



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

Bilaga 1
Sid. 1 (57)
2024-10-07

Utfallsrapport Tertiäl 2 2024

AB Svenska Bostäder

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar	3
Analys av ekonomisk utveckling	3
Resultatsammanställning, investeringar & övrigt	3
Analys	4
1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden	6
1.1 Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid	6
1.2 Alla barn ska ges likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan.....	8
1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst	8
1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet.....	9
1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv	13
2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning	13
2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring	13
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.....	41
3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden.....	43
3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser	46
3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt	53

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 kundkontakterna. 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. 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 områden där Svenska Bostäder är verksamma, 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.

En sund lönsamhet är avgörande för att stärka vår förvaltningskvalitet, underhålla våra befintliga fastigheter och genomföra stadsutveckling i form av ny- och ombyggnationer. I Bolagets prognos förbättras det ekonomiska resultatet jämfört budget och kommunfullmäktiges resultatkrav.

KF:s inriktningsmål



Analys av ekonomisk utveckling

Resultatsammanställning, investeringar & övrigt

Resultatsammanställning

Nyckeltal	Utfall t.o.m. aug	Budget (helår)	Prognos (helår)
Omsättning	2 462 085	3 703 008	3 705 308
Rörelsekostnader	-1 124 337	-1 859 741	-1 871 700
Avskrivningar	-637 566	-982 084	-980 309
Nedskrivningar och Utrangeringar		-40 000	-43 000
Personalkostnader	-218 783	-367 100	-358 158

Nyckeltal	Utfall t.o.m. aug	Budget (helår)	Prognos (helår)
Övriga kostnader	431	-4 265	-3 723
Finansnetto	-236 831	-400 000	-358 315
Resultat efter finansnetto	244 999	49 818	90 103

Investeringar

Nyckeltal	Utfall	Budget	Prognos
Nyproduktion	178 706	403 000	513 982
Strategiska investeringar (Ombyggnad)	83 410	356 130	291 779
Ersättningsinvesteringar	255 396	493 870	385 243
Summa investeringar	517 512	1 253 000	1 191 004

Övrigt

Nyckeltal	Utfall
Antal anställda	381
Balansomslutning	28 414 655

Analys

Den ekonomiska analysen utgår från helårsperspektiv för att ge en så bra övergripande analys som möjligt.

Helårsprognos

God lönsamhet är avgörande för att höja kvaliteten i vår förvaltning, bevara våra befintliga fastigheter och driva stadsutveckling genom ny- och ombyggnationer. I den nuvarande marknadssituationen, som länge präglats av hög inflation och höga räntor, ser vi betydande kostnadsökningar både i fastighetsförvaltningen och i våra nybyggnads- och renoveringsprojekt.

Det prognostiserade resultatet efter finansnetto för 2024 uppgår till 90 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, vilken bolaget tillträdde 2 september efter beslut i kommunfullmäktige.

Prognosen för hyresintäkterna visar ett utfall som överstiger budget med 36 miljoner kronor. Ökningen förklaras i huvudsak av att de årliga hyresförhandlingarna gav ett högre utfall än budgeterat. Intäkterna från lokalhyror prognostiseras ligga i nivå med budget. Bolaget får dock tydliga indikationer på ett utmanande marknadsläge för många av våra lokalhyresgäster som följd av lågkonjunkturen. Effekten av ett antal konkurser samt behov av hyresnedsättningar avspeglas därmed i både utfall och prognos. Vakansgraden förväntas öka för lokaler under slutet av året som följd av utmanande ekonomiska förutsättningar. Marknadsläget har även orsakat förseningar i färdigställande av ett par nyproduktionsprojekt, Kv Familjen i Östberga och Kv Mangon på Södermalm, vilket därmed inneburit uteblivna hyresintäkter under inledningen av året.

Övriga förvaltningsintäkter förväntas öka med 10 mnkr, vilket nästintill uteslutande relaterat till försäkringsersättningar. Motsvarande nettoresultateffekt blir dock negativ då kostnaderna kopplat till försäkringsersättningen normalt överstiger ersättningen.

Driftnettet förväntas ligga i linje med det budgeterade driftresultatet vilket dock innebär en sänkt överskottsgrad då kostnaderna, procentuellt sett, ökar mer än intäkterna. Det är framförallt kostnader kopplat till fastighetsskötsel så som städning, trädgårdsskötsel, snöröjning och försäkringspremier som ökar

mest i förhållande till tidigare budgeterat. Detta trots att bolaget genomfört besparingsåtgärder. Även kostnaden för serviceavtal och taxebundna kostnader, som el och uppvärmning, ökar i förhållande till budget.

Kostnaden för fastighetsavskrivningar förväntas bli något högre än budget, främst som en konsekvens av att tillgångar som tagits i bruk avslutats med ett något högre bokfört värde än budgeterat.

Extern värdering av fastigheterna genomförs i slutet av året, vilket gör att de prognostiserade nedskrivningarna förblir relativt oförändrade jämfört med budgeten.

Prognostiserade personalkostnader sjunker något som följd av effektiviseringar och vakanser.

Något lägre ränteläge än budgeterat samt lägre skuldsättning, givet lägre investeringsvolym under inledningen av året, förväntas resultera i ett finansnetto för helåret som uppgår till ca -358 mnkr istället för budgeterade -400 mnkr.

Det prognostiserade resultatet efter finansnetto för 2024 förväntas uppgå till ca 90 mnkr.

Investeringar

Den totala prognostiserade investeringsvolymen för året, inklusive förvärvet av Vårbergstoppen Kvarteret Lomholmen, beräknas uppgå till 1 192 miljoner kronor. Förvärvet fanns inte medräknat i budgeten. Detta innebär att årets investeringar förväntas hamna strax under den totala investeringsramen på 1 253 miljoner kronor som beslutats av kommunfullmäktige. De prognostiserade investeringsvolymerna präglas dock fortsatt av stor osäkerhet på grund av marknadsläget.

När det gäller färdigställda lägenheter under 2024 så planeras totalt 312 inflyttningar. I Kvarteret Mangon omfattar detta 133 lägenheter och i Kvarteret Familjen 87 studentlägenheter, men båda projekten har försenats på grund av obestånd och konkurs. I Kvarteret Plankan står 50 studentlägenheter klara för inflyttning i början av hösten, och 42 vanliga hyreslägenheter kommer att vara redo senare under året.

Ett arbete pågår för att utreda byggstart 2025 för tre olika projekt. Under 2024 kommer dock inga nyproduktionsprojekt att startas i egen regi.

För investeringar i det befintliga beståndet prioriteras underhåll för att säkerställa en långsiktigt ekonomisk stabilitet, uppfylla ägardirektiv och myndighetskrav, förbättra energieffektivitet, säkerställa att vi uppnår uppsatta klimatmål, samt öka trygghet och kundnöjdhet i våra områden. Den prognostiserade investeringsvolymen för underhåll uppgår till 679 mnkr vilket är lägre än tidigare budgeterad volym om 850 mnkr.

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

Den övergripande bedömningen är att Svenska Bostäder uppfyller inriktningsmålet.





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 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 året 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. Exempel på samarbeten som löper över året är föreningar som Svenska med baby, Löparakademin och Vi tar plats. Bolaget har under våren tagit emot nio praoelever från Järvaskolan. Under sommaren har bolaget erbjudit fritidsaktiviteter för barn och unga tillsammans med cirka 20 olika föreningar och systerbolagen. Bolaget har i år tagit 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 medborgare som kan ha svårare att göra sin röst hörd, såsom barn och våldsutsatta, värnas om att de 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 bostadsområdena. 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
 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 Analys För perioden har bolaget återtagit ytterligare 82 lägenheter. Ackumulerad siffra är 146.	146	180	 Bidra till att höja kunskapen om oriktiga hyresförhållanden för att

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>öka kvalitén i utredningar genom att bjuda in till regelbundna samverkansmöten med stadsdelsförvaltningarna samt utveckla metoder för att motverka utsatthet i våra bostadsområden.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har regelbundna samverkansmöten med samtliga stadsdelsförvaltningar, för att gemensamt hålla nere antalet vräkningar. En arbetsmetod har utvecklats där vi gör orosanmälningar för att motverka utsattheten för boende, med fokus på barn och äldre. Bolaget samverkar med andra aktörer och myndigheter samt ingår i nätverk för att öka vår kompetens gällande oriktiga hyresförhållande.</p>
 Förstärka sitt vräkningsförebyggande arbete och aktivt verka för att en noll-vision ska gälla för vräkningar av barnfamiljer				<p>✔ Vidareutveckla, följa upp och utvärdera rutiner kopplat till vårt bostadssociala arbete för att stärka barnperspektivet, vårt arbete med skuggärenden och orosanmälningar.</p> <p>Analys</p> <p>Rutin för orosanmälningar finns och efterföljs. Barnperspektivet tas om hand om i form av orosanmälan samt i det nära samarbete som bolaget har med stadsdelsförvaltningen.</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>🔄 Fortsatta samarbete med stadsdelar, socialnämnden och fastighetsägarföreningar för att öka vår kompetens och utveckla våra arbetssätt för att motverka våld i hemmet.</p> <p>Analys</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				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 kunskapsutbyte.




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




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

Bolaget har ett nära samarbete med staden och Bostadsförmedlingen för att bidra till bostadsförsörjningen. Genom Försöks- och träningslägenheter samt Bostad Först bidrar bolaget med bostäder till stockholmarna som behöver särskilt stöd på bostadsmarknaden. Bolaget har under perioden förtydligat och förenklat interna arbetssätt och rutiner 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 fortsatta 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). Under perioden har också beståndet i innerstaden 2563 lägenheter tillgänglighetsinventerats (det som nyproducerades åren 1997-2017 samt byggdes om åren 1997-2024). Resultatet ligger till grund för att ansöka om medel från Boverket - om stöd för att åtgärda enkelt avhjälpbara hinder - för att öka förbättra möjligheten till kvarboende. Faller detta väl ut är tanken att bolaget gör samma i övriga distrikt.

Bolagets personal erhåller utbildning och kompetenshöjning kring Våld i nära relationer genom flera aktörers försorg. Bolaget har en pågående dialog med Socialförvaltningen. Inom ramen för samverkansöverenskommelsen - mellan Stadsdelsnämnden, Fastighetsägarna och Polisen på Järva - är våld i nära relationer ett utpekat samverkansområde. Bolagets medarbetare deltar också i utbildningar som anordnas av de fastighetsägarföreningar där bolaget är medlem.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Bidra till stadens gemensamma arbete om att förmedla försöks- och träningslägenheter, Bostad Först,	  Antal levererade Bostad-Först lägenheter Analys Bolaget har under tertialet beslutat om en	6 st	19 st	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
förturslägenheter och skyddande boenden för våldsutsatta	förenklad modell där vi kan erbjuda fler lägenheter till SDF för denna boendeform.			
	 Antal levererade försöks- och träningslägenheter Analys Bolaget har under tertialet beslutat om en förenklad modell där vi kan erbjuda fler lägenheter till SDF för denna boendeform. Bolaget levererar i enlighet med efterfrågan.	48 st	175 st	
				  Socialnämnden ska i samarbete med bostadsbolagen utbilda husvärdar i att identifiera tecken för våld i hemmet Analys Förberedande möte har hållits på initiativ av Socialtjänsten gällande utbildningsinsats. Utbildningsmaterial har tagits fram och ska lanseras under hösten. Utbildningar genomförs också 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



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 byteskön, lägenhetsbyte och vanliga bostadskön. 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.




Se mer under avsnitt 3.3 kring hur bolaget jobbar med rörlighet i beståndet.




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 har vi tillsammans med företagarna i våra centrum uppmärksammat internationella kvinnodagen, påsk och Eid. I Husby centrum pågår utvecklingsarbete i dialog med ICA. Här har vi också under året skapat möjligheter för att ladda sin elbil i centrum. Kulturhuset/Stadsteatern nyttjar sedan tillbaka en lokal i ett strategiskt hörnläge för att på ett tydligare sätt kunna visa upp sin verksamhet vilket samtidigt bidrar till ett mer levande centrum. I flera av våra centrum och centrumnära miljöer har olika festivaler och events genomförts där vi är med och möter våra hyresgäster.

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>Analys</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. Bolaget har under året utrett möjliga platser för en etablering. Upprustning av ICA-butiken pågår där dialog förs kring ett utvidgat livsmedelsutbud.</p>
				<p> Bolaget bedriver löpande utvecklingsarbete i och kring våra centrumanläggningar tillsammans med företagarföreningar och</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>aktörer som verkar i centrum.</p> <p>Analys</p> <p>Kärrtorpsfestivalen genomfördes i juni och Husbyfestival genomförs i augusti. Möten har ägt rum med representanter från för företagare samt andra aktörer kopplade till bolagets centrum i Kärrtorp, Björkhagen, Dalen och Husby, i syfte att på ett strukturerat sätt bedriva den löpande utvecklingen. Bolaget har genomfört s.k. Mall Walks för att säkerställa det visuella uttrycket mot kund. I Husby har bolaget efter önskemål från företagarföreningen ändrat till p-skiva istället för betalautomat i parkeringshuset invid centrumet. I våras invigdes publika laddpunkter i Husby centrum på Järva.</p>
				<p> Bolaget bidrar aktivt i stadsdelarnas arbete med platssamverkan kring våra centrumanläggningar och i områden där vi har stort bestånd i anslutning till centrumanläggningar som ägs av andra.</p> <p>Analys</p> <p>I Vällingby centrum samarbetar bolaget med centrumägaren NREP. Vi medverkar i stadsdelen Hässelby-Vällingbys upplägg kring platssamverkan för att göra skillnad i och runt centrumanläggningar. Platssamverkan sker även kring Rinkeby och Husby Centrum. I Järva pågår ett arbete mot öppen drogförsäljning och skadedjur i Tensta Centrum.</p>
 Utveckla arbetet med tillfälliga etableringar i lokaler				<p> Bolaget ska utveckla arbetet med tillfälliga etableringar i lokaler för att möjliggöra upplåtelse</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
för att möjliggöra upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet				<p>för civilsamhället och kulturlivet</p> <p>Analys</p> <p>Stadsteatern/Kulturskolan har en hörnlokal mitt i Husby C där skolor i området och visar upp konst som barn har gjort. Avtalet är tillfälligt och syftar till att attrahera civilsamhället till centrum och verksamheten som bedrivs hos aktören.</p>
 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> Rörlighet i det egna beståndet handlar om att arbeta med flera parallella aktiviteter - utveckla rutiner kopplat till internkön, förenkla byte mellan hyresgäster (digitalt bytestorg) samt att inom testbädd pröva att få loss stora lägenheter till internkön genom utvecklat stöd till äldre.</p> <p>Analys</p> <p>Under 2024 har flera aktiva åtgärder genomförts. Uthyrningen av sk familjelägenheter är avslutad med gott resultat. Det kommer leva vidare. Riktade erbjudanden har gått ut till äldre om extra stöd att leta boende via interna kön. Vi har fått in intresseanmälningar men än så länge har få omsatta lägenheter matchat inkomna önskemål. Vi ser ett potential i detta arbete, men behöver vara tålmodiga.</p> <p>Vidare har enkäter och intervjuer genomförts av KTH under perioden för att bygga kunskap för att kunna ta fram effektiva åtgärder för god rörlighet.</p>
	  Andel tillgänglighetsmärkta bostäder i kommunalt bostadsbestånd Analys		15 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Över 300 lägenheter har skickats till Bostadsförmedlingen med tillgänglighetsmärkning.			

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

Bolaget har ett samarbete med Kulturhuset Stadsteatern som verkar i bolagets fastigheter i både Vällingby och Husby Centrum. I Husby är verksamheten samlokaliserad med Kulturskolan vilket skapar möjligheter till synergier och mervärde inte minst för barn och ungdomar verksamma i Kulturskolan. Det sker också nära samarbete 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 områdena. 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

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 den bolagsgemensamma 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 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.

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

Svenska Bostäder arbetar utifrån en intern miljö- och klimathandlingsplan som tagits fram för att svara upp mot stadens styrande dokument inom miljö- och klimatområdet. Planen kommer att vidareutvecklas och uppdateras under 2024 när stadens nya miljöprogram och klimathandlingsplan beslutats. Den klimatstrategi som togs fram för bostadsbolagen under 2023 är under implementering i verksamheten. Som en del i detta har ett förslag till bolagsspecifik klimatstrategi arbetats fram för att konkretisera bolagets övergripande mål och åtgärder som ska genomföras. Den ekonomiska budgeten som tas fram under hösten kommer att räknas

om till förväntade klimatutsläpp. Med utgångspunkt i det planeras arbetssätten utvecklas vidare med sikte på att säkerställa att ekonomisk budget och klimatbudget hänger ihop och styr mot bolagets klimatmål. Den vägledning för klimateffektivt byggande som bolaget tog fram under 2023 har börjat tillämpas i ny-, om- och underhållsprojekt, arbetet är under fortsatt utveckling. Bolaget har startat arbetet för att skapa en struktur för styrning av bolagets klimatutsläpp med syfte att möjliggöra en kostnadseffektiv utsläppsreducering i byggprojekten men det kvarstår flera knäckfrågor. Förenklade klimatanalyser och livscykelanalyser genomförs i projekten. Under året har två investeringsbeslut för nybyggnadsprojekt fattats av bolagets styrelse, genomförandebeslut för Kvarndammen 6 och 7 och investeringsbeslut för Ålgrytevägen, båda dessa har projektspecifika mål med maxtak för klimatutsläpp.

Under 2024 fortsätter arbetet med att ställa krav vid upphandling samt följa upp kraven med syfte att bidra till målen i stadens miljöprogram. Arbetet kommer att vidareutvecklas genom att påbörja framtagandet av kategorispecifika hållbarhetsstrategier. Det innebär bl.a. att tydliggöra fokusområden per kategori, kartlägga hur målbilden förhåller sig till leverantörsbasens nuvarande prestanda och definiera strategi för att åstadkomma önskad förflyttning.



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. Ett innovativt projekt är fastigheten Fondbersån 1 där återvinning installeras på såväl frånluften som avloppet. Projektet blir klart under hösten och energianvändningen beräknas minska med ca 50% i den aktuella fastigheten. Energieffektiviseringsåtgärder planeras även in i underhållsprojekt, exempelvis i form av installation av isolerglas vid reovering av fönster. Bolaget arbetar vidare med att ta fram en kravspecifikation för framtidens styr- och övervakningssystem där AI är en delmängd samt kravställning av nytt energiuppföljningssystem. Upphandlingsarbetet pågår enligt tidplan. Ett pilotprojekt med installation av inomhusgivare och smart värmestyrning pågår under ett år. Projektet ska utvärderas löpande och därefter ska en plan för storskalig utrullning i hela beståndet tas fram. Fastigheter med hög elanvändning i bolagets bestånd identifieras.



Utbyggnaden av solenergiproduktion fortsätter i enlighet med framtagen plan. För solel har ytterligare en etapp har handlats upp under perioden och parallellt pågår arbete med att inventera möjliga tak i befintligt bestånd för fortsatt utbyggnad. För perioden 2024-2027 är ambitionen att installera 900kWp men detta stäms av löpande, utifrån kostnadsläge på paneler och lönsamhet i investeringen. Bolaget arbetar med att etablera ett längre mål mot 2040 som därefter bryts ner till årsplaner. 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 2000 kWp installerat.





Underhållsarbetet bedrivs utifrån bolagets policy för varsam reovering, där hänsyn tas till flera perspektiv såsom hyresgästinflytande, kvarboende, minskade klimatutsläpp samt särskilt omsorg om kulturhistoriska värden. I alla ombyggnadsprojekt där standardförbättringar genomförs, hålls 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 bidrar till att skapa trivsamma och funktionella boendemiljöer. Under perioden har samrådsprocesser genomförts i delar av beståndet i Järva inför bolagets kommande underhållsprojekt i området.




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
 <p>Aktivt verka för att öka sin egna förnybara elproduktion, som exempelvis vind och solenergianläggningar</p>				<p>▶ Öka produktionen av förnybar energi i enlighet med framtagna plan för utbyggnad av solenergi samt utveckla planen till att omfatta hela mandatperioden fram till 2026</p> <p>Analys</p> <p>Utbyggnaden av solceller fortgår och ytterligare en utbyggnadsetapp har upphandlats. Omfattar både ombyggnad och nyproduktion. Prognos att ha 2000 kWp installerat vid utgången av 2024.</p>
 <p>Arbeta aktivt för att implementera bolagets strategier för hur de ska minska sin totala klimatpåverkan genom en rättvis klimatställning 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</p>				<p>▶ Ta fram en klimatbudget för bolaget och utveckla metoderna för uppföljning av bolagets klimatutsläpp i alla scope</p> <p>Analys</p> <p>Den ekonomiska budgeten som tas fram under hösten kommer att räknas om till förväntade klimatutsläpp. Med utgångspunkt i det planeras arbetssätten utvecklas vidare med sikte på att säkerställa att ekonomisk budget och klimatbudget hänger ihop och styr mot bolagets klimatmål.</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>Analys</p> <p>Analys görs av de projekt som skall i produktion där kraven inte funnits med vid framtagande av</p>




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>detaljplan. Omtag behövs i flertalet projekt för att se över utsläpp av CO2 och nå mål och i vissa fall lagkrav.</p> <p>Arbete pågår i projekten vad gäller att tillämpa klimateffektivt byggande samt omvärldsbevaka nya mer klimateffektiva byggmaterial. Mer kunskap, förutsättningar från staden och utvecklade byggmaterial behövs. I arbetet med detaljplaner strävar bolaget efter att få marginal så att olika alternativa stomsystem ska kunna användas. Då trästommar kräver högre höjd och bredd är det ibland svårt att få igenom det i detaljplaner pga. byggnadsordningen. Sammantaget är det utmanande arbete och målkonflikter uppstår gällande klimatutsläpp, ekonomi och energieffektivitet .</p>
				<p>▶ Utveckla en struktur för styrning av bolagets klimatutsläpp med syfte att möjliggöra en så kostnadseffektiv utsläppsreducering i projekten som möjligt</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har startat arbetet med att skapa en struktur för styrning av bolagets klimatutsläpp med syfte att möjliggöra en kostnadseffektiv utsläppsreducering i byggprojekten men det kvarstår flera knäckfrågor som behöver lösas.</p>
<p> Ge hyresgästerna reellt inflytande över grad av standardhöjning utöver lägsta godtagbara standard i samband med upprustning, i syfte att stärka</p>				<p>▶ Arbeta vidare med de prioriterade åtgärder som tagits fram i kartläggningen för bolagets inre underhåll</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget arbetar vidare med stil-och</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
<p>livscykelperspektivet, värna kulturhistoriskt klassade värden och säkra hyresgästernas möjlighet att bo kvar även efter upprustning</p>				<p>tillvalsutredningens förslag till åtgärder. En pilot för beställning av köksuppgradering har genomförts på Gröna stugans väg. Parallellt har arbete med att ta fram en "Bobutik" startats för att på underlätta för hyresgäster samt medarbetare att beställa olika tillval.</p>
				<p>▶ Fortsätta arbetet med kontinuerliga kunddialoger när vi utvecklar våra områden, för att stärka våra kunders inflytande och delaktighet.</p> <p>Analys</p> <p>I alla ombyggnadsprojekt där standardförbättringar genomförs hålls en samrådsprocess med de boende. Med målet att inte bara uppfylla tekniska standarder utan också bidra till att skapa trivsamma och funktionella boendemiljöer.</p>
<p> 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</p>				<p> ▶ Redogöra för hur bolaget inventerar var det lämpar sig att installera solceller på stadens tak samt planerar för att installera solceller under mandatperioden för att öka den lokala elproduktionen</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget inventerar löpande möjliga ställen att installera solceller, och samordnar detta med underhållsplanen avseende takupprustningar. I nyproduktion installeras alltid solceller alternativt grönt tak. Under tertialet har bolagets femte etapp av solcellsutbyggnad upphandlats, vilken omfattar två nybyggnadsprojekt och två befintliga fastigheter. För perioden 2024-2027</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>är ambitionen att installera 900kWp men detta stäms av löpande utifrån kostnadsläge på paneler och lönsamhet i investeringen.</p> <p>Bolaget har vid årets början ca 1660 kWp installerat och vid årets slut finns ca 2000 kWp installerat.</p>
	<p> Andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt</p> <p>Analys</p> <p>Indikatorn avser under året byggstartade nybyggnadsprojekt. Oklart om någon byggstart sker under året, oavsett klimatberäknas alla nybyggnadsprojekt.</p>		100 %	
	<p> Andel nyproducerade byggnader utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet</p> <p>Analys</p> <p>Samtliga projekt som avslutas under året förväntas uppfylla kravet.</p>		100 %	
	<p> Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent</p> <p>Analys</p> <p>Det är endast ett projekt, Oslo 5, som klassas som en större ombyggnad och ingår i indikatorn. Det projektet ser ut att klara målet på 30% med marginal.</p>	100 %	100 %	
	<p> Elproduktion baserad på solenergi</p> <p>Analys</p> <p>Indikatorn har ändrats sedan årsskiftet. Tidigare räknades både solel och solvärme in i denna indikator. Nu baseras den</p>		1 300 MWh	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>enbart på el som är producerad av solceller. Detta gör att jämförelsen med utfallet 2023 samt årsmålet blir haltande. Om solvärmeproduktionen dras bort från 2023 års utfall hade utfallet blivit 1045 MWh. Bedömningen är att årsmålet håller.</p>			
	<p> Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m²)</p> <p>Analys</p> <p>Energianvändningen är relativt oförändrad jämfört med tertial 1. Genomförda energieffektiviseringsprojekt visar på goda resultat medan det har skett en mindre ökning i det övriga fastighetsbeståndet. Energianvändningen förväntas minska under återstoden av året, men beräknas hamna något över målet (116).</p>	116,34 kWh/m ²	114,03 kWh/m ²	
	<p> Köpt energi i stadens organisation</p> <p>Analys</p> <p>Energieffektiviseringar förväntas leda till en lägre energianvändning under återstoden av året, men utfallet kommer troligtvis hamna något högre än uppsatt mål (ca 305).</p>		299 GWh	
	<p> Relativ energianvändning</p> <p>Analys</p> <p>Energianvändningen är relativt oförändrad jämfört med tertial 1. Genomförda energieffektiviseringsprojekt visar på goda resultat medan det har skett en mindre ökning i det övriga fastighetsbeståndet. Energianvändningen förväntas minska under</p>		114 (kWh/enhet)	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	återstoden av året, men beräknas hamna något över målet (116).			
				<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>Analys</p> <p>Systerbolagen ser tillsammans med Bostadsförmedlingen över möjligheten att via länk i varje annons hänvisa till mer detaljerad information gällande åtgärder för energieffektiviseringar samt mobilitetsinformation. På så sätt kan bostadsbolagen säkerställa att kunderna får uppdaterad och relevant information. Det behöver också ses över hur information kan tillgängliggöras med nutida teknik – RPA, AI mm– så att det inte uppstår administrativa arbetsuppgifter där tekniken kan lösa frågan.</p>
				<p>  Miljö- och hälsoskyddsnämnden ska i samarbete med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder, och i samarbete med näringslivet, akademin och andra kommuner, utreda förutsättningarna för att etablera en storskalig återbruksdepå inom länet riktad till byggaktörerna</p> <p>Analys</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>Bolaget medverkar i arbetsgruppen som Miljöförvaltningen samordnar. Miljöförvaltningen genomförde workshop hos SB innan sommaren. Behov och förväntade produkt- och materialströmmar diskuterades.</p>
				<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>Analys</p> <p>Bolaget medverkar i arbetsgruppen som Miljöförvaltningen samordnar. Workshops genomfördes före sommaren, där behov och förväntade produkt- och materialströmmar diskuterades.</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>Analys</p> <p>Bolaget har en handbok för uthyrning av lokaler med ett avsnitt gällande hållbarhet som behandlar bland annat</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				livscykelperspektivet. Det innebär i stora drag att bolaget inte ska satsa på att specialanpassa lokalytor utan istället hitta rätt hyresgäst. Detta är riktlinjerna i samtliga uthyrningar där ombyggnader blir aktuella.




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. 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 Svenska Miljöinstitutet och Sveriges Allmännyttan, där 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				 Fortsätta arbetet med inventering av särskilt skyddsvärda träd Analys Arbeta pågår med att inventera särskilt skyddsvärda träd i innerstaden och söderort, där inventeringen slutförs under 2024, samt inom Stadsholmen där inventeringen sker successivt.
				 Genomföra naturvärdesinventering i

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>varje nyproduktionsprojekt</p> <p>Analys</p> <p>I alla nya detaljplaner sker naturvärdesinventeringar. Ibland gör staden en samlad inventering för ett större område och ibland genomför bolaget själv den om vi exempelvis är ensam byggaktör i en plan.</p>
				<p> Stärka den interna kompetensen kring ekosystemtjänster samt skyddade arter</p> <p>Analys</p> <p>Kompetenshöjande insatser har skett 2023 och planeras även under 2024. 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 hälsoskyddsnämnden, 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>Analys</p> <p>Bolaget har genomfört kartläggning och inventering av fastigheter som är riskutsatta vid</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				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. Trafikkontoret samverkar med berörda organisationer kring de avrinningsområden som de prioriterar under året.



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 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.

Bolaget har ansökt om och fått ekonomiskt stöd för laddplats. Dessvärre begränsas stödnivån av att den ska vara försumbar, av mindre betydelse, vilket kallas för "de minimis".

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				<p> 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.</p> <p>Analys</p> <p>Tillsammans med tjänsteleverantör testas</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>valt arbetssätt för uthyrning av laddplats (hanteras av Svenska Bostäder) och aktivering av tjänsten (hanteras av leverantören) i samband med uthyrning av första laddplatserna i Husby centrum. I samband med detta har också bolagets FAQ reviderats för att säkerställa att den är relevant.</p>
<p> I ytterstaden säkerställa att minst 50 procent av parkeringsplatserna är förberedda för laddinfrastruktur år 2026 och 100 procent år 2030, varav minst 25 procent av platserna i garage även ska förses med laddinfrastruktur av minst typen normalladdning senast 2028</p>				<p> Implementera framtagna strategier för laddplatser i enlighet med utrustningsplan som säkerställer måluppfyllnad</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget installerar i egen regi samt med hjälp av Stockholm Parkering i de parkeringsanläggningar de driftar. Det innebär att bolaget framförallt driver utrustningen i ytterstaden och Stockholm Parkering i innerstaden, med några undantag.</p> <p>Ytterstaden, egen regi: Bolaget har en helt avslutad installation på Järva (56 installerade och 90 förberedda laddpunkter, utöver de publika laddplatserna för allmänheten). Pågående projekt omfattar installation av 146 laddpunkter och förberedelse av 451 laddpunkter.</p> <p>Innerstaden, egen regi: Pågående projekt omfattar installation av 22 laddpunkter och förberedelse av 23 laddpunkter.</p> <p>Stockholm Parkering: 989 laddpunkter installerade, varav det för 868 återstår att Ellevio gör det sista för att få dem att vara</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 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				funktionsdugliga.  Implementera framtagen strategi för laddplatser i enlighet med utrullningsplan som säkerställer måluppfyllnad Analys Bolaget installerar i egen regi samt med hjälp av Stockholm Parkering i de parkeringsanläggningar de driftar. Det innebär att bolaget framförallt driver utrullningen i ytterstaden och Stockholm Parkering i innerstaden, med några undantag. Ytterstaden, egen regi: Bolaget har en helt avslutad installation på Järva (56 installerade och 90 förberedda laddpunkter, utöver de publika laddplatserna för allmänheten). Pågående projekt omfattar installation av 146 laddpunkter och förberedelse av 451 laddpunkter. Innerstaden, egen regi: Pågående projekt omfattar installation av 22 laddpunkter och förberedelse av 23 laddpunkter. Stockholm Parkering: 989 laddpunkter installerade, varav det för 868 återstår att Ellevio gör det sista för att få dem att vara funktionsdugliga.
	 Andel parkeringsplatser med laddinfrastruktur Analys Framdrift enligt plan i utrullningsprojekt och piloter för att nå fler bilägare snabbare. Viss oro kring Ellevios arbeten.		10 %	
				

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>🔗 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</p> <p>Analys</p> <p>Inget pågående arbete i dagsläget. Bolaget välkomnar samarbete.</p>

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

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>🏰 ● Andel avslutade bygg- och anläggningsentreprenader där varor miljöbedömts och loggats i Byggvarubedömningen</p> <p>Analys</p> <p>Avslutade projekt under året: Familjen 2, Storholmen samt Albano med 7 etapper och 7 loggböcker.</p>	100 %	100 %	

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.

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

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. trygghetskapande 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 arbetssätt 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 arbetssätt där de kommer belysas ur olika ekonomiska perspektiv för att stadigt förflytta oss mot målen.













Arbete för att åtgärda rekommendationer från lekmannarevisorerna (bokslut 2023)







Intern kontroll: Under 2023 har bolagets interna modell anpassats till stadens modell för Väsentlighets- och riskanalys (VoR) genom att tillföra begreppet systematiska kontroller. Syftet är att få ett tydligare ägarskap till den interna kontrollen i linjeverksamheten. Bolaget planerar även en resursförstärkning för stöd och samordning av arbetet.

Avtalsuppföljning av lokalvård: Gällande avtal för städkontroller genomförs en annonserad upphandling under 2024. Avtalet blir tillgängligt för samtliga distrikt inom bolaget, så att kvalitetskontroller kan genomföras på ett enhetligt sätt. Stickprovskontroller kommer att genomföras under hösten 2024. Ett förslag till utveckling av övergripande arbetssätt för avtalsuppföljning kommer att testas. Syftet är att skapa grunden för likartade rutiner avtalsuppföljning i stort, inklusive viteshantering.

Intern kontroll inom lokalupplåtelse: Bolaget har genomfört en genomlysning av rutiner och arbetssätt när det kommer till prövning och bedömning av nya lokalintressenter vid uthyrningar och överlåtelser. Arbetet har utmynnat i en rutin med checklista och vägledning för bakgrundskontroll vid bedömning av lokalintressenter. Generellt noteras behovet av tydliggöranden för kund- och fastighetsansvar från slutförd uthyrning/överlämning.

Ändrings- och tilläggsbeställningar inom investeringsprojekt: Bolaget ser över de instruktioner som finns gällande riskhantering och beställning av ÄTA (ändringar, tillägg och avgående). Hantering av tillkommande beställningar har uppdaterats för ombyggnationer under 2023 och omarbetning handbok för nyproduktion pågår.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Ansvara för kommunkoncernens gemensamma inköpskategori vitvaror				 Leda kategorin vitvaror i stadens gemensamma kategoriarbete. Analys Arbete med kategoridata och kategoristrategi pågår. Kategoriteamet arbetar så att underkategorierna för storköksutrustning, tvättstugeutrustning och vitvaror drar nytta av varandras arbete.
	  Andel administrations- och indirekta kostnader Analys Administrativa kostnader inkluderar 30 mnkr avseende juristkostnader i Kv Plankan.		8,2 %	
	  Andel investeringsprojekt vars genomförandebeslut är i god överensstämmelse med inriktningsbeslut Analys	100 %	100 %	
	  Avvikelse investeringsbudget, % Analys Den främsta orsaken till det lägre prognostiserade utfallet är den aktuella marknadssituationen, som har resulterat i färre påbörjade projekt.	-4,95 %	1 253 mnkr	
	  Direktavkastning Analys		2 %	
	  Driftkostnad/kvm Analys		857	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Inkluderar 30 mnkr avseende juristkostnader för Kv Plankan.			
	  Driftnetto/kvm Analys		637	
	  Resultat efter finansnetto(mnkr)	245	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 långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning, med fokus på både genomförbarhet, långsiktig lönsamhet och att fler bostäder med överkomliga hyror byggs Analys 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. Bolaget har även haft dialog med Stockholms Stadshus AB om det strategiska arbetet rörande bolagets långsiktiga utveckling.

3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb

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. En arbetsledare är anställd och rekrytering av lokalvårdare pågår. När samtliga är anställda inleds verksamheten med en inlärningsperiod där bolaget med stöd av nuvarande skötselentreprenör utbildar lokalvårdarna och bolaget succesivt tar över lokalvården. Insatsen ska till att börja med löpa i två år och därefter utvärderas. Arbetet sker i nära samarbete 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 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 hålls 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				 I samtliga genomförda entreprenadupphandlingar ställs krav på anställning av långtidsarbetslösa. Analys Finns med vid varje

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
Stockholmsjobb, ökad egen regi och i högre grad ställa sociala krav i upphandlingar				<p>upphandling av ny- och ombyggnad.</p> <p>🔍 Utifrån genomförd kartläggning kring sysselsättningsåtgärder utveckla koncept för att stärka möjligheten för hyresgäster som står långt ifrån arbetsmarknaden.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har etablerat kontakt med Arbetsmarknadsförvaltningen och Jobbtorg Kista för att förbereda för att anställa egen personal som ska utföra städning av trapphus och gemensamma utrymmen. Den handledare som rekryterats inleder sin anställning under augusti, och samma månad genomförs rekryteringsträffar för att rekrytera lokalvårdare.</p> <p>Under tertialet har en utbildning tagits fram som de som anställs kommer att genomföra innan de börjar utföra arbeten i bolagets fastigheter. Praktiska förberedelser med kartläggning av vad som behöver köpas in för att kunna utföra arbetet har genomförts.</p>
 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>Analys</p> <p>För närvarande har sysselsättningsskapande åtgärder främst ställts i stora entreprenadupphandlingar och där krav om anställning under avtalstiden anges som standard. Fler anställningar ska ske vid stora avtalsvolymmer, färre anställningar vid små avtalsvolymmer. Den lägsta kravnivån, som tillämpas, är att leverantören ska ha samarbete med Arbetsmarknadsförvaltningen.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Den högsta kravnivån som just nu diskuteras är tre anställda eller sex praktikanter per kontrakt. Den höga kravnivån är ovanlig och får bedömas om den går att tillämpa i alla avtal, av affärsmässiga och juridiska skäl.
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb Analys	124	100 st	
	 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb Analys	3	3 st	

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 en 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 cirka 4 500 byggrätter. Produktionskostnader samt kapitalmarknaden inom fastigheter är fortsatt utmanande. De konkurser som sker i branschen 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.

Bolaget har marknadsdialog för fler samarbeten med fokus på industriell produktion för att pressa kostnadsbilden och därmed hyresnivån. Flera projekt har identifierats som lämpliga projekt att stärka samarbetet 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 Stockholmshusen där aktörer i hela värdekedjan samverkar för att nå kostnadseffektivitet, tempo och möjliggöra innovation för högre hållbarhet. Stockholmshusen möjliggör samarbeten inom staden och med externa parter. I samarbete med Stadshus AB sker flera initiativ för att växla upp detta arbete.

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. Uppdraget en mer effektiv internkö arbetas med och projektgruppen har tagit fram förslag på åtgärder som behöver gå på remiss kring genomförbarhet.

Ytterligare testbäddar är på gång. Två särskilda hyresgästaktiviteter planeras för under hösten, där vi möjliggör för hyresgäster att träffa andra som vill förändra sin bostadssituation och genomföra lägenhetsbyte. Ett event sammanfaller med en hemokratidag och ett "Bytestorget live" är tänkt att ske i Stockholmsrummet. Inbjudan kommer i det senare fallet riktas till hyresgäster som har en aktiv annons på digitala bytestorget.

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.

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 12 procent av de tillfrågade. Få lediga lägenheter matchar inkomna önskemål än så länge, men viss uthållighet krävs. Två enkäter genom KTH har också genomförts under perioden.

Försöket kring Familjelägenheter (särskilda godkännandevillkor på minst antal hemmavarande barn) har fallit ut väl. En utvärdering visar att dessa hyrdes ut med kortare kötid (2 år) och medelåldern på avtalstecknaren var lägre (5 år) jämfört med andra stora lägenheter i samma hus. Av de flyttkedjor som gick att följa flyttade alla från mindre till större. Svenska Bostäder kommer fortsätta hyra ut sk Familjelägenheter vid uthyrning via internkön. KTH genomför också intervjuer med några av de som flyttar in för att kunna se hur det påverkar deras boendesituation.

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. Under året har en reviderad samverkansöverenskommelse tagits fram och beslutats och bolaget ingår i flera samverkansgrupper. Förändringsarbetet behöver vara långsiktigt för att nå framgång och skapa förtroende hos Järvaborna. Bolaget ser det därför fortsatt 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 platssamverkan. 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. Sista helgen i augusti genomförs Husbyfestivalen där medborgare i Husby är med och planerar innehåll och genomförande.










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 fem till sju 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 året har informationsmöte hållits för ett antal fastigheter i Tensta, Husby och Rinkeby. Samrådsprocesser har genomförts med hyresgäster i ett antal fastigheter, individuella samtal har genomförts med hyresgästerna för att söka deras medgivande till åtgärder och lyssna in deras behov under renoveringstiden. Hittills har alla tillfrågade hyresgäster, med något enstaka undantag, lämnat medgivande.









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 Analys Ingen planerad produktionsstart av studentlägenheter under 2024. Produktionen av 50 studentlägenheter i Plankan har pågått.	0	0	
				 Friställa lägenheter till studenter genom att fortsatt jobba aktivt med studiemeritprövning och uppsägning till följd av oriktiga hyresförhållanden. Analys Bolaget har ett etablerat arbetssätt för studiemeritprövning där vi samarbetar med lärosäten och studentbostadsföretagen.
				 Utveckla studentförvaltningen utifrån framtaget förslag Analys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>Ett utvecklingsarbetet har skett kring bolagets förvaltning av studentbostäder, med ett utpekat ägarskap för studentförvaltningen oavsett geografi, för ett tydligt ansvar för produkten och dess utveckling. Några av aktiviteterna som genomförs under året är att kontoret på Albano öppnas upp för nyckelutlämning och att det intensifierade marknadsföringsarbetet med fokus på studenter får löpa vidare.</p> <p>🕒 Vi utvecklar boendeformer och lösningar som kan efterfrågas av alla genom delningstjänster och modernare former av kollektivboende.</p> <p>Analys</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>Analys</p> <p>För att motverka trångboddhet bland resurssvaga grupper har bolaget nyligen infört ett godkännandevillkor runt minsta antal hemmavarande barn, för att få hyra de stora lägenheter som omsätts. Uthyrningen av Familjelägenheter kommer fortsätta tillämpas i internkön.</p> <p>Ett marknadsanalysverktyg har använts för att bedöma lägenhetsbehovet som ett komplement till den information bolaget får från Bostadsförmedlingen och den egna uthyrningens löpande arbete. Denna kunskap tas med in i 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</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>Analys</p> <p>Bolaget har ett stort fokus på Järva under</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
nya stadsutvecklingsprojekt.				<p>2024. Det främsta bidraget till Fokus Järva är bolagets dagliga arbete med "ett helt, rent, snyggt och tryggt Järva". Det handlar om allt från vardaglig förvaltning till att säkerställa att de som bor i lägenheterna är de som har hyresavtal. Vi rustar upp fastigheterna i Järva (planering, samråd och genomförande). Vi genomför ett sysselsättningsprojekt där vi skapar arbetstillfällen för de som står långt från arbetsmarknaden, genom att hämta hem 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 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. Bolaget har deltagit i en workshop i våras för att ta fram en strategisk utvecklingsplan för Tensta Centrum.</p>
 <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>				<p> Vidareutveckla och implementera resultatet av framtagen nybyggnadsstrategi i bolagets nyproduktionsprojekt.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har antagit en riktlinje för nyproduktion av bostäder. Fokus är på att översätta bolagets uppdrag som allmännyttig projektutvecklare till en riktning för hur bolaget utvecklar nya bostäder. Arbetet syftar till att genom rationella arbetssätt internt och goda samarbeten externt nå kostnadseffektiva och hållbara projekt som uppskattas av kund. Arbetet innehåller riktlinje för den övergripande ekonomin, fokus på högre industrialiseringsgrad och fler certifierade byggnader enligt miljöbyggnad silver.</p> <p>I projekt som har status detaljplanearbete pågår arbete med att projektera med designregler som är anpassade för industriella koncept med syfte att möjliggöra detta i kommande upphandlingar. Nästa steg är att utveckla arbetet med funktionsbaserad upphandling där upphandling krävställd utifrån en önskad funktion framför en specificerad detalj. Test av för bolaget ny upphandlingsmodell sker i Kvarndammen vid Rinkeby allé.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Nyproducera minst 3 500 bostäder under mandatperioden	  Antal färdigställda lägenheter Analys Totalt antal färdigställda lägenheter för perioden är 270 och prognosen för helåret är 312 st. Mangon (133), Plankan (92, varav 50 studentlägenheter) och Familjen (87) ger totalt 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 Analys Inga tillkommande byggrätter under tertial 2.	4 300	4 300	 Fortsätta arbetet med att samverka kring en enhetlig och effektiv kommunikation, för att bidra till stadens arbete med Fokus Järva Analys Svenska Bostäder har medverkat under Järvaveckan, som utställare och med ett seminarium om Stockholmshusen. Bolagets medarbetare fick möjlighet att prata med tusentals Järvabor. Ett stort stambytesprojekt pågår i Husby och Tensta där vi genomfört stora kommunikationsinsatser med hyresgästräffar, informationsbrev, personliga möten och med gott resultat där hyresgäster känner sig väl informerade och ger medgivanden till stambyten. Under våren har planering för Husbyfestivalen gjorts och den genomförs som en stor streetfestival i augusti. Vi har deltagit i en gemensam insats för att arbeta förebyggande mot skadedjur, bl a en gemensam kommunikationskampanj samordnat av staden.
 Tillsammans med exploateringsnämnden arbeta för att bolagets projektportföljer till att				 Fortsätta samarbetet med exploateringsnämnden för att projektportföljen ska ligga i bra nivå med planerad produktion Analys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
vara minst tio gånger den planerade årliga produktionen.				Möten om markackvisition sker återkommande med Exploateringskontor/Stadsbyggnadskontor. Enligt budgeten ska de tre kommunala bostadsbolagen markanvisas 2500 lgh under 2024. Inga nya markanvisningar har ännu erhållits.
 Tillsammans med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Stockholms Stadshus AB bedriva en långsiktig och effektiv planering för byggandet av Stockholmshus. Produktionen av Stockholmshus bör utgöra minst hälften av allmännyttans samlade produktion fram till 2030.				 Bolaget ska fortsätta bidra i arbetet med Stockholmshusen Analys Stockholmshusen möjliggör samarbeten inom staden och med externa parter. I samarbete med Stadshus AB sker flera initiativ för att växla upp detta arbete.
	 Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag Analys Inga planerade starter i 2024. Primär anledning är det ekonomiska läget som hindrar framdrift.	0	300	 Bolaget har som ambition att påbörja 300 hyresrätter år 2024, men målet är att påbörja 1200 under hela mandatperioden. Analys För 2024 är prognosen att bolaget, på grund av rådande marknadsläge, inte startar nyproduktion i egen regi. Bolaget har ett förvärv om 300 bostäder som är godkänt i bolagets styrelse och kommunfullmäktige.
				  AB Svenska Bostäder ska i samråd med Bostadsförmedlingen i Stockholm AB utreda åtgärder för hur den interna byteskön 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 Analys Samverkan pågår med Bostadsförmedlingen genom en projektgrupp. Åtgärdsförslag har tagits fram och ska nu på remiss för att bedöma genomförbarheten.
				  Exploateringsnämnden ska i samarbete med stadsbyggnadsnämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder analysera hur stadsutvecklingsprocessen kan bidra till

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>fler lägenheter med många rum, genom ny- och/eller ombyggnad, och hur hyrorna för dessa kan pressas</p> <p>Analys</p> <p>Möjligheten att tillskapa lägenheter med många rum analyseras vid upprepade tillfällen under projektens olika skeden. Målsättningen är alltid en yteffektiv utformning av lägenheterna för att hålla ner den totala månadskostnaden.</p> <p>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>Analys</p> <p>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. Det pågår även diskussion med stadens förvaltningar om möjligheten att minska mängden garageytor och istället lösa parkeringsbehov på annan fastighet eller genom mobilitetslösningar.</p> <p>Ett viktigt verktyg i utvecklandet av nya projekt är konceptet Stockholmshus där produkten återupprepas så långt det går utifrån varje plats förutsättningar och där hyrorna ska vara rimliga. Bolaget har också antaget en riktlinje att höja industrialiseringsgraden i projektutvecklingen och genom det höja konkurrensen och sänka entreprenadkostnaden.</p>
				<p> Redogöra för hur bolaget bygger bostäder till prioriterade grupper, såsom unga, studenter och seniorer</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget färdigställer under året 137 studentlägenheter i projekten Familjen och Plankan. Bolaget arbetar med tre kommande projekt med totalt ca 500 studentbostäder, där produktionsstart planeras om 2-5 år givet att de är</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				genomförbara. Ett projekt med trygghetsboende för äldre planeras med ca 55 st lägenheter. Detaljplanearbete pågår med samråd under 2024.
				<p>▶ Redogöra för hur bolaget säkerställer effektiva processer för en hög och jämn takt i bostadsbyggandet samt bidrar till att samhällsservice planeras i tidiga skeden</p> <p>Analys</p> <p>För att kunna ha en hög och jämn takt i bostadsbyggandet behöver bolaget få markanvisningar kontinuerligt. Bolaget träffar Exploateringskontoret kontinuerligt för att diskutera markanvisningar och olika projektidéer.</p> <p>Bolaget arbetar aktivt med att sänka entreprenadkostnader genom exempelvis rationell utformning, industriell produktion och mobilitetslösningar för att möjliggöra produktionsstart av lönsamma projekt trots ett utmanande marknadsläge.</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>Analys</p> <p>Arbetet med utvärdering av upphandling av Stockholmshusen pågår.</p>

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








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

- Bolagets kultur- och värderingsarbete 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 för 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 Analys Resultatet gick ner en enhet sedan förra året. En orsak kan vara att den större omorganisationen av förvaltningsorganisationen ännu inte riktigt satt sig. Yttre faktorer kan också spela in så som konjunkturläget.	81	83	
	  Sjukfrånvaro Analys	5,2 %	5 %	
	  Sjukfrånvaro dag 1-14 Analys Korttidssjukfrånvaron har ökat för männen och minskat för kvinnorna.	1,72 %	2 %	
				 Periodisk genomgång av behörigheter i ekonomisystemet har genomförts Analys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Ett viktigt kvalitets- och riskhanteringsarbete som genomförs två gånger per år. Vårens genomgång genomförd.

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. Bolaget har redovisat sin tänkta krigsorganisation till staden och under året har krigsorganisationen förtydligats genom att tilldela funktioner i linjeorganisationen sitt uppdrag i händelse av höjd beredskap. Företagsledningen och övriga centrala funktioner i krigsorganisationen har genomfört 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, under perioden har upphandling av entreprenör för åtgärder upphandlats.

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 leverantörsmöten - exempelvis för skötsel av utemiljö, lokalvård 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. Analys RSA är slutförd och kommer att

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>redovisas enligt plan.</p> <p>▶ Vi ska fördjupa utbildningen inom krisberedskap för bolagets krisledning.</p> <p>Analys</p> <p>Ledningsgruppen genomförde en krigsövning under våren. Bolaget kommer fortsatt träna sin krisledningsförmåga både när det sker saker i verksamheten, och genom övningar. Bolaget deltar även regelbundet i stadens krisberedskapsnätverk.</p> <p>▶ Vi ska vidareutbilda respektive avdelnings ledningsgrupp i metodstöd i syfte att öka förmågan att hantera kriser.</p> <p>Analys</p> <p>Bolagets säkerhetsstrateg har genomfört utbildningar under året, t.ex. den så kallade StadsÖ24, med ledningsgrupp och specialister.</p>
	<p> Andel elektroniska inköp</p> <p>Analys</p> <p>Idag används det nya inköpssystemet för köp av tjänster och vissa varor. Fastighetsnära tjänster saknar en koppling mellan fastighetssystemet och inköpssystemet, vilket gör att statistiken av elektroniska inköp inte är tillförlitlig ännu.</p>		50 %	
	<p> Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts</p> <p>Analys</p> <p>Uppföljning av flertalet avtal, med fokus på strategiskt avgörande sådana, har ökat under 2024. Det har rört fastighetsnära tjänster och arbeten.</p>		81 %	<p>▶ Följa upp avtal med värde högre än 2 mnkr minst en gång/år och dokumentera uppföljningen.</p> <p>Analys</p> <p>Mest tid läggs på uppföljning av entreprenadkontrakt, där projektledare har täta avstämningar med entreprenörerna. För tjänstekontrakt - såsom utemiljö och fastighetsjour - har dessa kontinuerligt följts upp under</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>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>tertial 2. Övriga kontroller såsom tillkomsten av ryska intressen hos Svenska Bostäders leverantörer följs upp kontinuerligt, liksom företagets rating.</p>
	<p>  Genomföra ledningens genomgång för informationssäkerhet Analys</p>	1 st	1 st	
	<p>  Genomförda åtgärder inom risk- och sårbarhetsanalys Analys</p> <p>Ett löpande arbete med RSA pågår i bolaget. Under maj har RSA uppdaterats 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 Analys</p> <p>Bolaget prövar att gå från att klassa processer (mer generell klassning) till att klassa informationsmängder som bättre överensstämmer med dokumenthanteringsanvisningar. Förhoppningen har varit att mer precisa informationsmängder ger en mer rättvisande registerförteckning, och det kan konstateras redan nu att fler behandlingar kommit in i registerförteckningen genom det nya angreppssättet. Under hösten kommer bolaget fortsätta att klassa informationsmängder med hanteringsanvisningarna som grund för avgränsningen.</p>

3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser

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 blivit 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 året 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				 Alla medarbetare ska gå bolagets utbildning om hot och våld samt antikorruption. Analys Utbildningar hålls enligt plan under 2024. Drygt sextio medarbetare har hittills genomfört utbildning inom hot och våld.
 Arbeta proaktivt och strukturerat för att motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser, samt inom upphandlade verksamheter som till exempel lokalvård.				 Vidareutveckla arbetet kring samarbetet med Rättvist Byggande och genomföra löpande kontroller. Analys Rättvist Byggande finns med i samtliga nybyggnadsprojekt som är i produktion. För ombyggnadsprojekt har det utvecklats en enklare variant som framgångsrikt har införlivats i arbetssätten. Samarbetet med Rättvist Byggande är en integrerad del av alla projekt.
 Genom dotterbolaget Stadsholmen AB leda arbetet med lokalt utvecklings- och trygghetsarbete i Gamla stan				 Mål och aktiviteter för att stärka samarbetet ska tas fram där det framgår på vilket sätt Stadsholmen, som den största fastighetsägaren, kan gå före i utvecklingsarbetet i dialog med övriga fastighetsägare. Analys Samarbete finns sedan tidigare i trygghetsfrågor, där bolaget under våren medverkat till ett poliskontor i Gamla stan. Initiativ är taget för att Stadsholmen ska ta en tydligare roll i föreningen "Gamla stan i samverkan". Där syftena är att stärka


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>den naturliga attraktionskraften som besöksmål och verka för en hållbar turism. Ett arbete kring förbättrad belysning och enhetligt skyltprogram för lokaler har påbörjats i Stadsholmens regi. Bolaget har också deltagit i utredningen om miljözon i Gamla stan.</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>Analys</p> <p>Svenska Bostäder deltar i ett forum med bostadsbolag där S:t Erik Försäkring är sammankallande. För kunskapsdelning och metodutveckling.</p>
				<p> Bolaget ska tillsammans med systerbolagen utöka samarbetet med Brandinstruktörerna i syfte att öka kunskap hos unga i brandförebyggande åtgärder.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har under året bidragit i arbetet med att ta fram ett nytt avtalsförslag för samarbetet mellan bostadsbolagen och Brandförsvärsförbundet. Avtal är nu undertecknat, som möjliggör att samarbetet kan utvecklas.</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> Undersöka hur bolaget kan motverka välfärdsbrottslighet, tex. genom att undersöka vad välfärdsbrottslighet innebär för bolaget, och vilka arbetssätt som behöver ses över.</p> <p>Analys</p> <p>Vid upphandlingsfasen genomförs alltid kontroller av anbudsgivarna och</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>anbud, vilket är ett lagenligt arbetssätt inom offentlig upphandling. De flesta av utslutningsgrunderna 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 arbetsätt 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 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 rekommenderar dock att en upphandlande organisation bör vara försiktig med att begränsa möjligheten att använda underleverantörer för att utföra ett kontrakt.</p>
 Med stöd i lokal lägesbild och analys vidta sociala och situationella brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder utifrån det egna ansvarsområdet				 Bolaget ska, utifrån aktuell lokal lägesbild och relevant forskning, fortsätta utveckla och implementera situationella brottsförebyggande åtgärder. Analys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>Bolaget har startat Trygga trappan i Tensta under våren 2024.</p> <p>Bolaget har under våren haft kontakt med flera företag och tittat på lösningar för att se om det kan bidra till bolagets brottsförebyggande verksamhet.</p>
<p> Utveckla inflytandet för hyresgästerna och samarbetet med andra lokala aktörer, samt främja social sammanhållning och tillit i bostadsområdena.</p>	<p>  Antal anordnade hemokratiträffar</p> <p>Analys</p> <p>Vid slutet av augusti har bolaget genomfört 10 Hemokratiträffar, och därmed redan uppnått årsmålet. Syftet med Hemokratidagarna är att lyssna på stockholmarna enligt devisen "med din röst som byggsten". Alla medarbetare på Svenska Bostäder förväntas delta vid minst ett tillfälle under året.</p> <p>Ytterligare Hemokratidagar planeras, såsom Husbyfestivalen och Vällingbydagen.</p>	10 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>Analys</p> <p>Bolaget har under senare delen av våren öppnat upp en lokal i Bredäng. Tanken är att medborgare kan nyttja lokalen för olika aktiviteter. I Husby Centrum har Kulturhuset/Stadsteatern utökade ytor för att kunna visa upp sin verksamhet mer publikt och locka nya deltagare till sina aktiviteter.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Vidareutveckla och förstärka samverkan med relevanta externa aktörer i trygghets- och säkerhetsarbetet, exempelvis inom ramen för samverkansöverenskommelse med polis samt lokala strukturer för platssamverkan	  Genomförda trygghetsvandringar Analys Bolaget har genomfört 19 stycken trygghetsvandringar under årets första två tertial och når målet. Trygghetsvandringarna har genomförts i hela beståndet men med fokus på våra utsatta områden i Västerort, Söderort och Järva, där både struktur och regelbundenhet finns för dessa insatser.	19	10	
				 Vi ska ta en initial kontakt med extern aktör för att samarbeta i syfte att öka den upplevda tryggheten för barn i våra områden. Analys Tillsammans med extern aktör ska bolaget titta på möjligheten att specifikt öka barns trygghet.
				 Vi ska utöka arbetet med Trygga Trappan i andra delar av vårt bestånd. Analys Bolaget har startat Trygga trappan i Tensta samt på två adresser i Västerort.
	  Bostadsbolagens hyresgästers upplevda trygghet i och omkring hemmet Analys Resultatet ökar något och årsmålet nås. Bolaget ökar framförallt i det som omnämns "personlig trygghet" inom området under kvällar/nätter såväl som i trapphuset. Bolaget minskar	80	80	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>framförallt inom säkerhet mot inbrott i lägenheten. I år är det Söderort och Västerort som står för ökningen. Innerstaden minskar mest. Järva når ungefär samma resultat 80,8 (81,2) som föregående år.</p>			
	<p> Produktindex Analys</p> <p>Svenska Bostäder minskar med 0,1 från föregående år och ligger nära årsmålet. Inom kategorin lägenheten (vikt 60%) ökar bolaget framförallt inom temperatur sommartid och minskar inom temperatur vintertid och ljudisolering. Inom kategorin allmänna utrymmen (vikt 20%) minskar bolaget t.ex. avseende tvättutrustning och torkmöjlighet i tvättstuga. Inom kategorin utemiljö (vikt 20%) ökar bolaget i alla frågor, främst inom trafikmiljö i närområdet samt val av blommor, buskar och träd.</p>	77,8	78	
	<p> Rent och snyggt Analys</p> <p>Bolaget ökar marginellt men når inte årsmålet. Bolaget ökar inom städning av gård och närmiljö samt skötsel av rabatter, buskar, träd och gröna ytor. Bolaget minskar särskilt mycket inom städning av miljöstuga och sophantering.</p>	76,8	78	
	<p> Serviceindex Analys</p> <p>Serviceindex minskar</p>	79,3	80	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	jämfört med föregående år och bolaget når inte årsmålet. Det är mest framträdande i kategorin "Ta kunden på allvar" och "Hjälp när det behövs". Söderort är det distrikt som minskar mest. Ett arbete pågår nu med att omhänderta insikterna och omsätta dem till åtgärdsplaner.			
	 Trygghetsindex Analys Resultatet ökar något och årsmålet nås. Bolaget ökar framförallt i det som omnämns "personlig trygghet" inom området under kvällar/nätter såväl som i trapphuset. Bolaget minskar framförallt inom säkerhet mot inbrott i lägenheten. I år är det Söderort och Västerort som står för ökningen. Innerstaden minskar mest. Järva når ungefär samma resultat 80,8 (81,2) som föregående år.	80	80	

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



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 nio praelever under våren inom ramen för samarbetet med Rädda Barnen i På Lika Villkor. Under sommaren har bolaget tagit emot betydligt fler ferieungdomar i den egna verksamheten. Ungdomarna har jobbat i alla delar av beståndet och framförallt bidragit med åtgärder i utemiljön. Även fastighetsägarföreningarna i Hässelby-Vällingby och Järva, där Svenska Bostäder har ordförandeskapet, har tagit emot ferieungdomar. För att bidra till barns rätt till fritid, lek och vila har bolaget och systerbolagen tillsammans med ett 20-tal föreningar möjliggjort meningsfulla och utvecklande fritidsaktiviteter under

sommarlovet. Bolaget har också ett flertal samarbeten där aktiviteter pågår under en större del av året, exempel är Löparakademin, Svenska med baby, Vi tar plats och Sambafotboll.

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 Stockholmsborna för att ta reda på vad de vill vara med och påverka. Bolaget genomför även löpande - utifrån boinflytandeavtalet med hyresgästföreningen - 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 gårdsföreningar 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. Ett antal tillfällen genomfördes i slutet av våren och ytterligare tillfällen sker i början av hösten. I bolagets budget finns särskilda medel avsatta för boendeinflytande 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 boendeinflytande för att säkerställa att alla grupper kommer till tals. Det sker ett fortsatt fokus på likabehandling i varje enskilt möte. Vid upphandlingar, med värde över 2 mnkr, ställs även särskilda jämställdhetskrav.

Mål 8 – arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt: Bolaget fortsätter det interna systematiska arbetsmiljöarbetet 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 boendeinflytande, för att säkerställa att alla grupper kommer till tals. Utöver det bedriver bolaget ett arbete kring god rörlighet inom det egna beståndet som syftar till att alla ska kunna byta bostad när ens bostadsbehov förändras.

Mål 11 – hållbara städer och samhällen: Inom jämlik stadsutveckling arbetar bolaget för att skapa trygga, säkra, inkluderande och tillgängliga hus, gårdar och centrum, i nyproduktion såväl som befintligt bestånd. Bolaget strävar efter att utveckla boendekoncept med överkomliga hyror och underlättar för hyresgäster att

förändra sin boendesituation genom en internkö och godkännanden av byten. Utvecklingsinsatser bedrivs för att få till stånd en rörlighet inom beståndet och ett aktivt arbete pågår med stadens program för Äldrevänlig stad. Bolaget arbetar även med Bostad Först, genomför studiemeritkontroller avseende studentlägenheter, bedriver utvecklingsinsatser kring socialt värdeskapande analyser, skapar förutsättningar för en meningsfull fritid för barn/ungdomar i bostadsområdena, samt arbetar kontinuerligt med att minska miljöpåverkan från bolagets verksamhet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 <p>Genom kontroll och uppföljning säkerställa att ekonomiska bidrag eller tillgång till lokaler inte ges till någon aktör som inte står bakom den demokratiska rättsstatens principer, de mänskliga rättigheterna och jämställdhet mellan kvinnor och män</p>				<p> Följa interna rutiner för utvärdering inför tecknande av samarbetsavtal med företag, föreningar och civilsamhällesaktörer inom hållbarhetsområdet.</p> <p>Analys</p> <p>I samarbeten med föreningslivet finns en tydlig rutin och checklista som följs när vi inleder och förnyar samarbeten. I samband med uthyrning av kommersiella lokaler säkerställer vi att demokrativillkor följs genom uppdaterad rutin med checklista. Underlag sparas i respektive akt. Dialoger pågår med Järva stadsdel kring hur vi kan stärka samverkan ytterligare för att motverka välfärdsbrott.</p>
 <p>Involvera stockholmare i beslut som påverkar deras vardag genom exempelvis medborgardialoger och medborgarbudgetar</p>				<p> Fortsätta arbetet med att informera våra hyresgäster om möjligheten till att skapa gårdsföreningar samt möjligheten om att påverka utvecklingen av sitt område.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har tillsammans med Hyresgästföreningen 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 året har sju nya grannföreningar bildats. Bolaget utvecklar</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				ansökningsförfarandet och administreringen.
				<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>Analys</p> <p>Under året har samtliga annonserade upphandlingar med värde över 2 milj kronor omfattat krav på 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, och har gällt för bygg- och måleriarbetet. 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>
				<p>▶ Redogöra för hur bolaget tillser att samverkanspartners har kännedom om Stockholms stads mål och vision och arbetar i enlighet med dessa</p> <p>Analys</p> <p>Det är i samband med implementeringen av nya avtal som bolaget har förmedlat mål och vision. De har angetts antingen som upphandlingsmål på</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>övergripande nivå, eller tagits upp vid startmöten. Exakta krav i upphandlingar formuleras också som särskilda kontraktsvillkor. Ett sådant är krav på kollektivavtalsliknande villkor som har ställts i alla byggentreprenader och som avspeglar stadens mål om social hållbarhet.</p>