



**Styrelseärende
Styrelsen 2020-04-23
Ärende 4**

Handläggare: Liselotte Tjernlund
Telefon: 08-508 372 09

Till styrelsen

Underlag till budget 2021 med inriktning för 2022-2023

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

Underlag till budget 2021 med inriktning för 2022-2023 för Svenska Bostäder godkänns.

Vällingby den 14 april 2020

Stefan Sandberg
VD

Ärendet

Enligt Stockholms Stadshus AB:s direktiv ska samtliga dotterbolag utarbeta en plan för den kommande treårsperioden med utgångspunkt från fullmäktiges beslut om budget för 2020. Förslaget, som skickades in den 27 mars, omfattar en beskrivning av bolagets planerade och kommande arbete med av kommunfullmäktiges givna uppdrag och ägardirektiv samt en redovisning av den ekonomiska utvecklingen under perioden vad avser resultat och investeringar (bilaga 1). Vidare omfattar beskrivningen även lista över pågående och/eller planerade innovations-/digitaliseringsinitiativ (bilaga 2).

Resultat för 2021-2023 är uppskattat till 221 mnkr, 214 mnkr respektive 225 mnkr.

Intäkter och kostnader för Vällingby Centrum ligger i treårsplanen med i siffrorna för första kvartalet under 2021 men är därefter borttaget, vilket leder till minskande intäkter, driftskostnader och avskrivningar.

Enligt ägardirektiv där boenden i ytterstaden, i de områden där allmännyttan har en dominerande ställning i förhållande till övrigt bostadsbestånd, ges möjlighet att ombilda sina lägenheter från hyresrätt till bostadsrätt, pågår under 2020 en ombildningsprocess där 11 fastigheter gått vidare i nästa skede. Då det är oklart hur många av dessa som faktiskt kommer ombildas har ingen hänsyn till försäljningar tagits i treårsplanen.

Investeringar i ny- och ombyggnationer planeras ligga kring 2 350 mnkr per år, varav 1 400 – 1 450 mnkr på nyproduktion. Planerad nyproduktionstakt är ca 500 starter per år.

Ingen hänsyn har tagits till eventuella sviter av Corona-virusets hantering i varken planerade aktiviteter eller i resultatberäkningarna.

Bilagor

1. Treårsplan 2021-2023
 2. Innovationssatsningar Svenska Bostäder
-



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

Sid. 1 (16)
2020-04-14

Treårsplan 2021-2023

Svenska Bostäder

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

Innehållsförteckning

Analys av bolagets verksamhet	3
Investeringar	5
1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla.....	6
1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort.....	6
1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i.....	6
1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet	8
2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt	9
2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv	10
2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov	10
2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet.....	11
2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring.....	11
2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö	12
3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden.....	13
3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser.....	15
3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna.....	15

Analys av bolagets verksamhet

Uppdrag

Svenska Bostäder ska bidra till Stockholms bostads- och lokalförsörjning. Bolaget arbetar för att tillhandahålla hållbara och trygga bostadsmiljöer vilket kräver långsiktighet och ansvarstagande inom samtliga våra verksamhetsområden.

Affärsidé

Svenska Bostäder ska ha ett varierat och attraktivt fastighetsbestånd för uthyrning till boende och verksamheter i Stockholm. På ett engagerat och affärsmässigt sätt skapar vi individuella och trygga lösningar för långsiktiga kundrelationer.

Vision och kundlöfte

Vår vision är ”Sveriges nöjdaste kunder” och vårt kundlöfte är ”Som en hyresvärd borde vara”.

Övergripande mål

För att uppfylla vårt kundlöfte och sträva mot att nå vår vision har övergripande mål tagits fram:

- Vi är bäst på hyresrätt i Stor-Stockholm
- Vi har hållbara och trygga bostadsmiljöer
- Vi bygger nytt, mycket och bra
- Vi är lönsamma
- Vi har en av Sveriges bästa arbetsplatser

Styrning

Arbetet med treårsplanen utgår ifrån bolagets långsiktiga uppdrag och ägarens inriktningsmål. För att nå dessa inriktningsmål har Svenska Bostäder fastställt en vision och ett kundlöfte, fem övergripande mål samt strategier. Årligen bryts dessa ned i verksamhetsplaner med årsmål och aktiviteter.

Ledningssystem

Svenska Bostäder har ett ledningssystem som heter Verksam. Syftet med ledningssystemet är att på ett systematiskt sätt planera, styra och följa upp vår verksamhet. Detta för att nå våra mål genom gemensamma arbetssätt och ständiga förbättringar.

Innovation och digitalisering

Förväntningarna på att stadens bolag intensifierar sitt arbete med digitalisering, innovation och automatisering är höga. Med utgångspunkt i våra hyresgästers behov kan vi med stöd av digitalisering förbättra livskvaliteten, effektivisera verksamheten, stärka hyresrättens ställning och bli en ännu attraktivare arbetsgivare. Nyttå för våra kunder är utgångspunkten, oavsett om det är våra hyresgäster eller interna kunder i form av våra kollegor, samarbetspartners eller ägare som är målgruppen.

Affärs- och verksamhetsutveckling

Under treårsperioden kommer ett antal avvägningar behöva göras och beslut fattas kring framtidens förvaltning. Vilka förväntningar har våra kunder utifrån utvecklingen i omvärlden och hur möter vi dem som bostadsbolag? Det handlar både om att utveckla våra affärsmodeller, våra produkter och vårt tjänsteutbud. Digitaliseringen är ett kraftfullt verktyg som skapar möjligheter i den här utvecklingen liksom hållbarhetsarbetet. Detta ställer krav på kompetens i organisationen och anpassningsförmåga för att även fortsatt kunna leva upp till löftet ”som en

hyresvärd borde vara”. Vi kommer att behöva lyssna in kunderna och deras behov och förväntningar allt mer.

Hållbar utveckling

Hållbarhet i dess tre olika dimensioner är en förutsättning för att bolaget ska kunna fortsätta att utvecklas.

Vi kommer att styra mer på driftnetto per fastighet för att säkerställa att vi gör relevanta investeringar. Vi ska arbeta mer affärsmässigt i de delar av vår verksamhet där vi verkar på helt affärsmässiga villkor. Vi ska fortsätta att arbeta för att få en systematisk hyressättning i Stockholm som gör det möjligt att även fortsatt bibehålla vår höga förvaltningskvalitet och ett väl underhållet bestånd.

Bolagets sociala hållbarhetsarbete behöver utvecklas och förstärkas i dialog med andra. Vårt trygghetsarbete är en viktig grundbult i det arbetet. Särskilt fokus kommer att ligga på att i samverkan bidra till att Husby, Tensta och Rinkeby förs bort från polisens lista över särskilt utsatta områden. Samtidigt ska vi verka aktivt för att de av våra bostadsområden som återfinns på listan över utsatta områden inte flyttar sig åt fel håll.

I vårt 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.

Bolagets strategi är att bygga hållbart med hög kvalitet och låg energianvändning. Vi fortsätter arbeta med utveckling och uppföljning av energianvändning och ny teknik i våra projekt, samt med de åtgärder som anges i stadens miljöprogram och klimathandlingsplan.

Utmaningen för att nå energimålet är ekonomiska begränsningar, interna resurser, resurser inom bygglovshantering, överklaganden, tillgång på entreprenörer och byggnadsantikvariska skäl. Vartefter bolaget genomfört helombyggnader och levererat nyproducerade bostäder minskar också potentialen i att genomföra energieffektiviseringar i beståndet.

Vi behöver vidare klimatsäkra våra befintliga fastigheter både när det gäller skyfall, extrem värme och andra klimatrelaterade effekter.

Ekonomi

Bolagets ekonomi är fortsatt stabil och treårsplanen visar på ökande rörelseresultat, där överskottsgraden (driftnetto/intäkter) beräknas växa successivt. Hänsyn har tagits till tillkommande fastigheter baserat på projektplaner och bedömda inflyttningsdatum. Resultat efter finansiella poster för treårsperioden beräknas till:

År 2021 221 mnkr

År 2022 225 mnkr

År 2023 214 mnkr

Bolaget har under 2020 ett ägaruppdrag att sälja Vällingby Centrum och planerar för att en ny ägare kan tillträda någon gång under 2021, exakt när är dock oklart. Intäkter och kostnader för Vällingby Centrum ligger i treårsplanen med i siffrorna för första kvartalet under 2021 men är därefter borttaget vilket leder till minskande intäkter, driftskostnader och avskrivningar. Ett antagande om att bolagets lån minskar med 2 mdkr kopplat till försäljningen är inlagt i beräkningarna och sänker därmed finansnettot.

Enligt ett ägardirektiv för 2019 gavs boenden i ytterstaden, i de områden där allmännyttan har en dominerande ställning i förhållande till övrigt bostadsbestånd, möjlighet att ombilda sina

lägenheter från hyresrätt till bostadsrätt. Under 2020 pågår en ombildningsprocess där 11 fastigheter gått vidare i nästa skede. Hur många av dessa som faktiskt kommer ombildas är oklart och ingen hänsyn till försäljningar har tagits i treårsplanen.

Ingen hänsyn har tagits till effekter av Stockholmshyra eller eventuella sviter av Corona-virusets hantering i resultatberäkningarna. Något som i övrigt kan få stor påverkan på bolagets investeringsvolym och resultat framöver är stadens miljöprogram och klimathandlingsplan.

Investeringar

Uppdraget från ägaren är att bolaget ska hålla en nyproduktionstakt om cirka 500 lägenheter per år, och baseras på den volym av projekt som ligger i portföljen sedan flera år tillbaka. Vi ser dock en risk att vi inte kan fylla på med nya projekt i tillräcklig omfattning för att hålla produktionstakten. Detta med utblick 4-7 år framåt i tiden och med hänsyn till att antalet nya markanvisningar är för få.

Gällande ersättningsinvesteringar och strategiska investeringar i befintligt bestånd ligger vi något högre i investeringsvolym jämfört med tidigare plan för helombyggnader. Projekt i Järva och Innerstaden står för merparten av investeringarna. Det finns flera olika orsaker som kan få dessa volymer att minska genom att de flyttas framåt i tiden. Det handlar om beroenden som ärenden i hyresnämnden som kan dra ut på tiden, detaljplanarbeten samt intresseanmälningar för ombildning till bostadsrätter.

Markanskaffning

För att uppnå nyproduktionsmålet krävs att bolaget har tillräckligt stor projektportfölj. Av erfarenhet vet vi att det årliga antalet markanvisade lägenheter måste vara ca 50 % fler än målet för antal startade lägenheter i nyproduktion. För arbetet med markanvisningar har vi under 2019 upprättat en ackvisitionsplan som kommer revideras årligen.

En ständigt svår uppgift är att tillsammans med Exploateringskontoret och Stadsbyggnadskontoret hitta lämplig mark att bygga på. Störst effekt i antal lägenheter får Stockholm genom utveckling av programområden där volymen är större och ger bättre ekonomiska förutsättningar.

En annan möjlighet skulle kunna vara att överta bostadsrättsprojekt som inte blir av och istället bygga hyresrätter. Dock är det inte problemfritt då det bl.a. brukar vara förknippat med markköp som kan belasta investeringskalkylen för tungt.

Byggekostnader

En utmaning ligger i att bygga till lägre kostnader. AB Svenska Bostäder arbetar tillsammans med våra systerbolag för att attrahera nya anbudsgivare till våra upphandlingar. Vi behöver också möjliggöra industriellt byggande som passar Svenska Bostäder. Markanvisningar för projekt mellan 200 och 400 lägenheter ger ekonomiska skalfördelar och är önskvärt. Att arbeta med kostnadseffektiva produktionsmetoder ingår i ordinarie verksamhet.

Vi ska fortsätta verka för byggandet av fler hus med alternativa boendeformer och leda projekt med typbostäder och "Stockholmshusen" som möjliggör bostadsprojekt med förenklad planeringsprocess, sänkta byggkostnader i nyproduktion och rimlig hyra.

Investeringar i ny- och ombyggnationer planeras enligt nedan:

År 2021 2 350 mnkr (varav 1 400 mnkr för nyproduktion)

År 2022 2 350 mnkr (varav 1 450 mnkr för nyproduktion)

År 2023 2 350 mnkr (varav 1 450 mnkr för nyproduktion)

Bolaget har för avsikt att arbeta in Stadens miljöprogram och klimathandlingsplan under 2020 varför **ovanstående** belopp inte inkluderar effekterna av detta.

1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla

Svenska Bostäder arbetar mot att nå detta mål via två av våra övergripande mål:

Vi är bäst på hyresrätt i Stor-Stockholm





Vi tar ett långsiktigt ansvar för relationen med våra hyresgäster och värdet på våra fastigheter.

Vi planerar och styr verksamheten utifrån kundernas behov och återkoppling på oss som hyresvärd. Det sker i första hand genom utfallet i vår årliga nöjd-kund-undersökning där serviceindex är den sammanfattande indikatorn. Under 3-årsperioden kommer mer frekventa mätningar av hyresgästernas upplevelse bli en viktig framgångsfaktor.





Vi har hållbara och trygga bostadsmiljöer



Vi skapar trygghet genom regelbundna ronderingar och trygghetsvandringar. Vi utvecklar centrum och har ett nära samarbete med stadsdelar, fastighetsägarföreningar, hyresgästföreningar och andra lokala aktörer. När vi bygger om och bygger nytt skapar vi förutsättningar för ökad trygghet genom fysiska åtgärder. Vi planerar och styr våra insatser utifrån det trygghetsindex som vår årliga nöjd-kund-undersökning ger.











1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Delta i arbetsmarknadsnämndens integrationspakt, exempelvis genom att erbjuda arbetstillfällen	 Fortsätta	Bolaget överväger att erbjuda ett antal medarbetare som mentorer och i den mån det är möjligt erbjuda arbetstillfällen under året och framåt.
 I samverkan med arbetsmarknadsnämnden fortsatt erbjuda feriejobb som är meningsfulla och erbjuder ett första steg in på arbetsmarknaden, för att främja goda och jämlika uppväxtvillkor med särskild uppmärksamhet mot socioekonomiska förhållanden i stadsdelsnämndsområdena	 Fortsätta	Ordinarie verksamhet (som skulle kunna mätas enbart genom nyckeltalet). Sommaren 2020 utvecklar vi vårt mottagande av sommarjobbarna. Vi tar även emot högskolestudenter för sommarjobb.



1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Beakta stadens arbete om våldsbejakande extremism i samband med uthyrning	 Fortsätta	Kompetens- och metodutveckling behöver ske kring detta uppdrag.
 Delta i arbetet att i dialog med de boende göra Stockholm till en tryggare stad, exempelvis genom att skapa tryggare stadsmiljöer vid nybyggnation och vid renoveringar.	 Fortsätta	Ordinarie verksamhet. Aktivt delta i Fastighetsägarföreningar, ta stort ansvar kring de centrumläggningar som SB äger samt genomföra Trygghetsdagar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
Arbetet ska fortsätta med, och lärdomar dras från tidigare, dialogdrivna områdesprojekt i ytterstaden		
 Delta i stadens nätverk mot våldsbejakande extremism	 Fortsätta	Kompetens- och metodutveckling behöver ske för att bolaget ska kunna bidra i arbetet mot våldsbejakande extremism. Att delta i nätverket är en del i utvecklingsarbetet.
 I samarbete med andra relevanta aktörer intensifiera arbetet mot oriktiga hyresförhållanden, olovlig andrahandsuthyrning och bostadsrelaterade bedrägerier, samt utveckla samverkan och stöd för att motverka utsattheten för de människor som berörs	 Fortsätta	Bolaget intensifierar sitt arbete med dessa frågor successivt under året.
 I samarbete med arbetsmarknadsnämnden och socialnämnden ta ett ökat socialt ansvar kring sina fastigheter genom att exempelvis samverka med relevanta aktörer i civilsamhället och näringslivet samt de boende	 Fortsätta	Ordinarie verksamhet. Vi har en stark samverkan med relevanta aktörer kring våra fastigheter, det är en del av vår kärnverksamhet.
 I samarbete med socialnämnden, stadsdelsnämnderna och Bostadsförmedlingen i Stockholm AB motverka oriktiga hyresförhållanden på bostadsmarknaden samt tillhandahålla stöd och hjälp för att motverka utsattheten för de som berörs	 Fortsätta	Den första delen av uppdraget arbetar vi aktivt med i samarbete med systerbolagen. Den andra delen önskas förtydligas kring vad som avses med "utsattheten för den som berörs". Vi har i dagens arbetssätt dialog med vår hyresgäst i första hand.
 I samverkan med socialnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsdelsnämnderna samt rättsvårdande myndigheter och skatteverket motverka den svarta ekonomin och organiserad brottslighet	 Fortsätta	Konceptet Rättvist byggande som drivs tillsammans med systerbolagen ska fortsätta och utvecklas. En del i uppdraget avser att arbeta mot oriktiga hyresförhållanden. Vid lokaluthyrning har vi en genomarbetad urvalsprocess för att motverka svart ekonomi och organiserad brottslighet.
 Skapa förutsättningar för flexibel lokalanvändning	 Fortsätta	Ordinarie verksamhet.
 Stärka hyresgästernas möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning	 Fortsätta	Under 2020 ska vi tydliggöra på vilket sätt hyresgästerna ska ges stärkt möjlighet att påverka vid upprustning. Detta behöver ske utifrån de avtal vi har med hyresgästföreningen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Säkerställa tillgången på skyddade boende för våldsutsatta	 Avsluta	Bostadsförmedlingen hanterar förtursutredningar. Svenska Bostäder ställer sig positiva till förtursärenden. Bolaget kan inte på egen hand uppfylla målet då vi lämnar samtliga lägenheter till Bostadsförmedlingen. Därför föreslås målet att utgå för Svenska Bostäder. I samarbete med Fastighetsägarföreningarna genomför vi utbildning för våra medarbetare om våld i nära relationer och informerar även våra hyresgäster.
 Upprätthålla boendekvaliteten och de kulturhistoriska värdena i AB Stadsholmens bestånd	 Fortsätta	Ordinarie verksamhet. Utgör grunden för Stadsholmens uppdrag.
 Utifrån relevant data, lokala lägesbilder och orsaksanalyser tillsammans med polis, näringsliv, civilsamhället och andra viktiga aktörer genomföra trygghetsskapande åtgärder i den offentliga miljön inom det egna ansvarsområdet. Åtgärderna ska inkludera ett barnperspektiv, jämställdhetsperspektiv och tillgänglighetsperspektiv	 Fortsätta	Samverkan med stadsdelarna har förstärkts framför allt på Järva kring trygghetsskapande åtgärder. Vi har även förstärkt bolaget med en hållbarhetssamordnare för att sätta ökat fokus på dessa frågor. Vidare ökar vi successivt tillgängligheten i beståndet genom ombyggnader och nyproduktion.
 Utvärdera och utveckla formerna för så kallade kompiskontrakt	 Avsluta	Utvärdering av kompiskontrakt ska ske under året tillsammans med systerbolagen och bostadsförmedlingen, för att kunna redovisa en fortsatt strategi kring frågan. Uppdraget antas därmed hinna bli avslutat under 2020.
 Verka för god rörlighet inom det egna beståndet	 Fortsätta	Omflyttningen bör ligga på en nivå som genererar rimliga kostnader och som inte skapar oro i fastigheterna. I samband med utveckling av nya bostäder kan tillskapade av boendeformer som tillför t.ex. mer tillgängliga lägenheter skapa positiva flyttkedjor.

1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Bidra till stadens mål om att förmedla försöks- och träningslägenheter inklusive Bostad Först, samt till stadens arbete med förturslägenheter	 Fortsätta	Bolaget levererar under 2020 enligt målet. När det gäller Bostad-först är det avhängigt att Bostad-först-enheten har möjlighet att ta emot bostäderna. (Uppdraget skulle också kunna mätas enbart med indikator och

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
		tillhörande kommentar, behöver inte vara eget mål.)
 I samarbete med socialnämnden och äldre- och barnnämnden ta fram en enhetlig definition av vad en tillgänglig bostad är, tillsammans med Micasa inventera bostadsbeståndet utifrån denna definition, och i samarbete med Bostadsförmedlingen i Stockholm AB och Micasa göra resultatet sökbar för bostadssökande	 Fortsätta	Utifrån Boverkets Byggregler, tillgänglighetsinventeringar som gjorts inför ombyggnationer, samt konsultationer med sakkunniga i om- och nybyggnadsprojekt, kommer ett förslag på definition att utformas.
 Samverka med socialnämnden kring vräkningsförebyggande åtgärder och arbeta för att minimera antalet avhysningar	 Fortsätta	Ett metodstöd är framtaget gemensamt av systerbolagen. Ska nu implementeras i dialog med socialförvaltningen och stadsdelsförvaltningar.

2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt

För att nå stadens mål arbetar Svenska Bostäder här mot sina övergripande mål:

Vi bygger nytt, mycket och bra

Svenska Bostäder ska hålla en produktionstakt om i snitt 500 nya lägenheter per år. Vi bygger hållbart med god kvalitet för ett långsiktigt förvaltande.

Vi har hållbara och trygga bostadsmiljöer

Vårt hållbarhetsarbete innefattar dimensionerna ekonomi, sociala frågor och miljö. Vi har en inriktning att nå Miljöbyggnad Silver i vår nyproduktion och vi arbetar för att långsiktigt minska energianvändningen i bolaget.

Studentbostadsprojektet i Albano har certifierats enligt Citylab, hållbar stadsutveckling i planeringsskedet. Certifieringen omfattar hela stadsutvecklingsprojektet. Kraven för att bli certifierad är många och omfattar såväl kvalitativa som kvantitativa bedömningskriterier och redovisningskrav. Fokus ligger bland annat på processtyrning, organisation, dialog och samverkan samt att projektet exempelvis erbjuder en blandad bebyggelse, hållbara färdsätt, mötesplatser, gröna ytor, ekosystemtjänster och energisystem med låg klimatpåverkan.

Inom ramen för vårt sociala hållbarhetsarbete deltar vi i projektet Rättvist byggande. Det syftar till att motverka svart arbetskraft och främja goda arbetsvillkor för anställda i byggbranschen som utför byggarbetsuppgifter för bolagets räkning. Vidare samarbetar vi med Rädda Barnen i satsningen ”På lika villkor”.

Vi arbetar för att minska miljöpåverkan från bygg- och anläggningsfasen i våra projekt. Svenska Bostäder har anslutit sig till Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ att minska energianvändningen och de tre fokusområdena:

Fokusområde 1: Effekttoppar och förnybar energi Handlar om att minska behovet av den allra smutsigaste energin, den reservkraft som energibolagen kan behöva använda under de allra kallaste dagarna.



Fokusområde 2: Krav på leverantörer. Genom att ställa klimatkrav i upphandlingar kan Svenska Bostäder göra stor skillnad. Stor klimatpåverkan har vi när vi bygger nytt och bygger

om.









Fokusområde 3: Klimatsmart boende. Inom detta område ligger fokus på att göra det enklare för hyresgästerna att minska sin klimatpåverkan.







Bolaget har vidare att beakta ny lagstiftning gällande individuell mätning av varmvatten (IMD) i nyproduktionerna och matavfallsinsamling.

2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Inom sina ansvarsområden främja nyföretagande och entreprenörskap	 Fortsätta	Vi kommer lägga särskilt fokus på detta i anslutning till våra centrumanläggningar, framför allt i Husby.

2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Bidra till en effektiv stadsutveckling genom att delta i en samlad produktionsplanering tillsammans med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden och andra berörda nämnder och bolagsstyrelser	 Fortsätta	Detta uppdrag, som det är beskrivet, sker i stadsutvecklings- och stadsbyggnadsprocesserna i vår ordinarie verksamhet. Däremot förordar vi samarbeten mellan bolaget, systerbolagen, exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret etc. liknande det som sker i Stockholmshusprojektet.
 Leda arbetet med projekt Stockholmshusen, och tillsammans med exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden aktivt delta i planering och genomförande, bland annat genom deltagande i såväl styrgrupp som arbetsgrupp. Projektet ska vidareutvecklas i syftet att förenkla planeringsprocessen, sänka byggkostnaderna och få ned hyresnivåerna	 Fortsätta	En viktig parameter som fungerar som drivkraft är att mätbara mål som t.ex. byggstartar, pågående produktioner, markanvisningar etc. sätts. Bolag och förvaltningar behöver ha detta klart och tydligt i budget samt att de sinsemellan hänger ihop.
 Uppnå en nybyggnationstakt på 1 500 bostäder per år	 Fortsätta	Avser bolagen tillsammans dvs ca 500 bostadslägenheter per bolag och år.
 Utredda vilka fastigheter i bestånden som har förutsättningar för påbyggnationer på taken, exempelvis genom extra våningstal eller radhus	 Avsluta	Under 2020 kommer vi inventera beståndet i vilket avseende det skulle kunna vara tekniskt möjligt med en påbyggnad. Uppdraget antas därmed hinna bli avslutat under 2020. Djupare förstudier kommer därefter att krävas framöver i de fall ett projekt bedöms vara möjligt. Erfarenheten säger dock att det är svårt att få ekonomi i rena

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
		påbyggnadsprojekt. En vanlig utmaning är att befintliga hus har konstruktiva begränsningar. Påbyggnader som ändå har genomförts tidigare, har skett i kombination med nyproduktion i nära anslutning. Möjligheten utreds i tidiga skeden av varje projekt.
 Verka för byggandet av fler kollektivhus och andra alternativa boendeformer	 Fortsätta	Möjligheten utreds i tidiga skeden av varje projekt. Ett förslag är att inte specifikt skriva ut kollektivhus och istället bara skriva alternativa boendeformer. I annat fall bör fler exempel anges t.ex. bostäder för unga vuxna eller äldre.
 Verka för fler studentbostäder, både temporära och stadigvarande	 Fortsätta	Ordinarie verksamhet.
 Öka andelen bostäder i Stockholmshusprojekt i förhållande till bostäder i bolagens övriga nyproduktion	 Fortsätta	En god förutsättning är gemensam målbild med mätbara mål för exploaterings- och stadsbyggnadskontoret samt bostadsbolagen.















2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet













Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Skapa förutsättningar att ladda elbil vid varje nyproduktionsprojekt, eller större renoveringsprojekt där parkeringsplatser ingår	 Fortsätta	Koncept för att arbeta med detta har ännu inte fullt ut landat och förväntas pågå under längre tid än 2020. Laddning av fordon behöver bl.a. inkluderas i arbetet med effektstyrning.
 Stimulera delningsekonomi exempelvis genom att bl.a. arbeta för bilpool och cykelpool i all nybyggnation	 Fortsätta	Arbetet med delningstjänster bl.a. för mobilitet kommer att behöva utvecklas och utvärderas under flera år framöver för att hitta funktionella lösningar som används av hyresgästerna och håller över tid.

2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Delta i arbetet med att främja stadens kultur- och nöjesliv för att stärka stadens attraktions- och konkurrenskraft	 Fortsätta	Kultur- och nöjesliv är idag en central del i ett aktivt och attraktivt centrum. Vi fortsätter därför att utveckla våra centrumanläggningar utifrån detta perspektiv med fokus på Husby och Björkhagens centrum.

2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Arbeta för att öka andelen plusenergi- eller passivhus inom sina bestånd i syfte att på sikt uppnå en neutral eller negativ nettoanvändning av uppvärmningsenergi	 Fortsätta	Detta är ett långsiktigt arbete som behöver pågå under många år framöver då det tar flera år från projektstart till färdig byggnad.
 Arbeta för att öka användningen av biokol i stadens växtbäddar	 Fortsätta	Tillgången på biokol behöver öka, förhoppningsvis kan det medföra en lägre kostnad på biokol som i nuläget är ett avsevärt dyrare alternativ.
 Arbeta in Stockholm stads miljöprogram 2020-2023, Handlingsplan för fossilfritt Stockholm 2040 inklusive Klimatbudget samt andra handlingsplaner kopplade till miljöprogrammet i verksamhetsplanerna	 Fortsätta	Bolaget har för avsikt att arbeta in miljöprogram och klimathandlingsplan i kommande verksamhetsplan för 2021 under 2020.
 Bedöma möjligheten att omvandla befintliga byggnader till grupp- och servicebostäder, samt underlätta byggandet av bostäder för personer med funktionsnedsättning i samråd med berörda nämnder	 Fortsätta	Bedöms ingå i ordinarie verksamhet.
 Bidra till att uppnå stadens mål för matavfallsinsamling, samt planera för kommande obligatorium om fastighetsnära eller kvartersnära insamling	 Fortsätta	Bolaget fortsätter att arbeta med implementering av matavfall. Ökad tillgång till optisk sortering är ett måste för att nå full täckning. Bolaget tillämpar redan idag fastighetsnära insamling av källsorterat avfall med ca 240 miljöstugor och 80 miljörum.
 Bidra till en stärkt samverkan för effektiv snöröjning inom och i anslutning till bolagens fastigheter	 Avsluta	Vi följer löpande upp våra entreprenader och gör bedömningen att vi överlag har en effektiv snöröjning inom våra fastigheter. Vintern 2019 var dock problematisk inte minst i innerstan. Stärkt samverkan kring uppdraget är komplicerat eftersom olika aktörer har olika entreprenörer. Förslaget är därför att målet bör utgå/avslutas.
 Delta i trafiknämndens framtagande av en förvaltningsövergripande handlingsplan för att upprätthålla och innovativt utveckla stadens arbete med skadedjursbekämpning	 Fortsätta	Viktigt att detta arbete inte blir för övergripande utan lokalt anknutet. SB ser positivt på ökad samverkan för att komma tillrätta med skadedjursproblem.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Intensifiera arbetet med att genomföra energieffektiviserande åtgärder	 Fortsätta	Arbetet behöver pågå under hela perioden. Dialog med Stadshus AB om finansiering av åtgärder behöver ske om stadens ambitionsnivå i remissen av klimathandlingsplan kvarstår.
 Prioritera och åtgärda skyfallsrelaterade risker i befintlig och planerad bebyggelse	 Fortsätta	Hänsyn tas i planerad bebyggelse. Viktig del i bolagets klimatanpassningsarbete att gå vidare och titta på de fastigheter som identifierats i riskzon och utifrån kostnadsbedömningar göra åtgärder.
 Verka för en ökad nybyggnation av flerbostadshus i trä	 Fortsätta	Detta är ett långsiktigt arbete som behöver pågå under många år framöver då det tar flera år från projektstart till färdig byggnad.
 Vid nybyggnation och renovering utgå från att tak ska nyttjas, antingen med solceller eller med gröna tak	 Fortsätta	Nya byggnader förbereds för solceller, beslut fattas i respektive projekt om huruvida installation ska ske. Gröna tak används när det är lämpligt som ett alternativ för att uppnå grönytefaktor som regleras i exploateringsavtalen.
 Välja uppvärmningsmetod vid nyproduktion eller ombyggnad utifrån ett stadsövergripande perspektiv på kraftfrågor, eleffekt och klimat	 Avsluta	Bolaget har endast valet att ansluta nya byggnader till fjärrvärme. Därför bedöms målet inte vara relevant i nuläget.
 Överväga strategiska övertaganden av enskilda bostadsrättsprojekt om de ekonomiska förutsättningarna är tillräckligt gynnsamma	 Fortsätta	De ekonomiska förutsättningarna för att överta bostadsrättsprojekt och omvandla till hyresrätter är svåra men bolaget fortsätter att överväga intressanta strategiska övertaganden. Generellt kan konstateras att få projekt återlämnas till Exploateringskontoret då byggaktörer istället väljer att i första hand dra ut på tidplaner. De återlämnade markanvisningarna brukar Exploateringskontoret välja att åter gå ut med som fortsatt bostadsrättsprojekt inklusive försäljning av marken.

3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden

Svenska Bostäder arbetar mot att nå detta mål via två av våra övergripande mål:

Vi är lönsamma

Svenska Bostäder verkar på affärsmässiga villkor samtidigt som har vi ett allmännyttigt uppdrag. Vi har en tydlig ekonomistyrningsmodell och samtliga medarbetare har ett ansvar för att våra resurser används på ett ansvarsfullt sätt utifrån devisen ”Vi använder varje krona på ett klokt sätt”.

Vi är en av Sveriges bästa arbetsplatser

Vi arbetar aktivt för att bibehålla vår utmärkelse som en av Sveriges bästa arbetsplatser inom ramen för Great Place to Work.

Medarbetare som trivs och är engagerade i sitt uppdrag får bolaget och människor att utvecklas och våra kunder att trivas med oss. Vi arbetar systematiskt med utveckling av våra medarbetare både yrkesmässigt men också inom områden som hälsa och välmående. Vi utvecklar och utbildar chefer, vi utvecklar våra arbetsmetoder, vi mäter och följer upp för att kunna bli en av Sveriges bästa arbetsplatser.

Svenska Bostäders medarbetare har en bred kompetens, ett resultatorienterat beteende och stort engagemang. Arbetet med medarbetarundersökningar och hälsosatsningar hjälper oss att fokusera på rätt frågor och bibehålla samt utveckla trivseln hos medarbetare och chefer. Att vara lyhörda för medarbetarnas behov och att utveckla arbetssätt bedöms vara en framgångsfaktor för att behålla kompetensen inom bolaget och nå våra mål. I takt med digitaliseringens möjligheter ska vi vara öppna för flexibilitet i arbetstider och varifrån vi kan utföra vårt arbete.

Digitalisering

För att hålla jämna steg med utvecklingen i samhället och fortsatt vara affärsmässiga samt attraktiva behöver vi aktivt delta i stadens satsning på en smart och uppkopplad stad, digitalisera via våra processer och nyttja innovativa lösningar i våra fastigheter.

Strategin vi arbetar efter är att i varje nyproduktionsprojekt bestämma en specialsatsning för just det aktuella projektet. Exempelvis jobbar vi i Hagastaden med digitalisering, i kv. Farnen tittar vi närmare på ekosystemtjänster, i kv. Kotka/Saima finns idéer om trästommar och i Husby Södra tankar om ett +energihus att jämföra med ett likadant hus enl. ordinarie produktion.

Svenska Bostäder har identifierat tre övergripande utvecklingsområden för arbetet med digitalisering på lång sikt:

Den smarta förvaltningen

Svenska Bostäder ska vara i framkant när det gäller att utveckla kundorienterade tjänster. Processer som kan automatiseras ska göra det för att öka effektiviteten och frigöra resurser för ökad kvalitet och relationsskapande aktiviteter med kunderna.

Det smarta boendet

Hemmet ska i ökad utsträckning erbjuda digitala funktioner som förenklar kundens liv, med möjligheten att ständigt välja fler och bättre funktioner och tjänster. I byggande, förvaltning och utveckling används digitalisering för kontinuerlig effektivisering och ökad hållbarhet.

Den smarta medarbetaren

Medarbetare ska ha tillgång till relevant information på det sätt som passar dem bäst när de behöver den. Informationen är lätt att bearbeta för olika syften och användningsområden för att öka kundnyttan och effektivisera Svenska Bostäders verksamhet.









Inköp

Med stöd av Svenska Bostäders processutvecklingsarbete och att aktiviteten med att utveckla avtalsägarskap har påbörjats så kommer positiva effekter att uppstå för framtida upphandlingsaktiviteter och för avtalsuppföljning.

Bolaget kommer att vara delaktig i stadens kategoriarbete, detta innebär att inköpsresurser kommer också att arbeta med stadsövergripande inköpsaktiviteter.



En av de svårare utmaningarna är att säkerställa att en uppföljning som garanterar att samtliga leveranser inom våra upphandlade avtal sker enligt de villkor som är fastställd i avtalen.

3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Avyttra fastigheter som saknar strategisk betydelse	 Fortsätta	Bolaget arbetar aktivt med sitt bestånd och jobbar för att identifiera eventuella avyttringsmöjligheter utifrån eventuell avsaknad av strategisk betydelse.
 Genomföra avyttring av Vällingby Centrum	 Fortsätta	Målet är att ha ett en överenskommelse med en köpare och att bolagets styrelse tagit beslut om försäljningen innan årsskiftet. Tillträde beräknas ske under 2021.
 Utreda förutsättningarna för att samla ansvaret för olika typer av kategoribostäder hos enskilda bostadsbolag	 Fortsätta	Fortsatt arbete utifrån genomförd utredning under 2020 med systerbolagen.
 Utreda om och i så fall hur kalkylräntan kan sänkas för spetsprojekt inom miljöområdet samt för andra projekt vid införande av Stockholmshyra, samt vilka kostnader det skulle innebära	 Avsluta	Bolagen följer i samtliga investeringsbeslut marknadsmässiga avkastningskrav för att säkerställa att fattade beslut inte strider mot Allbolagens regler om affärsmässiga principer. Vår bedömning är att samma regelverk gäller för miljöinvesteringar, och målet (såsom det är skrivet just nu) rekommenderas därför att avslutas. I linje med ägardirektiv och bolagets strategi för minskad energianvändning och klimatpåverkan arbetar naturligtvis bolaget ändå aktivt för att i största möjliga mån kunna utöka antalet miljöinvesteringsprojekt.

3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Ansvara för kommunkoncernens inköpskategori vitvaror	 Fortsätta	Svenska Bostäder har det formella ansvaret för detta tillsammans med Micasa. Bolaget bör behålla detta uppdrag som också är utvecklande för den enskilde medarbetaren och till nytta för verksamheten.
 Effektivisera förvaltningsorganisationen och skapa gemensamma funktioner i förvaltning och byggande	 Fortsätta	Svenska Bostäder har ett nära samarbete med systerbolagen kring ett antal frågor både inom förvaltning och byggande. Det finns etablerade samarbeten och gemensamma lösningar sedan ett antal år tillbaka kring t.ex. gemensam störningsjour, gemensamt avtal med

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
		Bostadsförmedlingen och Stockholmshusen. Pågående utvecklingsarbete med Stockholm Exergi kring effektoppar, Rättvist byggande, gemensamt fastighetssystem etc. Nya samarbeten skapas utifrån verksamhetens behov och ägarens uppdrag.
 Samordna förvaltnings- och utvecklingsinsatser avseende teknisk infrastruktur för fiberinstallationer	 Fortsätta	Samverkan pågår med systerbolagen kring gemensam strategi framåt.

Bolagsnamn AB Svenska Bostäder

Bolagens underlag till budget 2021 och inriktning för 2022 och 2023

Innovationssatsningar

Namn på satsningen	Kort beskrivning	Koppling till styrdokument	Tidplan	Projektbudget	Finansiering	Samarbetspartners
Marknadsanalys: Analys av beteenden och förväntningar hos SB:s målgrupper med hjälp av AI.	Marknadsundersökningar med hjälp av AI effektiviserar och fördjuper målgruppsanalysen. Det ökar även fokus på målgruppernas beteende mer än attityder.	Svenska Bostäders digitala plan	Löpande och vid behov	70 000 kr		Graviz Telescope
Förstudie digitala kundflöden: Ökad digital tillgänglighet för våra hyresgäster	Inom ramen för den förstudie som initierats om digitala kundflöden har en mängd tjänster testats och utvärderats enligt nedan. När förstudien är klar är planen att en del av detta ska realiseras.	Svenska Bostäders digitala plan	2020-2021	200 000 kr för förstudien		Egen arbetskraft
	E-tjänster. Utökade och ytterligare förbättrade e-tjänster för både SB och STH utifrån Fast2:s services.		2020			Fast2
	Förbättrad upplevelse för mobila användare (webben)		2020			Egen arbetskraft
	· Boendeapp med e-tjänster, delningstjänster, services och erbjudanden samt riktad kommunikation och information.		2020-2021			
	· Chattrfunktion och ev chattbot med AI.		2021			Utvärderar två alternativ
	· Signering med bankID på telefon.		2020			
	· Hyresaviser via Kivra.		2020			Kivra
	· Digital signering av blanketter med hjälp av Egreement, både externt och internt.		2020			E-greement
Virtuell stadsvandring (Stadsholmen) med hjälp av AR (på gång)	Besökare av Stadsholmens bestånd får tillgång till information om hus och byggnadsvård digitalt.		2020			Stadsholmen, konsult
Virtuella lägenhetsvisningar med hjälp av AR	Förstudie, för att slippa fysiska lägenhetsvisningar vid stort intresse.		2020-2021			
SB Bredband Strategiarbete tillsammans med systerbolagen för att möta framtidens hyresgäst	Tillsammans med systerbolagen tittar vi på en strategi för bolagens tre fiberbolag.	Ett strategiskt arbete med syftet att hitta en fungerande och framtidssäkrad affärsmodell för fiberbolaget/bolagen	2020-2021			Egen arbetskraft, E&Y
Elektroniska lås - lägenheter	Familjebostäder bjuder in marknaden till dialog kring smarta lås i såväl nyproduktion som i befintligt bestånd, och planerar därefter att handla upp. SB har option att kunna ansluta sig. Kan underlätta till enklare och tryggare vardag för hyresgästen genom utökat serviceutbud till lägenheten när de inte är hemma. För SB innebär det möjlighet att effektivisera arbetssätt.	Stockholms stad smart stad, Svenska Bostäders digitala plan	Förstudie 2020 Upphandling 2021, successivt införande	Egna resurser 2020 + visst konsultstöd	I budget 2020	Stockholms stads projekt kring Smarta lås, Familjebostäder
Nyckelskåp entreprenörer	Nyckelutlämning till entreprenörer tar stora administrativa resurser i anspråk. Flera aktörer har satt upp nyckelskåp i sina områden där entreprenörerna själva kan hämta nycklar. SB bör undersöka möjligheten till detta.	Stockholms stad smart stad Svenska Bostäders digitala plan	Förstudie hösten 2020. Pilot 2021.	Initial kostnad för införandet men innebär en besparing över tid.	Arbetas in i budget 2021	Familjebostäder, Micasa
Studentförvaltning Albano	Inför färdigställandet av Campus Albano utreder förvaltningen hur framtidens studentförvaltning bör utformas och organiseras där studenternas egna behov och förväntningar ska vara en viktig utgångspunkt.	Svenska Bostäders digitala plan	Framtagen plan 2020, successivt införande vartefter Albano färdigställs	Egna resurser initialt, utifrån utredning underlag för budget 2021		Egen arbetskraft, projektorganisation och samarbetspartners i Albano.
Nyproduktion och ombyggnad	Inom ramen för bolagets utvecklingsarbete i samband med ny- och ombyggnad testas digitala lösningar för ökad hållbarhet och effektivisering.	Svenska Bostäders digitala plan och målarbete inom Nyproduktionsenheten samt utredning om digitalt ritningsarkiv och Stockholms stads arbete med digitala lås	Byggstart för studentbostäderna i Hagastaden är 2023, resterande arbete utreds och påbörjas under 2020-2021			Stockholms stad. Digitala lås i samarbete med Familjebostäder och Stockholmshem.
Pilot Digitalisering Hagastaden	I Hagastaden etapp 2 har Svenska Bostäder ett bostadsprojekt där vårt mål är att bygga moderna, smarta och uppkopplade bostäder för 300 studenter med framsynta hållbarhetslösningar till en rimlig kostnad. I detta projekt har vi beslutat att arbeta särskilt med digitalisering och använder projektet som pilot för att testa nya idéer inom digitaliseringsfältet och tror att studenter är en bra grupp att testa nya lösningar tillsammans med.	Utvecklingsprojekt, Fastighetsutvecklings VP 2020	2020-2023	500 000 kr		Ingår i SBs budget
Verka för en ökad nybyggnation av flerbostadshus i trä	Öka kunskapen om byggnationer av trä i flerbostadshus och verka för att identifiera ett lämpligt projekt. En projektidé om ett seniorboende i Vällingby finns.	Budget 2020 Fastighetsutvecklings VP2020	2020-2023			Ingår i SBs budget
Geo-FTX	Testar och utvärderar Geo-FTX i Skogskolockan, Hundlokan och Trondheim 4. Syftet är att sänka energianvändningen, undvika påfrysning på ventilationsaggregat samt utvärdera om det kan vara en lösning för att klara värmeböljor då viss kyla kan tas ut under sommaren. Värmeenergi på vintern kyla på sommaren och 100% drifttid på ventilationsaggregatet.	Fastighetsutvecklings VP 2020	2019-2021			Ingår i SBs budget

Fallskydd av kork	Under 2019 las kork som fallskydd under en lekutrustning Tensta (Skänninge 2). Syftet är att testa om det kan vara ett alternativ till de gummi/plastmaterial som ofta används. I så fall kan användningen av kemikalier och spridningen av mikroplast minska. Hållbarhet och funktion utvärderas framöver.	Stadens budget, miljöprogram och handlingsplan för minskad spridning av mikroplast	2019-2021		Ingår i SBs budget	
Magasinering och återanvändning av regnvatten	Projektering och test av system med rörledningar under mark för att magasinera regnvatten som sedan kan användas för bevattning. Finns implementerat i Ormen större och Sabbatsberg, samt projekterat i Greken, garagehusen i Husby och Hagastaden	Stadens miljöprogram	2019-2024		Ingår i SBs budget	
Bygga bilt	Dalen 13 är ett projekt som togs fram med målet att bygga så kostnadseffektivt som möjligt. Detaljplanen är fn överklagad.	Budget 2020 Fastighetsutvecklings VP2020			Ingår i SBs budget	
Bygga passiv och plusenergihus	SB har genomfört fyra passivhusprojekt där olika teknikval har genomförts. Utvärdering av dessa har gett organisationen kunskap om vilka tekniska lösningar som fungerar bäst. Nästa steg är att ta detta till en nivå ytterligare dvs plusenergihus.	Budget 2020 Fastighetsutvecklings VP2020			Ingår i SBs budget	
LCA	SB deltar i Miljöförvaltningens demonstrationsprojekt livscykelanalyseräkningar.	Budget 2020 Fastighetsutvecklings VP2020 samt deltagande i Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ	2018-2022	Svenska Bostäder står för 52 000 kr	Ingår i SBs budget	Miljöförvaltningen i Sthlms stad, Exploateringskontoret Sthlm, Familjebostäder, Stockholmshem, Miljöförvaltningen i Göteborg, Lokalförvaltningen i Göteborg
Solceller	I vissa nybyggnadsprojekt installerar vi solcellsanläggningar för att uppnå särkravet 55kWh/m2*år. Då installationen i sig inte är lönsam ställs det mot att uppfylla energikravet.	Budget 2020 Fastighetsutvecklings VP2020			Ingår i SBs budget	
BIM	SB jobbar med att utveckla arbetssättet för en anpassning till BIM. I ett första skede anpassar vi vår CAD-manual till 3D-projektering. Vidare behöver vi fortsätta utreda hur, i vilken omfattning, tider och ekonomi mm som krävs för det fortsatta utvecklandet mot BIM. Detta i linje med stadens digitaliseringsstrategi	Budget 2020 Fastighetsutvecklings VP2020			Ingår i SBs budget	
Avkännare hissar	I samband med ombyggnad av hissar testas en lösning med tekniska utrustning som känner av hur hissen fungerar. Det kommer bli fler tester i samband med ny- och ombyggnadsprojekt. Syftet är att digitalt hämta värdefull information som t.ex. service vid rätt tillfälle, mindre kostnader för bomkörningar av hissreparatörer. Vi kommer veta mer exakt när det är dags för byte av förslitningsdetaljer. Möjlighet att åtgärda fel och brister innan felanmälan görs.	I linje med stadens digitaliseringsstrategi.		Ca 5000 kr / apparat. Installations- och abonnemangskostnad tillkommer.	Ingår i ny- och ombyggnadsprojektets budget	
Solceller på ombyggnadsprojekt	I vissa lämpliga projekt så som Nystad 1, Sveaborg 7 o 8 kommer vi utreda om det är ekonomiskt att installera solceller. Totalt har bolaget ca 5000 kvm solceller installerade i Järva.	Budget 2020 Fastighetsutvecklings VP2020	Nystad 1, produceras 2021, Sveaborg 7 2023 Sveaborg 8 2025		Ingår i SBs budget	
Gemensamt projektverktyg för hela Fastighetsutveckling.	Ta fram ett gemensamt projektverktyg för hela Fastighetsutvecklingsavdelningen, en helhetslösning för projekt-, portfölj- och resurshantering. Detta i linje med stadens digitaliseringsstrategi samt förbättringsförslag enligt bolagets ledningssystem.	Budget 2020 Fastighetsutvecklings VP2020	Utvärderas under 2020, upphandlas och implementeras 2021	300 000 kr	Bör rymmas i SBs budget då andra kostnader för digitalt sparande kan ersättas. Projektmappar, olika typer av	
Citylab Albano	Projektet har certifierats enligt en svensk certifiering i hållbar stadsutveckling. Certifieringen omfattar hela stadsutvecklingsprojektet och inte bara enskilda byggnader. Citylab finns i tre skeden; planering, genomförande samt befintliga stadsdelar. Projekt Campus Albano har valt att certifiera planeringsskedet, då det sätter ramverket för ett hållbart utförande. Kraven för att bli certifierad är många och omfattar såväl kvalitativa som kvantitativa bedömningskriterier och redovisningskrav. Fokus ligger bland annat på processtyrning, organisation, dialog och samverkan samt att projektet exempelvis erbjuder en blandad bebyggelse, hållbara färdstätt, mötesplatser, gröna ytor, ekosystemtjänster och energisystem med låg klimatpåverkan.	Budget 2020 Fastighetsutvecklings VP2020	De första lägenheterna beräknas vara inflyttningsklara 2021	Kostnaderna för extern hållbarhetsamordnare och extern miljösamordnare delas mellan SB och Akademiska Hus. Kostnaderna redovisas i sin helhet efteråt och tas i nybyggnadsprojektet.	Ingår i SBs budget	Utvecklingsarbetet är ett samverkansprojekt mellan Svenska Bostäder, Akademiska Hus, Stockholms universitet, KTH och Stockholms stad.