

Carl Henrik Gratte

Till styrelsen

Översyn av policydokument

Inriktningen för Svenska Bostäders företagsledning har under senare år varit att minska antalet policydokument samt att renodla innehållet. Dokument och avsnitt som inte faller under definitionen för policy har lyfts ut till regelverk.

Utifrån policydokumenten som uttrycker övergripande värderingar och förhållningssätt arbetar Svenska Bostäder med mer detaljerade styrdokument som regler och planer. Bolaget har tydliga definitioner av innehåll och beslutsordning avseende styrdokument. Policydokumenten skall revideras vid behov.

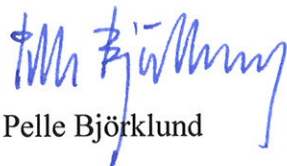
Av bolagets policydokument har Ledar- och medarbetarpolicyn omarbetats utifrån bolagets interna styrdokument "Vår inriktning". Övriga policydokument har främst uppdaterats redaktionellt eller lämnats oförändrade.

Bilaggar även stadsövergripande styrdokument med relevans för bolagets verksamhetsområde, varav några styrdokument utgör direkt grund för bolagets policydokument.

Hemställan

Hemställer att styrelsen fastställer bilagda Svenska Bostäders policydokument.

Vällingby den 27 maj 2011



Pelle Björklund

Bilagor:

- 1) Förteckning över Svenska Bostäders policydokument
- 2-12) Policydokument
- 13) Stadsövergripande styrdokument

Svenska Bostäders policydokument i maj 2011

<i>Policy</i>	<i>Status</i>	<i>Bilaga</i>
- Finanspolicy	Ingen justering	2
- Ledar- och Medarbetarpolicy	Omarbetad	3
- Arbetsmiljöpolicy	Uppdaterad	4
- Policy för likabehandling	Uppdaterad	5
- Miljöpolicy	Ingen justering	6
- Kommunikationspolicy	Uppdaterad	7
- Säkerhetspolicy	Uppdaterad	8
- Policy för äldres boende	Ingen justering	9
- Inköspolicy	Ingen justering	10
- IT-policy	Ingen justering	11
- Policy för e-post	Ingen justering	12

Vällingby 11-05-20

Carl Henrik Gratte

Finanspolicy för AB Svenska Bostäder med bolag

Innehållsförteckning

1. Generella principer	3
1.1 Syfte med finanspolicyn	3
1.2 Uppdatering av finanspolicyn	3
1.3 Generella principer för finansverksamheten inom [bolag]	3
1.4 Mål med finansverksamheten	3
1.5 Ansvarsfördelning	3
2. Risker	4
2.1 Valutarisk.....	4
2.2 Ränterisk	4
2.3 Övriga risker	4
2.4 Operativ risk	4
2.5 Verksamhetsspecifika risker	4
2.6 Övrigt.....	4

1. Generella principer

1.1 Syfte med finanspolicyn

Syftet med denna policy, gällande för AB Svenska Bostäder (bolaget) samt (bolagets) majoritetsägda dotterbolag, är att:

- ge mål och riktlinjer för finansverksamheten inom bolaget.
- ange hur ansvaret för finansverksamheten fördelas.

1.2 Uppdatering av finanspolicyn

Den ekonomiansvarige ansvarar för att finanspolicyn löpande hålls uppdaterad.

Finanspolicyn skall fastställas årligen och revideras vid större förändringar av bolagets förutsättningar. Innan bolagets styrelse fattar beslut om en ny policy skall den tillställas finansenheten för yttrande. Koncernstyrelsen skall härutöver godkänna dotterbolagens finanspolicies.

1.3 Generella principer för finansverksamheten inom [bolag]

1.3.1 Relation till övriga delar av kommunkoncernen

Bolaget skall följa de regler och instruktioner som fastställs av Kommunfullmäktige i kommunkoncernens finanspolicy samt den till bolagets överordnade Stadshus AB:s finanspolicy.

1.4 Mål med finansverksamheten

Bolagets mål med finansverksamheten är att säkerställa verksamhetens likviditets- och finansieringsbehov, till en låg kostnad givet den risknivå som har satts för bolaget. Dessutom skall finansnettot optimeras inom ramarna för Kommunfullmäktiges beslut om koncernens ränterisk.

1.5 Ansvarsfördelning

Bolagens ansvarsfördelning fastställs i Stadshus AB:s finanspolicy.

VD ansvarar dessutom för att i lämpliga fall delegera ansvaret till andra delar av bolaget.

2. Risker

2.1 Valutarisk

Transaktioner i utländsk valuta skall säkras omgående, varför någon valutarisk inte skall förekomma.

2.2 Ränterisk

Kommunkoncernens ränterisk och dess intervall fastställs årligen av Kommunfullmäktige. Bolagets ränterisk fastställs årligen av bolagets styrelse inom det av Kommunfullmäktige fastställda intervallet. Utgångspunkt för bolagets placering i intervallet är bolagens accepterade känslighet i finansnettot samt fördefinierade nyckeltal. Den externa ränterisken skall hanteras av kommunkoncernens gemensamma finansenheter.

2.3 Övriga risker

De externa riskerna i form av finansieringsrisk, likviditetsrisk, motpartsrisk och finansiell kreditrisk hanteras av finansenheter. Kapitalförfallostrukturen skall vara jämnt fördelad över tiden. Maximal kapitalbindningstid för enskilt lån skall vara 5 år.

2.4 Operativ risk

Operativa risker hänför sig till problem med administrativ hantering och redovisning av finansiella transaktioner. De skall, så långt kan ske till rimlig kostnad, minimeras genom utbildning, utformning av adekvata administrativa system och effektiv kontroll.

2.5 Verksamhetsspecifika risker

Verksamhetsspecifika risker skall hanteras av bolaget. Verksamhetsspecifika kreditrisker hanteras av bolaget

2.6 Övrigt

Borgen för dotterbolag, eller andra bolag skall normalt ej lämnas. Ställda panter och ansvarsförbindelse skall normalt ej lämnas.

Ansvarig	Lars Brogren
Handläggare	Lars Brogren
Senaste revision	061219
Godkänd i styrelsen	110609

Svenska Bostäders Ledar- och Medarbetarpolicy

Svenska bostäders ledar- och medarbetarpolicy har sin grund i stadens vision 2030 – "Ett Stockholm i världsklass" samt i stadens övergripande medarbetarpolicy.

Företagskultur

Ledare och medarbetare har i grund och botten samma uppdrag – att nå resultat och utveckla verksamheten.

För att nå våra mål bygger vi en företagskultur där varje enskild medarbetare bidrar till att utveckla vårt arbetssätt och tar personligt ansvar. Varje medarbetare hos oss bidrar till ett gott arbetsklimat där vi förhåller oss till varandra och våra kunder på ett konstruktivt och positivt sätt. Chefer och medarbetare hos oss är:

RESULTATORIENTERADE

Chef – Sätter tydliga mål, prioriterar väl, uppnår resultat och återkopplar.

Medarbetare – Medverkar till att utveckla verksamheten, bidrar till att sätta mål och uppnår resultat.

HANDLINGSKRAFTIGA

Chef – Tar personligt ansvar, driver sin verksamhet långsiktigt, är uthållig, modig, vågar fatta beslut och samarbetar för helheten.

Medarbetare – Tar personligt ansvar, är engagerad och bidrar aktivt till kundnöjdhet och företagets utveckling.

KOMMUNIKATIVA

Chef – Skapar delaktighet och inflytande, är tydlig och synlig, ger kontinuerlig feedback och agerar som en förebild. Samarbetar över gränserna.

Medarbetare – Är delaktig, tydlig och öppen, delar med sig av erfarenheter och uppträder som en god ambassadör. Samarbetar över gränserna.

LYHÖRDA

Chef – Tolkar sitt uppdrag från kunder, medarbetare och ägare väl, är uppmärksam, lyssnande, nyfiken och föränderlig

Medarbetare – Har kunderna och företagets behov i fokus, är öppen och mottaglig, nyfiken och föränderlig

Målstyrt arbete förutsätter delaktighet och inflytande

Arbetet ska organiseras så att förutsättningar för motiverade medarbetare skapas. Varje medarbetare ska arbeta mot individuella mål som har en tydlig koppling till företagets övergripande mål.

En förutsättning för att Svenska Bostäder ska nå målen och utvecklas som företag, är att varje medarbetares delaktighet och engagemang tas till vara i verksamheten.

För att varje medarbetare ska kunna bidra till att utveckla vår verksamhet och ta personligt ansvar behövs en öppen, effektiv och tydlig kommunikation inom verksamheten.

Kompetensutveckling

Varje medarbetare är en representant för Svenska Bostäder. Kompetenta och engagerade medarbetare skapar professionella och förtroendefulla möten med kunder.

Kompetens är en kombination av kunskap, förmåga och vilja. Kompetensutveckling sker i det dagliga arbetet genom mål och aktiviteter som utmanar medarbetarens förmåga men också genom utbildning, utökad ansvar, nya arbetsuppgifter, mentorskap eller andra insatser.

I dialog mellan chef och medarbetare planeras varje medarbetares individuella kompetensutveckling som ska ha en tydlig koppling till verksamhetens mål och behov. Varje medarbetare ansvarar för sin egen kompetensutveckling och chefen ansvarar för att skapa förutsättningarna för detta.

Lön och belöning

Det grundläggande syftet med företagets lönepolitik är att engagera, stimulera och motivera medarbetarna till insatser som bidrar till ett bra resultat för Svenska Bostäder. Lönesättningen är således ett styrmedel då det är den kompetens, prestation och beteende som bidrar till företagets mål och resultat som ska belönas. En förutsättning för detta är att varje medarbetare har kunskap om de krav, kompetens, förväntningar som ställs. Detta i sin tur förutsätter en tät dialog och återkoppling mellan chef och medarbetare.

- Lönesättningen ska stimulera till goda arbetsinsatser, engagemang, utveckling och arbetstillfredsställelse på sådant sätt att bolagets samlade resultat förbättras.
- Lönepolitiken ska bidra till företagets konkurrenskraft, dvs lönerna ska vara marknadsmässiga så att vi kan rekrytera och behålla duktiga medarbetare.
- Lönerna ska vara individuella och differentierade samt stimulera till att uppsatta mål nås.
- Företagets lönesättningsfaktorer och principer ska vara neutrala, dvs alla medarbetare ska behandlas med respekt och på ett likvärdigt sätt och ges samma möjlighet till löneutveckling.

Säker och sund arbetsplats

Svenska Bostäder ska vara en säker och sund arbetsplats. Alla medarbetare erbjuds ett meningsfullt arbete där möjligheter till utveckling, kreativitet, trygghet och arbetsglädje är avgörande.

Genom ett öppet arbetsklimat bidrar företaget till att alla känner delaktighet, engagemang och trivsel vilket främjar säkerhet och hälsa.

För att göra ett bra jobb måste man ha en balans mellan arbete och fritid. Svenska Bostäder försöker se till medarbetarnas hela livssituation, inte bara arbetet. Därför arbetar vi med omfattande hälsoprogram. För ett sunt företag är det en självklarhet att hjälpa våra medarbetare till ett hälsosamt liv och ett givande arbete, såväl fysiskt, psykiskt som socialt.

En säker och sund arbetsplats kräver delaktighet och samverkan av alla, såväl medarbetare som chef.

Ledar- och medarbetarpolicyn ger uttryck för ett förhållningssätt och den blir verklig när chef och medarbetare tar ett gemensamt ansvar för att tillämpa den.

Ansvarig	Susanne Sigra Callemo
Handläggare	Susanne Sigra Callemo
Senaste revision	110518
Godkänd i styrelsen	110609

Svenska Bostäders Arbetsmiljöpolicy

Bakgrund och inledning

Svenska Bostäder ska vara en attraktiv arbetsgivare som värnar om sina medarbetares arbetsmiljö och hälsa. Med en medveten strategi och utifrån ett helhetsperspektiv ska vi underlätta för våra medarbetare att möta de krav, såväl fysiska som psykosociala, som ställs i arbetslivet.

Syfte

Arbetsmiljöarbetet ska aktivt drivas och utvecklas i god samverkan mellan chefer, fackliga representanter och medarbetare. Syftet är att främja god hälsa genom att minimera och förebygga risker i arbetet så långt möjligt.

Definitioner

Med arbetsmiljö avses de företagsövergripande värderingar och förhållningssätt som ska leda till en säker och sund miljö, i vilken Svenska Bostäders medarbetare trivs och känner sig säkra att arbeta inom.

Omfattning och avgränsning

Denna policy omfattar samtliga anställda och entreprenörer samt inhyrd personal hos Svenska Bostäder.

Arbetsmiljö

Arbetsmiljöarbetet inom Svenska Bostäder ska ske i linjeorganisationen och utgöra en naturlig del i den dagliga verksamheten. En förutsättning för detta är att alla chefer och medarbetare väl känner till och efterlever de lagar och regler som reglerar arbetsmiljöfrågor.

Arbetsmiljöarbetet inom Svenska Bostäder består i huvudsak av följande ämnesområden:

Regler för:

- Systematiskt arbetsmiljöarbete – SAM
- Centrala arbetsmiljökommittén och Arbetsmiljökommittén för HK
- Fördelning av arbetsmiljöuppgifter från VD ut i organisationen
- Introduktion och kompetensutveckling
- Personlig skyddsutrustning
- Skyddsronder
- Skyddsombud och hälsoombud
- Hantering av arbetsskador och tillbud
- Hantering av kemikalier och farliga ämnen
- Beställar- och samordningsansvar
- Riskhantering och riskbedömning
- Körtillstånd
- Förebyggande av hot/våld och ensamarbete
- Beredskapstjänst och snöröjning
- Förebyggande av kränkande särbehandling, diskriminering och mobbning
- Rehabilitering och anpassning

- Företagshälsovård och hälsofrågor
- Synundersökning och terminalglasögon
- Krishantering

Kopplingar till andra dokument

Denna policy och dess tillämpning beskrivs närmare i dokumenten för ovanstående uppräknade regler. Kopplingar finns även till vissa dokument inom Svenska Bostäders säkerhetspolicy.

Ansvarig	Susanne Sigrå Callemo
Handläggare	Eva Landelius
Senaste revision	100512
Godkänd i styrelsen	110609

Policy för likabehandling

På Svenska Bostäder ska ingen diskrimineras eller känna sig diskriminerad. Alla anställda ska känna att han/hon är unik och att alla har lika värde samt att var och en ska ha möjlighet att utvecklas efter sina förutsättningar.

Diskrimineringslagen (2008:567) och Denna lag har till ändamål att motverka diskriminering och på andra sätt främja lika rättigheter och möjligheter oavsett:

- kön, könsöverskridande identitet eller uttryck,
- etnisk tillhörighet,
- religion eller annan trosuppfattning,
- funktionshinder,
- sexuell läggning
- ålder.

Likabehandlingsarbetet ska vara en integrerad del i allt personalpolitiskt arbete och ingå i företagets verksamhetsplan. Vi förespråkar individens rätt och människors lika värde och accepterar därför inte sympatier för organisationer som är antidemokratiska, rasistiska eller våldsbenägna.

Likabehandling är inte enbart interna frågor utan ska prägla allt vårt arbete och vårt förhållande till våra kunder/hyresgäster. Det är chefen som har ansvar för att likabehandlingsarbetet alltid ska finnas med i planering, byggande och förvaltning. Vi har alla ett gemensamt ansvar för att likabehandlingsfrågorna är en naturlig del av vår arbetsdag. Alla kan inte göra allt - men alla kan göra något.

Trakasserier

Svenska Bostäder fördömer alla former av trakasserier och tolererar inte att sådana förekommer på arbetsplatsen. Trakasserier grundade på kön, etnisk härkomst, trosuppfattning, sexuell läggning funktionshinder eller ålder är ett allvarligt hot mot arbetstagarnas arbetsglädje, hälsa och möjligheter till utveckling i arbetet. De leder också till ett sämre arbetsresultat och påverkar därigenom verksamheten.

För att förebygga trakasserier ska det därför inte förekomma kommentarer eller andra nedsättande uttalanden grundade på kön, etnisk härkomst, trosuppfattning, sexuell läggning funktionshinder eller ålder, som kan upplevas som kränkande. Självklart ska arbetsplatsen vara fri från kränkande bilder i såväl våra lokaler som på företagets datorer.

Det är viktigt att framhålla att trakasserier vilka har sin grund i ovanstående är en personalfråga för företaget och inte en privat fråga för den som drabbas. Sådana trakasserier är mycket känsliga problem om de finns på en arbetsplats. Det är därför viktigt att arbetsgivaren har beredskap att ta hand om problemet om det uppstår.

Vad är sexuella trakasserier?

Sexuella trakasserier är oönskade handlingar som inte avbryts fast den uppvaktade personen markerat ointresse eller obehag. De kan också vara av verbal natur såsom sexuella inviter, uppvaktning som uppfatta som stötande, ständiga inviter om umgänge trots markerat ointresse förlöjligande generaliseringar och nedsättande skämt. Men även att skicka porrbilder eller sexskämt per e-post eller som SMS/MMS är att betrakta som sexuella trakasserier.

Vad är trakasserier grundade på etnisk härkomst, trosuppfattning, sexuell läggning eller funktionshinder?

Det kan handla om trakasserier när ord eller handlingar skapar en kränkande eller hotfull arbetsmiljö, hindrar eller stör en medarbetare/arbetskamrat i arbetet eller om hennes/hans ställning på arbetsplatsen undermineras på grund av trakasserande kommentarer vilka har sin grund i etnisk härkomst, trosuppfattning, sexuell läggning, funktionshinder eller ålder.

Sådana trakasserier kan också vara generaliseringar som nedvärderar etnisk härkomst, trosuppfattning, sexuell läggning, funktionshinder eller ålder och vara riktade mot enskild eller mot grupp.

Kopplingar till andra dokument

Årligen uppdaterad likabehandlingsplan och berörda regelverk.

Ansvarig	Susanne Sigra Callemo
Handläggare	Eva Landelius
Senaste revision	110518
Godkänd i styrelsen	110609

Svenska Bostäders Miljöpolicy

Svenska Bostäder ska aktivt arbeta för att bidra till sunda miljöer idag och för framtida generationer. Vi ska erbjuda våra kunder ett sunt och miljöanpassat boende. Följande principer är därför vägledande i vårt arbete:

- Vi ska ha minimal klimatpåverkan och använda alla naturresurser effektivt och sparsamt.
- Vi ska aktivt söka nya kunskaper och ta del av nya rön i vår strävan att ligga steget före lagar och regler som rör yttre miljö och inomhusmiljö.
- Vi ska genomföra åtgärder som minskar negativ påverkan på yttre miljö och inomhusmiljö.
- Vi ska, utifrån våra betydande miljöaspekter, årligen formulera mål för att kontinuerligt utveckla och förbättra vårt miljöarbete.
- Vi ska tillsammans med våra kunder, leverantörer och entreprenörer skapa den miljöanpassade verksamhet som krävs för att ta ett miljöansvar idag och för framtida generationer.

Ansvarig	Roland Nilsson
Handläggare	Elisabeth Teichert
Senaste revision	070515
Godkänd i styrelsen	110609

Svenska Bostäders Kommunikationspolicy

Bakgrund och inledning

Varumärket Svenska Bostäder byggs upp av det samlade intryck företaget förmedlar genom sina bostäder och lokaler, tjänster, service och kunskap. Varumärket byggs också via den kommunikation som äger rum i olika informations- och marknadsföringskanaler, via massmedia och den allmänna inställningen hos omgivningen. Svenska Bostäders främsta målgrupper är hyresgäster, medarbetare, samt opinionsbildare och stockholmare i övrigt.

För att vårda och utveckla varumärket, är det viktigt att Svenska Bostäder har en policy som garanterar hög kvalitet och samordning av företagets kommunikationsinsatser.

Svenska Bostäders varumärke ska förmedla och associeras med våra fyra kärnvärden: hemkänsla, grönska, affärsmannaskap och miljöomsorg.

Syfte

Syftet med denna kommunikationspolicy är att ge en övergripande bild av vilka värderingar som styr det externa och interna kommunikationsarbetet. Policyn ska också säkerställa ett fortsatt starkt varumärke som bidrar till att företaget uppfyller sina mål.

Definitioner

Med kommunikation avses de aktiviteter genom vilka företaget upprätthåller kontakt och utbyter information med sina intressenter, till exempel hyresgäster, presumtiva hyresgäster, medarbetare, samarbetspartners, myndigheter och beslutsfattare.

Omfattning och avgränsning

Denna policy omfattar alla medarbetare inom Svenska Bostäder. Varje medarbetare har ansvar för att upprätthålla en god kommunikation med våra målgrupper och bidra till en god företagskultur. Varje medarbetare har också ett eget informationsansvar, som både består av rätten att vara informerad och skyldigheten att själv söka och lämna information.

Alla chefer ansvarar för såväl marknadskommunikationen som den interna kommunikationen inom sitt område.

Marknadschefen är högst ansvarig för företagets marknadskommunikation och har därmed övergripande ansvar för styrning, samordning och uppföljning av företagets insatser inom dessa områden. Marknadschefen ansvarar också för samordning och utformning av företagets interna och externa informationsspridning, vilket inkluderar information riktat till hyresgäster, samt styrning och uppföljning av företagets budskap i press och media.

Kommunikation

Svenska Bostäder ska ha ett starkt varumärke och sträva efter att hyresgäster, stockholmare, medarbetare m fl känner till oss väl och vet vad vi står för. För att underhålla Svenska Bostäders starka varumärke ska vi själva driva en aktiv, öppen och trovärdig kommunikation med omvärlden och inom företaget. Vi ska:

- vara öppna, tjänstvilliga och ärliga i kontakter med våra intressenter.
- erbjuda målgruppsanpassad information i ett flertal kanaler.
- planera och samordna kommunikationsinsatser för största möjliga effekt.
- ha en tydlig och enhetlig profil.
- stärka bilden av Svenska Bostäder som en attraktiv hyresvärd och arbetsgivare.
- skapa kunskap och överblick över vår verksamhet, våra förutsättningar och mål.
- underlätta genomförande av beslut.
- stimulera dialog och lärande av varandra.
- stärka en gemensam värdegrund inom företaget.

Kopplingar till andra dokument

Denna policy och hur den ska tillämpas beskrivs närmare i *Regler för profilkläder*, *Regler för grafisk profil*, *Regler för bidrag och sponsring*, *Regler för presentreklam*, *Regler för kontakter med massmedia* och *Regler för intern kommunikation*.

Ansvarig	Sandra Plavinskis
Handläggare	Kenneth Claesson
Senaste revision	Maj 2011
Godkänd i styrelsen	110609

Svenska Bostäders Säkerhetspolicy

Bakgrund och inledning

Svenska Bostäder ska verka för att alla som bor, hyr lokal eller arbetar i Svenska Bostäders fastigheter ska kunna känna sig trygga och säkra. Säkerhetsarbetet ska fokusera på de förebyggande insatserna. I enlighet med Stockholms stads säkerhetspolicy utgår det förebyggande arbetet från genomförda risk- och sårbarhetsanalyser där sannolikhet och konsekvens av olika händelser är kända.

Syfte

Svenska Bostäder ska aktivt och systematiskt arbeta med säkerhetsfrågor. Genom att arbeta preventivt ska risker för olyckor och kriser minimeras men det är också viktigt att ha en beredskap för oväntade, allvarliga händelser samt planer för att kunna hantera dessa.

Definitioner

Med säkerhet menas att människor ska vara utom all fara i Svenska Bostäders fastigheter och inte utsättas för någon risk för olyckor. Om en olycka eller kris skulle inträffa ska Svenska Bostäder vara rustade för att hantera händelsen.

Omfattning och avgränsning

Denna policy omfattar samtliga anställda och kunder hos Svenska Bostäder.

Säkerhet

Säkerhetsarbetet inom Svenska Bostäder ska utgöra en naturlig del av den dagliga verksamheten. En förutsättning för detta är att alla medarbetare har en hög riskmedvetenhet. Säkerhetsarbetet inom Svenska Bostäder består av följande ämnesområden:

Systematiskt arbetsmiljöarbete, SAM

Svenska Bostäder ska genom att utveckla och driva ett väl genomtänkt arbetsmiljöarbete öka säkerhet, frisknärvaro och trivsel.

Systematiskt brandskyddsarbete, SBA

Genom att bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete ska Svenska bostäder uppnå en hög brandsäkerhet i fastigheterna, relevant kompetens för medarbetarna och en ökad medvetenhet om brandrisker för våra kunder.

Krisberedskap och krishantering

Svenska Bostäders Krisledningsplan beskriver hur företagets ska agera vid oväntade allvarliga händelser.

Incident- och skaderapportering

Genom att systematiskt rapportera incidenter och skador arbetar vi förebyggande.

Brottsförebyggande

Svenska Bostäder ska arbeta systematiskt för att öka tryggheten i våra bostadsområden.

Fastighetsägaransvar

Svenska Bostäder ska arbeta systematiskt för att våra fastigheter ska vara säkra att bo, vistas och arbeta i.

Trygghetsarbetet och säkerhetsarbetet är en integrerad del av fastighetsförvaltningen inom Svenska Bostäder.

Kopplingar till andra dokument

Denna policy och dess tillämpning beskrivs närmare i dokumenten regler för hantering av hot och våld i arbetsmiljön, regler för brandskyddsfrågor samt regler för incident- och skaderapportering. Vidare utgör affärsområdenas katastrofplaner ett stöd i arbetet. För närvarande pågår arbetet med att ta fram regler för fastighetsägaransvar.

Ansvarig	Patrik Emanuelsson
Handläggare	Bo Strömvall
Senaste revision	110504
Godkänd i styrelsen	110609

Svenska Bostäders Policy för äldres boende

1.1 Bakgrund och inledning

Den ökande andelen äldre av befolkningen i Sverige som helhet men Stockholm i synnerhet väcker frågan om vilka krav och behov som är unika för denna kundgrupp samt hur bostadsbolagen möter dessa.

En avsevärt ökande andel äldre boende kommer att medföra en ökad efterfrågan på tillgänglighet, trygghet och service i boendet närområdet. Eftersom denna grupp idag såväl som framöver utgör en viktig kundgrupp för bolaget vars behov och önskemål kan tillgodoses genom bolagets utbud av hyresrätter har föreliggande policy tagits fram.

1.2 Syfte

Ett av Svenska Bostäders viktigaste mål är att vara den bästa hyresvärden i Stockholm. Ett annat viktigt mål är att skapa levande och attraktiva stadsdelar. Att erbjuda olika möjligheter för äldres boende ingår som en i del i att kunna uppfylla dessa mål. Ett av de kärnvärden vi har identifierat för att leva upp till visionen Svenska Bostäder - Värden för dig - är hemkänsla. Att kunna erbjuda ett bra boende för de som är äldre, även om behoven kan se olika ut för olika människor, stämmer väl överens med vår inriktning.

1.3 Definitioner

Boende hos Svenska Bostäder ska bo bra hela livet. Det är Svenska Bostäders enkla filosofi. Därför har vi tagit fram en policy för hur vi kan erbjuda olika möjligheter att bo bra på äldre dar.

1.4 Omfattning och avgränsning

Denna policy omfattar samtliga anställda i företaget. Alla anställda ska ha vetskap om att det finns en policy för äldres boende. Var och en ska inom sitt ansvarsområde bidra till att Svenska Bostäder erbjuder ett bra boende för äldre. Funktionsansvaret för frågor rörande äldres boende inom Svenska Bostäder innehas av Affärsutveckling vars uppgift är att samordna och stödja affärsområdena i det löpande arbetet.

Äldres boende inom Svenska Bostäder

- Svenska Bostäder ska arbeta med åtgärder, som underlättar ett kvarboende för äldre hyresgäster i nuvarande bostad, fastighet eller stadsdel så länge de önskar.
- Svenska Bostäder ska erbjuda samlat seniorboende i mindre omfattning motsvarande efterfrågan.
- Svenska Bostäder ska på olika sätt förmedla information till äldre om olika boendeformer, möjligheter att byta bostad och vart man ska vända sig i dessa frågor.
- För att kunna tillgodose äldres behov av ändamålsenliga bostäder ska Svenska Bostäder kontinuerligt erbjuda att omvandla ett kontrakt till sk seniorbostadskontrakt i befintlig fastighet eller enskilda trapphus. Det gäller även vid ombyggnader. Ändamålsenliga lägenheter med hög tillgänglighet öronmärks för äldres boende.
- Samlade seniorboenden inom Svenska Bostäder ska ge förutsättningar för och främja gemenskap, erbjuda trygghet och trivsel för de boende. Svenska Bostäder

kan initialt medverka till att få igång verksamheter. Därefter ska de boende i samlade seniorboenden driva sin egen verksamhet.

- I den dagliga verksamheten ska olika företrädare för Svenska Bostäder vara lyhörda för och särskilt beakta de äldres behov primärt i boendet och dess närområde. Sekundärt samverka med andra aktörer i stadsdelar försöka åstadkomma en god boendemiljö för de äldre. (Lokal service, kollektivtrafik, mötesplatser).

Svenska Bostäder ska vara återhållsamt med seniorbostäder i nyproduktion eftersom efterfrågan till dagens kostnadsnivåer är mycket svag och få äldre vill bo med bara äldre. Vid lägre kostnadsnivåer i nyproduktion kan produktion av seniorbostäder övervägas. Beslut ska då föregås av en noggrann analys av behov och efterfrågan.

Ansvarig	Pelle Björklund
Handläggare	Yngve Persson
Senaste revision	Mars 2009
Godkänd i styrelsen	110609

Svenska Bostäders Inköspolicy

AB Svenska Bostäder ska som upphandlande enhet kontinuerligt driva förändrings- och förbättringsarbete genom hög kompetens, analys och utveckling. Extra vikt läggs på strategisk upphandling för att nå långsiktig lönsamhet i bolaget till nytta för våra kunder, hyresgästerna.

- Inköspolicyn för AB Svenska Bostäder gäller för all anskaffning av varor, tjänster och entreprenader. Vidare ansluter policyn i tillämpliga delar till Stockholm Stads upphandlingspolicy.
- Vi ska fokusera på strategisk upphandling vilket innebär att vi genom affärsmässighet, konkurrensutsättning och objektivitet utvecklar affärerna för att ge AB Svenska Bostäder långsiktig värdetillväxt och kundnytta.
- Vi ska driva förändrings- och förbättringsarbete genom intern och extern utbildning, utveckling av existerande och nya stödsystem samt en kontinuerlig utveckling av leverantörsledet.
- Vi ska i samarbete med våra leverantörer aktivt bidra till långsiktigt hållbara och sunda miljöer för våra kunder
- AB Svenska Bostäder är skyldigt att följa LOU. Grundläggande principer för alla upphandlingar enligt LOU är likabehandling, icke-diskriminering, transparens, ömsesidigt erkännande och proportionalitet.

Ansvarig	Roland Nilsson
Handläggare	Johan Lundvall
Senaste revision	070427
Godkänd i styrelsen	110609

Svenska Bostäders IT-policy

Bakgrund och inledning

Svenska Bostäder ägs av Stockholms stad. Detta innebär att till viss del styrs Svenska Bostäders IT-policy av de beslut som fattas av Stockholms stad. Denna policy utgår från de direktiv som givits från ägaren.

Syfte

Syftet med detta policydokument är att beskriva Svenska Bostäders värderingar och förhållningssätt rörande IT-relaterade frågor där även informationssäkerhet ingår.

Värderingar och förhållningssätt

- Svenska Bostäders IT-system skall bygga på enkelhet och uppfylla den grundnivå som gäller för informationssäkerhet inom Svenska Bostäder.
- Standardsystem skall eftersträvas, dubblering av systemfunktioner ska undvikas.
- För att kunna erbjuda verksamheten IT-drift och datakommunikation på ett kvalitativt och kostnadseffektivt sätt har Svenska Bostäder som strategi att upphandla dessa tjänster tillsammans med Stockholms stad.
- IT-enheten skall, där det är möjligt, undersöka om det finns möjligheter att samarbeta med de andra bostadsbolagen i koncernen samt med Stockholms stad.
- Svenska Bostäder har valt att jobba med PM3 och ITIL som stöd för sina processer inom IT. Syftet med att använda detta stöd att möjliggöra en effektiv och kostnadseffektiv verksamhet som drar nytta av andras erfarenheter och kunskap.
- Inom säkerhetsområdet följer Svenska Bostäder de riktlinjer som finns från Stockholms stad, dessa är baserade på standarden SS-ISO/IEC 17799.

IT-enheten

IT-enheten har ett helhetsansvar för samordning av förvaltningen av IT-systemen på Svenska Bostäder och agerar som beställare mot externa IT-leverantörer. En naturlig del i rollen är att bistå med kompetens kring IT i företagets verksamhetsutveckling. IT-enheten ska även agera affärsmässigt och kostnadsmedvetet i sina relationer, både internt och externt.

Informationssäkerhet

VD har det övergripande ansvaret för informationssäkerheten inom Svenska Bostäder. Det operativa ansvaret för informationssäkerheten följer den normala linjeorganisationen. Var och en, som är ansvarig för någon del av verksamheten, ansvarar också för informationssäkerheten inom sitt område.

Kopplingar till andra dokument

Denna policy och dess tillämpning beskrivs närmare i IT-regler på Svenska Bostäder där även roller och ansvar för informationssäkerhet framgår.

Ansvarig	Patrik Emanuelsson
Handläggare	Mikael Österberg
Senaste revision	090415
Godkänd i styrelsen	110609