de naturliga samverkansmöten som finns etablerade parterna emellan. Samt att det behöver tas lite nya grepp på hur information tillgängliggörs i ett nutida digitalt samhälle, med access till information på många håll.</p>
				 <p> Miljö- och hälsoskyddsnämnden ska i samarbete med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder, och i samarbete med näringslivet, akademien och andra kommuner, utreda förutsättningarna för att etablera en storskalig återbruksdepå inom länet riktad till byggaktörerna</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget medverkar i arbetsgruppen som Miljöförvaltningen samordnar.</p>
				

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>▶ Miljö- och hälsoskydds nämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen, arbetsmarknadsnämnden, servicenämnden, trafiknämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Stockholm Vatten och Avfall AB och S:t Erik Markutveckling AB utreda och planera för en återbrukscentral av byggmaterial för stadens verksamheter där kvarteret Gjutmästaren i Ulvsunda ska utgöra pilot</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget medverkar i arbetsgruppen som Miljöförvaltningen samordnar.</p>
				<p>▶ Redogöra för hur bolaget har ett livscykelperspektiv i lokalplaneringen för att hålla nere investeringsutgifter och dämpa hyreskostnader, för att erhålla en större flexibilitet över tid.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget har en handbok för uthyrning av lokaler med ett avsnitt dedikerat hållbarhet och livscykelperspektivet. Det innebär i stora drag att bolaget ska undvika att specialanpassa lokalytor och istället leta efter rätt hyresgäst.</p>

## 2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar

### Anvisning

Handlingsplanen för biologisk mångfald ska genomsyra stadens arbete. Klimatanpassningsarbetet, utifrån genomförda skyfalls- samt värmekarteringar, ska vara integrerat i stadsbyggnadsprocessen. Staden ska kartlägga de risker klimatförändringarna medför i syfte att förebygga och minska samhällsstörningar samt minska stadens försäkringskostnader.





*Obligatoriskt att kommentera: Svenska Bostäder, Familjebostäder, Stockholmshem, SISAB, Micasa Fastigheter, Stockholm Vatten och Avfall, S:t Erik Försäkring, Stockholm Parkering, Stockholms Hamnar*



### Klimatanpassning

Med utgångspunkt i den kartläggning av klimatrisker som bolaget genomfört fortsätter arbetet med att planera och genomföra förebyggande åtgärder för att klimatanpassa fastigheterna. Det innefattar bl.a. dagvattenlösningar, solavskärmning och skuggande grönska. Planeringen av åtgärder integreras successivt i bolagets långsiktiga underhållsplanering. Parallellt sker åtgärder i vardagen där bolaget till exempel förbättrar skötseln av dagvattenbrunnar för att på så sätt minska risken för skyfallsproblematik och testar system med rörledningar under mark för att fördröja, infiltrera samt magasinera regnvatten.

### Biologisk mångfald

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

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 inventering av särskilt skyddsvärda träd</p> <p><b>Analys</b></p> <p>I två distrikt genomförs inventering och bedömning av skyddsvärda träd under året.</p>
				<p> Genomföra naturvärdesinventering i varje nyproduktionsprojekt</p> <p><b>Analys</b></p> <p>I alla nya detaljplaner sker naturvärdesinventeringar. Ibland gör staden en samlad inventering för ett större område och ibland gör bolaget den som ensam byggaktör i en plan.</p>
				<p> Stärka den interna kompetensen kring ekosystemtjänster samt skyddade arter</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p><b>Analys</b></p> <p>En kompetenshöjande insats om skyddade arter hölls genomfördes hösten 2023. Under året deltar bolaget i framtagandet av en handbok för hur bostadsbolag kan mäta och följa upp påverkan på biologisk mångfald (IVL).</p>
				<p>  Trafiknämnden ska i samarbete med exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskydds nämnden, stadsbyggnadsnämnden, berörda stadsdelsnämnder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB, Stockholm Vatten och Avfall AB och i samråd med kommunstyrelsen påbörja arbetet med att ta fram åtgärdsplaner baserat på genomförd risk- och sårbarhetsanalys för skyfall</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget har genomfört kartläggning och inventering av fastigheter som är riskutsatta vid skyfall. Bolaget välkomnar ett samarbete inom staden kring detta, särskilt i innerstaden där mycket av den mark som angränsar till bolagets mark ägs av andra delar av staden. Bolaget står till förfogande i det kommande arbetet för att minska riskerna och minimera skadorna vid skyfall.</p>

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

#### Anvisning



Staden ska ha som målsättning att fram till år 2030 minska utsläppen från transportsektorn med 80 procent jämfört med år 2010. Antagna mål för laddinfrastruktur ska genomföras i alla stadens nämnder och bolag med en utbyggnad av antalet laddplatser både i ytterstad och innerstad.



Staden ska vidta målmedvetna och systematiska åtgärder för förbättrad framkomlighet för transporter av betydelse för näringslivet. En snabbare omställning till miljövänligare transporter och drivmedel möjliggörs genom kraftfulla positiva styrmedel och genom att underlätta för miljösmarta transportlösningar, bildelning och självkörande fordon. Alla tjänstefordon ska vara el- eller gasbilar och för att klara målet med en fossiloberoende fordonsflotta 2030 måste staden underlätta användandet av elbilar.





*Obligatoriskt att kommentera: Svenska Bostäder, Familjebostäder, Stockholmshem, SISAB, Micasa Fastigheter, Stockholm Vatten och Avfall, S:t Erik Försäkring, Stockholm Parkering, Stockholms Hamnar, S:t Erik Markutveckling, SGA-Fastigheter, Mässfastigheter i Stockholm AB*



Som en del i att minska utsläppen från transporter i staden genomförs en satsning på laddplatser för elbilar. Bolaget har under 2022 tagit beslut om investering i laddinfrastruktur och nu pågår ett arbete för att säkerställa måluppfyllnad för installation av laddplatser i inner- och ytterstaden. Bolaget har etablerat och invigt de första publika snabbpladdarna i Järva under inledningen av året, närmare bestämt i Husby Centrum.

Utvecklingsarbetet inom mobilitetsområdet fortsätter och bolaget medverkar under 2024 i flera innovationsprojekt. I samarbete med systerbolagen upplåter bolaget uppställningsplatser för bostadsnära leveransboxar för paket och livsmedel, till nytta för näringslivet i stort och samhällsliga tankar kring last-mile. Bolaget fortsätter att ställa om sin fordonsflotta till elfordon och ställer krav på leverantörers fordon och arbetsmaskiner i samband med upphandling.

Bolaget strävar efter att utöka samarbetet med stadens förvaltningar då det är avgörande att de tillsammans med de byggande bolagen hittar nya lösningar för byggande och hur stadens mark ska nyttjas för att tillgodose behoven av resor och varutransporter i framtiden. Minskade krav på parkeringsplatser i nyproduktion innebär färre tunga konstruktioner under jord (som ger upphov till stora klimatutsläpp i byggfasen) samt lägre produktionskostnader och med det lägre hyror.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 I förbereda fastigheter bedriva ett aktivt informationsarbete för att säkerställa att alla berörda hyresgäster känner till att de har rätt att få en laddstolpe installerad inom maximalt fyra veckor efter avrop				 Vidareutveckla befintliga arbetssätt och säkerställa systemstöd för hantering av avrop. I samband med färdigställande av förberedande arbeten informeras berörda hyresgäster om rätten att avropa laddplats samt tillvägagångssätt. <b>Analys</b> Arbetet fortgår enligt plan. Extra insatser runt marknadsföring avseende Husby C, där senaste

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 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 i garage även ska förses med laddinfrastruktur av minst typen normalladdning senast 2028				installationen var, pågår.   Implementera framtagna strategier för laddplatser i enlighet med utställningsplan som säkerställer måluppfyllnad <b>Analys</b>  Ytterstad: Två upphandlingar, som inkluderar flera fastigheter, är genomförda och installation är antingen klar eller pågår. Förberedelse runt nästa upphandling pågår. Bolaget planerar för geografisk spridning. Innerstad: Bolaget har kommit överens med Stockholm P att de får ombesörja förberedelserna inför installation, det minskar komplexiteten i projekten, och snabbar på framdriften i utställningen.
 Successivt förse samtliga parkeringsplatser inom sitt bestånd med laddinfrastruktur i syfte att bidra till stadens mål om en utsläppsfri innerstad år 2030. I innerstaden ska minst 50 procent av bolagens parkeringsplatser i garage vara försedda med laddinfrastruktur av minst typen normalladdning 2026 och 100 procent 2028				 Implementera framtagna strategier för laddplatser i enlighet med utställningsplan som säkerställer måluppfyllnad <b>Analys</b>  Ytterstad: Två upphandlingar, som inkluderar flera fastigheter, är genomförda och installation är antingen klar eller pågår. Förberedelse runt nästa upphandling pågår. Bolaget planerar för geografisk spridning. Innerstad: Bolaget har kommit överens med Stockholm P att de får ombesörja förberedelserna inför installation, det minskar komplexiteten i projekten, och snabbar på framdriften i utställningen.


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				i utrullningen.
	 Andel parkeringsplatser med laddinfrastruktur <b>Analys</b> Framdrift enligt plan.		10 %	
				 Stockholms Stadshus AB ska i samarbete med AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och Stockholms Stads Parkerings AB utreda hur Stockholms Stads Parkerings AB kan underlätta uppförandet av parkeringsplatser i samband med nyproduktion, till exempel genom parkeringsköp eller 3D-fastighetsbildning <b>Analys</b> Bolaget deltar i stadens utredningsarbete.


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

### Anvisning

Stockholm ska vara en stad där luften är hälsosam att andas, vattnet är rent och miljön är rensad från skadliga kemikalier. Stadens arbete med "Handlingsplan för god vattenstatus" ska intensifieras och takten i genomförandet av åtgärder behöver öka.

*Obligatoriskt att kommentera: Svenska Bostäder, Familjebostäder, Stockholmshem, SISAB, Micasa Fastigheter, Stockholm Vatten och Avfall, Stockholms Hamnar*

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel avslutade bygg- och	100 %	100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>anläggningsentreprenader där varor miljöbedömts och loggats i Byggvarubedömningen</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Avslutade projekt under perioden: Familjen 2, Storholmen samt Albano med 7 etapper och 7 loggböcker.</p>			

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

Den övergripande bedömningen är att Svenska Bostäder har uppfyllt inriktningsmålet under det första kvartalet 2024.

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

##### Anvisning

En stark ekonomi i Stockholm borgar för en väl fungerande verksamhet. Utgångspunkten är att välfärden, tryggheten och klimatomställningen ska ha de resurser som är nödvändiga för att Stockholms stads verksamheter ska fungera och utvecklas. Investeringar ska göras för att klara behoven i en växande stad och för att möta eftersatta behov. Under kommande år behöver de kommunala investeringarna i offentliga fastigheter vara höga till följd av exempelvis behov av fler bostäder, vård- och omsorgsboenden och idrottsanläggningar. På samma sätt behöver investeringar i klimatomställning, framkomlighet och trygghet fortsatt vara stora. Investeringar ska till större delen finansieras genom starka ekonomiska resultat. Grundläggande är en ansvarsfull ekonomisk politik med god budgethållning i alla verksamheter.

Staden ska inte sälja samhällsfastigheter som stadens verksamheter har behov av på kort eller lång sikt. Staden ska som huvudprincip själv äga och förvalta sina fastigheter.









*Obligatoriskt att kommentera: Samtliga bolag*







Bolaget anser sig vara på god väg att uppfylla utsatta mål och fortsätter sitt kontinuerliga arbete med att bidra till en hållbar tillväxt i Stockholm. Detta görs genom att investera i såväl nya bostäder som i befintligt bestånd, där det senare handlar om t.ex. trygghetsskapande åtgärder samt miljö- och klimatsäkringsåtgärder.

Att bibehålla en långsiktigt hållbar ekonomi för bolaget är avgörande och är ett område med fortsatt stort fokus de kommande åren. Utmaningen har blivit betydligt större de senaste åren givet kostnadsutvecklingen men de organisatoriska förändringarna som genomfördes under 2023 i förvaltningsorganisationen ger goda förutsättningar för att möta utmaningen.

Våren 2023 infördes en utvecklad förvaltningsorganisation med förtydligade roller inom bolaget. Tillsammans med ett antal ytterligare förflyttningar ska den nya organisationen över tid leda till lägre kostnader för fastighetsdriften och ett förbättrat driftnetto, samt ökad jämnhet i kundernas upplevelse av bolagets verksamhet, oavsett geografisk placering. Under 2023 har bolaget utarbetat ett strukturerat

arbetsätt kring ekonomiskuppföljning vilket kommer vara ett fortsatt starkt fokusområde även under 2024. Under året tas kliv mot ett ökat ekonomistöd till den löpande verksamheten, investeringar och vårt dagliga arbetsätt där de kommer belysas ur olika ekonomiska perspektiv för att stadigt förflytta oss mot målen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Ansvara för kommunkoncernens gemensamma inköpskategori vitvaror				 Leda kategorin vitvaror i stadens gemensamma kategoriarbete. <b>Analys</b> Arbete har pågått och pågår fortsatt med att uppdatera kategoridata. Kategoristrategin kommer uppdateras därefter, under senare delen av året.
	  Andel administrations- och indirekta kostnader <b>Analys</b>	7,7 %	8,2 %	
	  Andel investeringsprojekt vars genomförandebeslut är i god överensstämmelse med inriktningsbeslut <b>Analys</b>	100 %	100 %	
	  Avvikelse investeringsbudget, % <b>Analys</b> Huvudsakliga anledningen till att den prognostiserade investeringsvolymen indikerat ett högre utfall än investeringsramen är att prognosen inkluderar förvärv av Värbergstoppen Kv. Lomholmen med 304,5 mnkr. Förvärvet är villkorat beslut i kommunfullmäktige. De prognostiserade investeringsvolymerna präglas fortsatt av stor osäkerhet givet utmaningarna kopplat till investeringarnas	5,75 %	1 253 mnkr	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	lönsamhet vilket avspeglas i det faktiska utfallet för perioden..			
	 Direktavkastning <b>Analys</b>		2 %	
	 Driftkostnad/kvm <b>Analys</b>  Driftkostnaderna kopplat till fastighetsskötsel och reparationer ökar mest i förhållande till tidigare budgeterat, detta trots att bolaget genomfört betydande besparingsåtgärder. Kostnadsökningarna för fastigheternas serviceavtal så som städning, trädgårdsskötsel, snöröjning, takskotning och hissar ökar mest. Även kostnaderna för och uppvärmning och OVK-besiktningarna överstiger budget.		857	
	 Driftnetto/kvm <b>Analys</b>		637	
	 Resultat efter finansnetto(mnkr) <b>Analys</b>	67,2	50	
				  Bostadsbolagen ska, mot bakgrund av omvärldsläget med högre räntor och byggkostnader, i samarbete med Stockholms Stadshus AB ta fram en strategisk plan för utvecklingen av respektive bolags fastighetsbestånd, arbetssätt och organisation, i syfte att säkerställa en

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning, med fokus på både genomförbarhet, långsiktig lönsamhet och att fler bostäder med överkomliga hyror byggs</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget har ett program igång för att kunna möta omvärldsläget med högre räntor och byggkostnader. Det omfattar bland annat effektiviseringar i organisationen, utveckling av inköpsarbetet, förstärkta hyresförhandlingar, och att stärka upp rutiner kring investeringsprojekt.</p>

### 3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb

#### Anvisning

För de som står längst från arbetsmarknaden ska det finnas insatser som leder tillbaka till arbetsmarknaden. Stockholmsjobb är en dokumenterat viktig och framgångsrik insats som behöver utökas såväl i stadens som i bolagens verksamheter. Sociala krav ska i ökad utsträckning ställas vid upphandling för att fler som står långt från arbetsmarknaden ska kunna få ett jobb. Antalet feriearbeten ska fortsatt motsvara en ambitiös nivå.

Samtliga bolag ska redovisa sitt arbete utifrån stadens näringslivspolicy.

*Obligatoriskt att kommentera: Samtliga bolag*

#### Sysselsättningsåtgärder

I augusti 2024 kommer bolaget att starta ett projekt för att bidra till ökad sysselsättning bland stockholmare/hyresgäster som står långt från arbetsmarknaden. Projektets fokus kommer att vara att hämta hem delar av tidigare utlagd entreprenad (insourcing) av lokalvård i Rinkeby, Järva. Projektet kommer samtidigt bidra till Fokus Järva. Rekrytering av arbetsledare pågår och därefter ska lokalvårdare rekryteras (sex personer). Insatsen ska till att börja med löpa i två år och därefter utvärderas. Arbetet sker i nära samarbete finns med Arbetsmarknadsförvaltningen.

Fastighetsägarföreningen i Järva har 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. Olika insatser/piloter pågår med olika fastighetsägare som projektägare, som på sikt är möjliga att skala upp till fler aktörer.

Parallellt fortsätter bolaget att i upphandlingar ställa krav på leverantörer att bidra till en ökad sysselsättning (anställningar, praktik, feriejobb).




Bolaget fortsätter sitt arbete för att genom feriearbeten ge stadens ungdomar möjlighet till ett första jobb. Bolaget tar emot praktikanter från olika yrkesutbildningar, främst från fastighetsförvaltarutbildningar, för att bidra med kompetens till branschen. 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 är medlemmar i Integrationspakten och har exempelvis bidragit med Stockholmsmentorer.

### Företagsklimat






Bolaget stimulerar till tillväxt och företagsamhet genom att arbeta med kategoristyrtd inköp och därmed kategorifamiljer. Inom de senare analyseras vad som behöver köpas in och hur specifika branscher kan bidra. Upphandlingar med ett värde över 2 miljoner kronor föregås av marknadsdialog.

Bolaget förbättrar kontinuerligt service och tillgänglighet för näringslivet, genom så kallade välkomstbesök och servicebesök riktade till lokalhyresgäster. Ett nära samarbete med bolagets lokalhyresgäster är en framgångsfaktor för att skapa attraktiva boendemiljöer. Bolaget utvecklar lokaler i nära samarbete med företagarna för att öka deras lönsamhet och stärka utbudet på platsen. I Kärrtorp och Husby har bolaget ett nära samarbete med företagarföreningar som består av lokalhyresgäster i centrum. Även i Dalen, Björkhagen och Vällingby och Tensta sker en nära dialog med lokalhyresgästerna.

Bolaget bidrar till att öka tillgången till arbetskraft med relevant kompetens, direkt såväl som indirekt. Bolaget är medlem i Fastighetsbranschens utbildningsnämnd via arbetsgivarorganisationen Fastigo. En branschförening som har löpande kontakter med departement, skolmyndighet och andra samhällsorgan och arbetar för fastighetsutbildningar med hög kvalitet på alla nivåer.

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><b>Analys</b></p> <p>Finns med vid varje upphandling. Däremot har ingen ny upphandling skett denna period.</p>
				<p> Utifrån genomförd kartläggning kring sysselsättningsåtgärder utveckla koncept för att stärka möjligheten för hyresgäster som står långt ifrån arbetsmarknaden.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget kommer att bedriva ett projekt i Rinkeby under två år, med start hösten 2024. Projektet innebär att sex stycken personer som står långt ifrån arbetsmarknaden anställs för att utföra städning i trapphus och allmänna utrymmen.</p>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 I ökad utsträckning tillgängliggöra arbetsplatser genom sociala krav i stadens upphandlingar				<p> Fortsätta att vidareutveckla sociala krav i upphandling gällande sysselsättningsskapande åtgärder för att ytterligare tillgängliggöra arbetsplatser</p> <p><b>Analys</b></p> <p>I alla upphandlingar med ett värde över 2 miljoner och som har publicerats under perioden har sysselsättningskapande åtgärder analyserats. Åtgärderna har därefter preciserats som krav eller avtalsvillkor. Den lägsta kravnivån, som tillämpas, är att leverantören ska ha samarbete med Arbetsmarknadsförvaltningen. Den högsta kravnivån har inneburit att praktikant ska finnas hos avtalad leverantör under hela avtalstiden.</p>
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb <b>Analys</b> Bolaget tar emot på sommarlov och höstlov.	0	100 st	
	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar <b>Analys</b>	2	3 st	
	 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb <b>Analys</b>	2	3 st	

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

#### Anvisning

Fler hyresrätter med rimliga hyror, exempelvis Stockholmshus, ska byggas i hela staden. En långsiktig målsättning är att allmännyttan ska öka i alla stadsdelar, i synnerhet i områden som idag domineras av andra upplåtelseformer, som en del i arbetet med att bryta segregationen.

Stockholm ska fortsätta arbetet mot hemlöshet och förebygga orsakerna till att människor blir hemlösa.

En nollvision för hemlöshet ska tas fram och implementeras. Staden ska fortsätta bedriva det viktiga arbetet med trygga och långsiktiga boendevillkor för barnfamiljer, exempelvis genom att förebygga vräkningar. Genom nära samverkan inom staden och med olika aktörer ska staden fullfölja sitt bostadsförsörjningsansvar och sociala lägenheter som genomgångsbostäder, Bostad Först-lägenheter och försöks- och träningslägenheter ökar.

#### Fokus Järva

Följande nämnder och bolagsstyrelser ska redovisa hur de bidrar till Fokus Järva: Järva stadsdelsnämnd, arbetsmarknadsnämnden, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, förskolenämnden, idrottsnämnden, kulturnämnden, kyrkogårdsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, socialnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden, utbildningsnämnden, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, Bostadsförmedlingen i Stockholm AB, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB), Stockholm Stads Parkerings AB, Stockholm Vatten och Avfall AB, Kulturhuset Stadsteatern AB, Stockholm Globe Arena Fastigheter AB, Stockholm Business Region AB och S:t Erik Markutveckling AB.

För att möjliggöra samlad ekonomisk uppföljning av investeringsverksamheten i området ska samtliga bolag i Agresso koppla samtliga investeringsprojekt i Järva stadsdelsnämndsområde (Akalla, Bromsten, Flysta, Hansta, Husby, Kista, Lunda, Rinkeby, Solhem, Sundby och Tensta) till koncernprojektet Fokus Järva på kommunövergripande nivå.

Kontaktperson: Karin Ahlzén, stadsledningskontoret, karin.ahlzen@stockholm.se.

*Obligatoriskt att kommentera: AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, Bostadsförmedlingen i Stockholm AB, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB), Stockholm Stads Parkerings AB, Stockholm Vatten och Avfall AB, Kulturhuset Stadsteatern AB, Stockholm Globe Arena Fastigheter AB, Stockholm Business Region AB och S:t Erik Markutveckling AB*



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

#### *Bygga Stad*

Bolaget har pågående och planerad byggnation i en variation av stadsdelar. I bolagets projektportfölj finns drygt 4 600 byggrätter. Produktionskostnader samt kapitalmarknaden inom fastigheter har under 2023 varit fortsatt utmanande. Läget är fortsatt utmanande och de konkurser som sker påverkar även bolagets pågående produktion. Viss avmattning syns på entreprenadpriser och kostnadsutveckling vilket ger en tydligare bild av ekonomin.

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

Under 2023 genomfördes marknadsdialoger för fler samarbeten med fokus på industriell produktion för att pressa kostnadsbilden och därmed hyresnivån. Flera projekt har identifierats som lämpliga projekt att stärka samarbete med industriell aktör. Syftet är att möjliggöra produktionsstart i närtid samt att etablera samarbeten för projekt som är i tidigare skeden av planering. Aktiv dialog behövs för att medla mellan förutsättningar i industriella koncept och gestaltningskrav i planarbetet. Som en del i nyproduktionsstrategin

finns etablerade och prioriterade arbetssätt med Stockholmshuset där aktörer i hela värdekedjan samverkar för att nå kostnadseffektivitet, tempo och möjliggöra innovation för högre hållbarhet. Stockholmshuset möjliggör samarbeten inom staden och med externa parter. I samarbete med Stadshuset AB sker flera initiativ för att växla upp detta arbete.

#### *Bostäder för alla*

Allmännyttan erbjuder bostäder för alla, och för ett bolag som Svenska Bostäder som verkat under många decennier, innebär det blandade beståndet från olika tidsepoker en variation av hyresnivåer som upplevs olika prisrimligt för individer med olika preferenser och möjligheter att efterfråga en bostad. Bolagets arbete med varsam renovering bidrar till att bevara detta blandade bestånd med en variation av hyresnivåer och därmed goda möjligheter för stockholmarna att kunna efterfråga en bostad till rimlig hyra. Bolagets systematiska arbete med olovlig andrahandsuthyrning bidrar till samma sak, eftersom ingen tredje part (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 idag genom att erbjuda en internkö och genom de bytesansökningar som enskilda inkommer med samt bolagets digitala bytestorg. Det digitala bytestorget kan öka rörligheten inom beståndet som gör att matchningen av behov och lägenhet förbättras, och att lägenheter med rimlig hyra görs tillgängliga.

#### *Bostäder för ungdomar, studenter, äldre och trångbodda barnfamiljer*

Vid omsättning av lägenheter i det befintliga beståndet möjliggörs för hyresgäster och stockholmare att efterfråga dessa, antingen via internkön eller den reguljära kön, och förmedlas då efter rak kötid. För att underlätta för målgrupper att kvalificera sig och konkurrera om lägenheterna på ett mer jämlikt sätt kan lägenheter kategoriseras såsom ungdomsbostad och studentbostad. En annan kategori är seniorbostäder. Nu i inledningen av 2024 har bolaget använt särskilda godkännandevillkor för att vid uthyrning av stora lägenheter nå trångbodda barnfamiljer.

Under 2024 kommer Svenska Bostäder tillsammans med KTH undersöka och testa aktiva åtgärder för hur äldre i stora, otillgängliga lägenheter kan få möjlighet att flytta till mindre, mer tillgängliga lägenheter och då frigöra en del av beståndet som är särskilt attraktivt för trångbodda familjer med barn. En intresseanmälan har gått ut till målgruppen och svar har börjat inkomma till bolaget, till dags dato ca 10 procent av de tillfrågade.

#### *Fokus Järva*






Bolaget bedriver ett långsiktigt arbete för att utveckla och stärka Järva. Arbetet sker tillsammans med en stor mängd aktörer inom staden, andra myndigheter, fastighetsägare och civilsamhället. Stadens kraftsamling i Järva innebär ännu större gemensam förändringskraft och tydligt fokus för alla parter insatser. Svenska Bostäder ingår sedan 2024 i den styrgrupp som finns kopplat till samverkansöverenskommelsen mellan Järva stadsdelsnämnd och polisen. Förändringsarbetet behöver vara långsiktigt för att nå framgång och skapa förtroende hos Järvaborna. Bolaget ser det därför som viktigt att bygga vidare på de strukturer som finns och lyfta goda exempel.


I den fastighetsägarförening som finns på Järva, där Svenska Bostäder har ordföranderollen, bedrivs utvecklingsarbete tillsammans med alla de större fastighetsägarna i Järva i nära dialog med polisen och stadsdelen. Föreningen har under 2024 bland annat fokus på avfallshantering, skadedjur och våld i nära relationer utöver det löpande arbetet med trygghetsinventeringar, säkerhetsbesiktningar och platsamverkan. Andra exempel på samarbetsparter i civilsamhället i Järva är Rädda Barnen och Folkets Husby.





Bolaget har också en nära dialog och ett samarbete med de näringsidkare som finns i bolagets fastigheter. I Husby där bolaget är centrumägare sker samverkan med företagarföreningen. Under perioden har bland annat internationella kvinnodagen uppmärksammats i Husby Centrum, Eid har firats och ett kafé drivet av en kvinnlig entreprenör har invigts i anslutning till Tensta Centrum.












Bolaget har under många år genomfört omfattande upprustningar av fastigheter i Järvaområdet, och kommer under 2024 fortsätta att bevara och utveckla området för framtiden. Bolaget kommer följa framtagna underhållspolicy och renovera beståndet med varsamhet om såväl klimat som ekonomi, och samtidigt ge hyresgästerna större möjlighet att påverka upprustningsnivån och undvika långa evakueringsperioder. Bolaget kommer särskilt prioritera stambyte i flera fastigheter för att minska risken för vattenskador. Renoveringarna bedöms kunna genomföras under fyra till fem år, något som inte hade varit möjligt med det föregående arbetssättet med helombyggnader och evakuering. För att involvera Järvaborna på bästa sätt i kommande renoveringar kommer dialog föras löpande med såväl hyresgäster som Hyresgästföreningen. Under första tertialen 2024 har informationsmöte hållits för ett antal fastigheter i Tensta, Husby och Rinkeby. Samrådsprocesser har genomförts med hyresgäster i några av de berörda fastigheterna och ytterligare samråd startas inom kort. Nästa steg är individuella samtal med hyresgästerna för att söka deras medgivande till åtgärder och lyssna in deras behov under renoveringstiden.





Bolaget har även en stor projektportfölj för nyproduktion av bostäder i olika delar av Järvaområdet såsom Rinkeby, Husby och Akalla.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	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 <b>Analys</b>  Ingen produktionsstart av studentlägenheter under 2024.  Produktion av 50 studentlägenheter i Plankan pågår.	0	0	
				 Friställa lägenheter till studenter genom att fortsatt jobba aktivt med studiemeritprövning och uppsägning till följd av oriktiga hyresförhållanden. <b>Analys</b>  Bolaget har ett aktivt arbete gällande att jobba med studiemeritprövning. Det innebär att vi samarbetar med lärosäten och studentbostadsföretagen för korrekt och effektiv kontroll.
				 Utveckla studentförvaltningen utifrån framtaget förslag <b>Analys</b>  Bolaget har under början av året tagit beslut runt ett produktägaransvar för studentförvaltningen, vilket innebär att det utdelats ett tydligt ansvar för utvecklingen av bolagets studentförvaltning. Ett antal aktiviteter har



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				genomförts och planeras för i syfte att stärka erbjudandet till studenterna. Under perioden har mätning av kundnöjdheten för studenter genomförts men bolaget har ännu inte tagit del av resultatet.
				<p>🟢 Vi utvecklar boendeformer och lösningar som kan efterfrågas av alla genom delningstjänster och modernare former av kollektivboende.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Arbete pågår i lite olika projekt och med lite olika inriktningar. I projekt Blåsutvägen i Johanneshov som markanvisades 2020 planeras för ca 50 procent kollektivboende. I Västerort finns en projektidé om ett trygghetsboende för 70+ som markanvisades 2021. Tanken är ett boende med gemensamhetsytor för att träffas och motverka ensamhet bland äldre. För studenter planeras delar av projektet Hagastaden för kollektivboende och i projektet Albano finns ett antal kompislägenheter.</p>
<p> Analysera hur de kan bidra till fler lägenheter med många rum genom ny- och/eller ombyggnad, samt hur hyrorna för dessa kan pressas, i syfte att motverka trångboddhet bland resurssvaga grupper.</p>				<p>🟢 Bolaget fortsätter utveckla arbetet med marknadsanalyser, med fokus på stora lägenheter, kopplat till varje fastighetsutvecklingsprojekt</p> <p><b>Analys</b></p> <p>För att motverka trångboddhet bland resurssvaga grupper har bolaget nyligen prövat att införa ett godkännandevillkor runt minsta antal hemmavarande barn, för att få hyra de stora lägenheter som omsätts. Annars är presumtionen att de med längst kötid inte är de med hemmavarande barn, utan med utflugna barn. Testet ska utvärderas.</p> <p>Ett nytt marknadsanalysverktyg har börjat användas för att bedöma lägenhetsbehovet som ett komplement till den information bolaget får från Bostadsförmedlingen och den egna uthyrningens löpande. Denna kunskap tas med in i</p>




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta aktivt med stadens fokusområden, särskilt Fokus Järva genom att ta ansvar för utvecklingen av området, både kopplat till närvaron genom befintligt bestånd och ökat genomförande av nya stadsutvecklingsprojekt.				<p>planeringen av fastighetsutvecklingsprojekt.</p> <p> Arbeta aktivt med stadens fokusområden, särskilt Fokus Järva genom att ta ansvar för utvecklingen av området, både kopplat till närvaron genom befintligt bestånd och ökat genomförande av nya stadsutvecklingsprojekt.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget har ett stort fokus på Järva under 2024. Det främsta bidraget till Fokus Järva är bolagets dagliga arbete med "ett helt, rent, snyggt och tryggt Järva". Det handlar om vardaglig förvaltning till att säkerställa att de som bor i lägenheterna är de har hyresavtalet. Vi rustar upp fastigheterna i Järva (planering, samråd och genomförande). Vi utvecklar ett sysselsättningsprojekt där vi ska skapa arbetstillfällen för de som står långt från arbetsmarknaden, genom att insourca delar av utlagd entreprenad. Bolaget medverkar också aktivt i den styrgrupp som finns för samverkansöverenskommelsen mellan stadsförvaltningen och polisen. Bolaget är också drivande i den samverkan och de aktiviteter som sker inom Fastighetsägare Järva. Förberedelser pågår för eventuell nyproduktion i Rinkeby. Bolaget samarbetar med Rädda Barnens Riksförbund kring aktiviteter och metodutveckling med fokus på barnets rättigheter. Inom ramen för det samarbetet har bolaget under perioden tagit emot praoelever från Järvaskolan.</p>
 Fortsätta utveckla koncept som bygger på en ökad grad av industriell produktion, till exempel i syfte att tillskapa bostäder med pressade hyror som riktar sig till unga och studenter				<p> Vidareutveckla och implementera resultatet av framtagen nybyggnadsstrategi i bolagets nyproduktionsprojekt.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Vi prövar mått från modulhusbebyggelse i några projekt där detaljplanearbete pågår.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Nyproducera minst 3 500 bostäder under mandatperioden	  Antal färdigställda lägenheter <b>Analys</b>  Mangon (133), Plankan (92, varav 50 studentlägenheter) och Familjen (87) ger totalt 312.	312	312	
 Samverka kring arbetet för en enhetlig och effektiv kommunikation som aktivt bidrar till stadens arbete med Fokus Järva	  Antal lägenheter i bolagets projektportfölj <b>Analys</b>  Enligt plan.	4 300	4 300	 Fortsätta arbetet med att samverka kring en enhetlig och effektiv kommunikation, för att bidra till stadens arbete med Fokus Järva <b>Analys</b>  Bolaget har perspektivet Fokus Järva i allt kommunikationsarbete, t.ex. genom stor medverkan på Järvaveckan och vårt arrangemang Husbyfestivalen. Det stora projektet med stambyten och renoveringar på Järva innebär också en betydande kommunikationsinsats.
 Tillsammans med exploateringsnämnden arbeta för att bolagens projektportföljer till att vara minst tio gånger den planerade årliga produktionen.				 Fortsätta samarbetet med exploateringsnämnden för att projektportföljen ska ligga i bra nivå med planerad produktion <b>Analys</b>  Fokus ligger på markackvision och möten kring detta hålls varje vecka med Exploateringskontoret och Stadsbyggnadskontoret. Enligt budgeten ska de tre kommunala bostadsbolagen markanvisas 2500 lgh under 2024.
 Tillsammans med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Stockholms Stadshus AB bedriva en				 Bolaget ska fortsätta bidra i arbetet med Stockholmshusen <b>Analys</b>  Stockholmshusen möjliggör

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
<p>långsiktig och effektiv planering för byggandet av Stockholmshus. Produktionen av Stockholmshus bör utgöra minst hälften av allmännyttans samlade produktion fram till 2030.</p>				<p>samarbeten inom staden och med externa parter. I samarbete med Stadshus AB sker flera initiativ för att växla upp detta arbete.</p>
	<p> Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget har ett ett förvärv av 300 bostäder som är godkänt i bolagets styrelse och kommunfullmäktige som räknas in i bolagets nyproduktion för 2024.</p>	0	300	<p> Bolaget har som ambition att påbörja 300 hyresrätter år 2024, men målet är att påbörja 1200 under hela mandatperioden.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget har haft ett mål för perioden 2023-2026 att starta 1200 bostäder (2023: 0 st, 2024: 300 st, 2025:400 st och 2026: 500 st). För 2024 är nu prognosen att bolaget inte startar nyproduktion i egen regi. De projekt som var aktuella har skjutits till 2025.</p>
				<p> AB Svenska Bostäder ska i samråd med Bostadsförmedlingen i Stockholm AB utreda åtgärder för hur den interna byteskon kan bli ett mer effektivt verktyg för att hyresgäster ska kunna förändra sin boendesituation. Det handlar om att kunna minska trångboddhet, förbättra tillgänglighet och bryta segregation</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Kontakter är tagna med Bostadsförmedlingen och aktiviteter är i flera fall igångsatta. En rapport kommer arbetas fram i höst.</p>
				<p> Exploateringsnämnden ska i samarbete med stadsbyggnadsnämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder analysera hur stadsutvecklingsprocessen kan bidra till fler lägenheter med många rum, genom ny- och/eller ombyggnad, och hur hyrorna för dessa kan pressas</p> <p><b>Analys</b></p>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>Fokus finns på att tillskapa rationell lägenheter som är yteffektiva och möjliggör fler funktioner, med syftet att hålla nere den totala månadskostnaden. Trolig målgrupp och bostadsutformning analyseras både i uppstarten av projekt, och i genomförandeskede. Inom konceptet Stockholmshus finns ett arbete att se över planlösningar. Det arbetet har startat och involverar primärt bostadsbolagen. Ändringar i koncept förankras med stadens förvaltningar genom Stockholmshusens styrgrupp.</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><b>Analys</b></p> <p>Där det är möjligt planeras för Stockholmshus som är ett koncept där produkten återupprepas så långt det går utifrån varje plats förutsättningar och där hyrorna ska vara rimliga. Varje projekt genomgår en genomsyn för att rationalisera och effektivisera så långt det är möjligt. Diskussioner förs med entreprenörer för att hitta mer kostnadseffektiva lösningar.</p>
				<p> Redogöra för hur bolaget bygger bostäder till prioriterade grupper, såsom unga, studenter och seniorer</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget har flera detaljplaner med studentbostäder Hagastaden (334), Valla Södra (130) och Islandstorget (60). I projektet Friherregatan planeras för ett Trygghetsboende för äldre med (ca 55). I produktion har vi för nuvarande kv Plankan med 50 studentlägenheter.</p>


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p> Redogöra för hur bolaget säkerställer effektiva processer för en hög och jämn takt i bostadsbyggandet samt bidrar till att samhällsservice planeras i tidiga skeden</p> <p><b>Analys</b></p> <p>För att kunna ha en hög och jämn takt i bostadsbyggandet behöver bolaget få markanvisningar kontinuerligt. Exploateringskontorets mål för 2024 är att markanvisa 2500 lägenheter till de tre kommunala bostadsbolagen vilket innebär ca 830 lgh till Svenska Bostäder. Bolaget träffar Exploateringskontoret kontinuerligt varje vecka för att diskutera markanvisningar och olika projektidéer.</p>
				<p>  Stockholms Stadshus AB ska i samarbete med AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder utvärdera om den senaste upphandlingen av Stockholmshusen uppfyller sitt syfte att pressa kostnaderna</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Utvärdering av stockholmshusen pågår inom bostadsbolagens samarbete.</p>

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

#### Anvisning

Stockholm ska styras med hög tillit till personalen. Tillitsbaserad styrning ska vara normen för stadens politiska styrning och även präglar kultur och arbetssätt på alla stadens arbetsplatser.

*Obligatoriskt att kommentera: Samtliga bolag*

 Grundprinciperna i tillitsbaserad styrning, enligt SKR, handlar utöver tillit om medborgarfokus, helhetssyn, handlingsutrymme, stöd, kunskapsutveckling och öppenhet (~ olik tänkande). 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 fortsätter under 2024.
- Under året görs en pilot för 20-talet medarbetare att gå utbildningen Klart partnerskap. Detta är en förlängning av Klart ledarskap som samtliga chefer genomgått.
- Antikorruptionsutbildning nyanställda medarbetare planeras under året.
- Ledningssystemet som beskriver de gemensamma arbetssätten är ett relevant stöd för medarbetarna, och i det fall det behöver vidareutvecklas så görs det.

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

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

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Aktivt Medskapandeindex <b>Analys</b>  Resultatet gick ner en enhet sedan förra året. Orsakerna kan vara flera. En kan t.ex. vara att omorganisationen på Förvaltningen ännu inte riktigt har satt sig. Yttre faktorer kan också spela in så som konjunkturläget.	81	83	
	 Sjukfrånvaro <b>Analys</b>  Sjukfrånvaron rullande 12 månader ligger straxt under årsmålet. Bedömningen är att årsmålet är fortsatt	4,8 %	5 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	relevant.			
	 Sjukfrånvaro dag 1-14 <b>Analys</b> Sjukfrånvaro dag 1-14 ligger under årsmålet.	1,68 %	2 %	
				 Periodisk genomgång av behörigheter i ekonomisystemet har genomförts <b>Analys</b> Genomförs två gånger per år. Vårens genomgång genomförd.

### 3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden

#### Anvisning

Samhällets beredskap ska stärkas. Genom en stark kommunal organisation läggs grunden för detta. Stadens ledning har ett ansvar att löpande under mandatperioden initiera beslut som stärker stadens säkerhet. Särskilt fokus ska vara på hotet mot demokratin, hotet från klimatpåverkan och hotet från våld, organiserad brottslighet och konsekvenser av internationella konflikter. Kritiska samhällsfunktioner som elförsörjning, vattenförsörjning och IT-system ska värnas och stärkas. Behovet av skyddsrum ska beaktas.

*Obligatoriskt att kommentera: Samtliga bolag*



#### 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. Bolaget har redovisat sin tänkta krigsorganisation till staden och under perioden har krigsorganisationen förtydligats genom att tilldela funktioner i linjeorganisationen sitt uppdrag i händelse av höjd beredskap. Företagsledningen och övriga centrala funktioner i krigsorganisationen kommer att genomföra övning under våren. Bolaget kommer fortsatt träna sin krisledningsförmåga både när det sker saker i verksamheten, och genom övningar. Under kommande år vidtar bolaget åtgärder för att säkerställa funktionaliteten i skyddsrum, där upphandlingsarbete nu pågår.

#### Informationssäkerhet








Bolaget har bedrivit ett flerårigt utvecklingsprojekt kring systematiskt informationssäkerhets- och dataskyddsarbete. Arbetet övergår från och med 2024 till att fortsättningsvis bedrivs inom bolagets övergripande ledningssystem. Bolaget har sedan dataskyddsförordningens införande haft ett internt dataskyddsombud men har sedan den 1 november 2023 lagt uppdraget på ett externt dataskyddsombud.




### Risk- och sårbarhetsanalys

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

### Avtalsuppföljning

Bolaget följer upp priser och övriga villkor vid leverans, vidare kontrolleras alltid leverantörers ekonomiska status vid faktureringsstillfället. Övriga kontroller såsom tillkomsten av ryska intressen hos bolagets leverantörer följs upp kontinuerligt, liksom företagets rating. Ett tjugotal avtal kontrolleras årligen gällande hållbarhetskrav. Därutöver jobbar bolaget löpande med leverantörmöten - exempelvis för skötsel av utemiljö, lokavård och byggprojekt. Rättvist byggande fortsätter arbetet med kontroller i nybyggnadsprojekt.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Delta i arbetet inom stadens sektorsorganisation för civil beredskap.				 Vi ska bidra till stadens arbete med RSA. <b>Analys</b> Bolaget har ett inplanerat arbetsmöte med systerbolagen i maj där RSA kommer att behandlas.
				 Vi ska fördjupa utbildningen inom krisberedskap för bolagets krisledning. <b>Analys</b> Bolaget genomför utbildning inom krisberedskap under året och deltar även regelbundet i stadens krisberedskapsnätverk.
				 Vi ska vidareutbilda respektive avdelnings ledningsgrupp i metodstöd i syfte att öka förmågan att hantera kriser. <b>Analys</b> Bolagets säkerhetsstrateg genomfört utbildningar under året.
	 Andel elektroniska inköp <b>Analys</b> Systemet är inte helt i bruk pga förseningar i projektet, varför det inte finns rättvisande data för perioden.		50 %	
	 Andel upphandlade avtal där		81 %	 Följa upp avtal med värde högre än 2 mnkr minst en

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>kontinuerlig uppföljning genomförts</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Uppföljning av flertalet avtal, med fokus på strategiskt avgörande sådana, har ökat under 2024. Det har rört fastighetsnära tjänster och arbeten. Bland annat har en extern kontroll köpts in. Det kvarstår att förtydliga övergripande processer och strukturera dokumentationen. Kontinuerliga kontroller sker, som tidigare år, via Rättvist byggande, stickprov av hållbarhetskrav etc.</p>			<p>gång/år och dokumentera uppföljningen.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Avtal för tjänster såsom utemiljö och fastighetsjour har kontinuerligt följts upp under perioden, liksom samtliga pågående byggprojekt genom byggmöten. Övriga kontroller såsom företagets rating och tillkomsten av ryska intressen hos Svenska Bostäders leverantörer följs upp kontinuerligt.</p> <p>Bolaget har också samarbetat med ett systerbolag för att kontrollera avtal och leverantörer inom samma bransch. Tjänsten med den fördjupade kontrollen pågår som test och faller det ut väl, kan motsvarande kontroller komma att genomföras även i framtiden.</p>
	<p> Genomföra ledningens genomgång för informationssäkerhet</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Genomfördes i april.</p>	1 st	1 st	
	<p> Genomförda åtgärder inom risk- och sårbarhetsanalys</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Ett löpande arbete med RSA pågår i bolaget. Under maj kommer RSA uppdateras med tillkommande direktiv från staden.</p>		100 %	
				<p> Fortsätta det löpande informations-säkerhetsarbetet enligt bolagets ledningssystem för informationssäkerhet (LIS), tex. genom att öka kännedomen om informationssäkerhet samt se över genomförda klassningar</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget prövar att gå från att klassa processer till att klassa informationsmängder som bättre överensstämmer med dokumenthanteringsanvisningar. Förhoppningen är att mer</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				precisa informationsmängder ger en mer rättvisande registerförteckning. Utvärdering kommer sedan att ske för att se om piloten ger önskat resultat.

### 3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser

#### Anvisning

Alla ska kunna känna sig trygga överallt. Stockholms stad ska öka den upplevda tryggheten och samtidigt verka för att försvåra och förhindra att faktiska brott sker i det offentliga rummet. Trygghetsinvesteringar i den offentliga miljön ska fortsätta att öka.

Arbete mot välfärdsbrottslighet

Följande bolag ska redovisa arbetet med att förebygga och motverka välfärdsbrottslighet och närliggande områden, exempelvis brott och fusk med föreningsstöd samt avfallsbrottslighet: AB Familjebostäder, AB Stockholms hem, AB Svenska Bostäder, Bostadsförmedlingen i Stockholm AB, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB – Skolfastigheter i Stockholm AB och Stockholm Vatten och Avfall AB. Fokus ska ligga på hur och inom vilka områden arbetet har utvecklats under året t.ex. intern kontroll eller riskanalys, nya eller förändrade rutiner eller arbetssätt för att förebygga eller upptäcka oegentligheter, utökade kontroller eller uppföljning eller kompetensutveckling.

Kontaktpersoner:

Lina Pennlert, stadsledningskontoret, lina.pennlert@stockholm.se

Sarah Chaara, stadsledningskontoret, sarah.chaara@stockholm.se

*Obligatoriskt att kommentera: Samtliga bolag*

#### Trygghetsarbete

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, Järva och särskilt utsatta fastigheter i övriga delar av beståndet. 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. Exempel på löpande trygghetsarbete som fortsatt under perioden är:

- Grunden i trygghetsarbetet är att bolaget fortsätter arbetet med att säkerställa att det är helt, rent och snyggt i våra fastigheter och områden. Bolaget genomför regelbundna ronderingar i egen regi och med stöd av våra skötselentreprenörer samt genomför trygghetsvandringar via stadsdelsnämnderna och fastighetsägarföreningarna.
- Koncept för särskilda trygghetsvandringar med barn är framtaget och testat i Järva, vilket under 2024 kommer att tas vidare vid minst ett tillfälle.
- Bolaget deltar i lokala brottsförebyggande råd och samverkar med polis och andra myndigheter. Under perioden har bolaget bilvit en del av den styrgrupp som finns för samverkansöverenskommelsen mellan Järva stadsdelsförvaltning och polisen.
- Genom fastighetsägarföreningarna utbildar bolaget dess medarbetare inom olika områden, som

brottsförebyggande förvaltning samt hur bolaget kan bidra till att motverka våld i hemmet. Utbildning har genomförts under perioden.

- Bolaget förstärker löpande skalskyddet i fastigheter där det vid säkerhetsbesiktningar framgår behov av att utveckla den fysiska miljön.
- Bolagets bostadssociala grupp arbetar för att säkerställa att de som bor i våra lägenheter också är de som vi har avtal med. De arbetar också med att stödja hyresgäster som upplever sig störda av grannar. Allt detta bidrar till att öka den upplevda tryggheten.
- Samverkan med polis 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).
- Svenska Bostäder har sedan 2022 arbetat med metoden Trygga Trappan i samarbete med socialtjänsten, Stockholmshem, polisen och Fastighetsägarföreningen Skärholmen. Arbetet har under 2023 och 2024 utökats till att omfatta även fastigheter i Västerort (i samarbete med Hässelby-Vällingby Fastighetsägarförening) och fastigheter i Järva (i samarbete med Fastighetsägare i Järva).



### *Förebygga och motverka välfärds- och avfallsbrottslighet*

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






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



Under perioden har bolagets rutiner och interna arbetssätt vid nyuthyrning av kommersiella lokaler utvecklats för att förstärka kontrollen och motverka risken att genom uthyrningen medverka till ekonomisk brottslighet eller andra oegentligheter.











Bolaget har inga indikationer på att avfallsbrottslighet pågår i anslutning till bolagets verksamhet. Bolaget har väl inarbetade rutiner för hantering av såväl hyresgästavfall som det avfall som uppstår i entreprenadprojekten. Avfall som uppstår från bolagets hyresgäster hämtas av entreprenörer som anvisats av staden, detta gäller även fastighetsnära insamling av förpackningar från och med 2024. I samband med upphandling av byggprojekt ställs krav på korrekt avfallshantering. Uppföljning sker i form av att mängder och transportdokument begärs in i samband med slutredovisning.








Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att stadens medarbetare inte utsätts för hot, rasism eller otillbörlig påverkan				<p>🟢 Alla medarbetare ska gå bolagets utbildning om hot och våld samt antikorruption.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Utbildningar hålls enligt plan under 2024.</p>
 Arbeta proaktivt och strukturerat för att motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser, samt inom				<p>🟢 Vidareutveckla arbetet kring samarbetet med Rättvist Byggande och genomföra löpande kontroller.</p> <p><b>Analys</b></p>





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
upphandlade verksamheter som till exempel lokalvård.				Samarbetet med rättvist byggande har blivit en integrerad del av bolagets projekt.
 Genom dotterbolaget Stadsholmen AB leda arbetet med lokalt utvecklings- och trygghetsarbete i Gamla stan				<p> Mål och aktiviteter för att stärka samarbetet ska tas fram där det framgår på vilket sätt Stadsholmen, som den största fastighetsägaren, kan gå före i utvecklingsarbetet i dialog med övriga fastighetsägare.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Dialog pågår med "Gamla stan i samverkan" för att ta fram aktiviteter för ökat samarbete med fokus på utveckling, turism och trygghet.</p>
 I samarbete med S:t Erik Försäkring strategiskt stärka det förebyggande arbetet i syftet att minska antalet brand- och vattenskador i stadens byggnader				<p> Aktivt delta i arbetet kring förebyggande arbete för att minska bränder och vattenskador, tillsammans med S:t Erik Försäkring .</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Svenska Bostäder sitter med i ett mötesforum där S:t Erik Försäkring tillsammans med andra bostadsbolag där S:t Erik Försäkring är sammankallande. Det är bolagets brandskyddscoordinator som deltar i sammanhanget. Det har inte hållits något möte under perioden.</p>
				<p> Bolaget ska tillsammans med systerbolagen utöka samarbetet med Brandinstruktörerna i syfte att öka kunskap hos unga i brandförebyggande åtgärder.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget har under perioden genomfört ett styrgruppsmöte där ett nytt avtalsförslag lades fram där även Micasa kommer att ingå. Avtalet kommer sannolikt att träda</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 <p>Kraftsamla för att motverka välfärdsbrottslighet - i arbetet ingår att se över rutiner, säkerställa kontrollmekanismer, minska antalet underleverantörer samt upprätta egen kapacitet och rådighet</p>				<p>i kraft under maj månad.</p> <p> Undersöka hur bolaget kan motverka välfärdsbrottslighet, tex. genom att undersöka vad välfärdsbrottslighet innebär för bolaget, och vilka arbetssätt som behöver ses över.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Vid upphandlingsfasen genomförs alltid kontroller av anbudsgivarna och anbud, vilket är ett lagenligt arbetssätt inom offentlig upphandling. De flesta av uteslutningsgrunderna bolaget använder tar sikte på tidigare överträdelser och misskötsamhet, vilket bidrar till att motverka brottslighet. För att komma till rätta med fusk, är tesen att avtalsförvaltning och kontroller bidrar till att minska fusk på lång sikt. Därför är avtalsuppföljning och kontroller av leverans vanliga arbetssätt för att säkerställa att brottslighet inte förekommer.</p> <p>Bolaget har under våren genomfört en fördjupad kontroll på ett utsett avtalsområde inom en riskbransch. Metoden är ett test och kommer inom kort att ge bolaget data som grund för fortsatt undersökning av brottslighet under avtalets löptid.</p> <p>Gällande begräsning av underleverantörer och antal led för underleverantörer, krävs en analys vid varje upphandling. Huvudregeln är nämligen att en leverantör har en långtgående rätt att åberopa kapaciteten hos andra företag för att uppfylla kraven men bolaget får i vissa fall kräva att vissa "avgörande uppgifter" ska utföras direkt av leverantören. Upphandlingsmyndigheten</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				rekommenderar dock att en upphandlande organisation bör vara försiktig med att begränsa möjligheten att använda underleverantörer för att utföra ett kontrakt.
 Med stöd i lokal lägesbild och analys vidta sociala och situationella brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder utifrån det egna ansvarsområdet				<p> Bolaget ska, utifrån aktuell lokal lägesbild och relevant forskning, fortsätta utveckla och implementera situationella brottsförebyggande åtgärder.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget har förhoppningar om att kunna starta Trygga trappan i Tensta under 2024, en insats som är beroende av att polisen kan bidra med resurser.</p>
 Utveckla inflytandet för hyresgästerna och samarbetet med andra lokala aktörer, samt främja social sammanhållning och tillit i bostadsområdena.	<p>  Antal anordnade hemokratiträffar</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolagets officiella hemokratiperiod är i slutet på maj.</p>	0 st	8 st	
				<p> Bolaget ska ansvara för att öppna upp lokaler alternativt verksamheter där medborgarna inkluderas och får bidra till områdets utveckling.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget kommer under maj månad inviga "Sällskapsträffen" i Bredäng. Där kommer hyresgäster ges möjlighet att bedriva verksamheter som främjar trygghet i området. Bolaget har även ett s.k. Allaktivitetshus i Rågsved som är välbesökt av både hyresgäster och föreningar i området.</p>
 Vidareutveckla och förstärka samverkan med relevanta externa aktörer i trygghets- och säkerhetsarbetet, exempelvis inom ramen för samverkansöverenskommelse med polis samt lokala	<p>  Genomförda trygghetsvandringar</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Enligt plan.</p>	6	10	
				<p> Vi ska ta en initial kontakt med extern aktör för att samarbeta i syfte att</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
strukturer för platssamverkan				<p>öka den upplevda tryggheten för barn i våra områden.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Tillsammans med Skandias initiativ "Idéer för livet" ska bolaget titta på möjligheten att specifikt öka barns trygghet.</p>
				<p> Vi ska utöka arbetet med Trygga Trappan i andra delar av vårt bestånd.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget har förhoppningar om att kunna starta Trygga trappan i Tensta under 2024, en insats som är beroende av att polisen kan bidra med resurser.</p>
	<p>  Bostadsbolagens hyresgästers upplevda trygghet i och omkring hemmet</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget arbetar utifrån planerade åtgärder och aktiviteter i syfte att nå årets målvärden för NKI. Undersökningen genomförs under våren med enkätutdelning i maj. Resultatet presenteras i augusti.</p>		80	
	<p>  Produktindex</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget arbetar utifrån planerade åtgärder och aktiviteter i syfte att nå årets målvärden för NKI. Undersökningen genomförs under våren med enkätutdelning i maj. Resultatet presenteras i augusti.</p>		78	
	<p>  Rent och snyggt</p> <p><b>Analys</b></p>		78	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>Bolaget arbetar utifrån planerade åtgärder och aktiviteter i syfte att nå årets målvärden för NKI.</p> <p>Undersökningen genomförs under våren med enkätutdelning i maj. Resultatet presenteras i augusti.</p>			
	 Serviceindex <b>Analys</b> <p>Bolaget arbetar utifrån planerade åtgärder och aktiviteter i syfte att nå årets målvärden för NKI.</p> <p>Undersökningen genomförs under våren med enkätutdelning i maj. Resultatet presenteras i augusti.</p>		80	
	 Trygghetsindex <b>Analys</b> <p>Bolaget arbetar utifrån planerade åtgärder och aktiviteter i syfte att nå årets målvärden för NKI.</p> <p>Undersökningen genomförs under våren med enkätutdelning i maj. Resultatet presenteras i augusti.</p>		80	

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

#### Anvisning

I Stockholm finns förutsättningar för ett starkt civilsamhälle och ett rikt kulturliv. Samarbetet med civilsamhället ska stärkas och utvidgas till att omfatta ytterligare områden. Fler kultur- och samlingslokaler ska öppnas för allmänheten, bland annat genom att tillgängliggöra skollokaler och idrottshallar på kvällar och helger till stadens idrotts- och föreningsliv. Sverige och Stockholm är en del av en väl integrerad europeisk och global marknad. Det bidrar till jobb och tillväxt i Stockholm. Staden ska därför understödja internationella samarbeten som bidrar till ökad handel, kulturella utbyten samt kunskap och forskning.

Samtliga bolag ska under målet beskriva insatser för att öka tilliten och förtroendet för staden. Insatserna

ska främst riktas till stockholmare och civilsamhället. En del av insatserna kan vara arbetet med ökad delaktighet och inflytande genom medborgardialoger och medborgarbudget. Samtliga bolagsstyrelser ska under mål 3.7 även beskriva det systematiska och sammanhållna arbetet med de mänskliga rättigheterna. Särskilt prioriterat är jämställdhet, barnrätt, hbtqi-personers rättigheter, att främja de nationella minoriteternas rättigheter samt att motverka rasism.

*Obligatoriskt att kommentera: Samtliga bolag*

### *Civilsamhälle och barnrättsarbetet*

Under året har bolaget ett särskilt fokus på att öka kunskapen om barnrätts- och barnperspektivet. Under våren har stadens barnombudsman och Rädda Barnen vid olika tillfällen besökt bolagets interna sändning SB Live och pratat om frågorna. 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 planerar att genomföra minst en trygghetsvandring med barn under året.

Bolaget har även tagit ett särskilt ansvar för ungdomars möjlighet att skaffa sig en första arbetslivserfarenhet genom att ta emot praoelever under våren inom ramen för samarbetet med Rädda Barnen i På Lika Villkor. Planering för mottagande av ferieungdomar i sommar pågår. Bolaget kommer att öka antalet ferieungdomar som tas emot i den egna organisationen. Även fastighetsägarföreningarna i Hässelby-Vällingby och Järva, där Svenska Bostäder har ordförandeskapet, kommer att ta emot ferieungdomar. För att bidra till barns rätt till fritid, lek och vila pågår också planering av årets sommarlovsaktiviteter där bolaget och systerbolagen tillsammans med ett 20-tal föreningar möjliggör meningsfulla och utvecklande fritidsaktiviteter.

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

### *Hyresgästers (medborgares) möjlighet att påverka*

Bolaget har under 2023 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 Stockholmare för att ta reda på vad de vill vara med och påverka. Bolaget har även utifrån boinflytandeavtalet med hyresgästföreningen genomfört ett antal träffar runt om i beståndet med lokala hyresgästföreningar.

Bolaget arbetar aktivt för att involvera hyresgästerna och stärka deras medansvarstagande, exempelvis genom att uppmuntra till grannsamverkan och gårdsföreningar. Exempel på insatser som genomförs går att hitta på bolagets hemsida under Hemokrati. Bolaget har också en hyresgästpanel som löpande svarar på frågor och ger bolaget stöd i utvecklingen. För att stimulera fler grannar att gå samman och aktivera närområdet byter bolaget i samförstånd med hyresgästföreningen namn på gårdsföreningarna till grannföreningar för att visa att aktiviteter inte behöver fokusera på just gården. Under 2024 kommer bolaget att, vid två perioder, vara extra synliga i bolagets områden, samt bjuda in hyresgästerna till dialog på olika teman för att stärka dialogen med hyresgästerna och arbetet med Hemokrati. I bolagets budget finns särskilda medel avsatta för boendeflytande och för områdesutveckling där möjlighet finns att genomföra förslag från hyresgästerna.

### *Agenda 2030 – och mänskliga rättigheter*

Här följer några exempel på hur bolagets verksamhet och arbete möter upp de mänskliga rättigheterna kopplat till de Globala målen.





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 boendeflytande för att säkerställa att alla grupper kommer till tals. Det sker ett fortsatt fokus på likabehandling i varje enskilt möte. Vid upphandlingar, med värde över 2 mnkr, ställs även särskilda jämställdhetskrav.

Mål 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. Hösten 2024 inleds ett tvåårigt projekt i Rinkeby som syftar till att skapa sysselsättning för de som står långt ifrån arbetsmarknaden.

Mål 10 – minskad ojämlikhet: Bolaget förmedlar lägenheter enligt ett transparent och icke-diskriminerande kösystem och har inkomstkrav som överensstämmer med kronofogdens normalbelopp för levnadsomkostnader. Bolaget vidareutvecklar arbetssätt med samråd och boendeflytande, 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.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Genom kontroll och uppföljning säkerställa att ekonomiska bidrag eller tillgång till lokaler inte ges till någon aktör som inte står bakom den demokratiska rättsstatens principer, de mänskliga rättigheterna och jämställdhet mellan kvinnor och män				<p> Följa interna rutiner för utvärdering inför tecknande av samarbetsavtal med företag, föreningar och civilsamhällesaktörer inom hållbarhetsområdet.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Arbetet genomförs enligt framtagna rutiner.</p>
 Involvera stockholmare i beslut som påverkar deras vardag genom exempelvis medborgardialoger och medborgarbudgetar				<p> Fortsätta arbetet med att informera våra hyresgäster om möjligheten till att skapa gårdsföreningar samt möjligheten om att påverka utvecklingen av sitt område.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget har tillsammans med Hyresgästföreningen</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>beslutat om att "gårdsföreningar" ska byta namn till "grannföreningar". Anledningen är att det gamla begreppet kunde tolkas som att initiativ enbart avsåg den gård hyresgäster bor på. Initiativet handlar dock om mer än så därför är förhoppningen att det nya begreppet ska vidga vyerna för hyresgästerna. Under perioden har fyra nya grannföreningar bildats och det har kommit in ansökan om finansiellt stöd för fjorton stycken föreningar som är aktiva sedan tidigare.</p>
				<p> Redogöra för hur bolaget säkerställer enhetlig tillämpning av villkor för socialt ansvar och krav på villkor i nivå med kollektivavtal i offentlig upphandling</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Under perioden har samtliga annonserade upphandlingar med värde över 2 milj kronor omfattat socialt krav om sociala villkor. Mest omfattande krav ställdes i upphandlingen av insamling av källsorterat avfall, där praktikanter ska finnas under hela avtalstiden som kan maximalt uppgå till sex år. Kollektivavtalsliknande krav gäller för de yrkesgrupper som är definierade av Upphandlingsmyndigheten. Syftet är att bidra till att förbättra arbetsvillkoren för arbetstagare på byggarbetsplatser som utför offentligt upphandlande kontrakt. Under våren har det blivit aktuellt för att följa Upphandlingsmyndighetens rekommenderade riskbedömningar för samtliga byggprojekt.</p>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>▶ Redogöra för hur bolaget tillser att samverkanspartners har kännedom om Stockholms stads mål och vision och arbetar i enlighet med dessa</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget har under perioden startat mellan fem och tio nya avtal, främst för tekniska konsulter och byggarbeten. Det är i samband med implementeringen av dessa som bolaget har gjort störst insats för att förmedla mål och vision. De anges vanligen som upphandlingsmål på övergripande nivå, men tas även upp vid startmöten. Exakta krav i upphandlingar formuleras också som särskilda kontraktvillkor. Ett exempel är hållbarhetskraven som formuleras alltid enligt stadens gemensamma inriktning vilket sedan kontrolleras genom stickprov.</p>