



**Styrelseärende  
Styrelsen 2018-04-26  
Ärende 4**

Handläggare: Lars Brogren  
Telefon: 08-508 372 07

Till styrelsen

## **Förslag till budget 2019 med inriktning 2020-2021**

### **VD:s förslag till beslut**

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

Förslag till budget 2019 med inriktning 2020-2021 godkänns.

Vällingby den 11 april 2018

Pelle Björklund  
VD

### **Ärendet**

Föreliggande förslag har tillställts koncernledningen i enlighet med den koncerninstruktion med mall som fastställts av Stockholms Stadshus AB. Ärendet är en del av den process som leder fram till definitiva ägarkrav för verksamhetsåret 2019.

VD:s förslag enligt nedan innebär en operativ resultatnivå på 265 mnkr, 275 mnkr respektive 300 mnkr för åren 2019-2021.

Investeringsvolymen ligger på mellan 2,2 – 2,5 mdkr per år under perioden.

### **Bilagor**

1. Budget 2019 med inriktning 2020-2021



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

Sid. 1 (15)  
2018-04-09

## Budget 2019 med inriktning mot 2020-2021 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

Sammanfattande kommentar.....	4
Analys av ekonomisk utveckling samt verksamhetsförändringar.....	4
1. Ett Stockholm som håller samman .....	5
1.1 Alla barn i Stockholm har goda och jämlika uppväxtvillkor .....	5
1.2 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla .....	6
1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar .....	6
1.4 Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo .....	8
1.5 Stockholm har ett rikt utbud av idrott och fritid som är tillgängligt för alla..	9
1.6 Alla stockholmare har nära till kultur och eget skapande .....	10
1.7 Alla äldre har en trygg ålderdom och får en äldreomsorg av god kvalitet ....	10
Bolagsspecifika inriktningar .....	10
2. Ett klimatsmart Stockholm .....	10
2.1 Energianvändningen är hållbar .....	10
2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade.....	10
2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning .....	11
2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva .....	11
2.5 Stockholms miljö är giftfri.....	11
2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund.....	11
Bolagsspecifika inriktningar .....	12
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm.....	12
3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion .....	12
3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad .....	12
3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva .....	12
3.4 I Stockholm är det enkelt att utbilda sig genom hela livet.....	12
3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar .....	12
Bolagsspecifika inriktningar .....	13
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm.....	13
4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika.....	13
4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor.....	13
4.3 Stockholm är en stad som lever upp till mänskliga rättigheter och är fritt från diskriminering .....	14
4.4 Stockholm är en stad som respekterar och lever upp till barnets rättigheter i enlighet med FN:s barnkonvention.....	14

<b>4.5 Stockholm är en stad där ingen behöver vara rädd för våld.....</b>	<b>14</b>
<b>4.6 Stockholm är en tillgänglig stad för alla.....</b>	<b>14</b>
<b>4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande.....</b>	<b>14</b>
<b>4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning .....</b>	<b>15</b>
<b>Bolagsspecifika inriktningar .....</b>	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>

## Sammanfattande kommentar

Svenska Bostäders planering utgår från stadens budget 2018, som i huvudsak sammanfaller med bolagets inriktning för perioden 2019-21. Frågor kring jämställdhet och trygghet återkommer under flera verksamhetsområdesmål och är fokusområden för planperioden.

De kommunägda bostadsbolagens huvudsakliga uppgift är att bygga och förvalta goda bostäder, som kan efterfrågas av alla stockholmare, och därmed bidra till stadens bostadsförsörjning. Bostadsbolagen utgör en stor del av stadens och stockholmarnas samlade förmögenhet och måste därför skötas på ett allmännyttigt och affärsmässigt sätt. Bolagen har också en viktig uppgift att fylla avseende positiv stads- och centrumutveckling i framför allt de stadsdelar där de äger stora bestånd. Detta ska ske både genom ett socialt ansvarstagande i enlighet med ägarens direktiv samt genom fysiska åtgärder. Miljö-, barn- och jämställdhetsperspektiv ska tillämpas i nyproduktion och förvaltning. Bolagen ska aktivt arbeta mot segregation.

Svenska Bostäder ska skapa bästa möjliga förhållanden för sina hyresgäster så att långa och goda hyresgästrelationer bevaras samtidigt som boendet ska kunna anpassas efter de behov som uppkommer i livets olika faser. Bolaget ska eftersträva en hög kvalitet i underhåll och service. Hyresgästerna ska erbjudas boendeinflytande och inflytande i verksamheten via tillval och i samrådsdialogerna.

Svenska Bostäder bär ett särskilt ansvar för stadens nordvästra delar, med Järvafältet, Hässelby gård och Vällingby, där boendes inflytande över sin närmiljö ska stärkas. Bolaget ska inte leda, men vara en del i de lokala utvecklingsprogrammen. Programmen utgår från ett medborgarperspektiv med stadsdelsnämnderna som nav och drivande i frågan. I arbetet med utveckling av lokala centrum ska bolaget utgå ifrån trygghetsinventeringar och erfarenhetsåterkoppling för att skapa trygga mötesplatser och en god närservice. Särskild hänsyn ska tas till kvinnors upplevda trygghet och tillgänglighet.

Svenska Bostäders arbetsmarknadsinsatser ska ytterligare stärkas, medan likabehandling och mångfald är fokusområden för kompetenshöjning inom bolaget.

Nedan redovisas de resultat som förväntas nås under perioden för respektive verksamhetsområdesmål utifrån bolagets egna och gemensamma ägardirektiv.

## Analys av ekonomisk utveckling samt verksamhetsförändringar

### Resultat

Från och med den 1 januari 2011 gäller en lag som innebär förändrade villkor för allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Syftet med den nya lagstiftningen är att skapa likvärdiga förutsättningar för kommunala bostadsaktiebolag och privata hyresvärdar. Ett lagkrav är att verksamheten i kommunala bostadsbolag ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. Det innebär bland annat att kommunerna ska ställa marknadsmässiga avkastningskrav på sina bostadsbolag. Årets treårsplan på operativ nivå bygger på av ägaren satt marknadsmässig resultatnivå. Investeringsvolymen är anpassad till en nivå som möjliggör för bolaget att leverera ett operativt resultat per år som ligger inom ramen för marknadsmässiga principer som beskrivs ovan.

<u>Mnkr</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>
Operativt resultat	355	265	275	300
Justering Järvalyft	-75			
Marknadsmässigt operativt resultatkrav	280	265	275	300

Generellt kan sägas att bolag med stora investeringar får en högre finansiell riskprofil då kapitalskulden ökar och nivån på kostnaden för kapital kommer övertid att påverka bolagets förmåga att leverera operativt resultat. I dag är kostnaden för kapital historiskt låg och förväntas ligga på 1,15–1,45 % över perioden. Kapitalskulden i slutet på perioden beräknas ligga på ca 16,2 mdkr och då ger +/- 1 % enhet en påverkansgrad om ca 160 mnkr på det operativa resultatet. Den höga investeringsvolymen genererar också betydande avskrivningar för perioden som relativt sett tynger mest initialt.

Operativt resultat är exklusive realisationsvinster/förluster från fastighetsförsäljningar och andra jämförelsestörande poster.

Inga planerade försäljningar eller förvärv för perioden. För bolaget lämpliga transaktioner kan bli aktuella.

### Investeringar

Under perioden kommer investeringsvolymen att ligga på en hög nivå. Volymen beräknas till mellan 2,2–2,5 mdkr per år. Ombyggnadsvolymen måste under perioden anpassas till en mer normaliserad nivå för att möta framtida avskrivningar och finansiella kostnader.

Ombyggnadstakten dras ut över en längre tidsperiod, Det som tidigare planerats under 1 år dras ut på 1-3 år. Detta skall göras utan att våra relationer till hyresgäster och entreprenörer/avtalsparter påverkas negativt, exempelvis genom proaktiva kommunikationsinsatser.

Investeringsvolymen finansieras 2019 med 50 % lånat kapital och 50 % av skapade kassaflöde. Fördelningen 2023 är 37 % lånat kapital och 63 % skapade kassaflöde.

Soliditeten väntas sjunka till ca 40 % 2023 att jämföra med dagens 51 %.

Bolaget har en betydandeplanerad nyproduktion. Som exempel kan Albano-området lyftas fram, där det under perioden kommer byggas c:a 1000 student- och forskarlägenheter. Utöver planerad nyproduktion pågår bl.a. en betydande ombyggnation och upprustning av miljonprogrammen på framför allt Järva.

<u>Mnkr</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>
<u>Strategisk</u>					
Nyproduktion	1 305	1 570	1 680	1 755	1 660
Ombyggnation	700	600	600	600	600
<u>Ersättning</u>					
Ombyggnation	200	200	200	200	200
<b>Total:</b>	<b>2 205</b>	<b>2 370</b>	<b>2 480</b>	<b>2 555</b>	<b>2 460</b>









## **1. Ett Stockholm som håller samman**

### **1.1 Alla barn i Stockholm har goda och jämlika uppväxtvillkor**

Svenska Bostäder genomför löpande ett antal aktiviteter som bidrar till en god uppväxtmiljö för barn. Några exempel är; metodutvecklingsarbete tillsammans med Rädda Barnen på Järva, finansiellt samarbete med föreningslivet, samarbete med skolor kring jobbskuggning och aktiviteter under sommarlovet. Bolaget arbetar för att skapa miljöer, både i bostadsområdena och vid de centrumanläggningar som bolaget äger, där alla känner sig trygga och välkomna.

## 1.2 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla

Svenska Bostäder bidrar till stadens mål för nya försöks- och träningslägenheter samt Bostad Först-lägenheter per år, och har regelbundna möten med bostad- först-enheten och bosamordnargruppen. Bolaget förvaltar också aktivt de försöks- och träningslägenheter som vi har sedan tidigare. För målgruppen nyanlända erbjuder bolaget löpande alternativ till staden både av kortsiktig och mer långsiktig karaktär. Vi tar också ansvar för det bostadsbehov som uppkommer för personer som utsätts för våld i nära relationer och erbjuder sekretessmärkning i hyresavtal för personer som har behov av att skydda sin identitet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status
 Använda sysselsättningsfrämjande krav som verktyg för att skapa arbetstillfällen för arbetslösa och hyresgäster i bolagets områden	 Fortsätta
 Bidra till stadens mål om att förmedla minst 500 nya försöks- och träningslägenheter per år	 Fortsätta
 I samarbete med socialnämnden, bostadsbolagen och bostadsförmedlingen sammanställa och tillgodose behoven av insatsen Bostad Först. Ambitionen är att det, inom ramen för stadens förmedlade Försöks- och träningslägenheter, sker en kontinuerlig ökning av antalet lägenheter som förmedlas till Bostad Först utifrån verksamhetens kapacitet och behov	 Fortsätta
 Tillsammans med bostadsbolagen och bostadsförmedlingen säkerställa ett ökat antal skyddade boenden för personer som utsätts för våld i nära relationer	 Fortsätta











## 1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Svenska Bostäder har generellt hög upplevelse av trygghet hos hyresgästerna när det gäller den egna fastigheten. Bolaget fortsätter därför det långsiktiga och systematiska arbetet med hög lokal närvaro, ronderingar och veckovisa uppföljningar med snabba åtgärder. Detta vet vi bidrar till ökad upplevelse av trygghet. För att bidra till ökad trygghet i bostadsområdena deltar vi aktivt i fastighetsägarföreningar och lokala brottsförebyggande råd. Detta är extra viktigt i områden med högre upplevd otrygghet och kring de centrumanläggningar som bolaget ansvarar för. Genom samarbetena hittar vi gemensamma lösningar och kan dela med oss av goda erfarenheter. Arbeta med att trygghetscertifiera fastigheter i vissa områden kommer att påbörjas 2018 och därefter fortsätta de närmaste åren. Svenska Bostäder deltar aktivt i arbetet som Trygghetskommissionen driver. Under 2018 förstärker vi vår distriktsorganisation för att kunna arbeta än mer aktivt mot störningar och oriktiga hyresförhållanden.

Svenska Bostäder deltar aktivt i utvecklingsarbete och arbetsgrupper kring de lokala utvecklingsprogrammen (LUP). Vi bidrar till att öka allmänhetens upplevelse av trygghet i offentliga miljöer. Andra fokusområden där bolaget deltar handlar om oriktiga hyresförhållanden och dialoger kring ökad sysselsättning. Under 2018 kommer resurser att avsättas för att förstärka bolagets interna samordning och erfarenhetsåterföring av arbetet i LUP:arna. I Fokus Skärholmen tar bolaget ansvar på flera sätt; som ankarbyggger, i egna projekt, som resurs med kompetens om våra hyresgästers behov och med erfarenheter från utveckling av andra områden. Svenska Bostäder bidrar också med att nå ut med projektets budskap som ambassadörer för utvecklingen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status
 Arbeta utifrån framtagna CSR-strategier (Corporate Social Responsibility) för att ytterligare fokusera verksamheten mot ökad social hållbarhet. CSR-strategierna ska konkretiseras genom aktiviteter i bolagens affärsplaner	 Fortsätta
 Erbjuder möjlighet till så kallade kompiskontrakt för både äldre och ungdomar samt utreda förutsättningarna för att göra kompiskontrakt för äldre till fasta kontrakt	 Fortsätta
 Fortsätta det förebyggande arbetet för att minimera antalet avhysningar	 Fortsätta
 Ha en väl fungerande krisberedskap med återkommande övningar, kontinuerlig beredskap för oönskade händelser samt en nära samverkan kring krishantering - inom stadens organisation och med externa aktörer	 Fortsätta
 I planering och byggande säkerställa behovet av erforderliga verksamhetslokaler, till exempel förskolor och särskilda boenden, till rimliga villkor genom att i markanvisnings- och exploateringsavtal villkora detta. Stadens bostadsbolag ska bidra i detta arbete	 Fortsätta
 I samarbete med kommunstyrelsen och stadsdelsnämnderna utveckla samverkan mot våldsbejakande extremism	 Fortsätta
 I samarbete med stadsdelsnämnderna och socialnämnden utveckla arbetet mot oriktiga hyresförhållanden	 Fortsätta
 Prioritera deltagande i lokalt utvecklingsarbete i sju särskilt prioriterade stadsdelsnämnder i ytterstaden och precisera sitt bidrag i verksamhetsplanen	 Fortsätta
 Stärka lokal närvaro utifrån lokala utvecklingsprogram tillsammans med andra kommunala aktörer i områden där bolagen har större bestånd	 Fortsätta
 Stärka och skapa trygga ytterstadsområden där bolagen är närvarande genom utveckling av centrum, socialt ansvarstagande, bättre utnyttjande av befintliga lokaler samt nyproduktion av bostäder	 Fortsätta
 Särskilt prioritera trygghetsskapande insatser i ytterstaden, bland annat utifrån analyser i stadsdelarnas lokala samverkansöverenskommelser med polisen, stadsdelsnämndernas lokala utvecklingsprogram, samt den sociala hållbarhetskommisionens utvärderingar	 Fortsätta
 Ta ett stort ansvar för det bostadsbehov som uppkommer för personer som utsätts för våld i nära relationer	 Fortsätta
 Ta fram utvecklingsplaner för centrumanläggningarna i ytterstaden utifrån deras olika förutsättningar i samarbete med övriga berörda bolagsstyrelser och nämnder samt privata aktörer	 Fortsätta



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status
 Tillsammans med övriga aktörer på bostadsmarknaden bidra till en transparent, rättvis och systematiserad hyressättning i Stockholms stad	 Fortsätta
 Tillse att inga stöd i form av ekonomiska bidrag eller lokaler ska ske från staden till någon aktör som inte står bakom den demokratiska rättsstatens principer, de mänskliga rättigheterna och jämställdhet mellan kvinnor och män	 Fortsätta
 Upprätthålla boendekvaliteten och de kulturhistoriska värdena i AB Stadsholmens bestånd	 Fortsätta
 Utifrån sina förutsättningar medverka till genomförande av Levande Stockholm	 Fortsätta
 Verka för att stärka sin ställning i stadsdelar där andelen allmännyttiga bostäder är låg	 Fortsätta





#### 1.4 Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo

Svenska Bostäder ska de kommande åren hålla en produktionstakt om nära 1 000 nya lägenheter per år. För att klara volymmålet jobbar bolaget efter ett antal strategier. Genom införandet av en ny enhet i organisationen ökar vi arbetsinsatsen att anskaffa mark. För att ytterligare öka projektportföljen kommer vi jobba efter ackvisitionsstrategin som upprättas under 2018.

Svenska Bostäder bygger hållbart med god kvalitet för ett långsiktigt förvaltande. Bolaget ska fortsätta att minska energianvändning, samtidigt som vi ska behålla kundnöjdheten. Vi har en inriktning att nå Miljöbyggnad Silver i Nyproduktion. För att fasa ut material och ämnen som inte är bra ur miljö- och hälsoperspektiv behåller vi fokus på Byggvarubedömningen. För att säkerställa en hög kvalitet för våra kunder kommer vi att utveckla eftermarknadsarbetet.



Vi bygger för alla grupper i samhället för att på det sättet bland annat öka flexibiliteten på hyresrättsmarknaden. Vi ska särskilt satsa på att bygga fler studentbostäder med rimlig hyra. Satsningen på Snabba Hus och Stockholmshuset fortsätter. Vidare ska vi utveckla koncept för industriellt byggande som passar Svenska Bostäder. I Svenska Bostäders uppdrag ingår att aktivt verka för fler hyresbostäder som unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga. Vi ska också undersöka möjligheten att omvandla befintliga byggnader till grupp- och servicebostäder, samt underlätta byggandet av bostäder för personer med funktionsnedsättning.

Svenska Bostäder ska tillsammans med våra systerbolag och SABO fortsätta arbeta för att attrahera nya nationella- och internationella entreprenörer till våra upphandlingar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status
 Aktivt arbeta för att bygga fler studentbostäder till rimlig hyra	 Fortsätta
 Aktivt verka för fler hyresbostäder som unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga	 Fortsätta



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status
 Bygga hyresbostäder med hyror som även unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga	 Fortsätta
 Bygga yteffektiva lägenheter med en varierad fördelning av lägenhetsstorlekar och vid förtätning beakta behovet av att komplettera den befintliga bebyggelsens lägenhetsstruktur	 Fortsätta
 Fortsätta arbetet med att skapa Snabba hus, mobila hyresrätter med korta förmedlingstider riktade till unga och studenter	 Fortsätta
 Göra socioekonomiska konsekvensanalyser vid större upprustningsinvesteringar	 Fortsätta
 I samarbete med Bostadsförmedlingen i Stockholm AB och i samråd med äldregruppen och stadsbyggnadsnämnden ta fram och implementera en strategi för att öka de äldres tillgång till bostadsbeståndet med fokus på ökad tillgänglighet och effektiv bostadsanpassning	 Fortsätta
 Inte avyttra sitt bestånd genom ombildning eller försäljning	 Fortsätta
 Inventera möjligheten att omvandla befintliga byggnader till grupp- och servicebostäder, samt underlätta byggandet av bostäder för personer med funktionsnedsättning i samråd med berörda nämnder	 Fortsätta
 Leda och utveckla projektet Stockholmshusen	 Fortsätta
 Tillhandahålla bostäder till prioriterade grupper där staden har ett åtagande i lag, beslut i kommunfullmäktige, eller genom särskild överenskommelse samt aktivt bidra och samverka i stadens arbete med att skapa fler boenden för nyanlända, ensamkommande flyktingbarn med flera.	 Fortsätta
 Tillhandahålla temporära bostäder i den omfattning som staden kräver för att klara sitt bostadsförsörjningsansvar	 Fortsätta
 Under period nå en nybyggnationstakt på 2500-3000 bostäder per år	 Fortsätta
 Uppmuntra rörlighet inom det egna beståndet genom information och positiva incitament	 Avsluta
 Utveckla metoder för innovativa lösningar för billigare byggande och tillfälliga bostäder	 Fortsätta

### 1.5 Stockholm har ett rikt utbud av idrott och fritid som är tillgängligt för alla

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status
 I samarbete med idrottsnämnden inventera lokaler i allmännyttan för att finna lokaler lämpliga för mindre utrymmeskrävande idrotter	 Avsluta

## 1.6 Alla stockholmare har nära till kultur och eget skapande

### 1.7 Alla äldre har en trygg ålderdom och får en äldreomsorg av god kvalitet

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status
 Genomföra enklare åtgärder för att öka tillgängligheten och underlätta för äldre och personer med funktionsnedsättning att bo kvar hemma längre	 Fortsätta








### Bolagsspecifika inriktningar

## 2. Ett klimatsmart Stockholm

### 2.1 Energianvändningen är hållbar

Genom att arbeta aktivt med energifrågor i ny- och ombyggnation samt driften av våra fastigheter bidrar bolaget till stadens mål.

Svenska Bostäder har som inriktning att nyproduktion minst ska uppnå motsvarande prestandakrav som Miljöbyggnad Silver. I markanvisningar från och med 2012 och vid byggnation av Stockholms Husen är energiprestandakravet ännu hårdare med 55 kWh/kvm A-temp. Arbetet med att följa upp energiprestandan efter genomförda byggprojekt fortsätter och vidareutvecklas för att kunna vidta åtgärder vid behov. För det befintliga beståndet fortsätter bolaget att arbeta med en företagsövergripande energiplan som sträcker sig 5 år framåt i tiden. Denna bygger på tidigare utvecklat energiverktyg, där planerade ombyggnadsåtgärder med energieffektiviserande effekt läggs in.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status
 Aktivt arbeta för ett fossilbränslefritt Stockholm 2040 med särskilt fokus på energieffektivisering, förnybar energiproduktion och klimatsmarta bostäder	 Fortsätta
 Identifiera klimatrelaterade risker. Det är särskilt angeläget att utifrån stadens skyfallsmodell prioritera och åtgärda översvämningsrelaterade risker i befintlig och planerad bebyggelse för att reducera stadens sårbarhet	 Avsluta
 Implementera modell för livscykelanalys vid nyproduktion	 Avsluta
 Särskilt prioritera åtgärder som ger effektiv klimatnytta och synergieffekter i form av till exempel lägre driftkostnader, lägre negativ hälsopåverkan och sociala vinster. Arbetet med förslag till projekt som kan finansieras med hjälp av stadens investeringsstöd och det nationella klimatklivet ska intensifieras	 Fortsätta

### 2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade

I alla nyproduktionsprojekt tillämpar Svenska Bostäder riktlinjer för gröna p-tal. Inom projektet Stockholmshusen deltar vi även med ett par pilotprojekt mobilitet för att ytterligare anpassa bostadshusen för färre bilar inom staden.

För att minska klimatpåverkan och övrig miljöpåverkan från resor i tjänsten kommer arbetet med att öka användningen av digitala mötesformer att fortsätta.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status
 Planera för laddplatser till elbilar i anslutning till parkering i befintliga och nya fastigheter	 Fortsätta
 Planera för säkra cykelparkeringar i befintliga och nya fastigheter	 Fortsätta
 Uppmuntra och ge möjlighet för inrättandet av pryl- lådcykel- och bilpooler	 Fortsätta



### 2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning

Genom att arbeta utifrån stadens miljökrav vid exploatering samt hålla hög kvalitet i arbetet med våra gårdar i befintligt bestånd bidrar vi till stadens mål.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status
 Kartlägga behovet av klimatanpassningsåtgärder i det befintliga beståndet	 Fortsätta
 Uppmuntra och arbeta för att möta boendes önskan om nära stadsodling	 Fortsätta
 Vid behov använda parkeringsköp i områden där det finns en överkapacitet på parkeringar i nyproduktion	 Fortsätta

### 2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva

Genom att arbeta för att möjliggöra för våra hyresgäster att sortera sitt avfall, ställa krav på materialhanteringen i våra entreprenader samt sortera i vår egen verksamhet bidrar vi till stadens mål.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status
 Arbeta för att nå stadens mål om matavfallsinsamling	 Fortsätta

### 2.5 Stockholms miljö är giftfri

Bolaget använder Byggvarubedömningen i ny- och ombyggnadsprojekt samt ställer material- och kemikaliekraav vid upphandling.

### 2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund


Bolaget följer regelbundet upp radon och OVK i det befintliga beståndet och arbetar för miljöprestanda motsvarande miljöbyggnad Silver i nyproduktionen.

## Bolagsspecifika inriktningar

### 3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

#### 3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion

#### 3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad







Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status
 Delta i det långsiktiga arbetet med företagsetableringar och nyföretagande	

#### 3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Svenska Bostäder har drygt 10 personer som antingen arbetar inom ramen för Stockholmsjobb, alternativt är anställda med "nystartsjobb" eller annat anställningsstöd. Genom det bidrar bolaget till att erbjuda personer som står långt ifrån arbetsmarknaden arbete. De flesta ansvarar för att rondera och sköta om våra miljöstugor. Detta ger resultat vilket vi ser genom att kundnöjdheten för upplevd trivsel i miljöstugorna ökat kraftigt där det finns servicevärdar.

Svenska Bostäder erbjuder ett stort antal ungdomar feriearbete, företrädesvis hos våra entreprenörer men också inom den egna verksamheten. Utöver att unga får arbete så är det en möjlighet att introducera fastighetsbranschen och de olika yrkesrollerna. Bolaget har också samarbete med olika utbildningsaktörer och erbjuder praktikplatser till elever.

Under 2018 genomför vi tillsammans med de andra bostadsbolagen en utbildning med inriktning fastighetsskötsel/service. Ett antal personer kommer att varva utbildning med praktik, vilket hos Svenska Bostäder blir i rollen som Bovärdar. Faller satsningen väl ut kan den fortsätta framöver också. För långtidsarbetslösa erbjuder bolaget varje år ett antal personer såväl praktik som anställning med anställningsstöd.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status
 Säkerställa att fler ungdomar får feriejobb	 Fortsätta
 Ta fram arbetsplatser till grupper som står långt från arbetsmarknaden	 Fortsätta
 Vidareutveckla möjligheterna till introduktions-, praktik-, och lärlingsverksamhet	 Fortsätta













#### 3.4 I Stockholm är det enkelt att utbilda sig genom hela livet

#### 3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar

Från och med den 1 januari 2011 gäller en lag, som innebär nya villkor för allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Syftet med den nya lagstiftningen är att skapa likvärdiga förutsättningar för kommunala bostadsaktiebolag och privata hyresvärdar. Ett lagkrav är att verksamheten i kommunala bostadsbolag ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. Det innebär bland annat att kommunerna ska ställa marknadsmässiga avkastningskrav på sina bostadsbolag.

Svenska Bostäder ska leverera av ägaren fastställda resultatkrav. Bolaget ska investera i

nyproduktion, rusta det befintliga fastighetsbeståndet, samt delta i stadsutvecklingen. Investeringarna ska ge en rimlig avkastning och ska bevara och helst utveckla värdet på fastighetsbeståndet. Direktavkastning och värdeutveckling ska ligga i linje med jämförbara bostadsbolag.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status
 Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader	 Fortsätta
 God budgetföljsamhet och prognossäkerhet	 Fortsätta
 Godkänd resultatnivå	 Fortsätta
 Långsiktigt uppnå en direktavkastning och totalavkastning som är jämförbar med liknande långsiktiga bostadsförvaltande aktörer för att säkerställa en långsiktigt sund ekonomi	 Fortsätta
 Låta resultatet stanna i bolagen för att möjliggöra en hög investeringstakt med bibehållen finansiell stabilitet	 Fortsätta
 Samordna förvaltnings- och utvecklingsinsatser avseende teknisk infrastruktur för fiberinstallationer i syfte att långsiktigt säkerställa standard och kvalitet	 Fortsätta



## Bolagsspecifika inriktningar

### 4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

#### 4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika

Svenska Bostäder utbildar alla medarbetare kring likabehandling och mångfaldsfrågor. Dialog kring frågorna förs ute på arbetsplatserna bland annat genom att lyfta olika konkreta vardagsexempel och resonera kring hur de kan hanteras. Våren 2018 genomförs ett ledarforum för alla bolagets chefer där konkreta verktyg ges för att kunna ta vidare dialogerna med alla medarbetare i organisationen. Vi tillämpar kompetensbaserad rekrytering och följer upp flera nyckeltal i verksamheten ur ett könsperspektiv.

I vårt arbete med att utveckla bostadsområden och stadsdelar strävar vi efter att skapa miljöer och platser där alla känner sig välkomna. Jämställdhet i det offentliga rummet och tillgänglighet för alla är viktiga principer. I Husby Centrum pågår ett omfattande utvecklingsarbete med jämställd feministisk stadsplanering som utgångspunkt. Under 2018 intensifieras och konkretiseras arbetet med att involvera och engagera Husbykvinnorna i utvecklingsarbetet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status
 Verka för en feministisk stadsplanering i områden där bolagen har en stark närvaro	 Fortsätta


#### 4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor

Resultatet av medarbetarundersökningar visar att Svenska Bostäder har motiverade och engagerade medarbetare. Bolaget har förbättrat resultatet i såväl stadens

medarbetarundersökning som GPW (Great Place to Work). Ett av Svenska Bostäders övergripande mål är att vara en av Sveriges bästa arbetsplatser, ett mål som vi också nådde under 2017. Hösten 2018 kommer en ny mätning att genomföras, och i samband med det tas också en uppdaterad beskrivning av företagskulturen fram. Detta är ett resultat av att vi hela tiden arbetar med att utveckla bolagets arbetsplatskultur och arbetsgivareerbjudande. För att attrahera, rekrytera och behålla rätt kompetens är det av största vikt att Svenska Bostäder är en attraktiv och hållbar arbetsgivare. Fokus ligger på kompetensutveckling, god arbetsmiljö, hälsa och mångfald.



#### 4.3 Stockholm är en stad som lever upp till mänskliga rättigheter och är fritt från diskriminering

#### 4.4 Stockholm är en stad som respekterar och lever upp till barnets rättigheter i enlighet med FN:s barnkonvention

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status
 Använda barnkonsekvensanalyser och barnchecklistor i arbetet för barns rättigheter	



#### 4.5 Stockholm är en stad där ingen behöver vara rädd för våld

Svenska Bostäder har tillsammans med de andra bostadsbolagen lanserat "Trygg där du bor" i början av 2018. Bolaget har också medverkat i Alla Kvinnors Hus kampanj #nomoreexcuses som genomförts under mars månad. Där har vi bidragit med att synliggöra kampanjen med dekaler på allmänna dörrar i vårt bestånd. Vi kommer under året att vidare utveckla arbetet med Trygg där du bor genom att utbilda personal, samarbetspartners & hyresgäster i två bostadsområden under 2018. Vi ger också stöd när hyresgäster själva vill organisera sig och öka sin egen och grannarnas kunskap kring detta. Metoden har tidigare prövats i Rågsved med gott resultat.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status
 Arbeta för att öka medarbetarnas och de boendes kunskap och kännedom om våld i nära relationer	 Fortsätta

#### 4.6 Stockholm är en tillgänglig stad för alla

Svenska Bostäder har sedan tidigare kartlagt fastighetsbestånd, och har därigenom bl a kunskap om vilka fastigheter som kan nå nivåfritt från entré. Definitionen är gemensam med övriga bostadsbolag. Inventeringen ska kunna användas av Bostadsförmedlingen vid matchning av sökande till lägenheter och av Svenska Bostäder själva som underlag vid ombyggnationer och renoveringar för att t.ex. kunna bygga bort enkelt avhjälpna hinder. Vi ska också undersöka möjligheten att omvandla befintliga byggnader till grupp- och servicebostäder, samt underlätta byggandet av bostäder för personer med funktionsnedsättning.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status
 Fortsätta tillgänglighetsanpassning av fastigheterna.	 Fortsätta

#### 4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande

Svenska Bostäders hyresgäster har många möjligheter att utöva inflytande över sin närmiljö. Vi

strävar efter att erbjuda olika former för dialog och inflytande beroende på frågeställning och målgrupp. Löpande genomför vi samråd vid ombyggnationer, våra medarbetare är närvarande i bostadsområdena dagligen, vi genomför trygghetsvandringar och ordnar olika lokala aktiviteter där medarbetare möter hyresgästerna för att öka dialogen. Hyresgästerna kan också med bolagets stöd starta gårdsföreningar med olika inriktningar. Under 2018 kommer bolaget arbeta för att öka antalet aktiva gårdsföreningar och se i vilka områden det finns färre aktiva föreningar för att stimulera extra på de platserna.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status
 Aktivt jobba med områdesutveckling och nya former för hyresgästernas deltagande	 Fortsätta
 Garantera hyresgästerna information och inflytande i samband med renoveringsarbete och erbjuda hyresgästerna möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning	 Fortsätta
 Öppna upp lokalbeståndet för föreningslivet i bostadsområdena	 Fortsätta

#### 4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Svenska Bostäder fortsätter att ställa krav på arbetsrättsliga villkor i kommande upphandlingar. Vi kommer fortsätta att utveckla uppföljningsmetoder tillsammans med Stockholms Stads strategiska inköpsfunktion. Vidare ska bolaget utveckla arbetet med sociala krav i upphandlingar som verktyg för att skapa arbetstillfällen för arbetslösa och hyresgäster i bolagets områden.

Svenska Bostäder ställer höga kvalitets- och miljökrav vid upphandlingar. Utifrån affärsmässighet och kundnöjdhet är det av stor vikt att Svenska Bostäders entreprenörer utför ett arbete med hög kvalitet och bra kommunikation med bolagets medarbetare och hyresgäster. Bolaget har utvecklat metod och systemstöd för bättre återkoppling och kvalitetskontroll av entreprenör. Med hjälp av statistiken kommer vi att fortsätta att utveckla vår beställarkompetens. Statistiken ska även medverka till att våra leverantörer fortsätter sina förbättringsaktiviteter.