



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

Sid. 1 (33)
2024-11-20

Verksamhetsplan 2025

AB Svenska Bostäder

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

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Ekonomisk analys	3
1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden	5
2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning.....	8
3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla.....	17

Sammanfattning

Budgeten för Stockholms Stad är överordnad och styrande för stadens alla verksamheter, däribland Svenska Bostäder, och övriga styrdokument ska förhålla sig till den. Verksamhetsplanen för 2025 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. Under 2025 ges ett särskilt stort fokus på att säkerställa bra service till hyresgästerna. Bolaget arbetar därför bland annat för att ge boende och lokalkunder ett ökat inflytande på riktigt. Vi kallar det för Hemokrati och en viktig del regleras i bolagets boinflytandeavtal med Hyresgästföreningen.

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 arbeta med nyproduktionsprojekt så snart det går att genomföra trygga och lönsamma investeringar. Industriellt byggande, Stockholmshusen och konceptbostäder är inslag för att möjliggöra detta. Det är i sin tur 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. Arbetsätten ska bidra till minskad total klimatpåverkan, resurseffektiva materialflöden, biologisk mångfald, sund inomhusmiljö, samt fastigheter och material utan farliga ämnen. Bolagets omställning stödjer stadens övergripande ambitiösa mål om att bli klimatpositiva senast 2030.

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

En sund lönsamhet är avgörande för att stärka vår förvaltningskvalitet, underhålla våra befintliga fastigheter och genomföra stadsutveckling i form av ny- och ombyggnationer. Omfattande resultatförstärkande åtgärder gör att bolagets budget har ett högre ekonomiskt resultat jämfört det senaste årets budget.

Ekonomisk analys

Bolagets långsiktiga ekonomiska stabilitet bygger på en kombination av effektiv fastighetsförvaltning, strategisk fastighetsutveckling och hyresintäkter som är anpassade till den övergripande kostnadsutvecklingen. Efter sommaren har marknadsläget stabiliserats något, bland annat genom lägre räntenivåer och en fortsatt nedgång i inflationen. Denna stabilisering har dock föregåtts av betydande kostnadsökningar, både inom fastighetsförvaltningen och i våra nybyggnads- och renoveringsprojekt. Detta innebär att kostnaderna nu ligger på en historiskt hög nivå, och förväntas ändå att fortsätta öka inom flera segment.

Det budgeterade resultatet efter finansnetto för 2025 uppgår till 90 miljoner kronor, vilket är i enlighet med kommunfullmäktiges resultatkrav.

Intäkterna förväntas öka mellan 2024 och 2025, dels genom nya hyresöverenskommelser och en helårseffekt från färdigställd nyproduktion. Samtidigt indikerar marknaden om ett utmanande ekonomiskt läge för många av våra lokalhyresgäster till följd av lågkonjunkturen. Detta medför en ökad risk för ett större behov av hyresnedsättningar, vilket återspeglas i årets budget. Vakansgraden förväntas därmed öka för lokaler under året.

Övriga förvaltningsintäkter förväntas öka något jämfört med 2024, huvudsakligen drivet av ökade intäkter från fastighetskomplement. Ersättningarna från försäkringsbolag förväntas däremot minska i förhållande till de relativt höga nivåerna under 2024.

Fastighetskostnader förväntas öka där huvuddelen av kostnaderna består av el, värme, vatten, avfall, tomträttsavgälder och andra driftrelaterade utgifter för att underhålla och förvalta fastighetsbeståndet. Kostnaderna för vatten och sophantering beräknas öka med cirka 15 % jämfört med 2024, och även värmekostnaderna förväntas stiga kraftigt under året.

Bolagets driftnetto är budgeterat till 1 525 mnkr.

Avskrivningskostnaderna förväntas öka något under 2025. Anledningen är en kombination av färdigställandet av investeringar i befintligt bestånd, förvärv samt helårseffekten av den nyproduktion som färdigställdes under 2024.

Finansnettot för 2025 är budgeterat till 397 mnkr.

Investeringar

Den budgeterade investeringsvolymen för 2025 uppgår till 1 530 miljoner kronor, vilket ligger i linje med ägarens angivna ram. Investeringarna i olika faser av nyproduktionsprojekt är planerade att uppgå till 260 miljoner kronor, vilket innebär en viss ökning jämfört med det förväntade utfallet för 2024.

Nyproduktionsprojekten för 2025 omfattar huvudsakligen följande:

- Kv Kvarndammen 6 & 7 i Rinkeby, där cirka 90 lägenheter upphandlats inom ramen för Sveriges Allmännyttas Kombohusavtal. Bygglovsprojektering pågår.
- Garagevägen, ett Stockholmshusprojekt med 90 lägenheter i Hammarbyhöjden. Fortsatta samtal med stadens förvaltningar, särskilt kring den totala parkeringslösningen. Om en lösning inte nås för parkeringsfrågan så bordläggs projektet.
- Skördetröskan, vid Sandsborg, med 140 lägenheter, genomgår omarbetning. Om den ekonomiska kalkylen är positiv kan byggstart eventuellt ske under 2025.

De fortsatt relativt låga investeringsnivåerna i nyproduktion kan främst förklaras av den rådande marknadssituationen, som har lett till ett minskat antal nystartade projekt. Fastighetsbeståndet kommer dock att utökas genom förvärvet av Kv Viggsholmen i Vårberg till en investeringsutgift som uppgår till 420 mnkr.

För det befintliga beståndet fortsätter bolaget prioritera underhåll och ombyggnationer för att säkerställa långsiktig ekonomisk stabilitet, uppfylla ägardirektiv och myndighetskrav, samt förbättra energieffektivitet och kundnöjdhet. Detta arbete syftar även till att säkerställa att vi når våra klimatmål och ökar tryggheten i våra områden. Den planerade investeringsvolymen för ombyggnation och underhåll under 2025 uppgår till 850 miljoner kronor, vilket inkluderar utbyggnad av solpaneler och laddpunkter.

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

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

Bolagets samarbete med Rädda Barnen inom initiativet På Lika Villkor i Järva fortsätter under 2025. 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 genomförs också



kompetensutveckling för bolagets medarbetare med syfte att stärka barnperspektivet i verksamheten.

Bolaget har ett flertal samarbeten med civilsamhället för att främja jämlika uppväxtvillkor och en meningsfull fritid för barn och unga. Under sommaren erbjuder bolaget fritidsaktiviteter för barn och unga tillsammans med tjugotalet föreningar och systerbolagen. Bolaget planerar också att ta emot fler ferieungdomar 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 och att de får sina behov belysta.

Bolagets arbete med att friställa lägenheter till följd av oriktiga hyresförhållanden fortsätter med full kraft, likaså arbetet med krav- och hyresrådgivning samt arbetet för att aktivt minska störningar i bostadsområdena. Det bostadssociala arbetet bidrar till att stärka tryggheten i våra bostadsområden.

Bolagets medarbetare erhåller utbildning och kompetenshöjning kring Våld i nära relationer genom flera aktörers försorg. Bolaget kommer att kompetenshöja medarbetarna med stöd av den utbildning som tagits fram i 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	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbetet mot oriktiga hyresförhållanden, olovlig andrahandsuthyrning, oskäliga hyror vid tillåten 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	200		
 Fortsätta utveckla sitt bostadssociala arbete genom att bland annat arbeta vråkningsförebyggande och aktivt verka för att en nollvision ska gälla för vråkningar av barnfamiljer, utveckla arbetet mot våld i hemmet och för ett stärkt barnrättsperspektiv				Bolaget kommer att utveckla sitt bostadssociala arbete genom att fortsätta arbeta vråkningsförebyggande och aktivt verka för att en nollvision ska gälla för vråkningar av barnfamiljer, utveckla arbetet mot våld i hemmet och för ett stärkt barnrättsperspektiv.

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

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

Bolaget har ett nära samarbete med staden och Bostadsförmedlingen för att bidra till

bostadsförsörjningen. Genom Försöks- och träningslägenheter samt Bostad Först bidrar bolaget med bostäder till stockholmare som behöver särskilt stöd på bostadsmarknaden. Bolaget har förtydligat och förenklat interna arbetssätt och rutiner i syfte att säkerställa att bolaget både kan leverera och förvalta dessa kategoribostäder över tid.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Bidra till stadens gemensamma arbete om att förmedla försöks- och träningslägenheter, Bostad Först, förturslägenheter och skyddade boenden för våldsutsatta	Antal levererade Bostad- Först lägenheter	27 st		
	Antal levererade försöks- och träningslägenheter	217 st		

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. 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.

Bolaget vidtar åtgärder för att öka tillgängligheten i befintligt bestånd, samt fortsätter arbetet med att synliggöra fullt tillgänglighetsanpassade lägenheter på Bostadsförmedlingens hemsida. Under 2024 utfördes besiktning (så kallad T-märkningsbesiktning) på fastigheter byggda under tjugooårsperioden 1997 – 2017 i innerstaden, vilket berörde knappt 2600 lägenheter. Fortsatt plan för 2025 är att resterande bestånd, uppfört samma tjugooårsperiod, ska besiktigas. De lägenheter som finns i fastigheter byggda före 1997 märks som icke tillgänglighetsanpassade och lägenheter i fastigheter byggda 2018 och senare är redan tillgänglighetsmärkta. Genomför vi dessa åtgärder enligt plan har vi lyckats tillgänglighetsinventera hela vårt bestånd enligt gällande regler. Observera att indikatorn i nedanstående tabell enligt definition inte medger att kategorin "ej tillgänglig lägenhet" inkluderas, vilket gör att indikatorns målvärde är lågt och att 100 procent inte kommer kunna uppnås.

Centrumutveckling

Bolaget förvaltar och utvecklar löpande centrumanläggningarna i Husby, Björkhagen, Dalen och Kärrtorp samt del av Vällingby Centrum. I flera av våra centrum och centrumnära miljöer genomförs festivaler och event där vi är med och möter våra hyresgäster. 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. Vid vakanser görs ett noggrant arbete för att få in aktörer som bidrar med mervärde till bolagets områden. Bolaget arbetar både med permanenta och temporära lösningar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Särskilt prioritera centrumutveckling och stärkt närvaro i fokusområden samt ytterstaden, i syfte att främja trygghet, trivsel samt förstärka sociala värden i stadsplaneringen				Bolaget bedriver löpande utvecklingsarbete i och kring de centrumanläggningar där vi har ett större bostadsbestånd, eller äger centrum, tillsammans med företagareföreningar och aktörer som verkar i centrum. Utöver detta deltar vi aktivt i stadsdelarnas arbete med platssamverkan.
 Utveckla arbetet med tillfälliga etableringar i lokaler för att möjliggöra upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet. Bolagen ska i samverkan med kulturförvaltningen medverka i genomförandet av stadens ateljéstrategi				Bolaget fortsätter utveckla arbetet med tillfälliga etableringar i lokaler för att möjliggöra upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Verka för en god rörlighet inom det egna beståndet genom att bland annat underlätta för äldre att flytta till bostäder som är anpassade efter deras behov och därmed frigöra större lägenheter för trångbodda barnfamiljer				Rörlighet i det egna beståndet handlar om att arbeta med flera parallella aktiviteter - utveckla rutiner kopplat till internkön, förenkla byte mellan hyresgäster (digitalt bytestorg) samt att inom testbädd pröva att få loss stora lägenheter till internkön genom utvecklat stöd till äldre.
	 Andel tillgänglighetsmärkta bostäder i kommunalt bostadsbestånd vid förmedling	12 %	Tas fram av styrelse	

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

Bolaget har ett samarbete med Kulturhuset Stadsteatern som verkar i bolagets fastigheter i både Vällingby och Husby Centrum. I Husby är verksamheten samlokaliserad med Kulturskolan vilket skapar möjligheter till synergier och mervärde inte minst för barn och ungdomar verksamma i Kulturskolan. Bolaget har en dialog med Kulturhuset Stadsteatern om hur de med stöd av bolaget kan utveckla verksamheten så att den blir mer synlig i centrum. 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 en dialog med Kulturförvaltningen när nya behov av lokaler uppstår i staden.

Bolaget samarbetar med ett flertal föreningar med syfte att främja en meningsfull och utvecklande fritid för barn och unga. Urval av samarbeten sker med utgångspunkt i att erbjuda en bredd av aktiviteter som lockar både pojkar och flickor i olika åldrar samt möta de behov som finns i våra områden. Flest aktiviteter erbjuds i samband med skollov men bolaget har även samarbeten som löper över en större del av året, t.ex. med Löparakademin i Järva och Sambafotbollen i Västerort. Andel pojkar/flickor som deltar i aktiviteterna är en av de parametrar som utvärderas. Bolaget bedriver ett aktivt hälsofrämjande arbete för sina anställda, bl.a. genom bolagets egen idrottsförening SBIF. Föreningen ordnar olika typer av aktiviteter, t.ex. löpning, yoga, ridning, klättring och fiske.

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

Med utgångspunkt i genomförd klimatkartläggning och beslutad klimatstrategi fortsätter arbetet med att halvera bolagets utsläpp till 2030 och bidra till stadens mål om ett klimatpositivt Stockholm. Viktiga delar i detta är att:

- 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.
- Bidra i elektrifieringen av Stockholm genom utbyggnad av laddplatser.

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. Den bolagsspecifika klimatstrategin som togs fram under 2024 implementeras i verksamheten. Utvecklingsarbetet för att säkerställa att ekonomisk budget och klimatbudget hänger ihop och styr mot bolagets klimatmål fortsätter under 2025. Ambitionen är att arbetet med klimatbudgeten på sikt ska ligga i fas med arbetet med den ekonomiska budgeten och underhållsplaneringen för att möjliggöra styrning/åtgärder som säkerställer att klimatmålen nås. Utvecklingsarbetet kopplat till att möjliggöra en kostnadseffektiv utsläppsreducering i byggprojekten fortsätter under 2025, det handlar om att möjliggöra största möjliga utsläppsminskning per krona. Bolagets vägledning för klimateffektivt byggande tillämpas och vidareutvecklas i takt med att bolaget lär sig mer.

Arbetet med att ställa krav vid upphandling samt följa upp kraven med syfte att bidra till målen i stadens miljöprogram fortsätter. Arbetet drivs genom 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. Inom ramen för hemokratiarbetet fortsätter bolaget att utveckla koncept för att involvera och inkludera hyresgästerna i bolagets och stadens hållbarhetsarbete.

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

Energieffektiviseringsåtgärder planeras även in i underhållsprojekt, exempelvis i form av installation av isolerglas vid renovering av fönster. Under förutsättning att bolagets upphandling av framtidens styr- och övervakningssystem (där AI är en delmängd) samt nytt energiuppföljningssystem löper enligt plan påbörjas implementering under 2025. Pilotprojekt med installation av inomhusgivare och smart värmestyrning slutförs och utvärderas under inledningen av 2025. Nästa steg för att skapa förutsättningar för storskalig utrullning i hela beståndet pågår. Fastigheter med hög elanvändning i bolagets bestånd identifieras.





Utbyggnaden av solenergiproduktion fortsätter i enlighet med framtagen plan. För solel har ytterligare en etapp 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. 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 2 100 kWp installerat och prognosen är att det vid årets slut finns cirka 2 500 kWp installerat, vilket motsvarar ca 14 000 kvadratmeter solceller.












Underhållsarbetet bedrivs utifrån bolagets policy för varsam renovering, 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 2025 kommer samrådsprocesser bland annat genomföras i delar av beståndet i Järva, i innerstaden och Stadsholmen inför bolagets kommande underhållsprojekt.

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.

Bolaget söker möjligheter till extern finansiering (statliga medel och EU-medel) för att genomföra alternativ öka planerad investeringsvolym kopplat till klimatanpassning. Bolaget har sökt medel från Klimatklivet/Naturvårdsverket för laddstolpar. Inom det området är bidraget emellertid högst begränsat. Bolaget fortsätter söka nya möjligheter.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Aktivt verka för att öka sin egna förnybara elproduktion, som exempelvis vind- och solenergianläggningar				Öka produktionen av förnybar energi i enlighet med framtagna planer för utbyggnad av solenergi
 Arbeta aktivt för att implementera bolagets strategier för hur de ska minska sin totala klimatpåverkan genom en rättvis klimatomställning och uppnå målet om att Stockholms stad ska vara klimatpositiv senast år 2030, målet om fossilfri organisation 2030, målet om en fossilfri stad 2040 samt bidra till målet om halverade konsumtionsbaserade utsläpp till 2030				Implementera och tillämpa vägledning för klimateffektivt byggande och fortsätta utveckla arbetssätten för att minska utsläpp från byggprojekten
				Utveckla en struktur för styrning av bolagets klimatutsläpp med syfte att möjliggöra en så kostnadseffektiv utsläppsreducering i projekten som möjligt
 Ge hyresgästerna reellt inflytande över grad av standardhöjning utöver lägsta godtagbara standard i samband med upprustning, i syfte att stärka livscykelperspektivet, värna kulturhistoriskt klassade värden och säkra hyresgästernas möjlighet att bo kvar även efter upprustning				Genomföra uppdaterat koncept för inre underhåll. Det handlar om att uppdatera tillvalsprodukter, möjliggöra tidigareläggning av inre underhåll, synliggörande samt säkerställa att vårt erbjudande både är attraktivt och affärsmässigt.
				Upprusta beståndet på Järva utifrån varsam renovering i nära dialog med hyresgästerna.
	 Andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt	100 %		

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel nyproducerade byggnader utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet	100 %		
	 Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent	100 %		
	 Andel upphandlingar som bidrar till cirkularitet	25 %	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Elproduktion baserad på solenergi	1 480 MWh	9 500 MWh	
	 Klimatpåverkan från nyproduktion av byggnader	400 kg CO ₂ e per m ² BTA	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m ²)	113,05 kWh/m ²		
	 Köpt energi i stadens organisation	301 GWh	1 735 GWh	
	 Mängd byggavfall vid nyproduktion	40 kg per m ² BTA	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Relativ energianvändning	113 (kWh/enhet)	Tas fram av nämnd/styrelse	
				 AB Svenska Bostäder ska i samarbete med AB Familjebostäder och AB Stockholmshem ta fram egna underhållspolicyer som syftar till varsam renovering med utgångspunkt i det nya miljöprogrammet och nya klimathandlingsplanen
				 AB Svenska Bostäder ska i samarbete med AB Familjebostäder och AB Stockholmshem verka för utökade möjligheter för sina hyresgäster att hyra, reparera, byta, dela, låna eller ge istället för att köpa nytt

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				<p>Exploateringsnämnden ska i samarbete med miljö- och hälsoskyddsnämnden, trafiknämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB samt Stockholm Vatten och Avfall AB i samråd med kommunstyrelsen utreda och implementera på marknaden befintlig digital och standardiserad redovisning av miljö- och klimatdata för bygg- och anläggningsentreprenader i staden</p>
				<p>Fastighetsnämnden ska i samarbete med AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB och i samråd med miljö- och hälsoskyddsnämnden utreda möjligheter till införande av bonus-vitesmodell för kravställning i upphandling av byggentreprenader och i byggprojekts utförandeskede i syfte att minska klimatpåverkan och främja ökat återbruk</p>
				<p>Servicenämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen och S:t Erik Markutveckling AB, och i samråd med arbetsmarknadsnämnden, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, trafiknämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB och Stockholm Vatten och Avfall AB planera för etablering av en återbrukscentral av byggmaterial för stadens verksamheter och i första hand pröva att driva verksamheten i egen regi</p>



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. Under 2025 kommer bolaget att mappa sitt fastighetsbestånd mot stadens identifierade värmeöar för att undersöka om bolaget kan bidra till att öka krontäckningsgraden i dessa områden.

Biologisk mångfald

Bolaget fortsätter och utvecklar 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. Under 2025 planerar bolaget att mappa sitt bestånd mot stadens stadsdelsvisa åtgärdsförslag (SÅF) för att undersöka om bolaget kan bidra med ytterligare förstärkningsåtgärder för biologisk mångfald i befintliga gårdsmiljöer. Bolaget planerar också för att ytterligare stärka den interna kompetensen kring ekosystemtjänster, skyddade arter och påverkan på biologisk mångfald i leverantörskedjan.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Intensifiera arbetet för ökad grönska och stärkt biologisk mångfald inom ramen för bolagets bestånd, där det är lämpligt, möjliggöra för boende att odla och plantera i anslutning till sina bostäder				Fortsätta arbetet med att bevara och utveckla den biologiska mångfalden i vårt befintligt bestånd. Sammanställa genomförda åtgärder på bolagsnivå
				Mappa bolagets bestånd mot SÅF (stadsdelsvisa åtgärdsförslag) och ta fram förslag till förstärkningsåtgärder
				 AB Svenska Bostäder ska i samarbete med AB Familjebostäder och AB Stockholmshem kartlägga var de kan plantera fler träd för att öka krontäckningsgraden i de områden som riskerar att drabbas av värmeöeffekter och där människor vistas


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				 Trafiknämnden ska i samarbete med exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsmyndigheten, 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 fortsätta arbetet med att ta fram åtgärdsplaner baserat på genomförd risk- och sårbarhetsanalys för skyfall





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

Som en del i att minska utsläppen från transporter i staden genomförs en bred satsning på laddplatser för elbilar. Bolaget har under 2022 tagit beslut om investering i laddinfrastruktur och nu pågår ett arbete för att säkerställa måluppfyllnad för installation av laddplatser i inner- och ytterstaden. Utvecklingsarbetet inom mobilitetsområdet fortsätter för att dra nytta av tekniska framsteg och även pilotprojektet med tillståndsparkering i Liljeholmen fortsätter och utvärderas under året. Bolaget kommer ta sig an utpekade utredningsuppdrag med koppling till laddplatser och parkeringsfrågor, i samarbete med utpekade parter.

Bolaget ställer krav på leverantörers fordon och arbetsmaskiner i samband med upphandling. Bolagets egen fordonsflotta är i huvudsak omställd till elfordon.

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



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 I förberedda fastigheter bedriva ett aktivt informationsarbete för att säkerställa att alla berörda hyresgäster känner till att de har rätt att få en laddstolpe installerad inom maximalt fyra veckor efter avrop				Vidareutveckla befintliga arbetssätt och säkerställa systemstöd för hantering av avrop. I samband med färdigställande av förberedande arbeten informeras berörda hyresgäster om rätten att avropa laddplats samt tillvägagångssätt.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 I ytterstaden säkerställa att minst 50 procent av parkeringsplatserna har laddinfrastruktur år 2026 och 100 procent år 2030, varav minst 25 procent av platserna i garage även har tillgång till laddinfrastruktur av minst typen normalladdning senast 2028. Utbyggnaden ska genomföras i aktivt samarbete med Storstockholms Brandförsvär så att de brandrisker som kan uppstå minimeras				Implementera framtagna strategier för laddplatser i enlighet med utredningsplan som säkerställer målpåfyllnad
 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 ha tillgång till laddinfrastruktur av minst typen normalladdning 2026 och 100 procent 2028. Utbyggnaden ska genomföras i aktivt samarbete med Storstockholms Brandförsvär så att de brandrisker som kan uppstå minimeras				Implementera framtagna strategier för laddplatser i enlighet med utredningsplan som säkerställer målpåfyllnad
	 Andel parkeringsplatser med laddinfrastruktur	20 %	Tas fram av nämnd/styrelse	
				 Stockholms Stads Parkering AB, AB Familjebostäder, AB Svenska Bostäder och AB Stockholmshem ska utvärdera och uppdatera befintliga överenskommelser avseende installation och drift av laddinfrastruktur på bostadsbolagens parkeringar. Utvärdering och uppdatering ska ske med utgångspunkt i aktuella ägardirektiv kring utbyggnad av laddinfrastruktur och för att säkerställa affärsmässiga principer för bolagen

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				<p>Stockholms Stadshus AB ska i samarbete med kommunstyrelsen, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem utvärdera, och i förekommande fall föreslå förändringar i, bolagens ägardirektiv gällande arbetet med laddinfrastruktur i syfte att säkerställa affärsmässighet och genomförbarhet givet bolagens planerade investeringsvolym, underhållsbehov och nyproduktionsmål samt mål och åtgärder i enlighet med miljöprogrammet, klimathandlingsplanen och bolagens klimathandlingsplaner</p>
				<p>Stockholms Stadshus AB ska i samarbete med Svenska Bostäder AB, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, Fastighetsnämnden och Stockholms Stads Parkerings AB utreda om stadens samlade tomtmarksparkering på lång sikt ska driftas av Stockholms Stads Parkerings AB med långsiktiga avtal</p>
				<p>Trafiknämnden ska, inom ramen för sitt arbete längs med Söder Mälarstrand, i samråd med AB Svenska Bostäder och andra berörda parter utreda förutsättningar att öppna Mariahissen för allmänheten</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. Bolaget ställer sedan tidigare krav på minimering och sortering av byggavfall och följer upp utfall i projekten. Bolaget medverkar i arbetet med att ta fram en gemensam metod för uppföljning och kommer att implementera denna när den är klar. Kontroll av entreprenörers och leverantörers arbete sker genom miljöronder i projekt och revision av ramavtalsleverantörer. Ekosystemtjänster används för fördröjning och rening av dagvatten.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Bistå berörda nämnder och bolag i arbetet med att ta fram en metod för uppföljning av byggavfall samt ställa krav på minskad mängd byggavfall				Fortsätta ställa krav på minskning av avfall i byggprojekt samt följa upp utfall. Implementera gemensam metod när den är klar.
	 Andel avslutade bygg- och anläggningsentreprenader där varor miljöbedömts och loggats i ByggvarubedömningenA	100 %	Tas fram av nämnd/styrelse	

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


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











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 och bibehålla en god budgethållning i bolaget.

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 de senaste åren har bolaget utarbetat ett strukturerat arbetssätt kring ekonomisk uppföljning för att skapa bred förståelse för betydelsen av ansvarsfull budgethållning. Vidareutvecklingen av arbetssätten kring den ekonomiska uppföljningen är en naturlig och viktig del i bolagets arbete för att säkerställa en stark ekonomi. 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 och arbeta målinriktat.

Bolaget kommer, i enighet med budgetdirektiv, fortsätta fokusera på att höja graden av arbeten utförda i egen regi, inte bara inom förvaltningsorganisationen utan även verka för minskade konsultkostnader inom andra delar av organisationen. Utöver lägre kostnader skapar vi trygga anställningar för fler stockholmare, både på kort och lång sikt.

Under året kommer bolaget fortsätta undersöka möjligheten till externa finansieringsmöjligheter (ex EU-fonder) och utveckla en strategi som gör vår ansökningsprocess smidigare.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Aktivt verka för ökad egen regi och arbeta med att minska beroendet av externa konsulter till förmån för egen personal				Bolaget analyserar fler möjliga områden att utföra i egen regi, vid sidan av lokalvård som nu rullats ut i Järva.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att öka extern finansiering				Bolaget arbetar för att öka den externa finansieringen.
 Inför beslut om inriktning eller genomförande av projekt undersöka möjligheter till extern finansiering som erbjuds inom EU:s fonder och program				Bolaget fortsätter söka extern finansiering inom angelägna innovationssatsningar såväl som medfinansiering av investeringar.
	 Andel administrations- och indirekta kostnader	8,4 %		
	 Andel investeringsprojekt vars genomförandebeslut är i god överensstämmelse med inriktningsbeslut	100 %	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Avvikelse investeringsbudget, %	1 530 mnkr		
	 Direktavkastning	2,2 %		
	 Driftkostnad/kvm	928		
	 Driftnetto/kvm	666		
	 Resultat efter finansnetto(mnkr)	90		
				 Fastighetsnämnden ska i samarbete med AB Svenska Bostäder och i samråd med kommunstyrelsen och berörda nämnder och bolagsstyrelser utreda möjligheten att samordna nämndernas befintliga förhandlingsordningar samt hanteringen av bostadslägenheter som staden hyr ut i andrahand där annan bakomliggande hyresförhandlingsordning saknas eller inte är relevant

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				<p>🛡️ Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, förskolenämnden, idrottsnämnden, socialnämnden, trafiknämnden, utbildningsnämnden, äldrenämnden, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholms hem, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB och Stockholm Vatten och Avfall AB ta fram en handlingsplan för att de kommande åren väsentligt öka andelen extern finansiering av omställnings- och utvecklingsprojekt från EU:s fonder och program samt andra finansiärer</p>
				<p>🛡️ Stockholms Stads Parkering AB, AB Familjebostäder, AB Svenska Bostäder och AB Stockholms hem ska utvärdera befintliga avtal mellan Stockholm Parkering och bostadsbolagen avseende blockhyresavtal såväl som driftavtal av parkeringsanläggningar. Utvärderingen ska ske med utgångspunkt i att säkerställa tydlig ansvarsfördelning och affärsmässiga principer</p>

3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb

Sysselsättningsåtgärder

Under 2024 inledde bolaget ett projekt för att bidra till ökad sysselsättning bland stockholmare/hyresgäster som står långt från arbetsmarknaden. Projektet innebär att bolaget stödar allmänna utrymmen i egen regi i ett antal fastigheter i Rinkeby. Bolaget samarbetar med Jobbtorg för att anställa främst kvinnor långt ifrån arbetsmarknaden. Insatsen ska till att börja med löpa i två år och därefter utvärderas. I samarbete med Arbetsmarknadsförvaltningen och Arbetsförmedlingen ökar bolaget antalet servicevärdar som arbetar med att hålla rent och snyggt i våra allmänna utrymmen.

Fastighetsägareföreningen i Järva har ett pågående arbete för att samla fastighetsägare i gemensamma arbetsmarknadsinsatser med stadsdelsförvaltning och Jobbtorg. 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.





Näringsliv och företagsklimat

Bolaget bidrar till att skapa goda förutsättningar för företag att verka i hela Stockholm på flera sätt - såsom hyresvärd till lokalhyresgäster, genom att stödja branschen i att utveckla kompetens och att vid inköp skapa nyttig konkurrens och utveckla marknaden.

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 företagen för att öka deras lönsamhet och stärka utbudet på platsen. I Kärrtorp och Husby har bolaget ett nära samarbete med företagareföreningar 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.

Bolaget stimulerar god konkurrens, 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. I linje med vårt mål att skapa goda förutsättningar för företag att starta, verka och växa i hela Stockholm, genomför vi marknadsdialog inför upphandlingar över 2 miljoner kronor för att inkludera branschens perspektiv och underlätta deltagande för lokala företag.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Aktivt bidra till att fler långtidsarbetslösa får en ingång till jobb på ordinarie arbetsmarknad exempelvis genom fler Stockholmsjobb, och i högre grad ställa sociala krav i upphandlingar				I samtliga genomförda entreprenadupphandlingar för nyproduktionsprojekt ställs krav på anställning av långtidsarbetslösa.
				Stärka möjligheten för hyresgäster som står långt ifrån arbetsmarknaden genom att erbjuda jobb inom lokalvård i Järva och jobb med att hålla rent och snyggt i allmänna utrymmen i Söderort.
 I ökad utsträckning tillgängliggöra arbetsplatser genom sociala krav i stadens upphandlingar				Fortsätta att vidareutveckla sociala krav i upphandling gällande sysselsättningsskapande åtgärder för att ytterligare tillgängliggöra arbetsplatser
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	110 st	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	3 st	Tas fram av nämnd/styrelse	

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

Svenska Bostäders roll är att bidra med hållbart och prisvärt boende 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 4000 byggrätter. Kapitalmarknaden och de ekonomiska förutsättningarna för nyproduktion är fortsatt utmanande även om viss avmattning syns på entreprenadpriser.

I enlighet med bolagets budgetuppdrag och i syfte att sänka produktionskostnaderna och bygga till rimliga hyror har ett strategiarbete genomförts, som del för del 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. Ett första projekt har upphandlats och flera projekt har identifierats som lämpliga för 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 (kontraktsinnehavaren som inte längre har behov av bostaden) ska kunna göra en affär på andras bekostnad.

Svenska Bostäder vill underlätta för hyresgästerna att finna en bostad utifrån den familjesituation som råder utmed livsresan. Detta görs idag genom att erbjuda en internkö och genom de bytesansökningar som enskilda inkommer med samt 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 fortsätter in på nästa år och utvidgas till att omfatta de allmännyttiga bolagen i staden.

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 har Svenska Bostäder tillsammans med KTH undersökt och testat 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 inkommit. Få lediga lägenheter matchar inkomna önskemål än så länge, men uthållighet krävs vidare in i nästa år.

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 fortsätter hyra ut sk Familjelägenheter vid uthyrning via internkön.

En sammanhållen stad

Bolaget bedriver ett långsiktigt arbete för att utveckla och stärka de områden som stadens identifierat som Fokusområden. Stadens kraftsamling kring en sammanhållen stad innebär ännu större gemensam förändringskraft och tydligt fokus för alla parter insatser. Förändringsarbetet behöver vara långsiktigt för att nå framgång och skapa förtroende hos de som bor i områdena. Bolaget ser det därför som fortsatt viktigt att bygga vidare på de strukturer som finns och sprida goda exempel mellan områdena.

Utifrån storleken på beståndet och beståndets storlek i förhållande till systerbolagens bestånd i respektive område tar bolaget lite olika roll i de olika fokusområdena. I samtliga fokusområden sker arbetet tillsammans med en stor mängd aktörer inom staden, andra myndigheter, fastighetsägare och civilsamhället. I fastighetsägarföreningarna i Järva, Rågsved och Skärholmen är Svenska Bostäder en aktiv part. Bolaget har ordförandeposten i föreningen i Järva och sitter i styrelsen i de andra två. Det finns även en fastighetsägarförening i Hässelby Vällingby, där bolaget tar stort ansvar genom ordförandeskap, även om detta inte är ett av staden utpekade fokusområde. I fastighetsägarföreningarna bedrivs utvecklingsarbete tillsammans med alla de större fastighetsägarna i respektive område i nära dialog med polisen och stadsdelen.









Svenska Bostäder ingår sedan 2024 i den styrgrupp som finns kopplat till samverkansöverenskommelsen mellan Järva stadsdelsnämnd och polisen. Bolaget ingår i samverkansgrupper kring våldsutsatta platser och systemhotande brottslighet. Genom fastighetsägare Järva bidrar bolaget även i samverkansgruppen kring våld i nära relationer.





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. Sista helgen i augusti genomförs Husbyfestivalen där medborgare i Husby är med och ansvarar för innehåll och genomförande.

Bolaget tar långsiktigt ansvar för beståndet och vid behov renoveras beståndet med varsamhet om såväl klimat som ekonomi, och samtidigt som bolaget ger hyresgästerna större möjlighet att påverka upprustningsnivån och undvika långa evakueringsperioder. Bolaget har under många år genomfört omfattande upprustningar av fastigheter i Järvaområdet, och kommer under 2025 fortsätta att bevara och utveckla området och övriga fokusområden för framtiden. Bolaget prioriterar de närmaste åren stambyte i flera fastigheter för att minska risken för vattenskador. För att involvera Järvaborna på bästa sätt förs dialog löpande med såväl hyresgäster som Hyresgästföreningen både i formella samrådsprocesser och genom bolagets arbetssätt Hemokrati där hyresgästerna ges möjlighet till inflytande i frågor som påverkar dem.

Bolaget har en projektportfölj för nyproduktion av bostäder i olika delar av staden som arbetas med för att kunna byggstarta projekt så snart det går att genomföra trygga investeringar med låg ekonomisk risk. Bolaget kommer under 2025 i samarbete med exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden göra ett omtag kring stadsutvecklingen i Husby.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Aktivt bidra till stadens mål att senast år 2030 kunna erbjuda alla studenter som vill en studentbostad och pröva nya former för delat boende såväl för studenter som för andra hyresgäster				Vi fortsätter att utveckla detaljplaner som på sikt möjliggör fler studentbostäder.
 Arbeta aktivt med stadens fokusområden, särskilt Fokus Järva genom att ta ansvar för utvecklingen av området, både kopplat till närvaron genom befintligt bestånd och ökat genomförande av nya stadsutvecklingsprojekt				Arbeta aktivt med stadens fokusområden, särskilt Fokus Järva genom att ta ansvar för utvecklingen av området, både kopplat till närvaron genom befintligt bestånd och ökat genomförande av nya stadsutvecklingsprojekt.
 Fortsätta utveckla och implementera koncept som bygger på en ökad grad av industriell produktion, till exempel i syfte att tillskapa bostäder med överkomliga hyror som riktar sig till unga och studenter	 Antal påbörjade studentlägenheter	0		
 Inventera befintligt bestånd och analysera hur de kan bidra till fler lägenheter med många rum genom nybyggnad, ombyggnad och/eller i samband med upprusning, samt hur hyrorna för dessa kan pressas, i syfte att motverka trångboddhet bland resurssvaga grupper				Vidareutveckla och implementera resultatet av framtagna nybyggnadsstrategi i bolagets nyproduktionsprojekt.
 Tillsammans med exploateringsnämnden arbeta för att bolagens projektportföljer ska vara minst tio gånger den planerade årliga produktionen				Vi inventerar befintligt bestånd för att identifiera möjligheten att tillskapa fler lägenheter med många rum, genom exempelvis påbyggnad eller ombyggnad av lokaler eller lägenheter.
				Fortsätta samarbetet med exploateringsnämnden för att projektportföljen ska ligga i bra nivå med planerad produktion

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 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				Vi prioriterar, i samtliga projekt, i tidigt skede att undersöka möjligheten till Stockholmshus. Det inkluderar även att delta i styrgruppsmöten avseende Stockholmshusen.
 Tillsammans med Micasa Fastigheter i Stockholm AB pröva att samordna planering av byggprojekt. Exempelvis kan bostadsbolagen inneha projekt som lämpar sig bättre för Micasa och vice versa				Vi deltar aktivt i möten med Micasa för att samordna projekt och kommande projektmöjligheter.
 Tillskapa minst 3 500 bostäder under mandatperioden	 Antal färdigställda lägenheter	0		
	 Antal lägenheter i bolagets projektportfölj	4 000		
 Utveckla bolagets projektportfölj utifrån både eget markinnehav och ett utvecklat aktivt samarbete med berörda nämnder, för att möjliggöra fler byggstartade lägenheter				Vi samarbetar och träffar Exploateringskontoret för att identifiera möjliga markanvisningar.
	 Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag	92	Tas fram av styrelse	
				 AB Svenska Bostäder ska i samarbete med AB Familjebostäder och AB Stockholmshem utreda och lämna förslag på åtgärder för hur den interna byteskon kan bli ett mer effektivt verktyg för att minska trångboddhet, förbättra tillgänglighet och bryta segregation. Arbete ska ske med utgångspunkt i AB Svenska Bostäders pilotprojekt och syfta till att utreda hur detta kan utökas i det befintliga beståndet i samtliga tre bolag

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				 AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem ska ta en aktiv roll som ankarbyggaktörer i stadens detaljplaneprocesser i syfte att i samarbete med exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden skapa attraktiva byggrätter. I detta arbete ska bolagen också pröva möjligheten att utveckla byggrätter för bostadsrätter
				 Exploateringsnämnden ska i samråd med stadsbyggnadsnämnden och AB Svenska Bostäder göra ett omtag avseende stadsutvecklingen i Husby
				 Socialnämnden ska i samarbete med stadsdelsnämnderna, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder ta fram en stadsövergripande tillämpningsanvisning för arbetet med försöks- och träningslägenheter samt Bostad Först
				 Stadsbyggnadsnämnden ska i samarbete med exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder ta fram en strategi för konverteringar av kontor och lokaler till bostäder

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 2025. Inom detta arbetar vi för att skapa handlingsutrymme för samtliga medarbetare.
- Under 2024 har en pilot för 20-talet medarbetare genomförts i Klart partnerskap som är en





förlängning av Klart ledarskap för chefer. Om utvärderingen är positiv kan beslut tas om att samtliga medarbetare ska genomgå Klart partnerskap kommande år.

- Antikorruptionsutbildning liksom andra obligatoriska utbildningar för nyanställda medarbetare genomförs under året. För att skapa ett tydligt ramverk, inom vilket handlingsutrymme finns.
- Ledningssystemet som beskriver de gemensamma arbetssätten är ett relevant stöd för medarbetarna, och i det fall det behöver vidareutvecklas så görs det. Genom vårt kvalitetsledningssystem skapar vi en helhetssyn och ett sammanhållet arbetssätt.
- Under året kommer bolagets fleråriga affärsplan uppdateras, som bidrar till en helhetssyn i angelägna frågor inom målområdena kund, ekologisk/ekonomisk/social hållbarhet samt innovation och aktivt medskapande från både chefer/medarbetare.

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	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att stadens medarbetare inte utsätts för hot, rasism eller otillbörlig påverkan				Bolaget ska arbeta aktivt för att förebygga att medarbetare utsätts för hot, rasism eller otillbörlig påverkan
	 Aktivt Medskapandeindex	83	83	
	 Sjukfrånvaro	5 %	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14	2 %		

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 samt att löpande kommunicera med våra hyresgäster kring hemberedskap. Bolaget har redovisat sin tänkta krigsorganisation till staden och krigsorganisationen har förtydligats genom att tilldela funktioner i linjeorganisationen sitt uppdrag i händelse av höjd beredskap. Företagsledningen och övriga centrala funktioner i krigsorganisationen har genomfört övning. Bolaget kommer fortsatt träna sin kris- och krigsledningsförmåga både när det sker saker i verksamheten, och genom övningar. Bolaget vidtar under 2025 ett antal åtgärder för att säkerställa funktionaliteten i skyddsrum. Bolaget kommer under 2025 att delta i StadsÖ 25 som en del av att öva Bolagets krisorganisation. Bolaget planerar även för en större kompetenshöjande utbildning på distriktsnivå. Bolaget kommer 2025 att ha en fastställd krigsorganisation med befattningar.

Risk- och sårbarhetsanalys



Under 2024 gick bolaget in i en ny tvåårig RSA-cykel (risk och sårbarhetsanalys) enligt stadens modell och fokuserar 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. Skyddsrum är den enda samhällsviktiga beredskapen som Svenska Bostäder bedriver. Bolaget har under 2024 redovisat skyddsrummen som samhällskritisk verksamhet och rapporterat in till Stadens RSA arbete enligt anvisningar. Under 2024 slutfördes upphandling av entreprenörer för återställande av skyddsrummen. Arbetet har påbörjats efter sommaren och kommer att pågå fortlöpande under de kommande åren.



Avtalsuppföljning

Bolaget följer upp priser och övriga villkor vid leverans. Andra kontroller, som att följa upp eventuella ryska intressen och leverantörernas rating, görs kontinuerligt. Vi granskar också ett antal avtal årligen för att säkerställa efterlevnad av hållbarhetskrav. Därutöver jobbar bolaget löpande med leverantörsmöten inom områden som utemiljöskötsel, lokalvård och byggprojekt, och vi fortsätter samarbetet med Rättvist Byggande för att stärka kontrollarbetet inom nybyggnadsprojekt. Perspektivet kring leverantörernas kapacitet att leverera viktiga varor och tjänster även vid situationer med samhällsstörningar eller oväntade händelser, kommer få ett ökat fokus i bolagets avtalsuppföljning framöver.

NIS2-direktivet

Kritiska samhällsfunktioner och IT-system ska värnas och stärkas och bolaget följer såväl direktivets inarbetning i svensk lagstiftning som branschnytt på området. Genom direktivet ställs tydligare krav på bland annat riskanalyser och olika säkerhetsåtgärder i jämförelse med tidigare lagstiftning.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Delta i arbetet inom stadens sektorsorganisation för civil beredskap.				Återkommande hyresgästkommunikation kring hemberedskap
	 Andel elektroniska inköp	70 %	70 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel prioriterade avtal där uppföljning genomförts	82 %	82 %	Följa upp avtal med värde högre än 2 mnkr minst en gång/år och dokumentera uppföljningen.
				 Kommunstyrelsen, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder ska som del i stadens uppdrag om krisberedskap och civilt försvar i samråd med äldrenämnden, stadsdelsnämnderna och Stockholm Vatten och Avfall AB etablera ett arbetssätt för återkommande kommunikationsinsatser om hemberedskap

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 stadens fokusområden i Järva, Skärholmen, Rågsved, Bagarmossen och Farsta och särskilt utsatta fastigheter i övriga delar av beståndet. Bolaget mäter löpande hur hyresgästerna upplever tryggheten både i sin lägenhet och i bostadsområdet. Mätningarna kommer från och med 2025 att genomföras månadsvis och det ger bolaget en bra utgångspunkt för var insatser behövs och vilka insatser som ger bäst effekt på den upplevda tryggheten.

Samarbetsparter i trygghetsarbetet 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 fortsätter under 2025 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 genomförs.
- Bolaget deltar i lokala brottsförebyggande råd och samverkar med polis och andra myndigheter. Bolaget är medlem i 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.
- 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 successivt 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 stärker sin kunskap om och utvecklar sina arbetssätt för att motverka arbetslivskriminalitet. Under 2025 ska bolaget ta fram en plan för arbetet. Planen kommer att belysa upphandling och avtalsuppföljning med fokus på riskbranscher. Bolaget driver ett aktivt antikorrupsionsarbete både gällande kunskap hos medarbetarna och att säkerställa goda rutiner för riskmoment. Under 2025 planeras riskanalysen ses över med utgångspunkt i de senaste årens utvecklingsarbete.


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 samarbetsföreningar, 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 samverkar sedan fem år tillbaka med Rättvist Byggande för att på ett strukturerat sätt motverka kriminalitet och osund konkurrens på byggarbetsplatser. Samtliga bolagets projekt arbetar efter Rättvist Byggandes modell och under 2025 kommer arbetssätten utvecklas ytterligare för att bli än mer proaktiva.

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	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Arbeta proaktivt och strukturerat för att motverka välfärdsbrottslighet ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser. Bland annat genom att ingå i arbetet projektet Gemensam tillsyn som leds av kommunstyrelsen				Ta fram en plan för att mota arbetslivskriminalitet.
				Vidareutveckla samarbetet med Rättvist Byggande med syfte att arbeta mer proaktivt.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Genom dotterbolaget Stadsholmen AB, i samverkan med Trafiknämnden vidareutveckla arbetet med lokalt utvecklings- och trygghetsarbete i Gamla stan				Tillsammans med Trafiknämnden ta fram mål och aktiviteter för att vidareutveckla det lokala trygghet- och utvecklingsarbetet i Gamla stan.
 I samarbete med S:t Erik Försäkrings AB, andra berörda nämnder och bolag samt Storstockholms Brandförsvär fortsätta arbetet med att strategiskt förebygga antalet brand- och vattenskador i stadens byggnader				Aktivt delta i arbetet kring förebyggande arbete för att minska bränder och vattenskador, tillsammans med S:t Erik Försäkring .
 Med stöd i lokal lägesbild och analys vidta sociala och situationella brottsförebyggande och trygghetskapande åtgärder utifrån det egna ansvarsområdet				Bolaget ska, med stöd i lokal lägesbild och analys, vidta sociala och situationella brottsförebyggande och trygghetskapande åtgärder utifrån det egna ansvarsområdet
 Utveckla inflytandet för hyresgästerna och samarbetet med andra lokala aktörer, samt främja social sammanhållning och tillit i bostadsområdena	Antal boendemöten med lokala hyresgästföreningar	160		
	 Bostadsbolagens hyresgästers upplevda trygghet i och omkring hemmet	80	Tas fram av styrelse	
	 Produktindex	78		
	 Rent och snyggt	78		
	 Serviceindex	80,5		
	 Trygghetsindex	80		

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

Hyresgästers (medborgares) möjlighet att påverka

Bolaget utvecklar löpande sina arbets sätt för att förstärka hyresgästernas möjlighet till inflytande och delaktighet i verksamheten. Via olika kanaler så väl digitala som fysiska möten lyssnar bolaget på hyresgästerna och Stockholmare 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 grannföreningar. 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. I bolagets budget finns särskilda medel avsatta för boendeinflytande och för områdesutveckling där möjlighet finns att genomföra förslag från hyresgästerna.

I bolaget finns en Kundvägledare vars uppdrag bland annat är att bidra till ökat förtroende och tillit för bolaget genom att kunna vara en mer oberoende part i olika hyresgästärenden.

Samverkan

Utifrån bolagets vision "Tillsammans för ett hållbart liv i och mellan husen" samverkar vi med olika aktörer som kompletterar bolagets kompetens. I flera av våra områden hyr både stadens kulturförvaltning och andra kulturaktörer lokaler där de genom sin verksamhet i samarbete med bolaget bidrar till ett rikt kulturliv och levande centrummiljöer. Genom att hyra ut delar av studentbostadsbeståndet till Stockholms Universitet bidrar bolaget till att utlandsstudenter och forskare får förbättrad möjlighet att få en bostad i Stockholm.

Som stöd för samarbetet med civilsamhället har bolaget anställda samordnare för social hållbarhet som utvecklar samarbeten och krokar arm med lokala aktörer i bolagets bestånd i utsatta och särskilt utsatta områden.

Mänskliga rättigheter

Bolaget har genomfört en kartläggning av barnrättsperspektivet i verksamheten och identifierat fokus- och utvecklingsområden. Dessa är:

- barns behov och delaktighet i planeringen
- barnsäkerhet i byggnader och utemiljö
- vräkningsförebyggande arbete och insatser för att förebygga otrygga boendemiljöer
- insatser för att förebygga trångboddhet
- meningsfull fritid
- ökad kunskap inom bolaget

Under 2025 fortsätter arbetet med att tillämpa bolagets modell för socialt värdeskapande analys i nybyggnation där barnrättsperspektiv och jämlikhet är viktiga pusselbitar. Arbetet med att utveckla och testa ett liknande verktyg för områdesutveckling i det befintliga beståndet fortsätter. Bolaget arbetar i enlighet med byggregler för att säkerställa barnsäkerhet i byggnader och genomför besiktning av lekutrustning regelbundet. Minst en trygghetsvandring med barn ska genomföras enligt det koncept som tidigare tagits fram. Bolaget fortsätter sitt vräkningsförebyggande arbete och har kontinuerlig kontakt med stadens aktörer för att utveckla arbetssätt och samarbeten ytterligare. Bolaget planerar för fler stora lägenheter vid nyproduktion och testar olika sätt att frigöra och rikta stora lägenheter till familjer med många hemmaboende barn. Arbetet med kunskapshöjande åtgärder fortsätter och under 2025 planeras två utbildningstillfällen tillsammans med Rädda Barnen på temat bemötande av barn. Bolaget medverkar i stadens barnrättsnätverk.

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

En viktig del i bolagets jämställdhetsarbete är att fortsätta och vidareutveckla arbetet med orosmålningar och att fördjupa samarbetet med sociala myndigheter. Arbetssätt utvecklas för att upptäcka och motverka olaglig verksamhet i form av till exempel trafficking och prostitution i bolagets

lägenheter och lokaler. Bolaget förmedlar lägenheter enligt ett transparent och icke-diskriminerande kösystem och har inkomstkrav som överensstämmer med kronofogdens normalbelopp för levnadsomkostnader. Bolaget har ett fortsatt stort fokus på att ge ett gott bemötande och likvärdig service till alla hyresgäster. Vid upphandlingar, med värde över 2 mnkr, ställs även särskilda jämställdhetskrav.

Systematiskt kvalitetsarbete

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

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

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

Agenda 2030 – och mänskliga rättigheter

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

Mål 3 – god hälsa och välbefinnande: Bolaget arbetar systematiskt för att säkerställa en sund inomhusmiljö och att minska utsläppen av luftföroreningar från fordon och arbetsmaskiner.

Mål 5 – jämställdhet: Bolaget fortsätter med och vidareutvecklar arbetet med orosanmälningar och fördjupar samarbetet med sociala myndigheter. Arbetssätt utvecklas för att upptäcka och motverka olaglig verksamhet i form av till exempel trafficking och prostitution i bolagets bestånd. Bolaget fortsätter även med och vidareutvecklar arbete med samråd och boendeflytande för att säkerställa att alla grupper kommer till tals. Det sker ett fortsatt fokus på likabehandling i varje enskilt möte. Vid upphandlingar, med värde över 2 mnkr, ställs även särskilda jämställdhetskrav.

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

Mål 11 – hållbara städer och samhällen: Inom jämlik stadsutveckling arbetar bolaget för att skapa trygga, säkra, inkluderande och tillgängliga hus, gårdar och centrum, i nyproduktion såväl som befintligt bestånd. Bolaget strävar efter att utveckla boendekoncept med överkomliga hyror och underlättar för hyresgäster att förändra sin boendesituation genom en internkö och godkännanden av byten. Utvecklingsinsatser bedrivs för att få till stånd en rörlighet inom beståndet och ett aktivt arbete pågår med stadens program för Äldrevänlig stad. Bolaget arbetar även med Bostad Först, genomför studiemeritkontroller avseende

studentlägenheter, bedriver utvecklingsinsatser kring socialt värdeskapande analyser, skapar förutsättningar för en meningsfull fritid för barn/ungdomar i bostadsområdena, samt arbetar kontinuerligt med att minska miljöpåverkan från bolagets verksamhet.