



**Styrelseärende  
Styrelsen 2020-10-15  
Ärende 4**

Handläggare: Liselotte Tjernlund  
Telefon: 08-508 372 09

Till styrelsen

## **Tertialbokslut 2 jämte prognos 2 för 2020**

### **VD:s förslag till beslut**

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Tertialbokslut 2 jämte prognos 2 för 2020 godkänns.

Vällingby den 5 oktober 2020

Stefan Sandberg  
VD

### **Ärendet**

År 2020 har varit ett annorlunda verksamhetsår. I princip samtidigt som bolagets nya fastighetssystem sjösattes konstaterade Folkhälsomyndigheten att vi hade allmän smittspridning i Stockholmsområdet av Covid-19. Svenska Bostäder utgår från den inriktning för arbetet som Stockholms stad slagit fast, där vi upprätthåller verksamheten, samtidigt som vi bidrar till minskad smittspridning och förstärker myndigheternas budskap. Förmågan att arbeta på distans och via digitala verktyg har ökat markant. Vi har etablerat arbetssätt som kommer att leva vidare även efter den här perioden, och som kommer att effektivisera verksamheten.

Svenska Bostäder har tagit fortsatt stort ansvar för utvecklingen av våra bostadsområden och relationen med våra hyresgäster. Situationen utifrån pandemin Covid-19 har gjort att vi tillfälligt anpassat vår servicelista för åtgärder i lägenheterna. Ett större fokus har lagts på att vara synliga i våra områden, rondera och se till att det är helt och rent i allmänna utrymmen och bostadsområden.

Vi fortsätter att arbeta långsiktigt och aktivt med trygghetsfrågan. Några konkreta exempel är vårt samarbete med Fastighetsägarföreningar och stadsdelsförvaltningar, trygghetsvandringar, att vi anordnar trygghetsdagar, att vi hjälper våra hyresgäster att starta gårdsföreningar, att vi ronderar runtom i vårt bestånd veckovis och att vi skapar trivsamma allmänna utrymmen, bostadsområden och centrummiljöer.

Många av bolagets lokalhyresgäster har drabbats hårt av Covid-19 och har lämnat in ansökningar om rabatter som bolaget individuellt har bedömt. Bolaget har därefter skickat in beviljade ansökningar till Boverket för att ansöka om stöd för del av rabatterna.

Resultatet från årets kundenkät via AktivBo har nyligen presenterats. Vi har fortsatt nöjda hyresgäster och placerar oss över medel jämfört med andra stora bolag i de olika indexen.

Prognosen för antal påbörjade lägenheter i nyproduktion har justerats ned, på grund av att Stockholmshusprojektet Garagevägen med 80 lägenheter samt projektet Husby Garage, Trondheimsgatan mfl, med 120 lägenheter har försenats.

Helårsprognosen för resultat efter finans justeras från budgeterat 224 mnkr till 247 mnkr. Effekter av Covid-19 slår negativt på resultatet med totalt ca 30 mnkr. Resultattappet hämtas hem framförallt tack vare ökade lokalintäkter på ca 8 mnkr kopplat till nya kontrakt och till den milda vintern, där snöröjning samt värmekostnader beräknas landa 10 mnkr lägre än budget på helår. Vi har även gjort en översyn av de administrativa kostnaderna, och personalkostnaderna prognostiseras bli ca 9 mnkr lägre än budget bl a då vi avvaktar med viss återrekrytering. Vi har även dragit ned på kostnader för marknadsföring och konsulter. De finansiella kostnaderna beräknas bli 16 mnkr lägre än budgeterat.

Den totala investeringsvolymen prognostiseras till 2 153 mnkr jämfört med budget 2 270 mnkr, dvs en avvikelse på 117 mnkr. Nyproduktion står för 52 mnkr och ombyggnationer för 45 mnkr.

## **Bilagor**

1. Tertialrapport 2 inklusive resultat och investeringsrapport
2. Sammanställning stora projekt samt kommentarer

---



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

Sid. 1 (50)

2020-09-15

# Utfallsrapport Tertiäl 2 2020

## Svenska Bostäder

## Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar .....	3
Analys av ekonomisk utveckling .....	4
1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla .....	5
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.....	7
1.3. I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige .....	19
1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet .....	19
1.5. I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande .....	22
2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt .....	22
2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv .....	22
2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov .....	23
2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet .....	32
2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring.....	33
2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö .....	34
3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden .....	43
3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser .....	43
3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna.....	46

## Sammanfattande kommentar

2020 har varit ett annorlunda verksamhetsår. I princip samtidigt som bolagets nya fastighetssystem sjösattes konstaterade Folkhälsomyndigheten att vi hade allmän smittspridning i Stockholmsområdet av Covid-19. Detta har påverkat bolaget och skapat en utmanande situation både ur ett arbetsgivar- och ett fastighetsägarperspektiv.

Svenska Bostäder utgår fortsatt från den inriktning för arbetet som Stockholms stad slagit fast, där vi upprätthåller verksamheten, samtidigt som vi bidrar till minskad smittspridning och förstärker myndigheternas budskap. Förmågan att arbeta på distans och via digitala verktyg har ökat markant. Vi har etablerat arbetssätt som kommer att leva vidare även efter den här perioden, och som kommer att effektivisera verksamheten.

Svenska Bostäder har tagit fortsatt stort ansvar för utvecklingen av våra bostadsområden och relationen med våra hyresgäster. Situationen utifrån pandemin Covid-19 har gjort att vi tillfälligt anpassat vår servicelista för åtgärder i lägenheterna. Ett större fokus har lagts på att vara synliga i våra områden, rondera och se till att det är helt och rent i allmänna utrymmen och bostadsområden. Vi har även bidragit med stora informationsinsatser för att nå ut med myndigheternas budskap. Öppettider i receptioner har anpassats för att minska smittspridning. Överlag har situationen gjort att vi snabbt hittat nya lösningar och vågat pröva nya arbetssätt.

Många av bolagets lokalyresgäster har drabbats hårt av Covid-19 och har kontaktat oss med önskemål om rabatter och anstånd. Riktlinjer har tagits fram och vi har samarbetat med Stadshus AB och våra systerbolag för att säkerställa att vi arbetar enhetligt. Lokalyresgäster har lämnat in ansökningar som bolaget individuellt har bedömt, bolaget har därefter skickat in beviljade ansökningar till Boverket för beslut om ersättning för del av rabatterna. Vad gäller anstånd har bolaget efter bedömning beviljat lokalyresgäster månadsbetalning istället för kvartalsbetalning.

Resultatet från årets kundenkät via AktivBo har nyligen presenterats. Vi har fortsatt nöjda hyresgäster och placerar oss över medel jämfört med andra stora bolag (över 11 000 lägenheter) i de olika indexen. En mer utförlig analys presenteras i årsbokslutet för verksamhetsåret 2020, vilken också kommer utgöra underlag för handlingsplaner inför 2021.

Svenska Bostäder fortsätter att arbeta långsiktigt och aktivt med trygghetsfrågan. Några konkreta exempel är vårt samarbete med Fastighetsägarföreningar och stadsdelsförvaltningar, trygghetsvandringar, att vi anordnar trygghetsdagar, att vi hjälper våra hyresgäster att starta gårdsföreningar, att vi ronderar runt om i vårt bestånd veckovis och att vi skapar trivsamma allmänna utrymmen, bostadsområden och centrummiljöer. Ronderingen som utförs i våra områden genererar inte bara städade och fina miljöer utan det skapar även relationer vilket är en viktig del i den upplevda känslan av trygghet. I samband med ombyggnation och upprustning förstärker vi vårt skalskydd och säkerheten i allmänna utrymmen

Vi arbetar löpande för att öka tillgängligheten i beståndet genom att t.ex. åtgärda enkelt avhjälpta hinder. Det kan bland annat handla om att öka tillgängligheten för människor med synnedsättning. Under sommaren arbetade ett antal ferieungdomar med att kontrastmarkera 432 trapphus i Svenska Bostäders bestånd.

Under 2020 har Svenska Bostäder ett ökat fokus på utredningar och friställda lägenheter till följd av oriktiga hyresförhållanden. Löpande uppföljning sker 1 gång/månad. Även störningshanteringen följs upp på liknande sätt. Utvecklingen under perioden är positiv när det gäller friställda lägenheter till följd av oriktiga hyresförhållanden. När det gäller störningar har vi haft ett ökande antal över sommaren. En första analys pekar på att det är grannar som stört varandra i högre utsträckning än vanligt när fler varit hemma på grund av pandemin.

Värmeanvändningen fortsätter att ligga på historiskt låga nivåer, ett resultat av ett långsiktigt och medvetet arbete inom hela bolaget. Där de senaste årens satsningar på bland annat totalombyggnader, fönsterbyten,

ventilationsåtgärder och installationer av luftvärmepumpar samt tillkommande nyproduktion minskar snittförbrukningen.

Utifrån ägardirektivet att avyttra Vällingby Centrum har en försäljningsstrategi arbetats fram. Strategin beslutades på styrelsemötet i juni. I slutet av augusti lanserades ett försäljningsprospekt på marknaden.

Utifrån ägardirektivet från 2019, där de allmännyttiga bostadsbolagen gav boende i ytterstaden möjlighet att ombilda sina lägenheter från hyresrätt till bostadsrätt, har arbetet fortsatt. Beslut om att erbjuda bostadsrättsföreningarna möjlighet att köpa sin fastighet har fattats av styrelsen för fem föreningar. På styrelsesammanträdet den tredje september ska ytterligare sex erbjudanden behandlas.

I mars 2020 driftsatte Svenska Bostäder det nya fastighetssystemet Fast2. Befintliga processer och arbetsätt hade gått igenom och ett stort antal utbildningar genomfördes. Överlag har övergången till Fast2 gått över förväntan, men en del arbete kvarstår innan allt är ordentligt på plats.

Prognosen för antal påbörjade lägenheter i nyproduktion har justerats ned. Stockholmshusprojektet Garagevägen med 80 lägenheter samt projektet Husby Garage, Trondheimsgatan mfl, med 120 lägenheter har försenats. Garagevägen p.g.a. problematiken kring garagelösning, där SL och exploateringskontoret inte är överens. Husby Garage påverkas av försening i exploateringsnämndens inriktningsbeslut för hela Husby, som i sin tur försenar detaljplanarbetet för projektet.

I nyproduktionsprojektet Snabba hus Bergslagsvägen med 134 lägenheter har vi en försening på grund av överklagande, vilket gör att inflyttningen i lägenheterna förskjuts från december 2020 till våren 2021.

Ett antal ombyggnadsprojekt pågår och påbörjas under 2020. 26 lägenheter i helombyggnad påbörjas i Storholmsbackarna, Vårberg. I Skänninge 5, Tensta, pågår ombyggnad och första huset hade återflyttning i maj 2020. Startade ombyggnadsprojekt under andra tertialet är Nystad 1 med 99 lägenheter, Skänninge 4 med 84 lägenheter och Oslo 5 med 81 lägenheter.

Kommunfullmäktige har under året behandlat 11 ärenden som enligt beslut i koncernstyrelsen är att betrakta som kompletterande ägardirektiv för bolagen inom koncernen Stockholms Stadshus AB. De nya ägardirektiven har eller kommer att, i tillämpliga delar, inarbetas i bolagets verksamhet. Det rör exempelvis Stockholms stads handlingsplan för minskad spridning av mikroplast 2020-2024, Stockholms stads säkerhetsprogram 2020-2023, Stockholm stads kemikalieplan 2020-2023, Stockholms stads näringslivspolitik och Miljöprogram och Klimathandlingsplan för Stockholm 2020-2023.

## **Analys av ekonomisk utveckling**

Första delen av året har påverkats av Covid-19, framförallt genom att vi ser en sämre betalningsförmåga hos många av våra lokalyresgäster och bolaget har därför vidtagit åtgärder genom att ge möjlighet till månadsbetalning istället för kvartalsbetalning samt beviljat anstånd. Svenska Bostäder t har arbetet fram riktlinjer och rutiner för att fatta affärsmässiga beslut om rabatter till lokalyresgäster. Vi har ansökt om stöd från regeringens stödpaket för hyror och har börjat få tillbaka beslut om stöd.

I helårsprognosen för tertial 1 minskade bolagets intäkter för lokaler som en följd av Covid-19 och vi tar höjd för ökande vakanser samt hyresförluster.

Ett arbete utfördes under våren för att identifiera åtgärder som kan motverka den negativa resultateffekten av intäktsstappet, för att i möjligaste mån fortfarande nå ägarens krav. I dagsläget vet vi mer och effekterna på årets resultat och kan därför höja upp vår resultatprognos betydligt.

Långsiktigt finns fortfarande en risk att de ekonomiska effekterna av Covid-19 påverkar våra fastighetsvärden negativt med nedskrivningsbehov som en följd.

Operativt resultat för helåret tertial 1 uppgår till 308 mnkr, jämfört med en budget på 154 mnkr. Driftnettot överstiger budget med 93 mnkr. Intäkterna ligger i nivå med budget trots lämnade lokalrabatter på 14 mnkr. Bolaget har sökt statligt stöd för rabatterna motsvarande 6,5 mnkr. I övrigt överstiger ersättningar från

försäkringsbolag bugeten med ca 5 mnkr (här finns samtidigt en kostnad för självrisk på 5 mnkr som ligger under fastighetskostnader). Fastighetskostnaderna ligger 93 mnkr under budget där vinterväghållning står för ca 14 mnkr.. Reparationer ligger 35 mnkr under budget dels som en effekt av Covid-19, men också eftersom kostnaderna för reparationer generellt kommer sent under året. Taxebundna kostnader understiger budget med 12 mnkr framförallt kopplat till den milda vintern, som medfört låga värmekostnader. De administrativa kostnaderna understiger budget med 23 mnkr vilket framförallt avser personalkostnader, IT kostnader, konsultkostnader och marknadsföringskostnader. Även här påverkar delvis att budgeten är rakt fördelad över året medan kostnaderna kommer ojämnt över året.

Helårsprognosen för resultat efter finans justeras från budgeterat 224 mnkr till 247 mnkr. Effekter av Covid-19 slår negativt på resultatet med totalt ca 30 mnkr. Resultattappet hämtas hem framförallt tack vare ökade lokalintäkter på ca 8 mnkr kopplat till nya kontrakt och till den milda vintern, där snöröjning samt värmekostnader beräknas landa 10 mnkr lägre än budget på helår. Reparationerna för året beräknas till budgeterad nivå då vi nu planerar för att utföra de åtgärder som vi i tertial 1 prognosen valde att avvakta med. Det finns dock viss osäkerhet i om samtliga dessa åtgärder hinner utföras under 2020. Vi har även gjort en översyn av de administrativa kostnaderna, och personalkostnaderna prognostiseras bli ca 9 mnkr lägre än budget bl a då vi avvaktar med viss återrekrytering, vi har även dragit ned på kostnader för marknadsföring och konsulter. De finansiella kostnaderna beräknas bli 16 mnkr lägre än budgeterat. I övrigt har vi identifierat ett par ombyggnadsprojekt som kommer ge nedskrivningsbehov och bedömer i dagsläget att dessa har utrymme inom budgeten för avskrivningar.

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 elva fastigheter gått vidare i nästa skede och där styrelsebeslut i dagsläget har fattats för fem av dem. Hur många av fastigheterna som faktiskt kommer ombildas är oklart och den bedömning som görs i dagsläget är att dessa får effekt på bolagets resultat först 2021. Även ägardirektivet att sälja Vällingby Centrum beräknas få effekt på bolagets resultat först under 2021.

Den totala investeringsvolymen prognostiseras till 2 153 mnkr jämfört med budget 2 270 mnkr, dvs en avvikelse på 117 mnkr. Nyproduktion står för 52 mnkr och ombyggnationer för 45 mnkr. Utfall per augusti är totalt 1 063 mnkr. Nyproduktion står för 515 mnkr, ombyggnationer för 545 mnkr och övriga investeringar för 3 mnkr.

## 1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla



Analys

Svenska Bostäder arbetar mot att nå detta mål via två av våra långsiktiga 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 utifrån utfallet i vår årliga nöjd-kund-undersökning där serviceindex är den sammanfattande indikatorn.

### **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. 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

Svenska Bostäder är anslutna till Integrationspakten och kommer på det sättet bidra till att korta vägen till svenska språket och till arbete genom bland annat mentorskap. Vi har under våren utvecklat vårt mottagande av ferieungdomar för att höja kvalitén på vårt erbjudande till dem och har under sommaren tagit emot 87 ferieungdomar. Ferieungdomarna har bland annat utfört kontrastmarkering i över 400 trappuppgångar. Vi fortsätter att ta emot praktikanter och bidrar med insatser inom Stockholmsjobb. I våra upphandlingar ställer vi krav på våra leverantörer att skapa arbetstillfällen och platser för ferieungdomar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Delta i arbetsmarknadsnämndens integrationspakt, exempelvis genom att erbjuda arbetstillfällen					<p>✓ Delta i arbetsmarknadsnämndens integrationspakt. Ta ställning till hur bolaget kan bidra – antingen med arbetstillfällen eller mentorskap alternativt både och.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Vi har erbjudit medarbetare att bli mentorer inom Integrationspakten. Dessa uppdrag drar igång under hösten. Arbetstillfällen erbjuds redan via stadens mål rörande att erbjuda visstidsanställningar.</p>
 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					<p>▶ Erbjuda praktikplatser och visstidsanställningar.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Löpande arbete utifrån behov och tillgång på rätt profi/kompetens.</p>
	  Antal tillhandahållna platser för feriejobb	87	92	86 st	
	  Antal tillhandahållna platser	9	9	7	



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	för kommunala visstidsanställningar  <b>Analys</b>				
	 Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi  <b>Analys</b>  Detta är en dubblett. Vi rapporterar inte på den här raden. Den kan utgå.	0 st	0	0 st	

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

Resultatet från årets kundenkät via AktivBo har presenterats. Analysen sker både övergripande och på distrikts- och fastighetsnivå. Svenska Bostäder har överlag nöjda hyresgäster och vi placerar oss över medel jämfört med andra stora bolag (över 11 000 lägenheter) i de olika indexen. Vi backar dock på service- och trygghetsindex, men höjer oss gällande produktindex. Resultaten varierar dock mellan distrikten och även mellan olika områden och fastigheter. En mer utförlig analys presenteras i årsbokslutet för verksamhetsåret 2020, vilken också kommer utgöra underlag för handlingsplaner inför 2021.

Svenska Bostäder har under andra tertiet tagit fortsatt stort ansvar för utvecklingen av våra bostadsområden och relationen med våra hyresgäster. Situationen utifrån pandemin Covid-19 har gjort att vi tillfälligt anpassat vår servicelista för åtgärder i lägenheterna. Ett större fokus har lagts på att vara synliga i våra områden, rondera och se till att det är helt och rent i allmänna utrymmen och bostadsområden. Under sommaren har vi mottagit ett ökat antal samtal där människor upplever sig störda av sina grannar. Vi ser vid en första analys en koppling till att fler människor än vanligt har varit hemma under sommaren.

Samarbetet med stadsdelsförvaltningar, Trafikkontoret, och andra fastighetsägare har fortsatt haft starkt fokus på den fysiska miljön kring våra centrumanläggningar. Fastighetsägarföreningarna i Järva, Hässelby-Vällingby, Skärholmen och Rågsved har varit aktiva under perioden. Planerade trygghetsvandringar har genomförts, men i mindre skala för att leva upp till myndigheternas rekommendationer.






I Björkhagen pågår utveckling både i den yttre miljön och genom att tillföra nya verksamheter i befintliga lokaler. I Kärrtorps centrum genomför staden en upprustning av torgmiljön. Upprustningen av det sista kvarteret i Skänninge, i anslutning till Tensta Centrum, har precis startat. I bottenvåningen utformas lokaler som kompletterar centrumstråket för ökad trivsel och trygghet.






Under första tertiet har Svenska Bostäder haft dialog med hyresgäster som velat starta gårdsföreningar, vilket har lett till att sex nya föreningar har startats. Under andra tertiet har ytterligare fem hört av sig och vill komma igång. Föreningarna består av engagerade hyresgäster som vill bidra till att öka trivseln i bostadsområdet för dem som bor där. Vi har också fört en aktiv dialog med hyresgäster som är intresserade av att starta grannsamverkan mot brott. Arbetet fortsätter under året.





Svenska Bostäder har under sommaren samarbetat med en av våra hyresgäster, Värmeverket, i Bredäng, där vi bidragit till verksamheten "50 days of sommar" för ungdomar. Lokalerna, som de hyr av oss, har fyllts






med aktiviteter och arbetstillfällen för ungdomar. Även i Husby har vi i samarbete med Stadsdelen, Stadsteatern Kulturhuset och Kulturförvaltningen bidragit till att skapa aktiviteter för barn och ungdomar.



Inom ramen för projektet Rättvist Byggande har Svenska Bostäder genomfört fyra kontroller av byggarbetsplatser. Utöver dessa har vi planerat in tre kontroller till under resten av året. De fyra genomförda kontrollerna visar på brister i skalskyddet på arbetsplatserna och ett fåtal yrkesarbetare utan giltig ID-handling. Dessutom ska underentreprenörer anmälas i förväg, vilket inte hade gjorts i några fall. Vidare kontrollerades fem av bolagets projekt i slutet av januari gällande enbart ID06, vilket är ett i byggbranschen utvecklat identifikations- och inpasseringssystem. Kontrollen genomfördes i samband med att de gamla ID06-korten slutade att gälla. Den sammanlagda avvikelser på bostadsbolagen tillsammans låg på ca 13 % gällande ID06.[DL1] Mot bakgrund av utfallet tittar vi på att i kommande entreprenadavtal avtala om viten vid brister som framkommer i kontrollerna. Vid brister som avsaknad av arbets- och /eller uppehållstillstånd hanteras det av myndigheter ingående i projektet Rättvist Byggande.






Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Beakta stadens arbete om våldsbejakande extremism i samband med uthyrning					<p> Beakta stadens riktlinjer i samband med verksamhet i hyresgästföreningslokaler.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Arbetet utförs i samarbete med hyresgästföreningen. Samtliga lokala hyresgästföreningar redovisar årligen hur lokalen används och det görs under T3.</p>
					<p> Ta del av stadens arbete för beaktning vid uthyrning.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Vid nyuthyrning av lokaler görs en analys av vilka verksamheter som skulle skapa mervärde för området. Utifrån det identifieras möjliga hyresgäster. Hyresgästerna behöver visa att de har en tydlig affärsidé. Vi granskar affärsplan, ekonomiska förutsättningar, tittar på bakgrundsinformation och tar referenser på hyresgästen. Genom denna granskning fångar vi eventuella indikationer på t.ex. ekonomisk brottslighet eller extremism.</p>
					<p> Delta aktivt i</p>




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
<p>dialog med de boende göra Stockholm till en tryggare stad, exempelvis genom att skapa tryggare stadsmiljöer vid nybyggnation och vid renoveringar. Arbetet ska fortsätta med, och lärdomar dras från tidigare, dialogdrivna områdesprojekt i ytterstaden</p>					<p>fastighetsägarföreningar i Järva, Hässelby-Vällingby, Skärholmen och Rågsved.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Svenska Bostäder deltar aktivt i de fyra fastighetsägarföreningar som finns i Stockholm. Rågsved, Skärholmen, Järva och Hässelby-Vällingby. I de två senare har Svenska Bostäder rollen som ordförande och driver föreningarnas utveckling tillsammans med föreningarnas kansli.</p>
					<p> Genomföra dialoger med hyresgästerna på temat trygghet.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Arbete med att planera inför olika trygghetsdialoger pågår. Trygghetsdag i Rågsved är planerad till den 5 september. Trygghetsdagen planeras att bli en trygghetsvecka för att sprida ut och undvika stora folksamlingar.</p>
<p> Delta i stadens nätverk mot våldsbejakande extremism</p>					<p> Bolagets säkerhetsstrateg deltar i stadens nätverk mot våldsbejakande extremism.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Detta arbete sker genom stadens samverkansmöten. Det har hittills under året inte varit något möte kring detta.</p>
<p> I samarbete med andra relevanta aktörer intensifiera arbetet mot oriktiga hyresförhållanden,</p>					<p> Öka antalet initierade utredningar kring oriktiga hyresförhållanden.</p> <p><b>Analys</b></p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
<p>olovlig andrahandsuthyrning och bostadsrelaterade bedrägerier, samt utveckla samverkan och stöd för att motverka utsattheten för de människor som berörs</p>					<p>Svenska Bostäder har satt tydligare fokus på detta arbete under 2020. Uppföljning på nyckeltal sker månadsvis. Vi följer upp både antal initerade utredningar (nytt för i år) och antalet friställda lägenheter. Antal startade utredningar fram till och med augusti är 300 st, där årsmålet är 500. För antalet friställda är årsmålet 100 och vi har så här långt friställt 82 (att jämföra med 60 på helår 2019). Vår bedömning är att vi kommer att nå målen.</p>
<p> 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</p>					<p> I dialog med våra hyresgäster och andra lokala aktörer fortsätta att utveckla och genomföra trygghetsvandringar och trygghetsdagar.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Inom Fastighetsägare Järva har en app tagits fram som stöd för att utveckla genomförandet av Trygghetsvandringarna, som kommer att testas under T3. Ytterligare arbete kommer att göras av Svenska Bostäder vid införande/uppstart av grannsamverkan, bl.a. finns möte med polisen inplanerat. Det ska också skapas en plattform för lokalt grannsamverkansarbete.</p>
<p> 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</p>					<p> Genom utvecklad samverkan med övriga aktörer bidra till att höja kunskapen samt öka kvalitén i utredningar kring oriktiga hyresförhållanden.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Arbetet pågår kontinuerligt under året</p>







Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					genom samverkansgrupper med olika aktörer.
 I samverkan med socialnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsdelsnämnderna samt rättsvårdande myndigheter och skatteverket motverka den svarta ekonomin och organiserad brottslighet					<p> Delta i nätverk samt utbildningar avseende svarthandel med hyreskontrakt.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Svenska Bostäder har regelbundna nätverksträffar med andra bolag inom länet samt genom Sveriges Allmännyttan.</p> <p> Genomföra systematiska kontroller inom ramen för rättvist byggande.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Inom ramen för "Rättvist byggande" har hittills fyra kontroller genomförts under året. Bolaget planerar genomföra ytterligare tre stycken i nybyggnadsprojekt. Utöver dessa genomförs kontroller på byggarbetsplatserna avseende identifikation genom ID-06. Detta för att bl.a. säkerställa att personer som befinner sig på arbetsplatser har rätt att vara där och för att motverka svart arbetskraft.</p>
 Skapa förutsättningar för flexibel lokalanvändning					<p> Verka för att skapa reversibla förskolelokaler som kan ställas om till bostäder när lokalen inte nyttjas som förskola längre.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Tomställda lokaler i bottenplan ses över och ställs om möjligt om till bostäder. I dagsläget ligger följande i planen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kv.</li> </ul>




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					Kvarndammen, 10 lgh <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kv. Kvarnseglet, 6 lgh</li> <li>• Kv. Tjärven, 2 lgh</li> <li>• Kv. Reservaren, 2 lgh</li> </ul>
 <p>Stärka hyresgästernas möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning</p>					<p> Vid upprustning presenteras en basnivå av bolaget utifrån fastighetsägaransvaret samt kollektiva och individuella val av standardhöjning utifrån dialog i samråden.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Samrådet inleds med informationsmöte dit samtliga berörda hyresgäster inbjudes. Vid detta tillfälle presenterar bolaget sina tankar kring den kommande upprustningen och fastighetens tekniska behov. Det sker också en information om själva upprustningsprocessen. En samrådsgrupp röstas fram bestående av boende i aktuell fastighet och med representanter från lokala hyresgästföreningen. En åtgärdslista arbetas fram innehållande exempelvis önskemål från hyresgäster, åtgärder som förlänger byggnadens livslängd samt energieffektiviseringsåtgärder. Ofta erbjuds också gårdsvandring där hyresgästerna framför synpunkter och önskemål på utformning av utemiljön och utifrån ett trygghetsperspektiv. Åtgärdslistan innehåller även val- och tillvalsmöjligheter för de boende. När samrådsgruppen enats om åtgärder i listan presenteras den för samtliga hyresgäster i</p>








Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>fastigheten som då röstar om förslaget. Ett majoritetsbeslut beslutar åtgärderna. Exempel på planerade kommande samråd är kv. Kvarndammen 4, Rinkeby allé, kv. Oslo 4 i Husby och kv. Jungfrun 4 Östermalm..</p>
 Säkerställa tillgången på skyddade boende för våldsutsatta					<p> Bostadsförmedlingen hanterar förtursutredningar. Svenska Bostäder ställer sig positiva till förtursärenden.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Svenska Bostäder ställer sig positiva till de förtursärenden som Bostadsförmedlingen hanterat.</p>
 Upprätthålla boendekvaliteten och de kulturhistoriska värdena i AB Stadsholmens bestånd					<p> Samordna olika komponenters underhållsbehov och uppdatera behovsbedömningsplanen .</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Inventering av underhållsbehov på komponentnivå pågår. Uppdatering av underhållsplanen sker löpande och färdigställs i samband med budget för 2021.</p> <p> Utveckla och implementera vår modell för stambyten (Mariabergslyftet).</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Utveckla och implementera vår modell för stambyten. Mariabergslyftets två första projekt genomförs under sommaren och hösten 2020. Det är kv. Lilla Pryssan 1 och kv.</p>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>Fotangeln 5. Stambytten med byte av kök och renovering av elinstallationerna utförs. Samråd genomförs enligt Svenska Bostäders modell. Kv. Fotangeln 1 och kv. Trappan 5 projekteras och samråd genomförs under hösten 2020 med planerad byggnation våren 2021. Projektet kv. Fotangeln 3 förutsätter att lokalhyresgästen Stadsdelsförvaltningen flyttar till Svenska Bostäders lokaler i kv. Haren, Södermalm.</p>
<p> Utifrån relevant data, lokala lägesbilder och orsaksanalyser tillsammans med polis, näringsliv, civilsamhället och andra viktiga aktörer genomföra trygghetskapande åtgärder i den offentliga miljön inom det egna ansvarsområdet. Åtgärderna ska inkludera ett barnperspektiv, jämställdhetsperspektiv och tillgänglighetsperspektiv</p>					<p> Arbeta successivt med att öka tillgängligheten i befintligt bestånd genom att exempelvis arbeta med enkelt avhjälpna hinder.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Inventeringen som påbörjades under T2 är utförd. Analys av resultatet och planering för vidare arbete görs under T3.</p> <p> Samverka med lokala fastighetsägarföreningar och stadsdelarna kring olika trygghetskapande aktiviteter och platsfokus.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Under perioden har särskilt fokus för Svenska Bostäder varit på centrumanläggningarna i Husby, Kärrtorp, Björkhagen och Dalen. Inom ramen för samarbetet i våra fyra Fastighetsägarföreningar finns ett flertal platsfokus som t.ex. Skärbygränd i Rinkeby, Kista Business Park och Hässelbytorget. I bolagets pågående renovering av Järva är trygghetskapande åtgärder alltid en grund i</p>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>målbilden för respektive projekt. Grundprincipen är att synas och bli sedd. Exempel på åtgärder: byta plåträcken mot glas, byta galler mot okrossbart glas som är extra genomskinligt, vidare ska dörrar till källare, förråd, tvättstugor vara med fönster så att man ser vem som är på andra sidan. Belysningen ska vara god och välplanerad så att det inte bildas skuggor. Planteringar ska vara överblickbara även för barn. Postboxar ska vara i eget utrymme för att minimera risken för inbrott</p>
 Utvärdera och utveckla formerna för så kallade kompiskontrakt					<p> Tillsammans med bostadsbolagen och bostadsförmedlingen presentera utvärderingen av kompiskontrakt.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Ett PM har arbetats fram i samverkan med systerbolagen, utvärderingen beräknas färdigställas under T2.</p>
 Verka för god rörlighet inom det egna beståndet	  Andel omflyttning inom allmännyttan, %	11,1	19	19	
	<p><b>Analys</b></p>				<p> Aktivt arbeta utifrån bolagets rutin för omflyttningar och evakuering vid ombyggnationer.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Vid helombyggnader där hyresgästerna evakueras erbjuder vi i längre projekt tidigt i processen hyresgästerna möjlighet till permanentevakuering till likvärdig lägenhet. Detta kan bidra till viss</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>rörlighet i beståndet men det bygger på att hyresgästen själv vill bli permanent evakuerad.</p> <p>▶ Se över fördelningen mellan internkän och reguljära kön vid uthyrning av nyproduktion.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Vi har nytt avtal med Bostadsförmedlingen som anger fördelningen av samtliga lediga lägenheter, inklusive nyproduktion.</p>
	 <p>Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med bostad, allmänna utrymmen, utemiljö</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Årsmål uppnås ej, dock är resultatet högre än resultat för 2019. Mer utförlig analys presenteras i årsbokslutet.</p>	78,4		78,6	
	 <p>Produktindex</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Årsmål uppnås ej, dock är resultatet högre än resultat för 2019. Mer utförlig analys presenteras i årsbokslutet.</p>	78,4		78,6	<p>▶ Fortsätta upprustningen av våra fastigheter.</p> <p><b>Analys</b></p>
	 <p>Rent och snyggt</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Årsmålet uppnås. Svenska Bostäders hyresgäster är mycket nöjda med hur vi jobbar med "Rent och snyggt" och från</p>	80,2		79	<p>▶ Genomföra systematiska ronderingar och uppföljning av entreprenörsavtal.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Detta är en del av Svenska Bostäders löpande arbete. Ronderingar genomförs</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	undersökningen kan man se att det i synnerhet har med sophantering och våra utemiljöer att göra.				med regelbunden intervall och minst en gång per vecka. Uppföljning av entreprenörsavtal kommer att utvecklas under året med ännu tydligare fokus på avtalsägarens roll.
	  Serviceindex  <b>Analys</b>  Årsmålet var ambitiöst satt och förvaltningen når inte det önskvärda resultatet. Samtidigt ligger Svenska Bostäder över medel när man jämför bostadsbolag som har mer än 11 000 lägenheter. Mer utförlig analys presenteras i årsbokslutet.	81,9		83,5	 Genomföra veckovis uppföljning av Kundvisaren och Kundcenterstatistik i bovärd- och boförmedlarteamen. Analys och åtgärder på avvikelser i syfte att minska antalet samtal och felanmälningar  <b>Analys</b>  Vi jobbar med uppföljning av statistik t.ex. störningar, hyresrelaterade frågor och inkommande ärenden till vårt kundcenter. Dessa följs upp månadsvis i förvaltningsledningen, för vidare hantering på respektive distrikt och Stadsholmen.
	  Trygghetsindex  <b>Analys</b>  Årsmål uppnås ej, Trygghetsindexbackar med drygt en procentenhet från resultat för 2019. Samtliga frågor som ingår i indexet tappar vi på, men där man kan se mest tapp handlar om förrådens säkerhet för inbrott. Järva, det distrikt som kan anses ha störst utmaning gällande trygghet är faktiskt det distrikt som mer eller mindre har samma resultat, medan övriga distrikt sjunker med undantag för Söderort som höjer sig. Mer utförlig analys presenteras i	79,1		80,8	 Genomföra regelbundna trygghetsvandringar och identifierade åtgärder.  <b>Analys</b>  Svenska Bostäder deltar aktivt i de trygghetsvandringar som stadsdelsförvaltningarna arrangerar i samarbete med Fastighetsägarföreningarna i respektive område. Trygghetsvandringarna under 2020 genomförs i mindre skala och anpassas efter rådande situation (covid-19).   Stärka dialogen med hyresgästerna för att öka den upplevda tryggheten.  <b>Analys</b>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	årsbokslutet.				<p>Arbetet sker kontinuerligt med hyresgästerna vid möten gällande boendeinflytande. Denna punkt sammanfaller med den tidigare punkten om situationanpassad dialog med hyresgäster. SB arbetar för att starta Grannsamverkan, covid-19 har tillfälligt pausat detta. Svenska Bostäder har 5 st grannsamverkanföreningar som väntar på att få starta upp.</p> <p> Verka för trygghetscertifiering i samarbete med de lokala Fastighetsföreningarna.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Trygghetsbesiktningar utförs löpande utifrån behov i beståndet. Ett arbete med att få med trygghetskapande åtgärder, som möjliggör certifiering, på ett tidigt stadium i planeringen kommer att startas upp. De parametrar som krävs för en trygghetscertifiering avseende tekniska lösningar är sedan flera år tillbaka inarbetade i bolagets tekniska regler.</p>
					<p> Trafiknämnden ska ta fram en nämndsövergripande handlingsplan för att samordna, upprätthålla och innovativt utveckla stadens arbete med skadedjursbekämpning. Arbetet sker i samarbete med fastighetsnämnden, stadsdelsnämnderna, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholms hem, Stockholms Hamn AB och Stockholm Vatten och Avfall</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p><b>Analys</b></p> <p>Svenska Bostäder kommer att delta i arbetet med den nämndsövergripande handlingsplanen. Trafikkontoret har tagit första kontakt i frågan och bolaget har svarat på frågor och delat med sig av erfarenheter.</p>

### 1.3. I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige

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



Svenska Bostäder har i nära samarbete med systerbolagen, stadsdelarna och socialförvaltningen arbetat för att förbättra boendeförhållandena för utsatta i staden genom att tillhandahålla Försöks- och träningslägenheter, Bostad-först-lägenheter och genomgångsboenden. Arbetet har fortsatt under tertial 2 utifrån uppsatta mål.


Det vråkningsförebyggande arbetet har skett i samarbete mellan bostadsbolagen och stadsdelarna. Inom ramen för Fastighetsägare Järva och Hässelby-Vällingby har ett informationsmaterial kring våld i nära relationer tagits fram och en utbildning planeras för fastighetsbolagens medarbetare under 2020.











Svenska Bostäder har under 2020 även ett ökat fokus på utredningar och friställda lägenheter till följd av oriktiga hyresförhållanden.

Bolaget arbetar löpande för att öka tillgängligheten i beståndet genom att t.ex. åtgärda enkelt avhjälpbara hinder. Det kan bland annat handla om att öka tillgängligheten för människor med synnedsettningar. Under sommaren arbetade ett antal ferieungdomar med att kontrastmarkera 432 trapphus i Svenska Bostäders bestånd.

Arbetet för att göra lägenheter som fyller vissa tillgänglighetskrav sökbara hos Bostadsförmedlingen har fortsatt under tertial 2. Möten har genomförts tillsammans med äldreförvaltningen, socialförvaltningen, Bostadsförmedlingen och systerbolagen inklusive Micasa, för att utveckla gemensamma definitioner och arbetssätt.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Bidra till stadens mål om att förmedla försöks- och träningslägenheter inklusive Bostad Först, samt till stadens arbete med					<p> Leverera det antal försöks- och träningslägenheter som Bostadsförmedlingen har satt som mål.</p> <p><b>Analys</b></p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
förturslägenheter					<p>Tillsammans med systembolagen bidrar Svenska Bostäder till att bidra det antal försöks- och träningslägenheter (FOT) som Bostadsförmedlingen satt som mål för året. För 2020 är målet för Svenska Bostäder 171 försöks- och träningslägenheter. Fram till och med augusti har Svenska Bostäder förmedlat 84 (FOT) lägenheter. Under våren har Svenska Bostäder bytt fastighetssystem vilket bidragit till att uthyrningsprocessen blivit något förskjuten. Bolaget räknar med att kunna nå målet under hösten.</p> <p>🟢 Svenska Bostäder kommer i samarbete med Bostadsförmedlingen och systembolagen att bidra till att öka antalet Bostad-Först lägenheter utifrån Bostad-Försts möjligheter att ta emot fler lägenheter.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Årsmålet för Svenska Bostäder är att förmedla 18 lägenheter till Bostad-Först. Fram till och med augusti har 13 lägenheter förmedlats vilket är en ökning jämfört med antalet vid motsvarande period 2019.</p>
 I samarbete med socialnämnden och äldrenämnden ta fram en enhetlig definition av vad en tillgänglig bostad är, tillsammans med Micasa inventera bostadsbostadsbeståndet utifrån denna definition, och i samarbete med Bostadsförmedlingen i Stockholm AB och Micasa göra resultatet sökbar för bostadssökande					<p>🟢 Utifrån en gemensam definition av begreppet tillgänglig bostad återuppta arbetet med att göra resultatets sökbar.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Arbetet med äldrenämnden, socialförvaltningen, bostadsförmedlingen och systembolagen har fortsatt under T2. Slutlig leverans förväntas under T3.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Samverka med socialnämnden kring vräkningsförebyggande åtgärder och arbeta för att minimera antalet avhysningar					 Genomföra ett aktivt vräkningsförebyggande arbete tillsammans med systembolagen och stadsdelsförvaltningarna.  <b>Analys</b>  Arbetet sker i nära samarbete med systembolag och stadsdelsförvaltningar utifrån det metodutvecklingsarbete som systembolagen genomförde gemensamt under 2019.
	  Antal friställda lägenheter åt nyanlända  <b>Analys</b>	15	15	15	 Erbjudna korttidskontrakt via SHIS.  <b>Analys</b>  Svenska Bostäder har under 2020 förmedlat årsmålet 15 st korttidskontrakt via SHIS.
	  Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med bolagens service  <b>Analys</b>  Årsmålet var ambitiöst satt och förvaltningen når inte det önskvärda resultatet. Samtidigt ligger Svenska Bostäder över medel när man jämför bostadsbolag som har mer än 11 000 lägenheter. Mer utförlig analys presenteras i årsbokslutet.	81,9		83,5	 Löpande följa upp Kundcenterstatistik samt genomföra årlig nöjd-kund-undersökning.  <b>Analys</b>  Nöjd-kund-undersökningens enkäter skickades ut i början av maj. Gällande uppföljning av kundcenterstatistik levereras statistik till förvaltningsledningen månadsvis. I samband med bytet av fastighetssystem har det inte varit möjligt att få ut statistik i samma utsträckning som tidigare p.g.a. fel i rapportmodulen. Detta är något som är högt prioriterat att åtgärda.
					  Socialnämnden ska i samarbete med bostadsbolagen, Bostadsförmedlingen och

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>SHIS Bostäder tillhandahålla genomgångsbostäder för barnfamiljer som under lång tid levit i osäkra boendeförhållanden. För detta ändamål ska 100 av de försöks- och träningslägenheter som staden årligen förmedlar vika till genomgångsbostäder i SHIS Bostäders regi.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Svenska Bostäder har under året förmedlat 3 st lägenheter till SHIS, vilket är helt enligt plan.</p>

## 1.5. I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande

—

## 2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt

■

Analys

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

### Vi bygger nytt, mycket och bra

Svenska Bostäder ska hålla en produktionstakt om i snitt 500 nya lägenheter per år och 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.


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

●

I samband med bolagets verksamhetsplanering görs planer för en aktiv förvaltning även för de kommersiella lokalerna. Vi arbetar med fokus på utvecklingen av våra centrumfastigheter samt andra strategiska fastigheter.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Inom sina ansvarsområden främja nyföretagande					 Tillhandahålla lokaler i HusbyCentrum för nya unga företagare från



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
och entreprenörskap					<p>närområdet.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Rådande omständigheter försvårar dessvärre utförandet av aktiviteten. Lokalenheten gör sitt yttersta för att få in unga företagare i lokaler i HusbyCentrum.</p>
					<p> Bostadsbolagen ska ta fram affärsplaner för det kommersiella utbudet i linje med stadens näringslivspolicy</p> <p><b>Analys</b></p> <p>I samband med bolagets verksamhetsplanering görs planer för en aktiv förvaltning även för de kommersiella lokalerna. Vi arbetar med fokus på utvecklingen av våra centrumfastigheter samt andra strategiska fastigheter. Bolagets samtliga lediga lokaler för uthyrning marknadsförs på vår hemsida och är sökbara via google. Vid direkt kontakt med Svenska Bostäder tas intressenter emot via vårt kundcenter, där ärendet hänvisas till rätt person i bolaget. Utöver detta arbetar bolaget aktivt med unga entreprenörer i förorten. Exempel på detta är vår satsning #startuphusby, där vi avsatt ytor för startupföretag.</p>

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



Bolaget bygger hållbart med god kvalitet för ett långsiktigt förvaltande. En förutsättning för att långsiktigt klara nybyggnadstakten är tillgången på nya markanvisningar.

Bolaget har hittills i år inte fått någon markanvisning och förra året erhöles markanvisningar på 200

lägenheter. Erfarenheten säger oss att vi behöver ca 50 % fler markanvisningar än nyproduktionsmålet, då flera projekt minskar i omfattning eller utgår helt under stadsbyggnadsprocessen. Om tendensen håller i sig kommer vi inom fem år att få mycket svårt att klara nyproduktionsmålet.

Bolaget arbetar med flera åtgärder för att nå målet för antalet markanvisningar. Generellt håller vi oss informerade om gällande översiktsplan, där det framgår var det kommer att byggas bostäder framöver. Vi bevakar och deltar i utvecklings- och programområden. Vi letar även mark som förändras och vi deltar i markanvisningstävlingar där man kommer bygga hyresrätter. Vi genomför interna grupparbeten för att hitta projektidéer i olika geografiska områden. Under sommaren har vi haft feriearbetare vars huvudsakliga arbetsuppgift varit att leta mark för projektidéer. Framtagna idéer presenteras regelbundet för staden.

Prognosen för antal påbörjade lägenheter i nyproduktion har justerats ned. Stockholmshus-projektet Garagevägen med 80 lägenheter samt projektet Husby Garage, Trondheimgatan mfl, med 120 lägenheter har försenats. Garagevägen p.g.a. problematiken kring garagelösning, där SL och exploateringskontoret inte är överens. Husby Garage påverkas av försening i exploateringsnämndens inriktningsbeslut för hela Husby, som i sin tur försenar detaljplanarbetet för projektet.

Avseende antal inflyttade lägenheter i nyproduktion har vi en försening i projektet Snabba hus Bergslagsvägen. Det gäller 134 lägenheter där överklagande leder till att inflyttningen förskjuts från december 2020 till våren 2021.

Startade ombyggnadsprojekt T2 2020 är kv. Nystad 1 med 99 lägenheter, kv. Skänninge 4 med 84 lägenheter och kv. Oslo 5 med 81 lägenheter.

Svenska Bostäder färdigställer sitt första Stockholmshus med inflyttning under 2020. Sju punkthus uppförs i Tensta som en förtätning i det befintliga beståndet. En av framgångsfaktorerna för Stockholmshusen är den snabba processen som möjliggörs genom det goda samarbetet med exploaterings- och stadsbyggnadskontoret samt samarbetet med ramavtalade byggentreprenörer.



Svenska Bostäder arbetar för att öka andelen Stockholmshus och fortsätter samarbetet med stadens förvaltningar för att effektivisera stadsbyggnadsprocessen och för att hitta lämplig mark att bygga på. Nu pågår arbete inför upphandling av nya ramavtal med byggentreprenörerna.





I projektet Albano pågår produktion av drygt 1 000 student- och forskarlägenheter och i Hagastaden planerar vi för 320 studentbostäder.


Svenska Bostäder arbetar vidare med två projektidéer för boende 70+ i Västerort. Tanken är ett boende med gemensamhetsytor för att träffas och möjliggöra sällskap.









Inom ramen för Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ deltar vi i arbetet med att utarbeta klimatkrav på leverantörer. Särskilt stor klimatpåverkan har vi när vi bygger nytt och bygger om.



Vi fortsätter arbetet att långsiktigt minska energianvändning i bolaget. Vi har en inriktning att nå Miljöbyggnad Silver i vår nyproduktion. Beslut tas i varje projekt beträffande certifiering.






Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Bidra till en effektiv stadsutveckling genom att delta i en samlad produktionsplanering tillsammans med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden och					 Genom exempelvis Stockholmshusprojektet och satsningar som Fokus Skärholmen driva stadsutvecklingsprojekt tillsammans med stadens förvaltningar och bolag.  <i>Analys</i>




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
andra berörda nämnder och bolagsstyrelser					Inom stadsbyggnadsprocessen sker planering ihop med nämnda förvaltningar, Familjebostäder och Stockholmshem. Avstämning av projektportföljerna sker med Exploateringskontoret, Familjebostäder och Stockholmshem en gång per månad. Utöver detta genomförs styrgruppsmöten inom Stockholmshusprojektet en gång i månaden. Svenska Bostäder är ankarbygggherre i ett delprojekt inom Fokus Skärholmen och träffar projektchefen för avstämningar med jämna mellanrum.
 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	  Antal påbörjade lägenheter i Stockholmshus  <b>Analys</b>  Projektet Garagevägen i Hammarbyhöjden är försenat i avvaktan på utredning kring parkeringslösning mellan Exploateringskontoret och SL. Förseningen innebär att planerad byggstart skjuts fram till 2021.	0	0	80	
					 Aktivt arbeta med konceptet "Stockholmshus".  <b>Analys</b>  Inflyttning i bolagets första Stockholmshusprojekt, Kv Ledinge i Tensta, har påbörjats och kommer att fortgå under resten av året med sista inflyttning våren 2021. Upphandlingsgruppen har genomfört grupparbete med alla tre bolagen. Inför nya upphandlingen tar vi

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>tillvara erfarenheter från förra avtalsperioden. Arbete med förfrågningsunderlaget för det nya ramavtalet med entreprenörer är påbörjat. Vi har startat arbete tillsammans med konceptarkitekter och stadsarkitekten för att skapa ännu bättre förutsättningar för Stockholms hus i 60-70 tals områden. Det är viktigt att bolagen och Stadsbyggnadskontoret samt Exploateringskontoret har samma mål i budgeten för 2021 och framåt. Detta för att nå effekt av arbetet i Stockholms husprojektets framgångskoncept kring samarbetet. Projektet behöver också större volymer och mer lättbyggd mark för att nå exempelvis effekter som lägre byggkostnader och rimliga hyresnivåer. Närmast kommande Stockholms husprojekt är Björnmossevägen ca 180 lgh, Växthusvägen ca 240 lgh och Vårbergsvägen ca 220 lgh.</p>
					<p> Delta tillsammans med systerbolagen i Stockholms hus-projektet.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Upphandlingsgruppen har genomfört grupparbete med alla tre bolagen. Inför nya upphandlingen tar vi tillvara erfarenheter från förra avtalsperioden. Arbete med förfrågningsunderlaget för det nya ramavtalet med entreprenörer är påbörjat. Vi har startat arbete tillsammans med konceptarkitekter och stadsarkitekten för att skapa ännu bättre förutsättningar för Stockholms hus i 60-70 tals områden.</p>


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Uppnå en nybyggnationstakt på 1 500 bostäder per år	  Antal färdigställda lägenheter  <b>Analys</b>  Inflyttning i Snabba hus Bergslagsvägen med 134 lägenheter flyttas till 2021. Projektet är försenat pga olika överklaganden. Det senaste rörde bygglov där vi till sist fick klartecken genom Mark- och miljödomstolen.	119		420	 Färdigställa de lägenheter som beräknas bli färdiga för inflyttning under året.  <b>Analys</b>  Försening i Snabba Hus på Bergslagsvägen. I övrigt enligt plan. Hittills är inflyttning genomförd eller påbörjad i kv. Kvarnseglet i Rinkeby, kv. Silvret i Grimsta och i kv. Ledinge i Tensta.
	  Antal lägenheter i bolagets projektportfölj  <b>Analys</b>	4 600	4 600	4 600	 Aktivt arbeta med projektportfölj, samt intensifierade möten med Stadsbyggnadskontoret och Exploateringskontoret om nya markanvisningar.  <b>Analys</b>  Ett aktivt och kontinuerligt arbete sker med projektportföljen och möten med Stadsbyggnadskontoret och Exploateringskontoret om nya markanvisningar. Bolaget har hittills i år inte fått någon markanvisning och förra året erhöles markanvisningar på 200 lägenheter. Erfarenheten säger oss att vi behöver ca 50% fler markanvisningar än nyproduktionsmålet, då flera projekt minskar i omfattning eller utgår helt under stadsbyggnadsprocessen. Om tendensen håller i sig kommer vi inom fem år att få mycket svårt att klara nyproduktionsmålet.
					 Genomföra Snabba hus-projektet Bergslagsvägen med 134 lägenheter.  <b>Analys</b>  Projektet är i produktion

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>och inflyttning beräknas ske under våren 2021. Trots förhållandevis snabb produktion och på tillfälliga bygglov är erfarenheten att överklagandeproseserna har en stor påverkan på tidplanerna och ekonomin.</p> <p>▶ Utifrån en gemensamt med systerbolagen framtagen ackvissionsstrategi, arbeta fram en karta och plan.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>En karta finns framtagen och den gemensamma ackvissionsstrategin är uppdaterad. Ett arbete med att se över gemensam kommunikation ska påbörjas under hösten.</p>
<p> Utreda vilka fastigheter i bestånden som har förutsättningar för påbyggnationer på taken, exempelvis genom extra våningstal eller radhus</p>					<p>▶ Genomföra inventering av möjliga fastigheter för påbyggnad.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Inventering enligt framtaget förslag på inventeringsmetod är påbörjad. Genom metoden kartlägger vi på övergripande nivå vilka byggnader som kan komma i fråga för en påbyggnad med hänsyn till kulturvärden, närliggande skyddsrum, utrymning etc.. När kartläggningen är gjord budgeteras för förstudie med en djupare teknisk utredning. Erfarenheten från tidigare påbyggnader är den ekonomiska utmaningen. Ofta ökar genomförbarheten markant i kombination med annan nyproduktion intill.</p>
<p> Verka för</p>					<p>▶ Undersöka möjligheten att bygga</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
byggandet av fler kollektivhus och andra alternativa boendeformer					<p>kollektivhus eller andra alternativa boendeformer i nya projekt.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>I Albano byggs ett antal kompislägenheter. I projektet Hagastaden planeras delar för kollektivboende. Vidare arbetar bolaget med två projektidéer för boende 70+ i Västerort. Tanken är ett boende med gemensamhetsytor för att träffas och möjliggöra sällskap. Även en projektidé gällande kollektivhus i Söderort är presenterad för staden.</p>
 Verka för fler studentbostäder, både temporära och stadigvarande	  Antal påbörjade studentlägenheter  <b>Analys</b>	0	0	0	<p> I projektet Albano pågår produktion av 1021 student- och forskarlägenheter och i Hagastaden planerar vi för 320 studentbostäder.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Det finns en risk att vi inte kan genomföra hus 13 i Albano innehållande 32 forskarlägenheter då Trafikverket skärpt sina krav på skydds-zoner. Vi har både bygglov och startbesked för byggnaden. Det finns en tendens att efterfrågan på studentbostäder i ytterstadsområden minskar. Vi tror dock fortfarande på studentbostäder i lägen nära lärosäten eller centralt i staden. Vi följer utvecklingen och en tanke är att bygga bostäder för unga vuxna i områden där studentbostäder kan bli svåruthyrda.</p> <p> I projektet Albano byggs olika typer av studentboende-korridorboende-kompisboende-egna lägenheter samt forskarlägenheter, totalt</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p>drygt 1 000 lägenheter.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Det finns en risk att bolaget inte kan genomföra hus 13 innehållande 32 forskarlägenheter då Trafikverket skärpt sina krav på skyddszoner. Vi har både bygglov och startbesked för byggnaden.</p>
 Öka andelen bostäder i Stockholmshusprojekt i förhållande till bostäder i bolagens övriga nyproduktion					<p> Fortsätta arbetet med Stockholmshus inklusive att se över projektportföljen för att prioritera Stockholmshus.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Flera Stockholmshusprojekt är presenterade för staden för att få fler markanvisningar som passar konceptet. Vid nya projektidéer analyseras de alltid först utifrån alternativet Stockholmshus.</p>
	 Antal påbörjade bostäder <p><b>Analys</b></p> <p>Årets mål om 509 påbörjade bostäder i nyproduktion kommer inte att nås. Orsaken är förseningar i två projekt som vi beräknade skulle starta i år. Stockholmshusprojektet Garagevägen med 80 lägenheter i Hammarbyhöjden har en problematik kring garagelösning. Där är inte SL och exploaterings-kontoret överens. Svenska Bostäders menar att det har en avgörande betydelse att den överenskommelsen</p>	134 st	389 st	509 st	



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	<p>träffas. Utöver det har projektet utmaningar i höga krav i förslaget till exploateringsavtal samt en svårbyggd mark där alla frågor inte är lösta.</p> <p>Projektet Husby garagepåbyggnader har också försenats. Totalt är det 120 lägenheter i nyproduktion Trondheimsgatan m fl, Projektet Husbygarage berörs av exploateringsnämndens beslut kring utveckling av Husbysom helhet, vilket påverkar detaljplanearbetet och tidplanen för vårt projekt. Samtidigt arbetar Svenska Bostäder med att hitta en lösning gällande projektekonomi i en av etapperna som planeras genomföras.</p>				
	<p> Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Årets mål om 509 påbörjade bostäder i nyproduktion kommer inte att nås. Orsaken är förseningar i två projekt som vi beräknade skulle starta i år. Stockholmshusprojektet Garagevägen med 80 lägenheter i Hammarbyhöjden har en problematik kring garagelösning. Där är inte SL och exploaterings-kontoret överens. Svenska Bostäders menar att det har en avgörande betydelse att den överenskommelsen träffas. Utöver det har projektet utmaningar i höga krav i förslaget till exploateringsavtal samt en svårbyggd mark där alla frågor inte är lösta.</p> <p>Projektet Husby</p>	134	389	509	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	garagepåbyggnader har också försenats. Totalt är det 120 lägenheter i nyproduktion Trondheimsgatan m fl, Projektet Husbygarage berörs av exploateringsnämndens beslut kring utveckling av Husbysom helhet, vilket påverkar detaljplanearbetet och tidplanen för vårt projekt. Samtidigt arbetar Svenska Bostäder med att hitta en lösning gällande projektekonomi i en av etapperna som planeras genomföras.				



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





Svenska Bostäder förbereder och Stockholm parkering installerar laddningsplatser till elbilar. Det sker i anslutning till parkering i befintliga och nya fastigheter i samband med ny- och ombyggnation. Bolaget arbetar med att ta fram ett mobilitetskoncept som bl.a. innefattar poollösningar.

Bolaget har en tydlig strategi för att avyttra kvarstående etanolbilar. Vid nyanskaffning väljs alltid elbilar.



Bolaget planerar att delta i ett forskningsprojekt med start nästa år. Det handlar om mobilitet och att via mobilitetsåtgärder skapa ett mindre behov av ytor för befintliga parkeringar. De frigjorda ytorna skulle istället kunna nyttjas till annat t ex nybebyggelse. Forskningsansökan avses göras i år och projektet planeras ske tillsammans med Nyréns, Trivector och KTH.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Skapa förutsättningar att ladda elbil vid varje nyproduktionsprojekt, eller större renoveringsprojekt där parkeringsplatser ingår					<p> Installera laddningsplatser till elbilar i anslutning till parkering i befintliga och nya fastigheter i samband med ny- och ombyggnation.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>I ny- och ombyggnation förbereder bolaget en uppdimensionerad elmatning och laddare monteras av Stockholm Parkering. Vidare arbetar bolaget aktivt avseende Stockholm Parkerings blockförhyring av alla parkeringsgarage. Arbetet</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					fortskrider och de garage som kvarstår att träffa överenskommelse om ligger i Järva. Stockholm Parkerings övergripande struktur för el-laddplatser implementeras.
 Stimulera delningsekonomi exempelvis genom att bl.a. arbeta för bilpool och cykelpool i all nybyggnation					<p> Arbeta fram mobilitetskoncept för bolaget som bl.a. innefattar hur poollösningar ska fungera i förvaltningen.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Arbetet med framtagande av ett mobilitetskoncept pågår. Bilpool erbjuds eller kommer att erbjudas i nybyggnadsprojekten kv. Ledinge och kv. Greken. En bilpool har avropats och startats upp i Vällingby centrum.</p>

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



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Delta i arbetet med att främja stadens kultur- och nöjesliv för att stärka stadens attraktions- och konkurrenskraft					<p> Utveckla Björkhagen Centrum med ytor för kulturverksamhet i samarbete med kulturförvaltningen. Öka samarbetet kring mat- och kulturtorget i Husby Centrum.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>I Björkhagen har nya ytor skapats för Yogastudio med tillhörande Café. En nära dialog sker med stadsdelsförvaltningen kring fortsatt utveckling. Samarbetet kring mat- och kulturtorget i Husby har utvecklats tillsammans med övriga aktörer. Kulturskolan och Stadsteaterns nya lokaler invigdes i Husby Centrum under våren.</p>

## 2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö







Svenska Bostäder har anslutit sig till Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ och medverkar inom samtliga tre fokusområden.







- Effekttoppar och förnybar energi: Minska behovet av energi som framställs på ett sätt som har stor klimatpåverkan, den reservkraft som energibolagen kan behöva använda under de allra kallaste dagarna. Ett pilotprojekt har genomförts tillsammans med Sthlm Exergi och under T1 har tester utförts i fem pilotfastigheter med gott resultat. Utrullning på hela beståndet är planerad att ske under perioden 2020 T3 t o m 2021 T1. Avtal mellan Svenska Bostäder och Stockholm Exergi är under framtagande.
- Krav på leverantörer: Arbete pågår med att definiera lämpliga klimatkrav vid upphandling av leverantörer, särskilt vi ny- och ombyggnationer. Vi ställer sedan tidigare miljökrav vid upphandling och arbetar för att minska miljöpåverkan från bygg- och anläggningsfasen i våra projekt.
- Klimatsmart boende: Göra det enklare för hyresgästerna att minska sin klimatpåverkan. Exempelvis arbetar vi för att erbjuda mobilitetslösningar och vi fortsätter med att möjliggöra fastighetsnära källsortering och matavfallsinsamling.





Det föreligger risk för att målen kopplade till köpt energi samt värmeanvändning inte kommer att uppnås på grund av ökad användning av tappvarmvatten till följd av Covid-19.





Vad gäller andel större ombyggnader där vi har haft minst 30% energibesparing kan vi notera att hittills har tre av fem ombyggnadsprojekt uppnått kravet, Årets mål att 75% av de större ombyggnaderna ska klara målet bedöms ej uppnås.







Genomsnittlig energianvändning i de nyproducerade fastigheter som har varit föremål för mätning har förbättrats sedan T1, men vi bedömer inte att årsmålet kan uppnås.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att öka andelen plusenergi- eller passivhus inom sina bestånd i syfte att på sikt uppnå en neutral eller negativ nettoanvändning av uppvärmningsenergi					<p> Utreda förutsättningarna för att öka andelen plusenergi- och passivhus.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>För att öka kunskapen om plusenergi- och passivhus inom bolaget pågår som ett första steg arbete med att identifiera ett nybyggnadsprojekt som skulle passa att genomföras som plusenergi- och passivhus.</p>
 Arbeta för att öka användningen av biokol i stadens växtbäddar					<p> Arbeta för ökad användande av biokol i planteringsytor för vattenrening, kolinlagring samt vatten- och näringshållande egenskaper.</p>








Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p><b>Analys</b></p> <p>Bolagets landskapsarkitekter/ingenjör har på trädgårds-samordnarmöte i juni informerat om användning av biokol samt om en ny biokolsleverantör. Ny kunskap på området bevakas och frågan kommer att tas upp igen vid kommande möten. Biokolsmakadam har använts i kv Kvarndammen 3 och 4 samt Skänninge 1 och 2. Frågan tas upp och aktualiseras i alla nya projekt.</p>
<p> Arbeta in Stockholm stads miljöprogram 2020-2023, Handlingsplan för fossilfritt Stockholm 2040 inklusive Klimatbudget samt andra handlingsplaner kopplade till miljöprogrammet i verksamhetsplanerna</p>					<p> Vi avaktar beslut om stadens miljöprogram för att sedan arbeta in detta.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolagets interna miljö- och klimathandlingsplan uppdateras för att motsvara förändringarna i stadens beslutade miljöprogram och arbetas in i respektive avdelnings verksamhets-plan under hösten.</p>
<p> Bedöma möjligheten att omvandla befintliga byggnader till grupp- och servicebostäder, samt underlätta byggandet av bostäder för personer med funktionsnedsättning i samråd med berörda nämnder</p>					<p> I tidiga skeden beakta behovet i samråd med exploaterings- och stadsbyggnadskontoret (kopplad till grupp- och servicebostäder)</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Behov av grupp- och servicebostäder beaktas vid planering av nybyggnadsprojekt. Frågan ställs till stadsdels-förvaltningen under detaljplaneskedet.</p>
<p> Bidra till att uppnå stadens mål för matavfallsinsamling, samt planera för</p>					<p> Lösningar för matavfallsinsamling implementeras i samtliga ny- och ombyggnadsprojekt.</p>







Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
kommande obligatorium om fastighetsnära eller kvartersnära insamling					<p><b>Analys</b></p> <p>Genomfört i all nyproduktion. Vid ombyggnation installeras kärl för matavfallsinsamling i köken. Separat insamling installeras där så är möjligt och lämpligt. Bolaget strävar efter att erbjuda hyresgästerna fastighetsnära insamling av källsorterat material och har drygt 300 miljöstugor och miljörum.</p>
 Bidra till en stärkt samverkan för effektiv snöröjning inom och i anslutning till bolagens fastigheter					<p> System för hämtning implementeras i det befintliga beståndet enligt framtagna plan.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Arbetet pågår enligt plan på distrikten. Risk för att utrollningen av matavfallsinsamling saktar in beroende på de ekonomiska effekterna av Covid-19.</p>
 Delta i trafiknämndens framtagande av en					<p> Aktivt bidra i arbetet med förvaltningsövergripande handlingsplan för</p>





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
förvaltningsövergripande handlingsplan för att upprätthålla och innovativt utveckla stadens arbete med skadedjursbekämpning					<p>skadedjursbekämpning utifrån bolagets kompetens och erfarenheter.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Svenska Bostäder kommer att delta i arbetet med den nämndsövergripande handlingsplanen. Trafikkontoret har tagit första kontakt i frågan och bolaget har svarat på frågor och delat med sig av erfarenheter. Ett praktiskt exempel i nybyggnadsprojekt är Albano där stomme utförs i ett tätt betongsystem. Lägenheterna förses med kvartssockel som ska vara effektivt mot skadedjur.</p>
 Intensifiera arbetet med att genomföra energieffektiviserande åtgärder					<p> Undersöka vilka ytterligare möjligheter som finns att energieffektivisera i befintligt bestånd och vilka kostnader som är förenade med detta.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Förslag till ny energiplan finns framtagna, och kommer att hanteras vidare internt under hösten.</p>
 Prioritera och åtgärda skyfallsrelaterade risker i befintlig och planerad bebyggelse					<p> Prioritera åtgärder efter genomförd inventering och ta fram åtgärdslistor för högriskfastigheter med kostnadsförslag.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>18 fastigheter är identifierade att vara hårt utsatta i händelse av s.k. 100-års regn. Arbeta med att prioritera åtgärder kommer att påbörjas under T2.</p>





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Verka för en ökad nybyggnation av flerbostadshus i trä					<p> Verka för att identifiera ett lämpligt projekt avseende nybyggnation i trä.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Ett arbete pågår under året med att öka kunskapen inom bolaget att bygga i trä samt identifiera lämpligt nytt projekt. Ett föredrag om flerbostadshus i trä är inbokat för avdelningen, men osäkert om det kommer genomföras pga Covid-19 restriktioner.</p>
 Vid nybyggnation och renovering utgå från att tak ska nyttjas, antingen med solceller eller med gröna tak					<p> Möjlighet och lämplighet att ha solceller eller gröna tak utvärderas i projekten.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Lämplighet och möjlighet utreds i varje projekt.</p>
 Välja uppvärmningsmetod vid nyproduktion eller ombyggnad utifrån ett stadsövergripande perspektiv på kraftfrågor, eleffekt och klimat					<p> Uppvärmningsmetod utgörs i sin helhet av fjärrvärme. I vissa nybyggnadsprojekt testar vi geo- eller bergvärmelösningar med målet att hitta innovativa lösningar.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>I projektet har vi testat GEO-FTX, vilket är en teknisk lösning för att nyttja kringliggande mark för komplettering av värmen för husen. Det kommer att utvärderas i Kv. Skogsklockan under året. Utvärderingen har fram till sommaren pausats pga att injustering i lägenheter inte genomförs pga Covid-19. Det är önskvärt att genomföra utvärderingen under sommarmånaderna då vi kan se en bieffekt</p>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					som ger kyla till fastigheten. Strategi kring utvärdering kommer diskuteras inom kort.
 Överväga strategiska övertaganden av enskilda bostadsrättsprojekt om de ekonomiska förutsättningarna är tillräckligt gynnsamma					 Övertagande av projekt utreds om frågan blir aktuell.  <b>Analys</b>
	 Andel av stadens byggnader som är miljöklassade  <b>Analys</b>  Två byggnader har verifierats och slutcertifierats i kv Björnlandet under sommaren. Nybyggnadsprojektet Kärrtorp IP föreslås certifieras framöver, ombyggnadsprojekt kvarstår att utse. Vi förväntas nå årsmålet.			1,22 %	 Utse två projekt som ska certifieras enligt miljöbyggnad, ett nybyggnad och ett ombyggnad.  <b>Analys</b>  Två byggnader har verifierats och slutcertifierats i kv Björnlandet under sommaren. Nybyggnadsprojektet Kärrtorp IP föreslås certifieras framöver, ombyggnadsprojekt kvarstår att utse.
	 Andel av stadens egna fastigheter med byggnader som används för något av ändamålen bostad, arbetsplats eller undervisningslokal som understiger en radonhalt på 200 bq/m <sup>3</sup> luft  <b>Analys</b>  Vissa svårigheter att få in radondosor från lägenheter p.g.a. Covid-19, i övrigt enligt plan.			100 %	 Följa plan för radonmätning och följa upp att avvikelser från radonriktvärden åtgärdas enligt åtgärdsplan.  <b>Analys</b>  Vissa svårigheter att få in radondosor från lägenheter p.g.a. Covid-19, i övrigt enligt plan.
	 Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system			100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	<p><b>Analys</b></p> <p>Enligt plan. Bolaget förväntas klara målet.</p>				
	<p>  Andel hämtställen med matavfallsinsamling av hämtställen med möjlighet till matavfallsinsamling</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget bedöms inte klara årsmålet. Det interna målet sattes till 57%, men höjdes från Stadshus AB. Bolaget har önskat ökad tillgång till gröna påsen men fått nej från Stockholm Vatten och Avfall, då den nya sorteringsanläggningen ännu inte är klar. Osäkert om vi klarar det interna målet då uttullningen av matavfallsinsamling riskerar att sakta in beroende på de ekonomiska effekterna av Covid-19.</p>			70 %	
	<p>  Andel nyproducerade byggander utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Enligt plan, bolaget förväntas klara målet.</p>			100 %	
	<p>  Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent</p> <p><b>Analys</b></p>			75 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	3 av 5 (60%) ombyggnadsprojekt klarar kravet. Bolaget förväntas inte klara årsmålet.				
	 El- och värmeproduktion baserad på solenergi  <b>Analys</b>  Bolaget förväntas klara årsmålet.			600 MWh	
	 Köpt energi för värme, komfortkyla och varmvatten i stadens allmännyttiga bostadsbolag (kWh/m <sup>2</sup> BOA och LOA)  <b>Analys</b>  Risk att målet inte nås p.g.a. ökad användning tappvarmvatten, effekt av Covid-19.			148,27 kWh/m <sup>2</sup>	
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m <sup>2</sup> )  <b>Analys</b>  Risk att målet inte nås p.g.a. ökad användning tappvarmvatten, effekt av Covid-19.			126,08 kWh/m <sup>2</sup>	
	 Minskning ton CO <sub>2</sub> e till år 2023  <b>Analys</b>  Bolaget har räknat på emissionsfaktor 83,5 gram CO <sub>2</sub> e/kWh enligt instruktion från			363	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	<p>miljöförvaltningen. Vi utgår från intern planerad energieffektivisering (1,5%) värmeanvändning. Risk finns att bolaget inte klarar målet till följd av ökad användning av tappvarmvatten.</p>				
	<p> Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Risk att målet inte nås. Ökad användning av tappvarmvatten, effekt av Covid-19, ökar risken att målet ej nås.</p>			2 %	
	<p> Totalt köpt energi i stadens verksamheter</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Risk att målet inte kan nås p.g.a. ökad användning av tappvarmvatten, effekt av Covid-19.</p>			321,5 GWh	
	<p> Återbruk inom stadens egen verksamhet (Stocket)</p> <p><b>Analys</b></p>			30 st	
					<p> AB Svenska Bostäder ska intensifiera arbetet med att energieffektivisera bland annat genom att installera digitala sensorer för att styra energiförbrukningen</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Svenska Bostäder har referensgivare i en andel av lägenheterna för att styra på</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					inomhustemperatur istället för utomhustemperatur. Samtliga byggnader är uppkopplade mot bolagets styr- och statistiksystem Energiportalen.

### 3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden

Svenska Bostäder arbetar mot att nå detta mål via två av våra långsiktiga 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.







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








Som ett led i att fokusera på bolagets kärnverksamhet har Svenska Bostäder ett uppdrag att under 2020 genomföra en avyttring av Vällingby centrum. Under första halvåret togs en försäljningsstrategi fram och beslutades i bolagets styrelse. Ett försäljningsprospekt finns framtaget och arbetet med att hitta en lämplig köpare har påbörjats. I mars driftsattes vårt nya fastighetssystem FAST2. Projektet som genomförs tillsammans med Stockholmshem, Familjebostäder och Micasa har pågått under flera år. Svenska Bostäder är det sista bolaget som nu gått över i det nya systemet. Även om vi kunnat dra mycket lärdom och erfarenhet av systrarnas införande har systembytet inneburit en kraftsamling från våra medarbetare. Befintliga processer och arbetssätt har gått igenom och ett stort antal utbildningar har genomförts. Överlag har övergången till FAST2 gått över förväntan och medarbetarna har tagit ett stort ansvar för att stötta och hjälpa varandra.




Det planerade införandet av Inyett, ett system med automatiserade kontroller av utbetalningar och leverantörer, har genomförts.

Vi arbeta vidare med vårt systematiska kvalitetsarbete och ständiga förbättringar inom ramen för vårt ledningssystem och stärkte i början av året upp organisationen med en kvalitetsstrategi. Bolaget har även påbörjat ett arbete med att analysera lönsamheten per fastighet och område.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Avyttra fastigheter som saknar strategisk betydelse					 Baserat på 2019 års utredning genomföra eventuell avyttring av fastigheter som saknar strategisk betydelse.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					<p><b>Analys</b></p> <p>Analys pågår av fastigheter som potentiellt skulle kunna sakna strategisk betydelse.</p>
 Genomföra avyttring av Vällingby Centrum					<p> Arbetet genomförs utifrån redovisat utredningsuppdrag.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Styrelsen fattade i juni beslut om att ge VD i uppdrag att genomföra förberedelser för försäljning av fastigheterna Kontorsskytten 2, 5, 6 och 8, Tre Brunnar 1, Kartritaren 3 och Sidfoten 1 samt arrende för del av Grimsta 1:2. Ett försäljningsprospekt finns framtaget och arbetet med att hitta en lämplig köpare har påbörjats.</p>
 Utredda förutsättningarna för att samla ansvaret för olika typer av kategoribostäder hos enskilda bostadsbolag					<p> Utredda ägarskap till kategoribostäder i samråd med Systerbolagen.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Svenska Bostäder har påbörjat ett utredningsarbete tillsammans med systerbolagen kring kategoribostäder.</p>
 Utredda 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					<p> Frågan kring kalkylränta i spetsprojekt utreds i samverkan med våra systerbolag.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolagen har svarat på en remiss avseende kalkylränta i projekt med energieffektivisering och en dialog har inletts med ekonomicheferna i systerbolagen.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	 <p>Andel administrations- och indirekta kostnader</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Vi har gjort en översyn av de administrativa kostnaderna och har t ex avvaktat med viss återrekrytering. Vi har även dragit ned på kostnader för marknadsföring och konsulter.</p>			7,5 %	 Utveckla innovationsförmågan och genomföra förbättringar utifrån det systematiska kvalitetsarbetet i vårt ledningssystem. <p><b>Analys</b></p> <p>Inom ramen för ledningssystemet har ett mer strukturerat arbete införts där förbättringsförslag tas fram och lyfts för förankring och beslut i aktuellt forum. Bolagets kvalitetsstrateg deltar i nätverk i staden och hämtar även in kunskap och inspiration från andra bolag.</p>
	 <p>Avvikelse investeringsbudget, %</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Den totala investeringsvolymen prognostiseras till 2 153 mnkr jämfört med budget 2 270 mnkr, dvs en avvikelse på 117 mnkr. Nyproduktion står för 52 mnkr och ombyggnationer för 45 mnkr.</p>	-5,15 %	2 153 mnkr	2 270 mnkr	
	 <p>Direktavkastning</p> <p><b>Analys</b></p>			4,4 %	 Utveckla den strategiska styrningen av underhåll och investering. <p><b>Analys</b></p> <p>Ett fastighetsråd har införts i syfte att på företagsledningsnivå besluta om fastighetsutvecklingsfrågor och sätta strategier för investeringsverksamheten.</p>
	 <p>Driftkostnad/kvm</p>			690	 Undersöka möjligheten att införa nyckeltal per område och fastighet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	<b>Analys</b>				<b>Analys</b>  En analys har genomförts för 2016-2019 som visar avkastning per fastighet En plan finns på att successivt införa en utökad nyckeltalsstyrning.
	 ● Driftnetto/kvm  <b>Analys</b>			540	 Styra mot budget och indikatorer utifrån bolagets ekonomistyrmodell  <b>Analys</b>  Bolaget arbetar fortsatt med den modell som infördes under 2019 med månadsuppföljningar, prognoser och handlingsplaner vid avvikelser. -
	 ● Resultat efter finansnetto(mnkr)  <b>Analys</b>  Effekter av Covid-19 slår negativt på resultatet. Resultattappet hämtas hem och resultat efter finans ökar trots det. Detta framförallt tack vare ökade lokalintäkter kopplat till nya kontrakt, den milda vintern där snöröjning samt värmekostnader är lägre än budget och till att räntenivån är lägre än budgeterat.	308	247	224	

### 3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna

●

För att hålla jämna steg med utvecklingen i samhället och fortsatt vara affärsmässiga och attraktiva, deltar vi aktivt i stadens satsning på en smart och uppkopplad stad, digitaliserar via våra processer och nyttjar innovativa lösningar i våra fastigheter. Under första delen av året har vi inlett ett arbete med Svenska Bostäders framtida digitala kundupplevelse, och vi kommer även att göra en förstudie under året kring digitala lås. Pilotprojektet med smarta studentbostäder i Hagastaden löper på, byggstart är 2023. Implementeringen av fastighetssystemet Fast2 har öppnat för fler e-tjänster och digitala möjligheter för våra















hyresgäster. Svenska Bostäder deltar även i Sveriges Allmännyttans digitaliseringsinitiativ, där utvecklingen av ett gemensamt API är det viktigaste och där vi också tittar på gemensamma lösningar för Internet of Things och AI, samt förändrade arbetssätt för att möjliggöra digital utveckling.








För att öka konkurrensen mellan anbudsgivande byggtreprenörer på Stockholmsmarknaden genomför vi ett projektarbete tillsammans med systerbolagen. Genom projektet Nya entreprenörer är målsättningen att hitta nya entreprenörer från andra delar av Sverige eller Europa, som lämnar anbud i våra upphandlingar. Projektet har gått ner i aktivitet pga Covid-19 men nu gör vi ett omtag. Förra året genomfördes en marknadsdag med ett 30-tal utländska byggbolag. Ett liknande upplägg planeras genomföras digitalt under hösten.

Arbetet med marknadsdialog inför upphandlingar behöver utvecklas. Det finns en utmaning i att tillämpa arbetssättet i den omfattning som var ambitionen för året. Detta beroende på att bolagets inköpsorganisation i dagsläget är underbemannad och behöver rimlig tid att komma igång med sitt arbete.

Under tertial 1 genomfördes vårt första digitala Ledarforum där temat var att leda på distans och i kris. Vi har också genomfört Stockholms stads medarbetarundersökning, där vi får ett marginellt lägre resultat än året innan. Analyser görs och handlingsplaner tas fram.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
 Ansvara för kommunkoncernens inköpskategori vitvaror					<p> Pågående arbete med att identifiera kravställare avseende vitvaror inom olika delar av staden.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>I dagsläget är bolaget ansvarigt för kategorin vitvaror. Dialog har förts med staden angående att omfördela ansvaret under en period pga att Inköpsenheten för stunden inte är fulltliga.</p>
 Effektivisera förvaltningsorganisationen och skapa gemensamma funktioner i förvaltning och byggande					<p> Utredning genomförs avseende effektivisering av förvaltningsorganisationen genom att se över fastighetsinnehavet.</p> <p><b>Analys</b></p>
 Samordna förvaltnings- och utvecklingsinsatser avseende teknisk infrastruktur för fiberinstallationer					<p> Fortsätta samarbetet mellan bostadsbolagen och Stokab kring utveckling och förvaltning av fibernäten, affärsmodeller och digitala tjänster kopplade till dessa.</p> <p><b>Analys</b></p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					Arbetet fortgår i samarbete mellan bolagen. En utredning är initierad och klar från PWC som föreslår ett antal möjliga vägar framåt. Dessa diskuteras nu i samarbete med Stockholms Stadshus AB.
	  Aktivt Medskapandeindex  <b>Analys</b>  Lägre resultat än förväntat. Handlingsplaner är framtagna för samtliga avdelningar, enheter och distrikt.	82		85	
	  Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram  <b>Analys</b>  Arbetet med marknadsdialog inför upphandlingar behöver utvecklas. Det finns en utmaning i att tillämpa arbetsättet i den omfattning som var ambitionen för året. Bolagets inköpsorganisation har 40 % vakanser och nyrekrytering av controller har inte startat. Organisationen behöver rimlig förutsättning att komma igång 2021.	100 %		100 %	
	  Andel upphandlingar där marknadsdialog har genomförts  <b>Analys</b>  Arbetet med marknadsdialog inför upphandlingar behöver utvecklas. Det finns en			50 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
	utmaning i att tillämpa arbets sättet i den omfattning som var ambitionen för året, eftersom bolagets inköpsorganisation har flera vakanta tjänster.				
	  Index Bra arbetsgivare  <b>Analys</b>  Handlingsplaner är framtagna för att förbättra resultatet.	82		85	
	  Sjukfrånvaro  <b>Analys</b>  Sjukfrånvaron har ökat pga Covid-19-pandemin. Vi noterade en topp i mars på 8,5%, därefter går trenden sakta nedåt igen.	5,6 %	6 %	5 %	
	  Sjukfrånvaro dag 1-14  <b>Analys</b>  Korttidssjukfrånvaron har ökat något i och med Covid-19-pandemin och tros komma att öka ytterligare under året. Medarbetare som inte kan arbeta hemifrån sjukanmäler sig vid minsta sjukdomssymptom.	1,92 %	2 %	1,7 %	
					 Periodisk genomgång av behörigheter i ekonomisystemet har genomförts  <b>Analys</b>  Vi har i våra planer att genomföra behörighetsgenomgångar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Aktivitet
					i Agresso 2 gånger per år. Senaste genomgången skedde i maj 2020.

# SUMMERAD RESULTATRÄKNING SB TOTALT (Mkr)

Bilaga 1

Utfall Tertial 1-2 2020 och Prognos 2 2020

	Ack Utfall	Ack Budget	Diff Utf/Bud	Helår Budget	Helår Prog	Diff Prog/bud
Hysesintäkter bostäder	1587	1594	-7	2392	2389	-3
Hysesintäkter lokaler	452	448	4	671	674	2
Hysesintäkter bilplatser	35	37	-2	55	51	-4
Intäcksreduktioner	-69	-61	-9	-91	-103	-11
Övriga förvaltningsintäkter	109	95	14	143	149	6
<b>Summa Intäkter</b>	<b>2113</b>	<b>2113</b>		<b>3170</b>	<b>3160</b>	<b>-9</b>
Fastighetsskötsel	212	228	16	340	337	4
Reparationer	188	224	35	335	335	
Utrangering av fastighetskomponent	2	8	7	13	15	-2
Taxebundna kostnader	286	298	12	457	449	8
Administration	319	342	23	513	512	1
<b>Summa Driftkostnader</b>	<b>1008</b>	<b>1100</b>	<b>93</b>	<b>1658</b>	<b>1646</b>	<b>12</b>
<b>Driftnetto exkl markavg. o f-skatt</b>	<b>1106</b>	<b>1013</b>	<b>93</b>	<b>1511</b>	<b>1514</b>	<b>3</b>
Markavgifter	101	100	-1	150	152	-2
Fastighetsskatt	56	60	4	90	88	3
<b>Driftnetto Fastighetsförvaltning</b>	<b>948</b>	<b>852</b>	<b>96</b>	<b>1271</b>	<b>1275</b>	<b>4</b>
Fastighetsavskrivningar	566	608	42	912	910	3
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>382</b>	<b>244</b>	<b>137</b>	<b>359</b>	<b>365</b>	<b>6</b>
Finansiella poster	74	90	16	135	118	16
<b>OPERATIVT RESULTAT</b>	<b>308</b>	<b>155</b>	<b>153</b>	<b>224</b>	<b>247</b>	<b>23</b>
Jämförelsestörande poster						
<b>RES EFT JMF STÖR. POSTER</b>	<b>308</b>	<b>155</b>	<b>153</b>	<b>224</b>	<b>247</b>	<b>23</b>

Prognos-2, 2020, SB Tot

Bilaga 1

Investeringar, mnkr	Ack utfall jan-aug	Budget helår	Prognos helår	Utfall föreg år
Nyproduktion	514	1 239	1 187	1 148
Ombyggnader etc.	549	1 031	966	944
<b>Summa</b>	<b>1 063</b>	<b>2 270</b>	<b>2 153</b>	<b>2 092</b>

BALANSRÄKNING

Mkr	Bokslut 2019-12-31	Prognos 2 2020-12-31
Anläggningstillgångar	28 389	29 571
Övriga omsättningstillgångar	124	135
<b>Summa tillgångar</b>	<b>28 513</b>	<b>29 706</b>
Eget kapital	13 379	13 561
Avsättningar/minoritet etc	648	628
Långfristiga skulder	0	0
Kortfristiga skulder, lån internbanken	13 612	14 561
Kortfristiga skulder, övriga	874	956
<b>Summa skulder o eget kap.</b>	<b>28 513</b>	<b>29 706</b>
<b>Soliditet %</b>	<b>47%</b>	<b>46%</b>

Planering stora investeringar och projekt > 50 mnkr Rapportansvarig:

Belopp i mnkr

Bolag	Projekt	Stadsdel	Stadsdelsområde	Antal lägenheter	Antal lokaler/platser/skolplatser	Bedömd byggstart (månad, år)	Beslutad investering (månad, år)	Beslutsinstans	Typ av Investering			Upparbetat t.o.m. idag 2020	Upparbetat under 2020	Prognos 2020	Budget 2020	Prognos färdigt		Kommentar
									Inriktning (I), eller Genomförande slut (G)	Nybyggnation (N), Strategisk Invomb (SI) ersättningsinvestering (EI)	Belopp					Tidpunkt (kvartal)	Belopp	
SB	Hedvig På-/Ombyggnad	Vällingby	Hässelby-Vällingby	160		nov-14	sep-14	BS	G	N	295	320	7	7	2	Q4 2020	320	
SB	Hundlokan/Skogslockan	Hässelby	Hässelby-Vällingby	108		dec-15	jun-15	BS	G	N	255	265	-1	0	0	Q3 2020	266	
SB	Ståthållaren	Bagarmossen	Skarpnäck	76	1	aug-17	apr-16	BS	G	N	185	188	-1	-1	0	Q3 2020	184	
SB	Ledinge 1	Tensta	Spånga-Tensta	172		aug-18	jun-16	KcS->KF	G	N	345	281	100	157	141	Q2 2021	294	Stockholmshus. Investeringbidrag på 57,3 mkr beviljat.
SB	Snabba Hus Bergslagsvägen	Norra Ångby	Bromma	127		jun-19	jun-16	BS	G	N	141	131	39	61	68	Q2 2021	167	Antal lägenheter ändrat till 134
SB	Snabba Hus Räckstavägen	Norra Ångby	Bromma	250		aug-18	jun-16	BS	G	N	277	301	-1	-1	0	Q3 2020	301	Antal lägenheter ändrat till 247
SB	Sabbatsberg 18	Innerstan	Norrmalm	42	1	nov-17	dec-16	BS	G	N	125	134	0	3	0	Q4 2020	137	
SB	Vallgossen, S:t Göran	Innerstan	Kungsholmen	246	6	dec-13	feb-17	KcS->KF	G	N	530	530	-23	0	0		553	Inflyttad men försening i ekonomisk uppgörelse med entreprenören.
SB	Värbergsvägen	Skärholmen	Skärholmen	225		nov-22	feb-18	KcS->KF	I	N	523	7	0	1	5	Q2 2026	523	Stockholmshus
SB	Örskär vid Kärrtorps IP	Kärrtorp	Skarpnäck	400		mar-17	mar-17	KcS->KF	I	N	905	13	1	4	10	Q4 2026	905	
SB	Silvret 3	Grimsta	Hässelby-Vällingby	113		maj-18	jun-17	BS	G	N	284	277	34	53	55	Q4 2020	296	
SB	Mangon (fd Persikan)	Södermalm	Södermalm	169	3	dec-20	feb-20	KcS->KF	G	N	682	21	1	21	40	Q2 2024	682	
SB	Kvarnseglet 3 & 4	Rinkeby	Rinkeby-Kista	106	1	dec-17	jun-17	BS	G	N	294	295	-44	-43	-37	Q3 2020	250	Förändrad antal lägenheter till 105 pga ändring i lägenhetsfördelning. Investeringbidrag på 36,2 mkr har emottagits.
SB	Nybohovsbacken	Nybohov		91		aug-14	sep-17	KcS->KF	G	N	399	373	24	71	40	Q2 2021	419	
SB	Dalen 21	Dalen	Enskede-Årsta-Vantör	104		aug-21	okt-17	KcS->KF	I	N	319	7	0	4	5	Q2 2024	319	
SB	Primus	Lilla Essingen	Kungsholmen	108		maj-22	dec-17	KcS->KF	I	N	375	11	-1	0	10	Q2 2024	375	
SB	Östberga Norra	Östberga	Enskede-Årsta-Vantör	220		sep-24	dec-17	KcS->KF	I	N	531	3	0	1	1	Q1 2027	360	Omstart i projektet. Antal lägenheter drygt 150. Investering bedömd till ca 360 mkr. Ej stockholmshus längre.
SB	Albano	Innerstan	Östermalm	1021		dec-17	feb-18	KcS->KF	G	N	2 130	1 034	215	463	381	Q3 2023	2 395	Arbete med att se över lönsamhetskalkylen har påbörjats
SB	Greken	Blackeberg	Bromma	95		maj-19	mar-18	BS	G	N	272	100	58	123	95	Q2 2022	234	
SB	Kämpinge 2	Tensta	Spånga-Tensta	170			mar-18	KcS->KF	I	N	402	3	0	0	5			Ändrad inriktning. Inte längre aktuellt för bostäder.
SB	Valla Södra	Årsta	Enskede-Årsta-Vantör	169		mar-21	mar-18	KcS->KF	I	N	341	9	0	5	10	Q2 2024	341	
SB	Björnmossevägen	Kälvesta	Hässelby-Vällingby	224		okt-23	dec-18	KcS->KF	I	N	565	4	1	3	5	Q2 2027	565	Stockholmshus
SB	Kärrtorp Centrum	Kärrtorp	Skarpnäck	72		aug-20	feb-19	BS	G	N	215	34	12	34	80	Q4 2022	217	
SB	Plankan	Innerstan	Södermalm	158		dec-19	mar-19	KcS->KF	G	N	597	174	74	169	150	Q4 2022	711	Inkluderar 50 studentlägenheter.
SB	Hagastaden	Vasastaden	Normalm	338		jun-23	dec-19	KcS->KF	I	N	536	7	1	2	3	Q2 2026	536	Studentlägenheter
SB	Familjen	Östberga	Enskede-Årsta-Vantör	87	1	mar-21	jun-20	BS	G	N	112	6	3	5	5	Q2 2023	112	Studentlägenheter
SB	Kotka/ Saima	Akalla	Rinkeby-Kista	379	5	jun-23	jun-20	KcS->KF	I	N	1 141	4	2	3	3	Q4 2027	1 141	
<b>Ombyggnad</b>																		
SB	Plankan-Fastighetsförbättrande åtgärder	Södermalm	Södermalm	341	59	dec-19	mar-19	BS	G	SI	95	20	14	55	41	Q4 2024	134	Inkluderat i nybyggnadsärendet.
SB	Sandhammaren	Kärrtorp	Skarpnäck	46	4	aug-14	jun-14	BS	G	SI	64	75	-4	-3	0	Q4 2018	75	
SB	Kasernen 1	Östermalm	Normalm-Östermalm	17	11	sep-15	dec-16	BS	G	SI	111	138	0	1	0	Q4 2020	138	
SB	Husby Centrum	Husby	Rinkeby-Kista	404	47	mar-15	dec-14	BS	G	SI	254	170	7	17	6	Q4 2023	265	Nytt genomförandebeslut togs i styrelsen 2020 på 80 mnkr plus tidigare upparb 111 = 191. mnkr.
SB	Storholmen 3	Värberg	Skärholmen	103	2	2014	feb-20	BS	G	SI	191	126	15	39	41	Q4 2022	195	Tidigare beslut 133 mnkr. Ny investeringsbudget dec-17 med utökning till 160 mnkr.
SB	Lillkvarnen 1 & 2	Rinkeby	Rinkeby-Kista	132	1	2016	dec-17	BS	G	SI	160	150	0	0	0	Q4 2018	150	
SH	Daedalus 5 Grundförstärkning och upprustning	Gamla stan	Södermalm	37	14	2016	mar-16	BS	G	SI	270	295	20	25	17	Q4 2020	301	
SB	Trondheim 2	Husby	Rinkeby-Kista	84	5	2016	mar-16	BS	G	SI	129	148	0	0	0	Q4 2020	148	
SB	Trondheim 1	Husby	Rinkeby-Kista	118	17	2017	apr-17	BS	G	SI	178	183	1	1	0	Q4 2020	183	Avvikelse rapport på 94 mnkr godkänd av styrelsen 2019.
SB	Påbyggnader Husby /Husby brandskydd	Husby	Rinkeby-Kista	150	0	2017	sep-17	BS	G	SI	60	94	21	22	22	Q4 2020	94	
SB	Skänninge 2	Tensta	Spånga-Tensta	81	10	2018	feb-18	BS	G	SI	155	159	4	4	0	Q4 2020	160	
SB	Ståthållaren 4	Bagarmossen	Skarpnäck	274	42	sep-18	sep-18	BS	G	SI	175	109	15	32	43	Q4 2022	175	
SB	Skänninge 5	Tensta	Spånga-Tensta	53	3	2019	dec-18	BS	G	SI	104	99	32	36	45	Q2 2021	103	
SB	Oslo 6	Husby	Rinkeby-Kista	119	11	2019	dec-18	BS	G	SI	214	167	63	88	87	Q3 2021	200	
SB	Pyramiden 18 Grund och upprustning	Södermalm	Södermalm	32	3	19-dec	okt-19	BS	G	SI	180	52	32	43	40	Q4 2025	180	Avvikelse projekttotal Innehåller ytterligare en fastighet (Kvarndammen 4) som ännu inte är beslutad. Därav totalprognos på 226,7 mnkr.
SB	Kvarnseglet 5 och Kvarndammen 2	Rinkeby	Rinkeby-Kista	311	41	20-feb	dec-19	BS	G	SI	168	54	39	108	75	Q2 2023	227	
SB	Skänninge 4	Tensta	Spånga-Tensta	81	10	20-jun	jun-20	BS	G	SI	170	4	0	19	81	Q2 2022	171	
SB	Oslo 5	Husby	Rinkeby-Kista	93	0	20-jun	jun-20	BS	G	SI	142	9	3	18	20	Q3 2022	144	
SB	Nystad 1 Hus och Nystad 11 gård	Akalla	Rinkeby-Kista	193	14	20-jun	jun-20	BS	G	SI	136	9	2	10	40	Q4 2023	136	





## BILAGA2

Kompletterande beskrivning av ”Stora projekt”

Investeringsprojekt >50 mkr

T2 2020

## Innehållsförteckning

1. Beslutade genomförandeprojekt, över 300 mkr, som godkänts av kommunfullmäktige .....	4
Ledinge 1 (Stockholmshus) .....	4
Vallgossen, S:t Göran .....	4
Mangon (fd Persikan) .....	5
Albano .....	5
Plankan .....	6
2. Beslutade genomförandeprojekt, under 300 mkr, som godkänts av bolagsstyrelsen	7
Nybohovsbacken .....	7
Hedvig 22 .....	7
Hundlokan/Skogsklockan .....	8
Ståthållaren .....	8
Snabba Hus Bergslagsvägen .....	9
Snabba Hus Råckstavägen .....	9
Sabbatsberg 18 .....	10
Silvret 3 .....	10
Kvarnseglet 3 & 4 .....	11
Greken .....	11
Kärrtorp Centrum .....	11
Familjen .....	12
4. Planeringsprojekt (utrednings-eller inriktningsbeslut) över 300 mkr, som godkänts av eller ska godkännas av kommunfullmäktige .....	12
Vårbergsvägen (Stockholmshus) .....	12
Örskär vid Kärrtorps IP (Stockholmshus) .....	13
Dalen 21 .....	13
Primus .....	13
Östberga Norra .....	14
Kämpinge 2 .....	14
Valla Södra .....	14
Björnmossevägen (Stockholmshus) .....	14

Hagastaden.....	15
Kotka/ Saima.....	15
5. Beslutade (Ombyggnad) genomförandeprojekt, under 300 mkr, som godkänts av bolagsstyrelsen .....	15
Plankan-fastighetsförbättrande åtgärder .....	15
Husby C.....	16
Kasernen 1 .....	16
Lillkvarnen 1&2 .....	17
Oslo 6 .....	18
Pyramiden 18.....	18
Påbyggnader Husby.....	19
Rinkeby Allé .....	19
Sandhammaren 1 .....	20
Skänninge 2 .....	20
Skänninge 5 .....	21
Storholmen 3.....	21
Ståthållaren 4.....	22
Trondheim 1.....	22
Trondheim 2.....	22
Skänninge 4 .....	23
Nystad 1 (hus) och Nystad 11 (gård).....	23
Oslo 5 .....	24
Daedalus 5 grundförstärkning och upprustning.....	25

## 1. Beslutade genomförandeprojekt, över 300 mkr, som godkänts av kommunfullmäktige

### Ledinge 1 (Stockholmshus)

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 2017-01. Avtal med entreprenör NCC maj 2018. Produktion pågår. Inflyttning sker etappvis fom juli 2020. Sista inflyttning planerad till maj 2021. Beslut om statligt investeringsstöd på drygt 57 mkr.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q4-2019	Q2-2021	
Budget (ink moms)	345	294	Upphandlat till 305 mkr. 57 mkr i bidrag.
Omfattning	172	172	

Risk:

Slutrapport i Kommunfullmäktige planeras till Q4 2021.

### Vallgossen, S:t Görän

Projektet avser fd Sankt Görans Gymnasium som byggts om till studentbostäder.

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 2014-11. Mars 2015 handlades Serneke Bygg Öst AB (fd Värmdö Byggentreprenader) upp som totalentreprenör. Beslut om utökad investeringsbudget i Bolagsstyrelse 2017-02. Utökad budget från 440 mkr till 530 mkr föranleddes bl.a. av förändring i omfattning av kommersiella lokalytor samt kostnader för lokalanpassning intill fullt färdiga funktioner. Inflyttning klar. Det föreligger inget nedskrivningsbehov.

För närvarande pågår en förhandling om slutreglering i projektet inför avslut.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q2-2017	Q3-2018	
Budget (ink moms)	440/ 530	553	Extra kostnader för ändrings- och tillägsbeställningar samt hyresgästanpassningar i kommersiella lokaler samt garage. Osäker prognos i väntan på resultatet av förhandling med entreprenör.
Omfattning	236	245 (inkl. elevboende)	

Risk:

- Slutförhandling med entreprenör har dragit ut på tiden och det finns osäkerhet kring utfall. Förhandling pågår.

Slutrapport i Kommunfullmäktige (osäker)

### Mangon (fd Persikan)

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 2020-05. Projektet avser nyproduktion av 169 lägenheter jämte förskola med 6 avdelningar och två kommersiella lokaler samt ett skyddsrum. Projektet omfattar även 75 garageplatser. Upphandling av markentreprenad genomförd tillsammans med Stockholmshem som innehar grannkvarteret. Entreprenör är Frijo. Byggstart för markarbeten beräknas till sep 2020. Bolaget planerar för upphandling av husentreprenaden till årsskiftet.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q1-2023	Q3-2023	
Budget (ink moms)	682	682	
Omfattning	169	169	

Risk:

-

Slutrapport i Kommunfullmäktige planeras till Q1-2024.

### Albano

Nybyggnad av åtta flerbostadshus omfattande 1022 student- och forskarbostäder samt 17 stycken kommersiella lokaler inom Campus Albano. Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 2015-09.

Beslut om utökad investeringsvolym, med en total investering om 2 130 mkr, togs av Svenska Bostäders styrelse den 2018-02 och i koncernstyrelsen den 2018-03. KC. Inget ärende i Kommunfullmäktige då avvikelser på resultat låg inom stadens regelverk. Produktion pågår och inflyttning planeras i etapper med start Q4-2021. Kostnader har ökat framförallt pga tidsförskjutning, marknadsläge med rådande högkonjunktur, ökade projekteringskostnader, komplicerade markförhållanden samt ökade taxor för anslutningsavgifter. Avvikelsesrapport har presenterats för bolagets styrelse 2020-09 med en total investeringskostnad på 2 395 mkr. Ärendet är godkänt i bolagsstyrelsen. Det föreligger idag inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q2-2023	Q3-2023	
Budget (ink moms)	2130	2395	
Omfattning	1021	1022	

## Risk:

- Ett fåtal kvarstående upphandlingar av delentreprenader.
- Stora och resurskrävande entreprenader som spänner över lång tid.
- Kattrumpstullen 13, kvarteret ligger inom skydds-zonen för en av Trafikverkets anläggningar och är ej färdigprojekterad. Kostnaden att bygga och intäkterna för Krt13 ingår i ärendet. Om huset utgår ur projektet belastas projektet med en del förgävesprojektering. En överslagsberäkning visar på minskad investering med 109 mkr och ett minskat övervärde med 48 mkr. Dessa beräkningar påverkas naturligtvis i vilket skede projekteringen avbryts.
- Gemensamma arbeten och finplanering inom Campus Albano som utförs av Akademiska hus enligt samarbetsavtal.

Slutrapport i Kommunfullmäktige planeras till Q4-2023.

## Plankan

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 2017-01. Beslutet avsåg påbyggnad av befintligt kvarter med totalt 158 lägenheter varav 50 studentlägenheter med en investering på totalt 520 mnkr. I samband med nyproduktionen planeras även för totalrenovering av gården med nytt tätskikt, fyra befintliga hissarna renoveras, taket får nytt tätskikt, delar av befintliga installationer byts ut, fyra entréer handikappanpassas, garaget får en upprustning, befintlig miljöstuga moderniseras och byggs ut och gamla oljecisterner som tagits ur drift saneras och rivs. Total investering för fastighetsförbättrande delen beräknades då till 95 mkr. I mars 2019 togs beslut i bolagsstyrelsen att SB kunde kontraktera en entreprenör till en total investeringsutgift inklusive moms om 597 mnkr plus 95 mnkr för fastighetsförbättrande åtgärder.

Sedan de senaste beslutet har projektet identifierat ytterligare kostnader. Projektets slutkostnadsprognos uppgår nu till 773 mnkr för nyproduktionsdelen plus 143 mnkr för de fastighetsförbättrande åtgärderna. För mer information om fastighetsförbättrande delen hänvisas till punkt 5. "Beslutade Ombyggnadsprojekt under 300 mkr".

Överklagande i olika instanser har försenat projektet. Projektet produceras i totalentreprenad och produktionen pågår. Kostnader har ökat bl.a. pga ny grundläggningsmetod av nya huset, sanering av asbest, skillnad mellan förfrågningsunderlag och verkliga förhållanden samt tillskapande av fyra nya lägenheter. Det föreligger idag inget nedskrivningsbehov.

Ett reviderat genomförandebeslut behöver fattas i Svenska Bostäders styrelse och av Kommunfullmäktige.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q4-2018	Q4-2022	Stora förseningar pga överklagande
Budget (ink moms)	597	773	Avvikelsesrapport under bearbetning.
Omfattning	158	162	

## Risk:

- Komplicerad grundläggning, upphandlad delvis på reglerbara mängder med risk för kostnadsökning. Bolagets bedömning är ändå att vissa delar kan bli billigare.
- Ej färdig projektering för hela projektet samtidigt som produktion har startats. Alla frågor är ännu inte utredda.
- Risk för behov av ytterligare evakuering pga bullerproblematik samt säkerhetsaspekt.

Slutrapport i Kommunfullmäktige planeras till Q2-2024

## 2. Beslutade genomförandeprojekt, under 300 mkr, som godkänts av bolagsstyrelsen

### Nybohovsbacken

Genomförandebeslut om 265 mkr togs i bolagsstyrelsen 2014-02. Projektet består av sju punkthus med 91 lägenheter samt tre lokaler som byggs i tre etapper. Projektet utförs i CM-upplägg med delade entreprenader via Besqab. Inflyttning i två etapper är klar och sista etappen beräknas vara klar jan-2021. Beslut om utökad investering under pågående produktion har tagits bl.a. med anledning av komplicerad grundläggning samt försening av exploateringskontorets arbeten i gatan vilket hindrat produktionen och lett till förseningar med ökade anbudspriser pga högkonjunktur samt ökade kostnader för platsorganisation. Reviderat genomförandebeslut i bolagsstyrelsen 2017-09 på 399 mkr.

Projektet har i dagsläget en prognos på 419 mkr bl.a. pga ökade markkostnader samt indexreglering. Det föreligger idag ett nedskrivningsbehov på ca 13 mkr.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q4-2018	Q1-2021	Kvarstående 37 lgh flyttas in jan-2021.
Budget (ink moms)	399	419	
Omfattning	91	91	

## Risk:

-

Slutrapport i bolagsstyrelsen planeras till Q2 2021.

### Hedvig 22

Genomförandebeslut antogs i bolagsstyrelsen 2014-09. Produktionsstart genomfördes i slutet av 2014. Projektet genomfördes i fem etapper och omfattar påbyggnad av befintliga lamellhus med två våningar och ombyggnad av en lokal till lägenhet (totalt 45 lägenheter) samt ombyggnad av 108 befintliga lägenheter. Ursprungligt skyddsrum har byggts om till 7 lägenheter och nytt skyddsrum har tillskapats. Samtliga lägenheter är inflyttade. Projektet har förskjutits ca ett år pga inkörningsproblem samt den etappvisa ut- och inflyttningsprocessen. Projektet har nominerats till Sveriges allmännyttas och "Årets bästa renovering".

Det föreligger inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q4-2018	Q1-2020	Inflyttad
Budget (ink moms)	295	320	Det har skapats ytterligare 7 lägenheter samt tilläggsbeställningar från Distriktet. Utökad projekttid med ca 1 år.
Omfattning	153	160	Varav 52 nya lägenheter.

Risk:

-

Slutrapport i bolagsstyrelsen planeras till Q1 2021.

### Hundlokan/Skogsklockan

Genomförandebeslut antogs i bolagsstyrelsen 2015-06. Svenska Bostäder fick ta över detta projekt från Familjebostäder. Inflyttning har skett under 2018. En del kompletterande arbete avseende bl.a. ventilation och garage pågår. Projektet beräknas vara klart under hösten 2020.

Det föreligger inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q3-2018	Q4-2020	
Budget (ink moms)	255	266	Projektet handlades upp till totalt 274 mkr
Omfattning	108	108	

Risk:

-

Slutrapport i bolagsstyrelsen planeras till Q1 2021.

### Ståthällaren

Genomförandebeslut antogs i bolagsstyrelsen 2016-04. Projektet handlades upp i mar 2017 i totalentreprenad. Entreprenör Byggpartner i Dalarna AB. Inflyttning klar under sommaren 2019. Slutreglering med entreprenör klart. Det föreligger inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
--	--------------------	---------	-----------



Färdigställande, sista inflyttning	Q3-2019	Q3-2019	Inflyttad
Budget (ink moms)	185	188	Projektet handlades upp till tot 198 mkr
Omfattning	76	76	

Risk:

-

Slutrapport i bolagsstyrelsen planeras till Q4 2020.

### Snabba Hus Bergslagsvägen

Genomförandebeslut antogs i bolagsstyrelsen 2016-06. Överklagande till flera instanser, reviderat bygglov samt behov av ledningsomläggningar har försenat projektet och lett till ökade kostnader. Antal lägenheter har utökats med 7 på grund av förändringar i dispositionen av byggnaden. Avtal med entreprenör MFH Bygg okt 2017. Inflyttning är planerad till mars 2021. Det föreligger idag inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q2-2018	Q2-2021	
Budget (ink moms)	141	167	Upphandlat till totalt 147 mkr. Extra kostnad för tillkommande moduler.
Omfattning	127	134	

Risk: Vi bedömer att Ellevios pågående projekt ”Stockholm Ström” (400kV) kan försena projektet men vi har en tät dialog med Ellevio för att samordna resp. projekt.

Slutrapport i bolagsstyrelsen planeras till Q3 2021.

### Snabba Hus Råckstavägen

Genomförandebeslut antogs i bolagsstyrelsen 2016-06. Avtal med entreprenör MFH Bygg okt 2017. Inflyttning klar dec 2019. Antal lägenheter har justerats ner på grund av förändringar i dispositionen av byggnaden. Projektet har drabbats av ökade kostnader kring framförallt ledningsomläggningar och anslutningsavgifter.

Det föreligger inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q2-2018	Q4-2019	Inflyttad

Budget (ink moms)	277	301	Upphandlat till totalt 284 mkr. Avdrag för 3 moduler.
Omfattning	250	247	

Risk:

Slutrapport i bolagsstyrelsen planeras till Q4 2020.

### Sabbatsberg 18

Genomförandebeslut antogs i bolagsstyrelsen 2016-12. Avtal med entreprenör Serneke juni 2017. Inflyttad juni 2019. En del garantiarbeten återstår. Frågan kring elanslutning har varit aktuell sedan 2017 där Ellevio och Locum har haft diskussion kring kabelförläggning i mark. Parterna har kommit överens om ett upplägg före sommaren i år och genomförandeavtal med Ellevio är tecknat.

Det föreligger inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q1-2019	Q2-2019	Inflyttad
Budget (ink moms)	125	137	Handlades upp till 136 mkr
Omfattning	42	42	

Risk: Det finns en osäkerhet kring kostnader för kabeldragning och därmed en risk för att totalkostnaden hamnar över känslighetsanalysens marginal.

Slutrapport i bolagsstyrelsen planeras till Q1-2021.

### Silvret 3

Genomförandebeslut antogs i bolagsstyrelsen 2017-06. Avtal med entreprenör Erlandsson bygg maj 2018. Produktion pågår. Inflyttning sker i etapper under 2020 med start juni. Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q1-2020	Q4-2020	
Budget (ink moms)	284	296	Handlades upp till 300 mkr.
Omfattning	113	113	

Risk:

Slutrapport i bolagsstyrelsen planeras till Q1 2021.

### Kvarnseglet 3 & 4

Genomförandebeslut antogs i bolagsstyrelsen 2017-06. Avtal med entreprenör Erlandsson bygg juli 2017. Samtliga lägenheter är inflyttade. Projektet beviljades statligt investeringsstöd juni 2018 på drygt 36 mkr vilket har betalats ut efter inflyttning. En del markarbete återstår.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q3-2019	Q1-2020	Inflyttad
Budget (ink moms)	294	250	Upphandlat till 295 mkr exkl. investeringsbidrag på 36 mkr.
Omfattning	106	105	

Risk:

Slutrapport i bolagsstyrelsen planeras till Q4 2020.

### Greken

Genomförandebeslut antogs i bolagsstyrelsen 2018-03. Projektet omfattar 95 lägenheter samt 2 garage med totalt 38 p-platser. Dessutom ingår en upprustning av befintlig gemensam gård i projektet. Avtal med entreprenör JSB Construction april 2019. Produktion pågår. Inflyttning planerad till jan 2022.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q2-2021	Q1-2022	
Budget (ink moms)	272	234	Upphandlat till totalt 246 mkr.
Omfattning	95	95	

Risk:

Slutrapport i bolagsstyrelsen planeras till Q2 2022.

### Kärrtorp Centrum

Genomförandebeslut antogs i bolagsstyrelsen 2017-02 avseende nyproduktion av 69 bostäder inom fastigheterna Söderarm 1 och Grönskär 2. Beslut om utökad investeringsbudget i Bolagsstyrelse 2019-02 med anledning av utökning av boarean och antalet lägenheter samt tidsförskjutning. Avtal med entreprenör Exlmg B&P d.o.o från Serbien feb 2020 (Svenska dotterbolaget heter Northing AB). Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
--	--------------------	---------	-----------

Färdigställande, sista inflyttning	Q4-2021	Q3-2022	Utökad investering
Budget (ink moms)	215	217	Upphandlat till 217 mkr
Omfattning	72	72	

Risk:

- Byggnation nära T-banan utgör en risk. Vi följer gällande arbetsplan och rutiner som SL har upprättat.
- Utländsk entreprenör medför en del risker genom att det är deras 1:a projekt i Sverige. Genom löpande besiktningar och kontinuerliga uppföljningar på plats arbetar vi för att minska risken.

Slutrapport i bolagsstyrelsen planeras till Q1-2023.

## Familjen

Genomförandebeslut antogs i bolagsstyrelsen 2020-06. Projektet avser nyproduktion av 87 studentlägenheter samt en förskola inom kv Familjen 2 i Östberga.

Detaljplanen vann laga kraft i mars 2020 och exploateringsavtalet är klart. Förfrågan skickas ut under vecka 34, anbud preliminärt klart under november. Byggstart sker preliminärt Q2 2021.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q1-2023	Q1-2023	
Budget (ink moms)	112 mkr	112 mkr	Inkl. förväntat investeringsstöd
Omfattning	87	87	

Risk: Projektet är beroende av exploateringskontorets ledningsomläggningar. Om tidplan inte hölls kan projektet försenas.

Slutrapport i bolagsstyrelsen planeras till Q4-2023.

## 4. Planeringsprojekt (utrednings- eller inriktningsbeslut) över 300 mkr, som godkänts av eller ska godkännas av

### kommunfullmäktige

#### Vårbergsvägen (Stockholmshus)

Svenska Bostäder ansökte i september 2016 om en förnyad markanvisning för den mark som delvis ligger vid Vårbergsvägen på fastigheten Skärholmen 2:1 och delvis på våra egna fastigheter Brännholmen 1, Eldholmen 1 och Ekholmen 1. I markanvisningsavtalet bedöms området kunna bereda plats för c:a 210 lägenheter. NCC är samverkansentreprenör.

Antagande av detaljplan beräknas till Q4-2020 och bedömd produktionsstart Q2-2023.

Inriktningsbeslut:	2018-04
Beräknad investering:	523 mkr
Antal lägenheter:	223 lgh

### Örskär vid Kärrtorps IP (Stockholmshus)

Svenska Bostäder erhöll i nov 2015 en markanvisning för den mark som avgränsas av Kärrtorpsvägen i norr, Sockenvägen i söder, befintlig bebyggelse på Vikstensvägen i Väster och Kärrtorps idrottsplats och Nackreservatet i öster. Bolaget avser att bygga ca 400 hyreslägenheter med en prognosticerad budget på 900 Mkr. Området bedömdes kunna bereda plats för c:a 600 nya lägenheter varav 200 som bostadsrätter.

Inriktningsbeslut:	2017-06
Beräknad investering:	900 mkr
Antal lägenheter:	400 lgh

### Dalen 21

Bolaget erhöll markanvisning i februari 2013 för fastigheten Dalen 21. Fastigheten är bebyggd med ett parkeringshus. Projektet omfattar ett nytt garage i två plan med 104 lägenheter i kvartersform ovanpå. Detaljplan antagen nov 2019 och överklagad till Mark och Miljödomstolen. Positivt besked från MMD i augusti.

Inriktningsbeslut:	2018-02
Beräknad investering:	319 mkr
Antal lägenheter:	104 lgh

### Primus

Belägen på Lilla Essingen. Projektet ingår i stadens planer för området där ca 600 lägenheter lgh varav ca 210 lgh på stadens mark och ca 390 lgh på privatmark. 108 lgh på stadens mark planeras som hyresrätter. Markanvisning erhöles i december 2008. Detaljplan vann laga kraft juni 2018. Huset projekteras för att klara Miljöbyggnad Silver och en energiförbrukning under 60 kWh/kvm. Tidplan har skjutits framåt från stadens och Oscar Properties sida. Tidplan för Svenska Bostäders tillträde till mark är ytterst osäkert då inget arbete pågår för närvarande.

Inriktningsbeslut:	2018-03
Beräknad investering:	375 mkr
Antal lägenheter:	108 lgh

## Östberga Norra

Beslut avser nyproduktion av ca 220 lägenheter inom ramen för Stockholmshus delvis på egen tomträtt Familjen 1, delvis på fastigheten Årsta 1:1 till en total investeringsutgift om 531 Mkr. Det har dock visat sig att förutsättningarna för Stockholmshus-upplägg inte uppfylls och därmed har bolaget ändrat inriktning och planerar för nybyggnation av ca 150 hyreslägenheter till en prognosticerad budget på ca 360 mkr. Arbetet med att ta fram underlag för reviderat inriktningsbeslut har startas.

Inriktningsbeslut:	2018-03
Beräknad investering:	531/ <b>360</b> mkr
Antal lägenheter:	220/ <b>150</b> lgh

## Kämpinge 2

Markanvisning inom fastigheten Kämpinge 2 i stadsdelen Tensta erhöles i maj 2017 och Start-PM togs september 2017 i Stadsbyggnadsnämnden. Stadens ledning hade planer på att Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning skulle flytta från sina lokaler i Lunda industriområde till Tensta. Svenska Bostäder föreslogs bygga både kontor och bostäder på fastigheten. Planerna har ändrats och det finns ingen indikation på att bolaget kan få bygga nya lägenheter på fastigheten.

Inriktningsbeslut:	2018-06
Beräknad investering:	402 mkr
Antal lägenheter:	170 lgh

## Valla Södra

Svenska Bostäder fick i oktober 2011 en markanvisning för nya bostäder i den första etappen av Årstafältets utbyggnad för att tillskapa c:a 170 lägenheter. 2017-05-24 vann planen laga kraft. Med nuvarande planering rymmer kvarteret totalt 169 lägenheter, 46 vanliga lägenheter och 123 studentlägenheter samt garage inkluderat 37 platser. Inväntar besked om tillträde till mark.

Inriktningsbeslut:	2018-06
Beräknad investering:	341 mkr
Antal lägenheter:	169 lgh

## Björnmossevägen (Stockholmshus)

Bolaget erhöles markanvisning för 224 lägenheter i december 2017 i Kälvesta. Projektet omfattar även c:a 121 p-platser och 14 gästparkeringar- och parkeringar för rörelsehindrade. Det skapas också 471 cykelplatser. Osäkerhet finns kring antal lägenheter och fördelning mellan hyresrätter

och bostadsrätter i området och arbete med denna fråga pågår för närvarande. Beslut i Stadsbyggnadsnämnd 2020-03 att gå vidare med projektet.

Inriktningsbeslut:	2019-03
Beräknad investering:	565 mkr
Antal lägenheter:	224 lgh

## Hagastaden

Svenska Bostäder fick i mars 2018 en markanvisning i östra Hagastaden för cirka 300 studentbostäder och lokaler i bottenvåning. Kvarteret delas med Micasa, som bygger vård- och omsorgsboende. Samråd har skett under våren och arbetet med samrådredogörelse kommer att pågå under hösten. Produktionsstart beräknas till 2024.

Inriktningsbeslut:	2020-03
Beräknad investering:	536 mkr
Antal lägenheter:	338 lgh

## Kotka/ Saima

I november 2017 fick Svenska Bostäder en markanvisning för att bygga 400 bostäder inom fastigheterna Saima 1 och Kotka 1 i Akalla. Detaljplanesamråd är planerat till sep-2020. Projektet omfattar ca 380 lägenheter fördelade på två kvarter med lokaler i utvalda bottenvåningar samt 2 förskolor. Prognosticerad budget bedöms till 1 141 Mkr. Lägenhetsantalet kan komma att ändras i samband med framtida projekteringsarbete. Inriktningsbeslut taget i bolagets styrelse 2020-06.

Inriktningsbeslut:	
Beräknad investering:	1 141 mkr
Antal lägenheter:	379 lgh

## 5. Beslutade (Ombyggnad) genomförandeprojekt, under 300 mkr, som godkänts av bolagsstyrelsen

### Plankan-Fastighetsförbättrande åtgärder

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 2017-01 som del av investeringsärende avseende nyproduktion. Total budget bedömdes till 95 mnkr och avser totalrenovering av gård med nytt tätskikt, renovering av fyra hissar, nytt tätskikt av tak, utbyte av delar av befintliga installationer, handikappanpassning av fyra entréer, upprustning av garaget, modernisering av miljöstuga och de gamla oljecisterner som tagits ur drift ska saneras och rivs.

Stora förseningar pga överklagande i alla instanser har försenat projektet. Projektet produceras i totalentreprenad. Produktion pågår.

Avvikelsen mot genomförandebeslutet på ombyggnadsdelen har många orsaker. Främst berör det innergården, exempelvis utökad rivning av ytskikt, uppbyggnad bjälklag, bjälklagsbrunnar, dolda sarger och betongbalkar. Vi har även behövt använda mindre grävmaskiner pga dåligt gårdsbjälklag. Utöver det behövs förstärkningar av stomme i befintligt hus, åtgärder av rökgasevakivering i dåligt skick, åtgärder av icke fungerande dagvattensystem, provtryckning av kanaler samt utökad asbestsanering.

Ett reviderat genomförandebeslut behöver fattas i Svenska Bostäders styrelse och av Kommunfullmäktige.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning			Kvarboende hyresgäster
Budget (ink moms)	95	143	
Omfattning	341	341	

## Husby C

Ärendet behandlar ombyggnad av fastigheterna Lillehammer 3, Ålesund 1 och 2 i Husby och omfattar ombyggnad av ca 7 700 kvm lokalyta, ca 900 kvm tillbyggnad av matvarubutik samt inglasning av galleria/tunnelbaneentré. Totalt innehåller kvarteren ett trettiotal lokaler i storlekar från 14 kvm till 970 kvm.

Avvikelse mot investeringsbeslut beror på att åtgärder gjorts som inte var aktuella i samband med beslutet, bl.a. folkets Husby, Kontaktcenter, lokaler Trondheimsgatan 3 samt Kulturskolans lokaler anpassade till Stadsteatern.

Det föreligger inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	2018	2023	
Budget (ink moms)	254	265	
Omfattning	404	404	

## Kasernen 1

Styrelsen beslutade den 4 december 2014 om en investering på 97 mnkr avseende upprustning av fastigheten Kasernen 1. Den 8 december 2016 godkände styrelsen en utökad investering på 111



mnr baserad på inkomna anbud. Entreprenaden startade i april 2017 och slutbesiktades i december 2018. Hyresgästerna återflyttade i månadsskiftet januari/februari 2019.

Projektet har drabbats av stora tillkommande kostnader främst på grund av oförutsedda konstruktiva svagheter i byggnaden samt stora följdkostnader för montage och anpassning av ventilationslösningar för byggnadens många kommersiella lokaler. Avvikelsesrapport på 145 mnr godkänd av styrelsen 2019. Då tog man med de värsta scenarierna. Nu ser det ut att landa något lägre.

Det föreligger inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	2019	2019	
Budget (ink moms)	145	138	Investeringsbeslut 97 mnr. Utökad investering dec 2016 på 111 mnr. Avvikelsesrapport feb 2019 på 145 mnr.
Omfattning	17	17	

## Lillkvarnen 1&2

Styrelsen beslutade 2015-10-22 att genomföra investering avseende upprustning och renovering av Kv Lillkvarnen 1 och 2, Rinkeby bestående av 130 lägenheter. Investeringsvolymen uppgick till 133 mnr. Produktionsbudget med anbud som underlag fastslogs till 144 mnr vilket ändå låg inom investerings-ärendets känslighetsanalys.

2017-12-07 tog styrelsen ett beslut om utökad investering till 160 mnr.

Twist pågår sedan entreprenören gått i konkurs. Konkursförvaltaren har ställt krav på SB, men SB har ställt motkrav på ett högre belopp. Ytterst osäkert på var diskussionen kommer att landa.

Det föreligger inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	2018	2019	
Budget (ink moms)	160	150	Investeringsbeslut fattat okt 2015 på 133 mnr, utökad investering beslutad 20171207 på 160 mnr.
Omfattning	130	132	

## Oslo 6

Ärendet behandlar ombyggnad av fastigheten Oslo 6 i Husby. Upprustning av 112 lägenheter samt återuppbyggnad av 7 lägenheter som förstördes i brand 2017 (Oslogatan 22). Syftet med upprustningen är bland annat att minska driftkostnaderna, sänka underhållskostnaderna, höja komforten och säkerheten för de boende. Det skapar ett attraktivt boende för hyresgäster att trivas i under ytterligare många år framöver.

Prognosavvikelsen mot projektram beror på bättre inköp av material och underentreprenör.

Det föreligger inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	2020	Q2 2021	
Budget (ink moms)	214	200	
Omfattning	119	119	

## Pyramiden 18

Upprustning av Kv Pyramiden 18 ingår som en delentreprenad i det samverkansprojekt som bedrivs tillsammans med Skanska. Varje fastighet i kvarteret är uppdelad i två delar, den ena innefattar grundförstärkning av huset, den andra innefattar upprustning. Principbeslut om att rusta hela kvarteret har tidigare fattats av styrelsen.

Fastigheterna inom Kv Pyramiden genomgick en större renovering under 1970- talet. Fastigheterna har pågående problem med sättningar vilket påskyndar behovet av en genomgripande upprustning. Delentreprenader som redan genomförts visar bl.a. på brister i badrummens tätskikt och stomme, samt lägenheternas ljudisolering, brandsäkerhet/täthet mellan våningsplanen, bristande ventilation samt dålig energihushållning. Pyramiden 18 består av ett gårdshus och ett gatuhus.

Det föreligger inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning		2025	Beräknad inflytt framgår ej i beslutet.
Budget (ink moms)	180	180	
Omfattning	32	32	

## Påbyggnader Husby

Inom Svenska Bostäders fastighetsbestånd i Husby finns idag 21 stycken bostadshus med påbyggda våningar uppförda vid tre olika tidsperioder; 1993, 2002 samt mellan åren 2004 och 2005. Samtliga påbyggnader delas in i de tre olika tidsperioderna då utförandet, konstruktionen och utseendet skiljer sig åt dem emellan. Påbyggnaderna är uppförda på loftgångshus som uppfördes mellan åren 1972 och 1974.

Styrelsen godkände i september 2017 en investering för förstärkning av påbyggnadernas brandskydd. Dec 2019 godkändes en avvikelserapport i styrelsen på 94 mnkr.

Det föreligger inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	2020	2020	
Budget (ink moms)	94	94	Investeringsbeslut fattat i styrelsen sep-2017 på 60 mnkr. Avvikelse rapport godkänd i styrelsen dec 2019 på 94 mnkr.
Omfattning	150	150	

## Rinkeby Allé

Upprustning av del av fastigheterna Kvarnseglet 5 och Kvarndammen 2 i Rinkeby. Upprustningen omfattar sammanlagt 104 lägenheter. Dessutom tillkommer nio lägenheter genom ombyggnad av lokaler. Kompletterande beslutsunderlag för upprustning av ytterligare 49 lägenheter inom Kvarndammen 4 tillställs eventuellt styrelsen under år 2021 då dessa ligger med som option i upphandlingen. Produktion pågår.

Den stora avvikelsen mellan prognos och beslutet beror på att även Kvarndammen 4 som nämnts ovan är med i totalprognosen.

Det föreligger inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	2022	2022	
Budget (ink moms)	168	227	Genomförandebeslut på 168 mnkr, 20191205 avser dock enbart Kvarnseglet 5 och Kvarndammen 2. Kvd 4 beslutas senare.
Omfattning	104	311	178 lgh på Kvarnseglet 5 + 133 på Kvarndammen 2 = 311.

## Sandhammaren 1

Ärendet behandlar ombyggnad av fastigheten Sandhammaren 1 i Kärrtorp och omfattar en huskropp med kvartersgård och fasader mot allmänna ytor. Syftet med upprustningen är bl. a. att minska driftkostnaderna, sänka underhållskostnaderna och att sänka energiförbrukningen.

Avvikelse från investeringsbeslut pga tvist.

Det föreligger inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	2018	2018	
Budget (ink moms)	64	75	Investeringsbeslut 201406 på 51 mnkr. Beslut om utökad investering 201509 på 64 mnkr.
Omfattning	46	46	

## Skänninge 2

Projektet avser ombyggnad av fyra bostadshus inom fastigheten Skänninge 2 i Tensta. Husen är loftgångshus med garage under gårdsbjälklaget. De är byggda på slutet av 1960-talet och är tre respektive fem våningar höga.

Renovering ska utföras i lägenheterna, i allmänna utrymmen som källare och garage. Renovering av tak, fasad, fönster och gårdar ska utföras inklusive nytt tätskikt på garagebjälklag.

Syftet är att nå en lägre förvaltningskostnad genom de energiåtgärder och renoveringsåtgärder som utförs samt erbjuda moderna lägenheter till våra hyresgäster.

När investeringsbeslutet fattades 2018 var ombyggnation av lokaler ej beslutade. Man beslutade i senare skede att bygga ett nytt distriktskontor och en ny större vårdcentral samt tillskapande av 3 nya lägenheter.

Det föreligger inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	2019	2019	
Budget (ink moms)	155	160	Investeringsbeslut 20180208 på 155 mnkr avser projekt 920570,921526,921568.
Omfattning	78	81	

## Skänninge 5

Ärendet behandlar ombyggnad av fastigheten Skänninge 5 i Tensta. Husen är loftgångshus med garage under gårdsbjälklaget. De är byggda på slutet av 1960-talet och är fem våningar höga.

Renovering ska utföras i lägenheterna, i allmänna utrymmen som källare och garage. Renovering av tak, fasad, fönster och gårdar ska utföras inklusive nytt tätskikt på garagebjälklag.

Syftet med ombyggnaden är att erbjuda moderna lägenheter till våra hyresgäster samt att nå en lägre förvaltningskostnad genom de energiåtgärder och investeringsåtgärder som utförs.

Det föreligger idag ett nedskrivningsbehov på ca 8 mnkr.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	2020	2020	
Budget (ink moms)	104	103	Genomförandebeslut 20181206 på 104 mnkr avseende ombyggnad av Skänninge 5.
Omfattning	53	53	

## Storholmen 3

Ärendet avser upprustning av resterande del av fastigheten Storholmen 3 i Vårberg, benämnt Huvuddel 2. Fastigheten omfattas av två huskroppar med totalt 52 lägenheter. Största delen av tillhörande gård har renoverats under fjolåret för aktuell Huvuddel. Syftet med upprustningen är bland annat att minska drift- och underhållskostnader, höja komforten samt öka säkerheten för de boende i området.

Investeringsbeslut för huvuddel 1 togs i apr-15 på 99mnkr. Sep-16 togs ett nytt beslut för HD1+HD2, dvs hela fastigheten, på 239 mnkr. I april 2017 beslutades att inte genomföra påbyggnader på de resterande husen. I feb-20 togs ett nytt beslut på 80 mnkr plus tidigare upparbetade 111 mnkr, vilket ger en total investering på 191 mnkr.

Avvikelse mot projektram beror på lägre anbud på mark än kalkylerat vilket i sin tur ger mindre investeringsstöd som vi sökt.

Det föreligger inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	2022	2022	
Budget (ink moms)	191	195	
Omfattning	103	103	

## Ståthållaren 4

Ärendet behandlar upprustning av fastigheten Ståthållaren 4 i Bagarmossen. Syftet med upprustningen är bland annat att säkra husens framtid och börja en större ombyggnad nerifrån med grundförstärkning, dvs omgjutning av en befintlig bottenbetongplatta och upprustning av resterande befintliga betongplattor, nya Troaxförråd inklusive staldörrar med Aptusläsare i källaren samt omläggning av dräneringsledningar och fasadrenovering inklusive fönsterbyte för att husen ska stå stadigt och därmed också få en längre livslängd.

Det föreligger inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	2021	2022	
Budget (ink moms)	175	175	
Omfattning	274	274	

## Trondheim 1

Ärendet behandlar ombyggnad av fastigheten Trondheim 1 i Husby och omfattar tre loftgångshus med totalt 115 lägenheter inklusive 16 lägenheter i takpåbyggnader. 99 lägenheter ska byggas om helt och tre lokaler ska byggas om till tre lägenheter. De 16 påbyggda lägenheterna kommer delvis att renoveras. Efter ombyggnad finns totalt 118 lägenheter inom fastigheten.

Det finns 20 lokaler på fastigheten, varav en förskola och ett gårdshus rustas delvis och resterande lokaler/förråd rustas helt. Tvättstuga och samlingslokal berörs inte. I samband med upprustningen planeras även för gårdsupprustning. Avvikelse mot beslut beror på högra anbud än kalkylerat.

Det föreligger inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	2019	2020	
Budget (ink moms)	178	183	
Omfattning	118	118	

## Trondheim 2

Ärendet behandlar ombyggnad av fastigheten Trondheim 2, och omfattar tre loftgångshus och påbyggnadsdel med totalt 84 lägenheter, fyra lokaler i fastigheten rustas också och en av dessa lokaler delas till två varvid en ny tillskapas. I samband med upprustning planeras även för gårdsupprustning och nybyggnad av ett hus för cyklar. Syftet med upprustningen är bland annat att minska driftkostnaderna, sänka underhållskostnaderna, sänka energiförbrukningen och öka komforten för hyresgästerna.

Total projektkostnad ökad på grund av högre anbud än kalkylerat samt andra kostnader som konsekvens av ett ärende i hyresnämnden.

Det föreligger inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	2017	2019	
Budget (ink moms)	129	148	
Omfattning	84	84	

#### Skänninge 4

Projektet avser upprustning av fyra bostadshus. Husen är loftgångshus med garage under gårdsbjälklaget. De är byggda på slutet av 60-talet och är tre respektive fem våningar höga. Renovering ska utföras i lägenheterna och i allmänna utrymmen. Renovering av tak, fasad och fönster ingår också.

Gården ska renoveras inklusive nytt tätskikt på garagebjälklag. Utöver detta ska bottenvåningen mot Tenstagången, vilken omfattar 10 lokaler för nya lokalhyresgäster, renoveras.

Syftet är att nå en lägre förvaltningskostnad genom de energiåtgärder och renoveringsåtgärder som utförs samt erbjuda moderna lägenheter till våra hyresgäster. Det här är fjärde etappen av fyra.

Det föreligger inget nedskrivningsbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	2022	2022	
Budget (ink moms)	170	171	
Omfattning	81	81	

#### Nystad 1 (hus) och Nystad 11 (gård)

Projektet avser upprustning inom fastigheten Nystad 1 i stadsdelen Akalla med adress Sibeliusgången 16 samt intilliggande gård med fristående tvättstuga. Fastigheten Nystad 1 omfattar en huskropp med totalt 99 lägenheter, åtta butiker/lokaler och ett underliggande garage.

Den intilliggande gården och den fristående tvättstugan tillhör grannfastigheten Nystad 11 vars hus nyligen rustats upp i samma omfattning som avses med Nystad 1. Av produktionstekniska

skäl exkluderades gården och tvättstugan vid upprustningen av Nystad 11, därmed inkluderas dessa i berört ärende.

Det föreligger inget nedskrivningsbehov.

Nystad 1 (Hus)	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	2023	2023	
Budget (ink moms)	122	122	Gemensamt genomförandebeslut för Nystad 1 hus och Nystad 11 gård
Omfattning	99	99	

Nystad 11 (gård)	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	2022	2022	
Budget (ink moms)	14	14	Gemensamt genomförandebeslut för Nystad 1 hus och Nystad 11 gård
Omfattning			

## Oslo 5

Projektet avser upprustning av tre bostadshus inklusive gården med tillhörande kompletteringshus, varav ett nyttjas av den lokala hyresgästföreningen inom Oslo 1-7. Husen är av typen loftgångshus med fyra mindre lägenheter i trapphuset i respektive huskropp. De är byggda på slutet av 70-talet och är fem våningar höga. Renovering ska utföras i lägenheterna, i allmänna utrymmen, även renovering av tak, fasad och gården.

Syftet med projektet är bland annat att minska driftkostnaderna, sänka underhållskostnaderna samt höja komforten och säkerheten för de boende. Det föreligger idag ett nedskrivningsbehov på ca 8 mnkr.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	2022	2022	
Budget (ink moms)	142	144	
Omfattning	93	93	



## Daedalus 5 grundförstärkning och upprustning

Kvarteret Daedalus 5 i gamla stan består av sex byggnader från 1700-talet som är byggda på träpålar i utfyllnadsmark. Omfattande renovering och ombyggnad av kvarteret utfördes 1970. Utredningar och mätningar har genomförts under en längre tid och visar på kraftiga så kallade differentialsättningar inom fastighetens byggnader.

Grundförstärkningen bör utföras med efterföljande renovering av lokaler och bostadslägenheter i etapper, byggnad för byggnad. Planerad start under 2016. Åtgärder i stort är att grundförstärka fastigheterna med de metoder som lämpar sig bäst för de olika delarna. Efter grundförstärkningen sker stambyten, badrums-, köks- och ytskiktsrenoveringar samt renoveringar av allmänna delar och även renovering av fasader och fönster.

Upphandling har genomförts där grundförstärkning samt renoveringsprinciper för samtliga huvuddelar (HD) finns beskrivna, p.g.a. husens olika karaktär och projektets omfattning har totalentreprenad i samverkan valts.

Avvikelse mot beslutad investering beror främst på ökade kostnader för sopsug, lokalanpassningar, nybyggnad av restaurang samt återtagen garantiskötsel och hyresgästpassningar.

Det föreligger idag inget nedskrivningsbehov. På grund av höga investeringskostnader för i första hand grundförstärkningen, har en nedskrivning tidigare gjorts på totalt 75 mnkr.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	2021	2020	
Budget (ink moms)	270	301	
Omfattning	37	37	