



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

Sid. 1 (16)
2024-08-27

Treårsplan 2025-2027 - Reviderad Tertiäl 1 2024 AB Svenska Bostäder

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

Innehållsförteckning

Analys av bolagets verksamhet.....	3
Investeringar.....	4
1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden	5
1.1 Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid.....	5
1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst	5
1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet.....	6
2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning	7
2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring	7
2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar	8
2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar	8
3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla	9
3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd	9
3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb.....	9
3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med.....	10
3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden.....	13
3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser	14
3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt	15

Analys av bolagets verksamhet

Treårsplanen för 2025-2027 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, vi kallar det Hemokrati. Som ett led i detta kommer vi fortsätta utveckla nya och befintliga dialogformat samt verktyg för ökad tillgänglighet och flexibilitet i våra kundkontakter. Trygghetsarbetet är fortsatt starkt prioriterat där viktiga komponenter är det bosociala arbetet, samarbeten med andra samhällsaktörer, ronderingar samt fysiska säkerhetsåtgärder i fastigheterna. Bolaget 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. Våra arbetssätt ska bidra till minskad total klimatpåverkan, resurseffektiva materialflöden, biologisk mångfald, sund inomhusmiljö, samt fastigheter och material utan farliga ämnen. Bolagets omställning stödjer stadens övergripande ambitiösa mål om att bli klimatpositiva senast 2030.

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

Att utveckla våra arbetssätt samt säkerställa kompetens är avgörande för vår framtid. Bolaget planerar för lösningar där medarbetarna ges incitament och verktyg att främja utvecklingen av arbetssätt. Genom att ytterligare stärka arbetet med mångfald och likabehandling, samt att säkerställa ett jämställdhetsperspektiv, kommer vi bli en ännu bättre arbetsplats samtidigt som vi får bättre kontakt med våra hyresgäster.

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

Under de senaste två åren har vi sett en nedgång i värdet på vår fastighetsportfölj till följd av ökade avkastningskrav på marknaden vilket slog igenom kraftigt på bolagets resultat 2023.

Prognosen för den ekonomiska utvecklingen visar betydelsen av att intäktsökningen reflekterar de förväntade kostnadsökningarna på den marknad bolaget agerar. Hyresutvecklingen har under de senaste åren kraftigt understigit kostnadsutvecklingen för drift och finansiering. Hyresöverenskommelsen mellan Svenska Bostäder och Hyresgästföreningen avseende 2025 återspeglas i prognosen.

Hantering av våra investeringar, säkerställa långsiktigt hållbara hyresnivåer, säkerställa effektiva arbetssätt och fokusera på hanteringen av våra inköp och energisparande investeringar är väsentliga fokusområden för att säkra en långsiktigt hållbar ekonomi.

Bolaget kommer fortsätta sitt arbete med att stärka ekonomin långsiktigt. Besparingar genom ytterligare effektiviseringar har inkluderats i nedan prognostiserat resultat. Prognostiserat resultat förutsätter därmed att effektiviseringsarbetet resulterar i förväntade besparingar.

2025 års prognos inkluderar det av styrelsen och kommunfullmäktige, beslutade för värvet av fastighet i Vårberg.

Resultat, Mnkr	Utfall	Budget	T r e å r s p l a n		
			2023	2024	2025
Driftnetto inklusive central administration	1 373	1 451	1 534	1 537	1 585
Av- och nedskrivningar	-1 347	-1 001	-1 047	-1 068	-1 094
Finansnetto	-275	-400	-397	-429	-461
Resultat efter finansnetto	-249	50	90	40	30

Investeringar

I affärsplanen har Svenska bostäder med utgångspunkt i stadens inriktningsmål och övriga ägarkrav tagit fram strategier som tydliggör vad vi ska göra för att uppnå målen. Kopplat till investeringar är det ett antal strategier som påverkar prioriteringar och besluten. Övergripande innebär strategierna att bolaget investerar med lågt risktagande där vi kan bidra till en hållbar tillväxt i Stockholm (se mer runt inriktningen i avsnitt 2). Detta görs genom att investera i såväl nya bostäder som i befintligt bestånd, där det senare handlar om t.ex. trygghetsskapande åtgärder, optimera driftkostnader för el, värme, vatten, reparationer samt investeringar i miljö- och klimatsäkringsåtgärder.

Givet det rådande marknadsläget med betydande svårigheter att hitta lönsamma investeringsmöjligheter kommer arbetet med den strategiska fastighetsutvecklingen i bolaget vara av stor betydelse. Inte minst för att minimera risken för framtida nedskrivningsbehov.

Den prognostiserade investeringsvolymen i nyproduktion 2025 inkluderar förvärvet av fastighet i Vårberg.

Investeringsvolym, Mnkr	Utfall	Budget	F e m å r s p l a n				
			2023	2024	2025	2026	2027
Nyproduktion	653	403	680	490	700	700	700
Ombyggnad	658	850	850	900	850	850	850
Investeringar	1 311	1 253	1 530	1 390	1 550	1 550	1 550

Några exempel på större investeringar inkluderade i planen:

- Primus - Belägen på Lilla Essingen. Projektet ingår i stadens planer för området med ca 600 lägenheter varav Svenska Bostäder planerar bygga ca 108 st.
- Skördetröskan 1 (fd Dalen 21) - Investeringen omfattar ca 140 lägenheter samt två lokaler och ersätter befintligt parkeringshus.
- Hagastaden - Markanvisning i östra Hagastaden för cirka 300 studentbostäder och lokaler i bottenvåning

Bolagets ombyggnadsinvesteringar uppskattas landa mellan 800-900 mnkr per år. Större projekt som beräknas genomföras under perioden är bland annat:

- Laddinfrastruktur
- Energieffektiviseringar
- Relining av avloppsstammar
- Stambyten i Järva
- Grundförstärkning mm i kv. Örskär i Söderort
- Stambyte mm i Stadsholmens fastighet på Mariaberget

Vår underhållspolicy fokuserar på att rusta upp byggdel för byggdel istället för helombyggnader vilket innebär fler mindre projekt.

Utöver Vårbergstoppen finns inga planerade förvärv eller försäljningar inräknade i budgeten.

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







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

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

Bolaget fortsätter också arbetet med att utveckla övriga samarbeten med föreningslivet och civilsamhället för att erbjuda en meningsfull och utvecklande fritid för barn och unga.

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.



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.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Fortsätta arbetet mot oriktiga hyresförhållanden, olovlig andrahandsuthyrning och bostadsrelaterade bedrägerier samt utveckla samverkan med socialtjänsten för att motverka utsattheten för de som berörs.	 Fortsätta	Bedöms ingå i ordinarie verksamhet. Ett arbete som sker i nära samarbete med stadsdelarna och andra relevanta myndigheter och aktörer.
 Förstärka sitt vräkningsförebyggande arbete och aktivt verka för att en nollvision ska gälla för vräkningar av barnfamiljer	 Fortsätta	Bedöms ingå i ordinarie verksamhet. Bolaget arbetar i enlighet med stadens Kvalitetsprogram med fokus på ständiga förbättringar.
 Stärka sitt bostadssociala arbete i samverkan med socialnämnden när det gäller våld i hemmet genom bland annat kompetensutveckling, informationsinsatser, och ett förstärkt barnrättsperspektiv	 Fortsätta	Bedöms ingå i ordinarie verksamhet.

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

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

Utifrån stadens nya program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2024-2029 vidtar bolaget fortsatt åtgärder för att öka tillgängligheten.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Bidra till stadens gemensamma arbete om att förmedla försöks- och träningslägenheter, Bostad Först, förturslägenheter och skyddande boenden för våldsutsatta	 Fortsätta	Bedöms ingå i ordinarie verksamhet. Historiken visar att bolaget kunnat erbjuda fler lägenheter för ändamålet än det systerbolaget Bostadsförmedlingen efterfrågat.

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







Äldrevänlig stad och rörlighet i beståndet

Bolaget bidrar aktivt till stadens handlingsplan för äldrevänlig stad, både självständigt och i nära samarbete med systerbolagen. Bolaget har genomfört fokusgrupper med äldre hyresgäster om deras nuvarande bostad och vad som skulle kunna underlätta vid en flytt. Utifrån kundinsikterna kommer bolaget fortsätta att förbättra förutsättningarna för att byta till en tillgänglig bostad när det finns behov av det (utöver tillgänglighetsmarkering).

Bolaget 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 börjat skicka ut riktade erbjudande till äldre hyresgäster i stora bostäder med låg 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.









Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Särskilt prioritera centrumutveckling och stärkt närvaro i ytterstaden, i syfte att främja trygghet, trivsel samt förstärka sociala värden i stadsplaneringen.	 Fortsätta	Bedöms ingå i ordinarie verksamhet. Bolaget bedriver löpande utvecklingsarbete i och kring våra centrumanläggningar tillsammans med företagare och aktörer som verkar i centrum. Husby centrum står i fokus för att möjliggöra etablerandet av ytterligare en matbutik.
 Utveckla arbetet med tillfälliga etableringar i lokaler för att möjliggöra upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet	 Fortsätta	Bedöms ingå i ordinarie verksamhet. Bolaget kommer att fortsätta sitt arbete för att möjliggöra tillfälliga lösningar för civilsamhället och kulturlivet.
 Verka för en god rörlighet inom det egna beståndet genom att bland annat underlätta för äldre att flytta till bostäder som är anpassade efter deras behov och därmed frigöra större lägenheter för trångbudda barnfamiljer	 Fortsätta	Förstärkande aktiviteter genomförs för att bli en del i ordinarie verksamhet, ett tänkt nyläge. Delar är ett flerårigt forskningsprojekt tillsammans med KTH.

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

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

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:

- 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 vägledning för klimateffektivt byggande för att minska utsläpp från underhålls- och ombyggnadsprojekt
- Tillämpa och styra mot projektspecifika målvärden för maximala klimatutsläpp i kg CO₂e/ 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.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Aktivt verka för att öka sin egna förnybara elproduktion, som exempelvis vind och solenergianläggningar	 Fortsätta	Bolaget har etablerat arbetssätt för utbyggnad av solceller. Vid all utveckling av nybyggnadsprojekt och omläggning/repairation av tak, då undersöks möjligheten att anlägga solceller på taken.
 Arbeta aktivt för att implementera bolagens strategier för hur de ska minska sin totala klimatpåverkan genom en rättvis klimatomställning och uppnå målet om att Stockholms stad ska vara klimatpositiv senast år 2030, målet om fossilbränslefri organisation 2030, målet om en fossilbränslefri stad 2040 samt bidra till målet om halverade konsumtionsbaserade utsläpp till 2030	 Fortsätta	Bolaget fortsätter sitt arbete och det finns presenterat mer i detalj som inledande avsnittstext.
 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	 Fortsätta	Bolaget arbetar i enlighet med underhållspolicyn Varsam renovering och har fortsatt kontinuerliga kunddialoger vid utveckling av bostadsområdena.
 Säkerställa att de kommunala bolagen inventerar var det lämpar sig att installera solceller på stadens tak samt planerar för att installera solceller under	 Fortsätta	Bolaget har etablerat arbetssätt för utbyggnad av solceller. Vid all utveckling av nybyggnadsprojekt och omläggning/repairation av tak, då undersöks möjligheten att anlägga

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
mandatperioden för att öka den lokala elproduktionen		solceller på taken.



2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar

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.

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 har ansökt om att vara med i ett utvecklingsprojekt som leds av IVL och Sveriges Allmännyttan. Projektet syftar till att ta fram en handbok för hur bostadsbolag kan mäta och följa upp påverkan på biologisk mångfald.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Intensifiera arbetet för ökad grönska och stärkt biologisk mångfald inom ramen för bolagets bestånd	 Fortsätta	Arbetet med åtgärder för ökad biologisk mångfald och naturmiljöer i behov av förstärkning fortsätter under kommande år.





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

Som en del i att minska utsläppen från transporter i staden genomförs en satsning på laddplatser för elbilar. Bolaget har under 2022 tagit beslut om investering i laddinfrastruktur och nu pågår ett arbete för att säkerställa måluppfyllnad för installation av laddplatser i inner- och ytterstaden. 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 samhälleliga 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	Status	Bolagskommentar
 I förberedda fastigheter bedriva ett aktivt informationsarbete för att	 Fortsätta	Bolaget vidareutvecklar befintliga arbetssätt och säkerställer systemstöd för hantering av avrop. I samband med

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
säkerställa att alla berörda hyresgäster känner till att de har rätt att få en laddstolpe installerad inom maximalt fyra veckor efter avrop		färdigställande av förberedande arbeten informeras berörda hyresgäster om rätten att avropa laddplats samt tillvägagångssätt.
 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	 Fortsätta	Bolaget implementerar framtagna strategier för laddplatser med en utrustningsplan som säkerställer måluppfyllnad.
 Successivt förse samtliga parkeringsplatser inom sitt bestånd med laddinfrastruktur i syfte att bidra till stadens mål om en utsläppsfri innerstad år 2030. I innerstaden ska minst 50 procent av bolagets parkeringsplatser i garage vara försedda med laddinfrastruktur av minst typen normalladdning 2026 och 100 procent 2028	 Fortsätta	Bolaget implementerar framtagna strategier för laddplatser med en utrustningsplan som säkerställer måluppfyllnad.



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

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

Bolaget 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. Bolaget har även utarbetat ett strukturerat arbetssätt kring ekonomiskuppföljning vilket kommer utgöra en bra grund och det kommer även vara ett fortsatt starkt fokusområde de kommande åren.

Lönsamma investeringar är viktigt för en långsiktigt hållbar ekonomi (se tidigare stycke om investeringar).

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Ansvara för kommunkoncernens gemensamma inköpskategori vitvaror	 Fortsätta	Bolaget leder kategorin vitvaror i stadens gemensamma kategoriarbete.

3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb





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

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.

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

Bolaget tar emot praktikanter från olika yrkesutbildningar, främst från fastighetsförvaltarutbildningar, för att de ska kunna ta ut sin examen. Bolaget erbjuder visstidsanställningar till Stockholmsjobbare, det vill säga stockholmare som står långt ifrån arbetsmarknaden. Flera av dessa Stockholmsjobbare och praktikanter har erbjudits tillsvidareanställning inom bolaget.

Bolaget är medlemmar i Integrationspakten och har exempelvis bidragit med Stockholmsmentorer.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 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	 Fortsätta	Bolaget erbjuder årligen Stockholmsjobb. Bolaget ställer krav på anställning av långtidsarbetslösa eller praktik i större entreprenadkontrakt där bolaget kan garantera arbeten för den avtalade leverantören. Bolaget tar även in egna visstidsanställa eller praktikanter inom ramen för Stockholmsjobb. Bolaget planerar för att insourca delmängder i lämpliga entreprenader som ett första steg i att öka arbeten i egen regi.
 I ökad utsträckning tillgängliggöra arbetsplatser genom sociala krav i stadens upphandlingar	 Fortsätta	Bolaget ställer krav på anställning av långtidsarbetslösa eller praktik i större entreprenadkontrakt där bolaget kan garantera arbeten för den avtalade leverantören.

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

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

Bygga Stad

Bolaget har pågående byggnation och planerad byggnation i en variation av stadsdelar. I bolagets projektportfölj finns drygt 4 300 bygggrätter. Produktionskostnader samt kapitalmarknaden inom fastigheter har under 2023 varit fortsatt utmanande. Läget förväntas bestå under 2024 och in i 2025.

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

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

förutsättningar i industriella koncept och gestaltningskrav i planarbetet. Som en del i nyproduktionsstrategin finns etablerade och prioriterade arbetssätt med Stockholmshuset där aktörer i hela värdekedjan samverkar för att nå kostnadseffektivitet, tempo och möjliggöra innovation för högre hållbarhet. 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 vårt digitala bytestorg. Det digitala bytestorget kan öka rörligheten inom beståndet som gör att matchningen av behov och lägenhet förbättras, och att lägenheter med rimlig hyra görs tillgängliga.

Bostäder för ungdomar, studenter, 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.

Fokus Järva










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







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

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

hade varit möjligt med det föregående arbetssättet med helombyggnader och evakuering.

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 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	 Fortsätta	Bolaget har nyproducerat studentbostäder på Campus Albano. Bolaget har utvecklat ett koncept för delningsbostäder som tillämpas i befintligt bestånd och kommande nyproduktion. Bolaget friställer lägenheter till studenter genom att fortsatt jobba aktivt med studiemeritprövning och uppsägning till följd av oriktiga hyresförhållanden.
 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.	 Fortsätta	För att erbjuda prisrimliga bostäder med flera rum till trångbodda hushåll har bolaget infört Familjelägenheter som kategoriboende. Kvartal 1 hyrs Familjelägenheter ut i Björkhagen. Det är ett utvecklingsinitiativ som ska prövas och utvärderas. Vid fastighetsutveckling görs en bedömning av lägenhetsstorlekar att komplettera området med. Dessa har en högre hyra än de Familjelägenheter bolaget kan plocka ur successionen, vilket förklaras av att fastighetsutvecklingen görs till rådande prisläge vad gäller material och löner.
 Arbeta aktivt med stadens fokusområden, särskilt Fokus Järva genom att ta ansvar för utvecklingen av området, både kopplat till närvaron genom befintligt bestånd och ökat genomförande av nya stadsutvecklingsprojekt.	 Fortsätta	Bolaget bedriver ett långsiktigt arbete för att utveckla och stärka Järva. Arbetet sker tillsammans med en stor mängd aktörer inom staden, andra myndigheter, fastighetsägare och civilsamhället. Stadens kraftsamling innebär ännu större gemensam förändringskraft. Förändringsarbetet behöver vara långsiktigt för att nå framgång och skapa förtroende hos Järvaborna och bolaget ser det därför som viktigt att bygga vidare på de strukturer som finns.
 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	 Fortsätta	Bolaget både har och bedriver en omfattande produktion av studentbostäder. Bolaget har också uppfört så kallade snabba hus (industriell produktion), som nått unga i åldern 18-30 och där boendetiden är begränsad varmed dessa lägenheter kommer fler unga till nytta. Detta fastighetsutvecklingsarbete fortsätter att utvecklas.
 Nyproducera minst 3 500 bostäder under mandatperioden	 Fortsätta	De tre bostadsbolagen ska tillsammans klara stadens övergripande nyproduktionsmål om minst 3 500 lägenheter under hela mandatperioden.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
		Bolaget fortsätter arbetet med att vidareutveckla och implementera resultatet av framtagen nybyggnadsstrategi.
 Samverka kring arbetet för en enhetlig och effektiv kommunikation som aktivt bidrar till stadens arbete med Fokus Järva	 Fortsätta	Bolaget ser att stadens kraftsamling innebär ännu större gemensam förändringskraft till nytta för de boende på Järva.
 Tillsammans med exploateringsnämnden arbeta för att bolagens projektportföljer till att vara minst tio gånger den planerade årliga produktionen.	 Fortsätta	Bolaget fortsätter samarbetet med exploateringsnämnden för att projektportföljen ska ligga i bra nivå med planerad produktion
 Tillsammans med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Stockholms Stadshus AB bedriva en långsiktig och effektiv planering för byggandet av Stockholmshus. Produktionen av Stockholmshus bör utgöra minst hälften av allmännyttans samlade produktion fram till 2030.	 Fortsätta	Bedöms ingå i ordinarie verksamhet. Nya projektidéer analyseras alltid först utifrån alternativet Stockholmshus.

3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden

Beredskap

Bolaget stärker successivt sin förmåga för att kunna bidra till en sammanhållen beredskap för fredstida kriser och civilt försvar. Arbetet innebär både att stärka arbetet i den egna verksamheten och bidra i den stadsövergripande samverkan. Det handlar om att öka kompetensen i organisationen och säkerställa att det finns tillräckliga resurser. Även arbetet för att medverka i upprättandet av stadens krigsorganisation och dess bemanning kommer att intensifieras under 2024. Bolaget kommer fortsatt träna sin krisledningsförmåga både när det sker saker i verksamheten, och genom övningar. Under de kommande åren kommer bolaget att vidta åtgärder för att säkerställa funktionaliteten i bolagets skyddsrum.



Informationssäkerhet

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

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

Risk- och sårbarhetsanalys





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













Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Delta i arbetet inom stadens sektorsorganisation för civil beredskap.	 Fortsätta	Bolaget stärker successivt sin organisatoriska förmåga, och säkerställer funktionalitet i bolagets skyddsrum.

3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser

Bolagets trygghetsarbete är brett och består av många olika delar som tillsammans bidrar till att öka stockholmarnas upplevelse av trygghet i bolagets bostadsområden, med fokus på ytterstaden och Järva. Samarbetsparter är verksamheter inom staden, myndigheter, fastighetsägare och civilsamhället. De fyra fastighetsägarföreningar, Järva, Rågsved, Hässelby-Vällingby och Skärholmen där bolaget är medlem är ett av de viktigaste verktygen i arbetet. Exempel på detta breda trygghetsarbete är:

- Grunden i trygghetsarbetet är att bolaget fortsätter arbetet med regelbundna ronderingar och trygghetsvandringar via stadsdelsnämnderna och fastighetsägarföreningarna.
- Koncept för särskilda trygghetsvandringar med barn är framtaget och testat i Järva, vilket under 2024 kommer att tas vidare.
- Bolaget deltar i lokala brottsförebyggande råd och samverkar med polis och andra myndigheter.
- Genom fastighetsägarföreningarna utbildar bolaget dess medarbetare inom olika områden, som brottsförebyggande förvaltning samt hur bolaget kan bidra till att motverka våld i hemmet.
- Bolaget förstärker löpande skalskyddet i fastigheter där det vid säkerhetsbesiktningar framgår behov av att utveckla den fysiska miljön.
- 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 och gränspolis sker kontinuerligt i flera delar av bolaget gällande exempelvis uppsättning av kameror på allmän plats, särskilda insatser och tillslag (genomsök av källare efter droger och/eller vapen).
- Svenska Bostäder har sedan 2022 arbetat med metoden Trygga Trappan i samarbete med socialtjänsten, Stockholmshem, polisen och Fastighetsägarföreningen Skärholmen. Svenska Bostäder har med stöd från Brottsförebyggande rådet utvärderat arbetet under 2023 och kommer att vidareutveckla arbetet utifrån den forskningsrapport som tagits fram.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Arbeta för att stadens medarbetare inte utsätts för hot, rasism eller otillbörlig påverkan	 Fortsätta	Bedöms ingå i bolagets ordinarie verksamhet. Medarbetare har gått bolagets utbildning om hot och våld samt antikorrupcion. Och vid omsättning av personal arrangeras uppsamlingsheat.
 Arbeta proaktivt och strukturerat för att motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser, samt inom upphandlade verksamheter som till exempel lokalvård.	 Fortsätta	Bedöms ingå i bolagets ordinarie verksamhet.





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Genom dotterbolaget Stadsholmen AB leda arbetet med lokalt utvecklings- och trygghetsarbete i Gamla Stan.	 Fortsätta	Mål och aktiviteter för att stärka samarbetet ska tas fram där det framgår på vilket sätt Stadsholmen, som den största fastighetsägaren, kan gå före i utvecklingsarbetet i dialog med övriga fastighetsägare.
 I samarbete med S:t Erik Försäkring strategiskt stärka det förebyggande arbetet i syftet att minska antalet brand- och vattenskador i stadens byggnader	 Fortsätta	Bedöms ingå i bolagets ordinarie verksamhet.
 Kraftsamla för att motverka välfärdsbrottslighet - i arbetet ingår att se över rutiner, säkerställa kontrollmekanismer, minska antalet underleverantörer samt upprätta egen kapacitet och rådighet	 Fortsätta	Undersöka hur bolaget kan motverka välfärdsbrottslighet, t.ex. genom att undersöka vad välfärdsbrottslighet innebär för bolaget, och vilka arbetssätt som behöver ses över.
 Med stöd i lokal lägesbild och analys vidta sociala och situationella brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder utifrån det egna ansvarsområdet	 Fortsätta	Bedöms ingå i bolagets ordinarie verksamhet.
 Utveckla inflytandet för hyresgästerna och samarbetet med andra lokala aktörer, samt främja social sammanhållning och tillit i bostadsområdena.	 Fortsätta	Bolaget ska öppna upp lokaler för verksamheter där medborgarna inkluderas och får bidra till områdets utveckling.
 Vidareutveckla och förstärka samverkan med relevanta externa aktörer i trygghets- och säkerhetsarbetet, exempelvis inom ramen för samverkansöverenskommelse med polis samt lokala strukturer för platssamverkan	 Fortsätta	Bolaget fortsätter utveckla arbetet med Trygga Trappan. Bolaget sitter med i styrgrupp (med flera förvaltningar) för samverkan med Polisen.

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

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

Bolaget följer årligen upp samarbeten, dels i form av att begära in uppgifter från samsamarbetsföreningar, dels i form av besök i ett urval av verksamheterna. Inför ett potentiellt samarbete genomförs kontroller (förutom att utvärdera verksamheten i sig), bl.a. av att föreningen fullgjort sina skyldigheter mot det allmänna (om den har anställda) samt att den inte har några skulder hos Kronofogden. Stöd betalas inte ut till individer. Bolaget har även samverkan och erfarenhetsutbyte med aktörer inom staden.

Bolaget arbetar aktivt för att involvera hyresgästerna och stärka deras medansvarstagande, exempelvis genom att uppmuntra till grannsamverkan och gårdsföreningar. Under 2024 kommer bolaget att, vid två perioder, vara extra synliga i bolagets områden, samt bjuda in hyresgästerna till dialog på olika teman för att stärka dialogen med hyresgästerna och arbetet med Hemokrati.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 <p>Genom kontroll och uppföljning säkerställa att ekonomiska bidrag eller tillgång till lokaler inte ges till någon aktör som inte står bakom den demokratiska rättsstatens principer, de mänskliga rättigheterna och jämställdhet mellan kvinnor och män</p>	 Fortsätta	<p>Bedöms ingå i bolagets ordinarie verksamhet.</p> <p>Bolaget har utarbetat riktlinjer för samarbeten med externa aktörer som fastställer vilken inriktning och vilka krav som ska gälla för bolagets samarbeten och stöd. Riktlinjerna utgör även vägledning vid bedömning inför att ingå samarbeten eller besluta om stöd, vägledning till hur administration och uppföljning ska göras samt hur samarbeten ska upphöra och stöd dras in.</p>
 <p>Involvera stockholmare i beslut som påverkar deras vardag genom exempelvis medborgardialoger och medborgarbudgetar</p>	 Fortsätta	<p>Bedöms ingå i bolagets ordinarie verksamhet.</p> <p>Fortsätta arbetet med att informera våra hyresgäster om möjligheten till att skapa gårdsföreningar samt möjligheten om att påverka utvecklingen av sitt område. Bolaget jobbar bjuder in till inflytande/dialog i diverse frågor genom kommunikationskonceptet Hemokrati.</p>