

Till Styrelsen för SHIS

Tertialrapport 2 2025

Förslag till beslut

1. Styrelsen godkänner tertialrapport 2 per den 31 augusti med prognos för 2025.
2. Styrelsen hemställer hos socialnämnden om tilläggsanslag på 5,2 mnkr för tomställningskostnader relaterade till avveckling av fastigheter inom nyanlända, enligt föreliggande avtal.
3. Styrelsen överlämnar ärendet till kommunstyrelsen och socialnämnden.

Abdi-Nur Isse
vd

Sammanfattning	3
Ärendets beredning.....	4
KF:s inriktningsmål nr 1.....	4
Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden.....	4
Styrelsens mål	4
1. SHIS bidrar till ökad livskvalitet för personer och familjer aktuella inom stadens nämnder.	4
2. Barnperspektivet beaktas i och genomsyrar hela SHIS verksamhet.....	4
Särskilt prioriterade målgrupper.....	5
Barnfamiljer.....	6
Våld i nära relation.....	7
Äldre i hemlöshet	7
Nyanlända.....	8
KF:s inriktningsmål 2	12
Ett grönt och fosilfritt Stockholm som leder till en rättvis klimatomställning ..	12
Styrelsens mål	12
1. SHIS följer så långt det är möjligt och i de delar som berör SHIS verksamhet stadens Miljöprogram 2030.....	12
2. SHIS verksamhet bedrivs på ett klimat- och miljömässigt hållbart sätt.	12
KF: inriktningsmål 3	16
Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla.....	16
Styrelsens mål	16
1. SHIS ska genom ett kvalitativt arbetssätt bidra till hållbar genomströmning till den reguljära bostadsmarknaden.	16
2. SHIS ska ha ett utbud som överensstämmer med stadens efterfrågan och vara det självklara förstahandsvalet för stadens nämnder vid val av boendelösningar.....	16
3. SHIS ekonomi är långsiktigt hållbar.	16
4. SHIS har en organisation och digitala arbetssätt som stödjer effektiva arbetssätt och möter framtida utmaningar.	16
5. SHIS är en attraktiv arbetsgivare med medarbetare som utvecklas för att möta framtiden.	16
Utbud och efterfrågan.....	19
Bostadsförsörjning	23
Hållbar genomströmning - Nyckeln till sin egen dörr.....	25
Utveckling och implementering	26
Samverkan och projekt.....	31
Trygghet och säkerhet	35
Digitalisering.....	37
Uppnådda resultat för hög och hållbar genomströmning	40
Ekonomi och organisation.....	41
SHIS som arbetsgivare	48

Sammanfattning

SHIS har under perioden fortsatt sitt aktiva arbete kring bostadsförsörjning i nära samarbete med staden. Den planlagda minskningen inom nyanlända fortsätter. Det totala antalet lägenheter uppgår till 3 254 och har minskat med 237 sedan årsskiftet.

Efterfrågan från stadens förvaltningar¹ har ökat betydligt under året. Detta trendbrott förväntas fortsätta under året, utifrån förstärkt samverkan med staden samt pågående utvecklings- och kvalitetsarbete. Likaså utifrån förstärkt arbete med varumärket och ökad proaktivitet i övrigt gällande såväl intern som extern kommunikation.

SHIS har fortsatt arbetet med de av staden prioriterade målgrupperna, familjer i osäkra boendeförhållanden, äldre personer (66+), personer med erfarenhet av våld i nära relation och nyanlända.

Verksamhetsutvecklingen och digitaliseringen har fortsatt, för att effektivisera arbetet och säkerställa att SHIS är förstahandsvalet för stadens förvaltningar vid val av boendelösningar samt erbjuder god kvalitet för hyresgästerna. I samma syfte fortsätter arbetet med ett ökat samarbete och samverkan, såväl internt som externt. Frågor om trygghet och säkerhet står också högt upp på agendan.

Resultaten för hög och hållbar genomströmning är alltså goda. SHIS har fortsatt sitt intensiva arbete för att undvika skuldsättning och vräkning.

SHIS har fortsatt att bidra till de miljömål staden och styrelsen satt upp.

Arbete har fortsatt med bred och hög grad av delaktighet från hela organisationen kring SHIS ekonomi för ökad kostnadsmedvetenhet, ekonomistyrning och effektivisering med målet om en långsiktigt hållbar ekonomi. SHIS har kommit en bra bit på väg i detta arbete.

SHIS ekonomiska prognos är på helåret plus 1,4 mnkr. Budgeterat är ett 0-resultat. Det prognostiserade resultatet är efter förväntad ersättning från staden för tomstältningskostnader relaterade till avveckling av fastigheter inom nyanlända.

SHIS fortsätter sitt arbete för att vara en attraktiv arbetsgivare som utvecklas för att möta framtiden. Även inom detta område sker omfattande utveckling. Ett ambitiöst chefsutvecklingsprogram har avslutats under perioden. Därtill bedrivs fortsatt kompetensutveckling relaterad till den digitala utvecklingen. Medarbetarenkäten visar fortsatt på en mycket hög nöjdhet bland medarbetarna. Sjukfrånvaron är på en rimlig nivå och minskar jämfört med föregående år. Målet på årsbasis med en sjukfrånvaro som inte överstiger 6 % förväntas kunna uppnås. Vid utgången av augusti månad ligger den på 5,99 %.

¹ När stadens förvaltningar anges i detta ärende menas stadens stadsdelsförvaltningar och socialförvaltningens Område hemlöshet (tidigare Enheten för hemlösa).

Ärendets beredning

Detta ärende har utarbetats inom SHIS avdelning för verksamhetsstöd, i samarbete med verksamhets- och fastighetsavdelningarna.

KF:s inriktningsmål nr 1

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

Som stadens bostadssociala resurs utgör SHIS ett viktigt inslag inom målområde 1 för en stark och jämlik välfärd i hela staden, och bidrar till ökad livskvalitet även för de personer och familjer som är aktuella inom stadens nämnder.

- 1.1 Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid.
- 1.2 Alla barn ska ges likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och i skolan.
- 1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst.
- 1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i – med god omsorg och stor trygghet.
- 1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv.

Styrelsens mål

1. SHIS bidrar till ökad livskvalitet för personer och familjer aktuella inom stadens nämnder.
2. Barnperspektivet beaktas i och genomsyrar hela SHIS verksamhet.

Förväntat resultat

- Att hyresgäster får en ökad självständighet och livskvalitet genom det stöd respektive vägledning SHIS ger.
- Att samarbetet med stadens nämnder och civilsamhället bibehålls och utvecklas.
- Att barnperspektivet genomsyrar hela SHIS verksamhet.
- Att samarbetet med kommunala och privata aktörer för hållbara boendelösningar bibehålls och vidareutvecklas.

Indikatorer	Årsmål	Periodicitet
Nöjd Kund-Index (hyresgästenkät), hur hyresgästerna upplever trivsel, trygghet, bemötande, tillgänglighet och information hos SHIS.	70 (67 år 2022)	Vart tredje år - 2025 ²

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
Tillsammans med socialnämnden och stadsdelsnämnderna ytterligare öka kvaliteten i utförda tjänster för av staden prioriterade målgrupper.	2025-01-01	2025-12-31
Fortsatt samarbete med socialnämnden och stadsdelsnämnderna för att säkerställa att barnfamiljer som hamnar i akut hemlöshet inte placeras på vandrarhem utan får tillgång till mer långsiktig och trygg boendelösning.	2025-01-01	2025-12-31
Samarbeta med stadens nämnder för att effektmålet i stadens Bryt upp program ska uppnås. En ökad andel placeringar i SHIS Mellanbo med 25 %.	2025-01-01	2025-12-31
Genom utökad omvärldsbevakning skapa nya samverkanspartners där de våldsutsatta kan få tillgång till olika insatser och förmåner från olika aktörer.	2025-01-01	2025-12-31

² Utgår till år 2026 då SHIS kommer ingå i stadens avtal för detta slag av undersökningstjänster.

Bibehålla befintligt och utöka samarbetet med civilsamhället för ökad tillgång till kultur-, idrotts- och föreningsliv för av staden prioriterade målgrupper och inkludering i samhället.	2025-01-01	2025-12-31
Systematiskt kartlägga vilka verksamheter SHIS kan skapa mer samverkan med och dela kunskaper med för att barn och ungdomar ska ges möjlighet till en rik fritid.	2025-01-01	2025-12-31
Öka möjligheterna för placeringar av målgruppen äldre hos SHIS.	2025-01-01	2025-12-31
Mäta utvecklingen av antalet äldre hos SHIS (+66).	2025-01-01	2025-12-31

Social hållbarhet

SHIS grundläggande uppdrag som stadens bostadssociala resurs och mottagande av nyanlända samt inte minst mottagande av flyktingar från en omvärld där krig, orättvisor och brist på demokrati råder, utgör ett centralt och viktigt inslag i stadens arbete för en stark och jämlik välfärd. Ett stöd även till de medborgare som av skilda skäl står utanför den reguljära bostadsmarknaden. SHIS är unikt i sitt slag och finns inte i någon annan kommun i Sverige. SHIS existens är ett mått på en väl fungerande stad som arbetar aktivt för en stark och jämlik välfärd. SHIS är möjliggörare för nyckeln till sin egen dörr, en egen bostad på den reguljära bostadsmarknaden för alla stockholmare.

SHIS verksamhet bidrar till ett jämställt och jämlikt samhälle där människor kan leva ett gott liv med god hälsa utan orättfärdiga skillnader. Allt arbete som SHIS bedriver utgår från en hög tolerans för människors olikheter. Allas lika värde står i centrum och den enskildes varierande behov av stöd och hjälp. SHIS arbetar i sina insatser aktivt med att skapa tillit och förtroende till samhället som inte sällan gått förlorat. Allt arbete syftar till att hyresgästernas inträde/återinträde till den reguljära bostadsmarknaden och ånyo kunna bli delaktiga i samhällsutvecklingen. I nära samarbete med beställarna och fastighetsägarna fortsätter och förstärker SHIS sitt arbete för att säkerställa barnperspektivet. Inom ramen för samarbetet med privata fastighetsägare pågår också diskussioner om samarbete inte bara kring tillfälliga genomgångsbostäder, utan även hur de kan bidra till en ökad hållbarhet.

SHIS bostadsanläggningar finns på cirka 40 platser i staden och har funnits i stadsbilden i drygt 60 år. Det finns utmaningar med att finna acceptans i närsamhället. SHIS arbetar på olika sätt aktivt för integration och att motverka segregation. Ett väl fungerande trygghets- och säkerhetsarbete, samarbete med stadens förvaltningar och andra lokala aktörer från civilsamhället samt polismyndigheten utgör grunden för att lyckas med detta.

Genomfört till och med tertial 2

Särskilt prioriterade målgrupper

I stadens budget lyfts vissa grupper fram som särskilt prioriterade: barnfamiljer, personer med erfarenhet av våld i nära relationer, äldre över 66 år samt nyanlända. Genom SHIS bostäder får dessa grupper, som ofta lever i social och/eller ekonomisk utsatthet, tillgång till ett tryggt boende samt den vägledning och det stöd de behöver.

Bostäderna hos SHIS för barnfamiljer såväl inom den bostadssociala verksamheten som nyanlända innebär en grundtrygghet som möjliggör utveckling och lärande i förskola och skola. Utifrån bostaden som bas och med SHIS som möjliggörare kring samarbete med civilsamhället skapas också förutsättningar till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv såväl för barnen som för de vuxna.

Bostäderna för personer över 66 år ger möjlighet till ett värdigare liv för dem som under lång tid levt i hemlöshet. För denna målgrupp finns också en boendekedja som skapar en långsiktigt hållbar boendesituation och minskar risken att på nytt hamna i hemlöshet. På så sätt bidrar SHIS till att Stockholm blir en bra stad att åldras i, även för dem som länge stått utanför samhället. Den trygghet som boendestöderna skapar ger både tilltro och bättre förutsättningar i mötet med andra samhällsinstanser. För personer som är våldsutsatta innebär bostaden och stödet från SHIS en möjlighet att återfå makten över sitt eget liv.

SHIS utvecklar nedan sitt arbete för respektive av staden särskilt prioriterade målgrupper och fokusområden.

Barnfamiljer

För att säkerställa att barnfamiljer får tillgång till en mer långsiktig och trygg boendelösning är SHIS en viktig aktör genom det arbete som bedrivs i samverkan med stadens bostadsbolag och med Bostadsförmedlingen. Genom samverkan med Bostadsförmedlingen kan SHIS erhålla boenden för särskilt utsatta barnfamiljer. För 2025 är det angivet att Bostadsförmedlingen och bostadsbolagen kan tillhandahålla 150 genomgångsbostäder för barnfamiljer till SHIS Bostäder. Dessa lägenheter använder SHIS bland annat för att säkerställa behov av skydd för våldsutsatta, men också för familjer med särskilda behov. Per den sista augusti har det avropats och skett inflyttning till 30 lägenheter som avropats från Bostadsförmedlingen. Motsvarande siffra år 2024 var 29. Dessa lägenheter utgör ett viktigt tillskott när kapacitet saknas i det egna beståndet eller det geografiska läget SHIS har i ledigt bestånd inte matchar efterfrågan. För närvarande har SHIS volymmässigt en kapacitet som överstiger efterfrågan av bostäder för familjer, men inte alltid ett geografiskt läge som motsvarar föreliggande behov.

Under perioden har SHIS särskilt stärkt upp arbetet med de hyresgäster som bor i enstaka lägenheter. Eftersom de enstaka lägenheterna är spridda inom hela staden har teamet utökats med Bostadsvägledare för att kunna erbjuda mer vägledning till barnfamiljerna. Detta i syfte att öka deras förutsättningar att sköta ett boende och ta sig vidare till den reguljära bostadsmarknaden.

Genom boende hos SHIS får barnfamiljer en mer stabil och trygg bostad än tillfälliga lösningar som hotell eller vandrarhem. SHIS erbjuder inte bara ett säkert boende under vistelsen, utan också stöd genom metoden *Vägen till egen bostad*, som hjälper hyresgästerna vidare till ett långsiktigt hållbart eget boende. Arbetet kompletteras av SHIS barnrättsinspiratörer, som säkerställer att ett barnrättsperspektiv genomsyrar hela verksamheten.

Att som barn få växa upp under trygga och stabila boendeförhållanden är av högsta vikt då det är en faktor som bidrar till goda möjligheter framåt i livet. SHIS har under året fortsatt att bidra till detta genom riktade satsningar på ökad trygghet i boenden där det finns barnfamiljer. Arbetet har genomförts på flera sätt, dels genom åtgärder som stärker den fysiska tryggheten, dels genom ett proaktivt och relationsskapande arbetssätt i nära dialog med hyresgästerna. Målet är att tillsammans skapa en boendemiljö där barnfamiljer upplever delaktighet och ges förutsättningar att ta ansvar för sitt boende.

Våld i nära relation

SHIS medverkan framtagandet av Bryt upp programmet har medfört att SHIS finns med i den checklista som är framtagen som vägledning för stadens förvaltningar, "Checklista på väg till ett stadigvarande boende" så att SHIS övervägs som en placering både till SHIS Mellanbo och till Avtalat boende. Det senare om det inte föreligger ett stödbehov eller att placerande förvaltning svarar för stödet. Under perioden har SHIS har deltagit i en halvdagskonferens om stadigvarande boende för våldsutsatta som var en del i implementeringen av Bryt upp programmet. Under konferensen presenterades Mellanbo och särskilt lyftes fram den goda samverkan med Järva stadsdelsförvaltning.

SHIS fortsätter att utveckla arbetet med stöd och boendelösningen Mellanbo för våldsutsatta. Fokuset för perioden har varit att säkerställa stabilitet i verksamheten, sprida kunskap om pågående initiativ och fördjupa samverkan. Metoden "uppskattande intervju" som introducerades i början av året har fortsatt att användas i samband med ärendedragningar, men även prövats i samtal med hyresgäster. "Uppskattande intervju" är en ett lösningsfokuserat sätt att föra samtal som återfinns i Signs of safety (en erfarenhetsbaserad arbetsmodell för riskbedömning som framförallt används inom barn- och ungdomsutredningar inom socialtjänsten). Arbetssättet är en av flera arbetsmetoder inom Signs of safety. Det kommer utvärderas uppskattande intervju ska införlivas som metod inom hela SHIS.

Samverkan som initierades i början av året med organisationer som vänder sig till kvinnor i utsatthet har fortsatt under perioden, både Röda Korsets verksamhet STELLA, Somaya center och Majblomman.

Vidare pågår dialog med en privat fastighetsägare i syfte att undersöka möjligheten för våldsutsatta hyresgäster att få ett stadigvarande boende, det vill säga ett förstahandskontrakt efter boendetiden hos SHIS.

Arbetet med att stärka skyddet för personer med skyddade personuppgifter har fortsatt under perioden. Arbetssättet bedöms fungera väl när det gäller informationssäkerhet och åtkomstskydd, vilket minimerar risken för obehörig åtkomst. Samtidigt har vissa utmaningar identifierats. I enstaka fall riskerar skyddsnivån att försvåra för målgruppen, exempelvis när chef i beredskap inte kan ta fram viss information. Detta kan innebära problem, till exempel vid behov av tillträde till bostaden utan nyckel, vilket kan leda till en utsatt situation. Även ansökningsprocessen har bedömts som administrativt tung. De utmaningar som framkommit kommer att analyseras vidare under hösten, men skyddsaspekten kommer alltid att ha högsta prioritet.

Äldre i hemlöshet

Även äldre som lever i hemlöshet eller som riskerar att bli hemlösa är en prioriterad målgrupp för staden och SHIS. SHIS har möjlighet att erbjuda långsiktiga bostäder till målgruppen i olika former. Micasa Fastigheter i Stockholm AB erbjuder SHIS 25 seniorlägenheter som möjliggör för nämnda målgrupp att efter en tids boende hos SHIS kunna gå vidare i en boendekarriär till ett förstahandskontrakt. Under året, till och med sista augusti 2025 har SHIS tagit emot sex lägenheter från Micasa Fastigheter i Stockholm AB. Samma antal har under perioden tecknat förstahandskontrakt med Micasa.

Modellen för +66 bygger på att den äldre har en boendetid hos SHIS där en stabilitet uppnåtts ifråga om personliga förhållanden och förmågan att sköta bostaden. SHIS förhyr initialt lägenheterna av Micasa i Stockholm AB och individerna i andra hand av SHIS.

Det pågår ett löpande och proaktivt arbete med förmedling av information om +66, både till medarbetare, hyresgäster och stadsdelsförvaltningar samt andra samverkanspartners. SHIS håller årligen i webinarium med stadens beställarnätverk för att sprida kunskapen om SHIS och +66 verksamheten. En effekt av detta är att SHIS nått ut på ett bra sätt till beställarnätverket och att andelen äldre som placerats hos SHIS ökat. År 2023 bodde det 153 äldre hyresgäster hos SHIS att jämföra med dagens 243. Arbetet har påbörjats med att även ge äldre från Ukraina möjlighet till seniorboende enligt modellen +66

Äldrelots arbetar nära Bostadsvägleddare och Boendestödjare för att fånga upp och motivera hyresgäster som kan ha rätt till och förutsättningar för seniorbostad. God planering för erforderliga stödinsatser vid vidareflytten till sådan bostad är centralt i sammanhanget.

SHIS har också ett samarbete med Stiftelsen Isaak Hirschs Minne. Det är en fastighetsägare som har i uppdrag ”Att erbjuda bostäder med stöd som gör det möjligt för äldre stockholmare med begränsade ekonomiska resurser att leva ett värdigt liv”. Stiftelsen Isaak Hirschs Minne har cirka 280 lägenheter och erbjuder SHIS vid ledig kapacitet bostäder med tillsvidarekontrakt. En hyresgäst bor hos Stiftelsen Isaak Hirsch minne från SHIS.

Nyanlända

SHIS uppdrag är, likt inom den bostadssociala verksamheten, att stötta de nyanlända att gå vidare till ett eget boende. En central del för den höga och samtidigt hållbara genomströmning är metoden Vägen till egen bostad som beskrivs närmare under målområde 3. Framgångsfaktorerna är att tidigt och i nära dialog påbörja arbetet med hyresgästerna tillsammans med stadens förvaltningar.

Bostadsvägledningen inom SHIS fortsätter i nära samverkan med berörda stadsdelsförvaltningar med månatliga avstämningar och nära samarbete kring denna gemensamma målgrupp. Husmöten planeras in och hålls tillsammans med stadsdelsförvaltningarna. Arbetssättet som initialt påbörjades i Hässelby-Vällingby med så kallade infodiskar på plats hos SHIS används numer även av andra stadsdelsförvaltningar. Detta möjliggör att förvaltningarna kan nå ut till den nyanlända målgruppen med viktig information. Även andra viktiga aktörer finns fysiskt på plats som underlättar de nyanländas etableringen i samhället. Till exempel Welcome house för att informera om vad de kan erbjuda för stöd. De har under perioden också fortsatt sitt uppsökande arbete, vilket gynnar hyresgästernas möjligheter att skapa viktiga kontakter i sin resa mot självständighet. Under perioden har Etableringscentrum, som är en del av Welcome House arbetat uppsökande på flera av SHIS fastigheter, bland annat har en gruppträff hållits i Farsta där hyresgästerna fick information om Welcome house och vilket stöd som erbjuds.

Majoriteten av hushållen inom nyanlända kan med det stöd som ges nå ett eget boende, men det finns hushåll som har större utmaningar att etablera sig på såväl arbets- som bostadsmarknaden Där säkerställs stödet genom socialförvaltningens Område nyanlända (tidigare Intro Stockholm) som träffar dessa målgrupper mer regelbundet.

Samarbetet mellan SHIS och Welcome House, där Område Nyanlända ingår bibehålls och vidareutvecklas under 2025.

SHIS deltar i samverkansforum på flera nivåer där stödet för kvotflyktingarna, flyktingar enligt Massflyktsdirektiver och övriga nyanlända planeras och diskuteras. Två event har anordnats under perioden med Welcome House på fastigheterna Kopparbacken och Fjärdingsmannen. Enheten för språkstödjade insatser, EFSI och Jobbtorg Vällingby deltog också.

Den uppbyggda strukturen mellan SHIS och jobbmatcharna samt studie- och yrkesvägledarna på Etableringscentrum och de lokala jobbtorgen fortsätter och gör att nyanlända kan hitta en kortare väg till arbetsmarknaden. Detta är också en mycket viktig del för att bostadsvägledningen ska få full effekt med målet att erhålla en bostad på ordinarie bostadsmarknad. Arbetsmarknadsförvaltningen har hållit utbildning för nyrekryterade stadsdelsmammor och stadsdelssystrar och under våren har SHIS tillsammans med Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning hållit i utbildning om bostadsvägledning för gruppen.

Arbetet fortsätter med att använda och utveckla digitala hjälpmedel för att nå ut med viktig information, men också för ökad tillgänglighet av information för att stärka egenmakten hos hyresgästerna.

I arbetet med att rusta hyresgästerna för en positiv boendekarriär, men även i arbetet för en väl fungerande integration är SHIS samarbete med olika aktörer inom civilsamhället ett mycket viktigt inslag. Under 2025 fortsätter arbetet med att hitta fler föreningar i den idéburna sektorn för dialog och samverkan. Kontakterna går ofta via stadsdelsförvaltningarna som har etablerade lokala kontakter. Värdefulla exempel på pågående samarbeten är Kompis Sverige, HSK friidrott, Brommapojkarna och Cykelfrämjandet.

Under perioden har projektet Stärka skyddsfaktorer hos nyanlända familjer i Hässelby-Vällingby startat. Projektet genomförs av Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning i samverkan med Uppsala universitet och SHIS Bostäder. Projektet är medfinansierat av Europeiska unionen genom Asyl-, migrations- och integrationsfonden (AMIF), och syftar till att ge bättre stöd till nyanlända familjer och skapa en trygg uppväxt för barn och unga i stadsdelen. Genom nya arbetssätt och förebyggande insatser ska projektet minska risken för att barn och unga hamnar i kriminalitet och istället bidra till en trygg och meningsfull uppväxt.

Mellan åren 2025 och 2027 är målet att uppsökande föräldrarådgivare och fritidslotsar ska nå 150 föräldrar och barn samt ungdomar med råd- och stödsamtal. Det ska leda till att 60 föräldrar tar del av föräldrastödsprogram och att 60 barn och unga får stöd och lotsning för att börja i regelbundna, vuxenledda fritidsaktiviteter.

Projektet ska också stärka samverkan mellan lokala aktörer som på olika sätt bidrar till nyanländas etablering. SHIS har fyra fastigheter avsedda för den nyanlända målgruppen i Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning där majoriteten är familjer och blir därför en oerhört viktig samarbetspart och möjliggörare för att nå ut till målgruppen. En metodhandbok ska tas fram för att underlätta implementering och spridning av projektets metoder i Stockholms stad och andra kommuner. Hässelby-Vällingby är projektägare och projektperioden är 2025-01-01–2027-06-30. Under perioden

har och kommer SHIS tillhandahållit lokal för att möjliggöra hyresgästernas deltagande i projektet. Föräldrarådgivarna genomför för närvarande den första föräldrautbildningen i projektet, Föräldraskap i Sverige. Föräldrarådgivarna har valt att testa att dela in föräldragrupperna utifrån språk för att underlätta kommunikationen under utbildningen. De föräldrar som kommer från arabisktalande länder, boende hos SHIS i Hässelby och Vällingby har fått information om möjligheten att delta och de allra flesta har anmält sig samt genomfört utbildningen mellan den 7 maj och 4 juni. Den består av 5 tillfällen om 2,5 timmar vardera. För att underlätta för så många som möjligt att delta hålls utbildningen under kvällstid på ett av SHIS boenden. Efter utbildningen svarade deltagarna på en enkät där samtliga uppgav att de framöver, vid behov, kommer fortsätta att ta stöd av föräldrarådgivare från Stockholms stad. Start för nästa utbildningsomgång planeras till slutet av september 2025.

Samtidigt som föräldragrupperna hölls, ordnade fritidslösen prova-på aktiviteter för barn och unga tillsammans med följande verksamheter, Parkleken Stråket, HSK friidrott, Stadsmissionen, Scouterna och Vällingby sim- och idrottshall. Totalt deltog cirka 60 barn och unga i dessa aktiviteter.

Vidare har SHIS under perioden stärkt det interna lärandet genom nätverksträffar för Bostadsvägledare. Träffarna har innehållit erfarenhetsutbyte, goda exempel och workshops med olika teman. För att bredda kunskapen har även aktörer från staden, Welcome House och externa organisationer bjudits in för att dela perspektiv i frågor som berör hyresgästerna. Under perioden deltog bland annat Område Nyanlända från socialförvaltningen och presenterade sitt arbete.

Vidare har SHIS under perioden stärkt det interna lärandet genom nätverksträffar för bostadsvägledare. Träffarna har innehållit erfarenhetsutbyte, goda exempel och workshops med olika teman. För att bredda kunskapen har även aktörer från staden, Welcome House och externa organisationer bjudits in för att dela perspektiv i frågor som berör hyresgästerna. Under perioden deltog bland annat Område Nyanlända från socialförvaltningen och presenterade sitt arbete.

Bland de nyanlända utgör HBTQI-personer en särskilt utsatt grupp. SHIS arbetar nära hyresgästerna och är lyhörd för deras olika behov. För att möta dessa behov hålls HBTQI-perspektivet ständigt levande i verksamheten. Bland annat är utbildningsmaterial från RFSL en integrerad del i introduktion av nyanställda.

Fokusområden för en sammanhållen stad

SHIS bidrar i arbetet med en sammanhållen stad gällande stadens fyra fokusområden: Farsta, Hagsätra-Rågsved, Järva och Skärholmen. Under perioden har SHIS etablerat en närmare samverkan med lokalpolisområdet Järva, SHIS har sedan tidigare etablerade forum med lokalpolisområde Globen. SHIS har deltagit i trygghetsforum Farsta och Skärholmen, där civilsamhälle, näringsliv och polis deltar. Polis och stadsdel i Farsta tar dessutom del av de ögonblicksbilder som SHIS är med och sammanställer utifrån vad som händer kring fastigheten i stadsdelen. SHIS deltagande på Järvaveckan inkluderade representanter från SHIS Trygghetsteam som berättade om SHIS trygghetsskapande arbete.

Mänskliga Rättigheter

SHIS deltar i stadens arbete med mänskliga rättigheter (MR) som har sin utgångspunkt i det MR-program som kommunfullmäktige fattade beslut om i december förra året. SHIS prioritet under 2025 är att på olika sätt öka kunskapen om MR-frågor internt. Följande arbete och aktiviteter har genomförts eller pågår under 2025:

- Fortsatt deltagande i stadens MR-nätverk
- Ledningsgruppen har deltagit på stadens MR-konferens
- Arbetsgrupp har tillsats för arbete med en medarbetardag för samtliga medarbetare på ifrågavarande tema, i syfte att öka kunskapen internt inom hela SHIS. För närvarande fortlöper arbetet med att ta fram ett program för dagen som ska äga rum den 2 december.

Barnrättsarbetet

Sedan Barnkonventionen blev lag år 2020 har SHIS arbetat med att synliggöra barns behov. För att säkerställa barnrättsarbetet har SHIS Barnrättsinspiratörer som finns representerade inom samtliga verksamhetsområden. Uppdraget är att verka för att barnen i SHIS fastigheter blir synliga inom alla områden, så att hänsyn kan tas till deras behov.

SHIS har valt, oavsett boendeform, att ha samma förhållningssätt när det finns misstanke om oro för ett barn. Det betyder att anmälningsskyldigheten som föreligger i boende med stöd även tillämpas i de övriga boendeformerna.

Under perioden har de lokala Barnrättsinspiratörerna arrangerat att Clownen utan gränser besökt Bjällerkransen under två dagar i augusti, men aktiviteten riktade sig till alla barnfamiljer inom SHIS. Syftet var att stärka den psykosociala hälsan genom föreställningar, lekaktiviteter och workshops som inkluderade mycket skratt. En annan viktig del i barnrättsarbetet är SHIS deltagande i projektet Stärka skyddsfaktorer hos nyanlända familjer i Hässelby-Vällingby. Ett projekt som beskrivs närmare under rubriken nyanlända.

KF:s inriktningsmål 2

Ett grönt och fosilfritt Stockholm som leder till en rättvis klimatomställning

KF:s underliggande mål:

- 2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt - genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring.
- 2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar.
- 2.3 Stockholm ska vara en stad en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar.
- 2.4 Stockholmarens hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer.

Stockholm ska vara en av världens ledande städer inom miljö- och klimatomställning. Miljöprogram 2030³ formulerar stadens strategiska inriktning inom miljö- och klimatområdet och slår fast mål inom de sju områden där utmaningarna för Stockholm och påverkan på omvärlden bedöms som störst. Programmet är utgångspunkt för handlingsplaner som konkretiserar genomförandet för att nå målen.

De sju områdena är följande:

1. En rättvis och inkluderande omställning
2. Ett Stockholm utan globalt klimatavtryck
3. Ett Stockholm med livskraftiga ekosystem
4. Ett klimatanpassat Stockholm
5. Ett resurseffektivt och cirkulärt Stockholm
6. Ett giftfritt Stockholm
7. Ett Stockholm med frisk luft och god inomhusmiljö

För att lyckas med klimat- och miljöarbetet behövs en bredd av verktyg och utvecklade arbetssätt. Inköp lyfts fram som betydelsefullt för att uppnå miljöprogrammets mål, likaså samverkan och kommunikation intern och externt. Därtill innovation, digitalisering och lärande. Vidare också att stadens verksamheter systematiskt fördjupar invånarnas möjligheter att känna engagemang för och involveras i miljö- och klimatarbetet.

Styrelsens mål

1. SHIS följer så långt det är möjligt och i de delar som berör SHIS verksamhet stadens Miljöprogram 2030.
2. SHIS verksamhet bedrivs på ett klimat- och miljömässigt hållbart sätt.

Förväntat resultat

- Ökad kunskap om och delaktighet i miljö- och klimatfrågorna hos SHIS anställda.
- Ökad kunskap om och delaktighet i miljö- och klimatfrågorna hos SHIS hyresgäster.
- Ökad medvetenhet hos SHIS personal och hyresgäster avseende elförbrukning.
- Minskad nyanskaffning och ökat återbruk.
- Ökade förutsättningar för SHIS hyresgäster att källsortera korrekt och att sortera matavfall.

³ Antogs av KF 2024-09-23

Indikatorer	Årsmål	Periodicitet	2024	2025	Måluppfyllelse
SHIS kostnader för sophantering ska minska.	1.0 mnkr<	ÅR	1,0 mnkr		
Andel enheter som sorterar ut följande fraktioner: glas (färgat/ofärgat), pappersförpackningar, plast, tidningar, metall.	100 %	ÅR			
Andel fastigheter som har sortering av matavfall.	60%>	ÅR	Ca 60%		
Minska antalet pappersutskrifter.	25 %	ÅR			
Antal återbruk/köp via Stocket/Vivamarket.	Tas under året	ÅR			

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
Fortsatt utveckling gällande uppföljning av elanvändningen, inkluderat ekonomisk uppföljning i nytt fastighetssystem.	2025-01-01	2025-12-31
Fortsatt fokus på miljö- och klimatfrågorna i metoden Vägen till en egen, öka kunskapen hos anställda och boende om bland annat källsortering.	2025-01-01	2025-12-31
Produkter och inventarier som inte längre används inom verksamheten ska så långt det är möjligt återbrukas, till exempel möbler, textilier och liknande.	2025-01-01	2025-12-31
Återbruk av IT-utrustning.	2025-01-01	2025-12-31
I tillämpliga delar implementera stadens vägledning för hållbara kontor.	2025-01-01	2025-12-31
Ökat fokus på minskad användning av plast.	2025-01-01	2025-12-31
Samarbeta med de allmännyttiga bostadsbolagen och privata fastighetsägare för miljö- och klimatsmarta val vid nyetablering, ombyggnationer och avvecklingar.	2025-01-01	2025-12-31
Fortsätta arbetet med den fysisk utformning av soprum – ”Pimp my soprum” för att underlätta sophantering.	2025-01-01	2025-12-31

Ett hållbart SHIS

SHIS bidrar till miljö- och klimatmålen genom att systematiskt minska verksamhetens energianvändning och att nödvändiga resor i tjänsten sker miljövänligt. Miljömärkta produkter används i all lokalvård. Sortering förbättras och arbetssätt för att undvika onödiga förpackningar och engångsmaterial inom SHIS verksamhet. Fokus är också på klimatsmarta inköp och återbruk. Inom ramen för metoden Vägen till en egen bostad har miljö- och klimatfrågorna alltid en given plats. Därtill på de kontinuerliga arbetsplatsträffarna med de anställda i organisationen.

Energianvändningen är hållbar och ska minska

Målet syftar till att minska klimatpåverkan, effektivisera energianvändningen och växla över till ökad användning av förnybar energi. SHIS ansluter sig till de elavtal staden tecknar och bidrar då indirekt och i den utsträckning staden växlar till förnybar energi. I mindre skala kan SHIS av egen kraft bidra till uppfyllelse av målet. Där så är möjligt är SHIS mål att hyresgästerna själva ska teckna individuella elavtal, inte minst i syfte att öka medvetenheten kring förbrukningen. I samma anda arbetar SHIS för att kunna specificera elkostnaden på hyresavin. Detta i de fall egna elabonnemang inte kan tecknas på grund av de tekniska förutsättningarna i förhyrd byggnad. Inom ramen för SHIS metod Vägen till en egen bostad för hyresgästerna har också frågan om minskad energianvändning en given plats. Ett arbete pågår inom ramen för nytt faststighetssystem för särredovisning av hushållsel på hyresavin när så är möjligt.

SHIS har noterat en minskad elförbrukning hitintills under året, jämfört med föregående år. Det kan finnas flera orsaker till detta, bedrivet arbete med hyresgästerna, den varma sommaren och/eller att SHIS lämnat ett antal förhyrningar. En närmare analys görs i samband med årsbokslutet.

SHIS transporter genomförs på ett hållbart och kostnadseffektivt sätt

Även inom detta område ska SHIS för de anställda öka medvetenheten kring transporters miljöpåverkan och kostnad. Verksamhetens energianvändning minskas systematiskt och resor i tjänst sker miljövänligt genom att kollektivtrafik väljs i första hand.

Samtliga SHIS bilar är eldrivna. Det är företrädesvis SHIS Trygghetsteam och fastighetsavdelningen som disponerar dem.

Alla verksamheter inom SHIS källsorterar

Sophantering generellt är en stor utmaning och kostnad för SHIS. Under 2025 har SHIS utökat bemanningen för avfallshantering med fokus på god ordning i miljöstugorna. Lokalvårdare som hanterar detta arbetar också med återbruk av kontorsmöbler när SHIS frånträder fastigheter.

Vid samtliga bostadsanläggningar finns möjlighet till källsortering av glas, pappersförpackningar, plast, tidningar och metall. Sortering av matavfall är numer ett obligatorium som således också ska införas succesivt inom SHIS. I nyproducerade lägenheter och modulbostäder finns det idag. SHIS arbetar tillsammans med fastighetsägarna för att succesivt införa det i övriga bostadsbeståndet. Möbler och textilier återanvänds när så är möjligt.

Ovan under aktiviteter talas om fysisk utformning av soprum ”pimp my soprum”. Med detta menas trevlig utformade och fräscha soprum, med tydliga instruktioner kring sophantering i syfte att öka möjligheterna för att sophanteringen ska fungera väl. Likande tankegångar finns kring SHIS tvättstugor.

Inomhusmiljön hos SHIS är god

Ansvar för åtgärder i fastigheter för klimat och miljö åvilar främst fastighetsägare. SHIS äger inga egna fastigheter utan förhyr dem. Som hyresgäst är SHIS dock en aktiv part och kravställare för utvecklingen gällande gott klimat och god miljö i byggnaderna. Utmaningar för fastighetsägare är bland annat radon, ventilation och skadedjur. SHIS verkar i sina förhyrningar för en god inomhusmiljö för SHIS hyresgäster och personal. När det gäller skadedjur arbetar SHIS succesivt mer proaktivt än tidigare, dels genom informationsinsatser till hyresgäster, dels felanmälan för skyndsamma åtgärder och snabb bekämpning för att undvika spridning.

Inköp och återbruk

Vid nyetablering av verksamhet sker återbruk av fastighetsinventarier från avvecklade fastigheter. Det kan gälla bokningstavlor, låssystem med mera. Även kontorsmöbler från nedlagda anläggningar återanvänds. SHIS har en egen marknadsplats för ändamålet på intranätet och har också fått tillgång till stadens marknadsplats vid namn Stocket återbruk. Genom anslutning till stadens intranät har SHIS också fått tillgång till och ska nyttja de digitala utbildningar kring miljö och klimat som finns för anställda. Under perioden har SHIS fått tillgång till stadens utbildningsportal vilket möjliggör deltagande i stadsövergripande utbildningar inom exempelvis miljö- och hållbarhetsfrågor.

Till största del ansluter sig SHIS till stadens gemensamma upphandlingar. Därmed är SHIS indirekt med och ställer miljö- och klimatkrav. I den mindre del SHIS själva genomför upphandlingar ställs också sådana krav.

Hållbar IT

Den absolut största delen i klimatbesparingen, kommer från att undvika tillverkning av nya produkter, inte minst ifråga om IT-utrustning. Att återbruka en bärbar dator istället för att köpa en ny har stor påverkan på koldioxidutsläpp. Att återbruka datorskärmar ger ännu större besparing. SHIS ska ha en god digital basstandard, men överväger alltid noggrant behov av nyanskaffning och återbrukar alltid IT-utrustning när så är möjligt. Det undersöks om de modeller av datorer som SHIS har är guldregistrerade, vilket är miljöcertifiering av datorer. Klarlagts hitintills har att de modeller SHIS använder vid namn surface har sådan verifiering.

Arbetssätt

Nya mer effektiva arbetssätt utvecklas kontinuerligt. Genom den omfattande satsning som beskrivs under rubriken "Digitalisering" skapas ännu bättre förutsättningar för digitala möten, minskad pappershantering och därmed en effektivisering av SHIS verksamhet. Särskilt bör nämnas att SHIS arbetar aktivt mot den papperslösa verksamheten. Målbilden är i det närmaste en total digital hantering och arkivering av SHIS information och dokument, som möjliggörs av de nya digitala systemens struktur och införande av digital signering, men också utifrån inom området utvecklat regelverk.

KF: inriktningsmål 3**Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla**

SHIS som stadens bostadssociala resurs bidrar till KF:s målområde 3 och nedan förtecknade underliggande mål till bostäder för alla, även för de som står långt ifrån den reguljära bostadsmarknaden. I samarbete med andra nämnder bidrar SHIS också indirekt till sysselsättning som ofta är ett grundfundament för tillträde till den reguljära bostadsmarknaden.

- 3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd.
- 3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb.
- 3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett eget boende som de har råd med.
- 3.4 Medarbetarna i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb.
- 3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden.
- 3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser.
- 3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt.

Styrelsens mål

1. SHIS ska genom ett kvalitativt arbetssätt bidra till hållbar genomströmning till den reguljära bostadsmarknaden.
2. SHIS ska ha ett utbud som överensstämmer med stadens efterfrågan och vara det självklara förstahandsvalet för stadens nämnder vid val av boendelösningar.
3. SHIS ekonomi är långsiktigt hållbar.
4. SHIS har en organisation och digitala arbetssätt som stödjer effektiva arbetssätt och möter framtida utmaningar.
5. SHIS är en attraktiv arbetsgivare med medarbetare som utvecklas för att möta framtiden.

Förväntat resultat

- Att SHIS hyresgäster erbjuds vägledning och adekvat stöd för ökad självständighet och möjliggörande av ett eget hem.
- Att SHIS möter upp stadens efterfrågan på genomgångsbostäder.
- Att samarbetet med stadens nämnder såväl inom den bostadssociala delen som inom nyanlända fungerar väl och kontinuerligt utvecklas.
- Att tryggheten i och kring SHIS fastigheter ökar.
- Att SHIS är synliga i adekvata forum, har ett starkt varumärke och en väl fungerande kommunikation.
- Att ekonomistyrningen är kvalitetssäkrad, budgeten i balans och prognossäkerheten hög.
- Att SHIS har en organisation som går i linje med kontinuerliga förändringar i uppdraget.
- Att SHIS enligt fastslagen plan utvecklar sin digitala plattform till stöd för verksamheten och effektiva och säkra arbetssätt.
- Att SHIS har system som understödjer tillförlitlig statistik och nyckeltal.
- Att medarbetarna ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb.

Indikatorer	Årsmål	Periodicitet	T2 2024	T2 2025	Måluppfyllelse
Andel stadsdelsnämnder som har kontinuerliga samverkansforum med SHIS (bostadssocial verksamhet).	100 %	Tertial	100%	100%	Uppfylls helt
Andel stadsdelsnämnder som har kontinuerliga samverkansforum med SHIS (nyanlända).	100 %	Tertial	100%	100%	Uppfylls helt
Andel hyresgäster, i den bostadssociala verksamheten som efter boende hos SHIS går vidare till en hållbar boendelösning på den ordinarie bostadsmarknaden.	Öka	Tertial	20%	25%	Uppfylls helt
Andel hyresgäster, inom nyanlända som efter boende hos SHIS går vidare till en hållbar boendelösning på den ordinarie bostadsmarknaden.	Öka	Tertial	27%	51%	Uppfylls helt
Andel seniora hyresgäster hos Micasa AB som går vidare till eget kontrakt från kontrakt med SHIS.	90 %	ÅR ⁴			
Andel vräkta barnfamiljer.	Minska	ÅR			
Andel vräkta äldre +66	Bibehålla	ÅR			
Andel hyresgäster som genomgått Vägen till en egen bostad.	75%	ÅR			
Andel hushåll med hyresskulder ska minska.	10 %	Tertial	8,7%	8,5%	Uppfylls helt
Antal ungdomar med feriejobb hos SHIS.	Öka	ÅR	0 ⁵	0	
Aktivt Medskapandeindex (AMI).	Bibehålla	ÅR	85	84	Uppfylls helt
Andel medarbetare som genomgått online utbildning i informationssäkerhet.	95 %	ÅR			
Index (skala 0-100) ifråga om den digitala arbetsmiljön.	Tas fram under året	ÅR			
Sjukfrånvaro (total).	<6%	Tertial	6,89%	5,99%	Uppfylls helt
Sjukfrånvaro dag 1-14.	<3%	Tertial	2,9%	2,4%	Uppfylls helt
Andelen tillsvidare anställda medarbetare med ofrivillig deltid som erbjuds heltid.	100 %	Tertial	100%	100%	Uppfylls helt

⁴ När det står ÅR menas att resultat enbart redovisas årligen i årsredovisningen (verksamhetsberättelsen).

⁵ SHIS blev inte inkluderad i denna satsning åren 2024 och 2025.

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
Utveckla en hållbar samverkansmodell med stadens nämnder.	2025-01-01	2025-12-31
Samverka med arbetsmarknadsnämnden och stadsdelsnämnderna för att öka andelen nyanlända som har arbete eller studerar efter etableringsuppdraget.	2025-01-01	2025-12-31
Bibehålla befintligt och utöka samarbetet med civilsamhället för att bland annat förbättra nyanländas etablering och inkludering i samhället.	2025-01-01	2025-12-31
Samarbeta med socialnämnden, stadsdelsnämnderna och arbetsmarknadsnämnden kring genomförande och uppföljning av SHIS vägledning så att nyanländas etablering underlättas och hyreskontrakt omsätts (fler kommer till eget boende).	2025-01-01	2025-12-31
Arbeta för att SHIS ska vara förstahandsvalet för stadsdelsnämnderna och socialnämnden, vid val av boendelösningar, stärka varumärket.	2025-01-01	2025-12-31
I samverkan med berörda nämnder utveckla arbetet kring av staden prioriterade målgrupper, personer med erfarenhet av våld i nära relation, barnfamiljer i hemlöshet och personer som är 66 år och äldre, som lever i hemlöshet eller riskerar att bli hemlösa.	2025-01-01	2025-12-31
I kontinuerlig dialog med socialnämnden och stadsdelsnämnderna anpassa verksamheten, utbud och tjänster utifrån aktuellt behov samt för likartad standard i hela staden.	2025-01-01	2025-12-31
Utveckla samarbete med fastighetsägare för utbud av lägenheter till SHIS i nivå med efterfrågan.	2025-01-01	2025-12-31
Omsättning av avtal för förhyrning av fastigheter för effektivisering (ökad kvalitet och goda ekonomiska förutsättningar).	2025-01-01	2025-12-31
Fortsatt utveckling av det trygghets- och säkerhetsskapande arbetet genom bland annat utbildning i lågaffektivt bemötande.	2025-01-01	2025-12-31
Fortsatt utveckling av systematiskt kvalitetsarbete; ledningssystem, internkontroll synpunktshantering med mera.	2025-01-01	2025-12-31
I samråd med Stockholms brandförsvär och socialnämnden sprida information och arbeta för att minska brandolyckor.	2025-01-01	2025-12-31
Stöd till chefer för god ekonomistyrning, budget i balans och hög prognossäkerhet.	2025-01-01	2025-12-31
Implementering och förvaltning av fastighetssystem, system för journalföring och boendedokumentation samt diarium, inkluderat utveckling av verksamhetsprocesser.	2025-01-01	2025-12-31
Implementering av modell för utveckling och förvaltning av SHIS digitala system – Verksamhetsutveckling med stöd av digitalisering.	2025-01-01	2025-12-31
Digital personalakt, förutsättningar och genomförande.	2025-01-01	2025-12-31
Medarbetardag på temat Mänskliga rättigheter.	2025-01-01	2025-12-31
Genomförande av ledarutvecklingsprogram	2025-01-01	2025-12-31
Översyn befattningsbeskrivningar.	2025-01-01	2025-12-31
Höja informationssäkerheten, bland annat genom etablering av utbildningsportal.	2025-01-01	2025-12-31
Digital skyddsron (0-mätning i början av året och uppföljning i slutet av året).	2025-01-01	2025-12-31

Genomfört till och med tertial 2

Utbud och efterfrågan

SHIS tillhandahåller individuellt utformade insatser inom ramen för de olika boendeformerna för stadens prioriterade grupper. Syftet är att SHIS, i egenskap av stadens bostadssociala resurs, ska erbjuda ett utbud som speglar stadens samlade behov av boendelösningar.

För socialtjänsten erbjuder SHIS två alternativa boendeformer, dels Boende med stöd där SHIS utför den biståndsbedömda insatsen, dels Avtalat boende där SHIS tillhandahåller vägledning genom metoden Vägen till egen bostad. I Boende med stöd erlägger placerande förvaltning, utöver hyran som finansieras antingen via hyresgästen eller genom ekonomiskt bistånd, en särskild avgift för boendestödet. Det stöd och den vägledning som ges i Avtalat boende finansieras via centralt anslag från staden. SHIS har alltid en dialog med placerande förvaltning, om mervärdet av en initial placering i Boende med stöd, när individens behov för en lyckad boendekarriär synes behöva det stöd som tillhandahålls i denna boendeform. En del av stadens förvaltningar har också boenden i egen regi vilka de primärt nyttjar. Utöver den bostadssociala verksamheten är SHIS stadens boendelösning för mottagande av nyanlända enligt Bosättningslagen. Denna verksamhet är helt anslagsfinansierad.

Därtill är SHIS en viktig aktör när extraordinära händelser äger rum i Sverige och i världen genom den professionen SHIS besitter till snabb omställning. Detta har under perioden gällt och fortsätter för flyktingar från Ukraina.

Förfrågningar per förvaltning och boendeform T2 2025 jämfört med T2 2024

Inkomna ansökningar år 2025	Boende med stöd för ung vuxen	Boende med stöd för vuxen och nolltolerans	Boende med stöd Mellanbo	Avtalat boende för ungdom	Avtalat boende för vuxen	Avtalat boende för familj	Totalt per SDF 2025	Totalt per SDF 2024	Skillnad
Bromma SDF	5	14	0	2	3	0	24	18	6
Område hemlöshet	1	62	1	1	7	0	72	60	12
Enskede - Årsta - Vantör SDF	3	8	1	7	20	10	49	23	26
Farsta SDF	3	18	0	11	9	8	49	49	0
Hägersten - Älvsjö SDF	6	6	0	6	2	8	28	44	-16
Hässelby - Vällingby SDF	8	8	2	12	27	8	65	29	36
Järva SDF	14	7	9	7	24	16	77	81	-4
Kungsholmen SDF	0	1	1	2	6	1	11	9	2
Norra innerstadens SDF	2	7	6	5	6	1	27	36	-9
Skarpnäck SDF	0	9	2	3	5	7	26	21	5
Skärholmen SDF	7	5	0	8	13	4	37	13	24
Södermalm SDF	4	13	0	2	1	3	23	30	-7
Totalt	53	158	22	66	123	66	488	413	75

Boendeformer	2025-08-31	2024-08-31	Skillnad
Boende med stöd, ung vuxen	53	35	18
Boende med stöd, vuxen	158	154	4
Mellanbo	22	22	0
Avtalat boende, ungdom	66	58	8
Avtalat boende, vuxen	123	91	32
Avtalat boende, familj	66	53	13
Summa	488	413	75

Antal inkomna förfrågningar till och med augusti 2025 uppgår till 488, att jämföra med 413 vid samma tidpunkt 2024. Således en ökning med 75. Mellan åren 2020 och 2022 har det varit en kraftig minskning på årsbasis med 116 förfrågningar. År 2023 vände detta till en ökning med 14 för att 2024 ånyo på årsbasis minska med 9.

De åtgärder som vidtagits kring ökad dialog och samverkan med stadens förvaltningar på olika och fler organisatoriska nivåer än tidigare synes ha givit den positiva effekten med en ökning om 75 ansökningar per den sista augusti 2025. Fler förvaltningar väljer SHIS som aktör för bostadssociala uppdrag.

Samtliga boendeformer utom Mellanbo ökar. För Mellanbo är inflödet oförändrat, men som tidigare nämnts placeras personer med erfarenhet av våld i nära relation även i andra boendeformer. Störst är ökningen gällande Avtalet boende för vuxen och Boende med stöd för ung vuxen. I dialogen med stadsdelsförvaltningarna har behovet av bostäder för unga vuxna varit särskilt utmärkande och kunskapen om att SHIS kan möta denna målgrupp relativt låg. Detta har mötts med kunskapshöjande insatser, bland annat i nyhetsbrev. Ökningen av Boende med stöd för unga vuxna kan vara en effekt av nämnda åtgärder.

Inflödet av ansökningar gällande familjer har också ökat relativt mycket, från en marginell ökning per den sista april. Detta överensstämmer med hur stadens förvaltningar uttrycker behovet för målgruppen.

Utifrån den pågående och förstärkta dialogen och samverkan med staden, pågående samarbetsprojekt och det kvalitetsarbete som bedrivs inom SHIS är förväntan att andelen placeringar hos SHIS fortsatt ska öka under året.

Den mest frekventa förvaltningen för förfrågningar till SHIS är ånyo Järva, tätt följd av Område hemlöshet, därefter Hässelby-Vällingby och på delad tredje plats Enskede-Årsta-Vantör och Farsta. Ökat mest har Hässelby-Vällingby följd av Område hemlöshet och Skärholmen. Minskat mest har Hägersten-Älvsjö följd av Norra Innerstaden.

Antalet boende hos SHIS per den sista augusti 2025 jämfört med samma period 2024 i Avtalat boende respektive Genomgångsboende

Avtalat boende och Genomgångsboende augusti 2025

	Avtalat boende	Genomgångsboende	SA
Familjer	167	201	368
Vuxna	240	194	434
Ungdomar	127	113	240
Korttidskontrakt BF		186	186
SA		694	1228

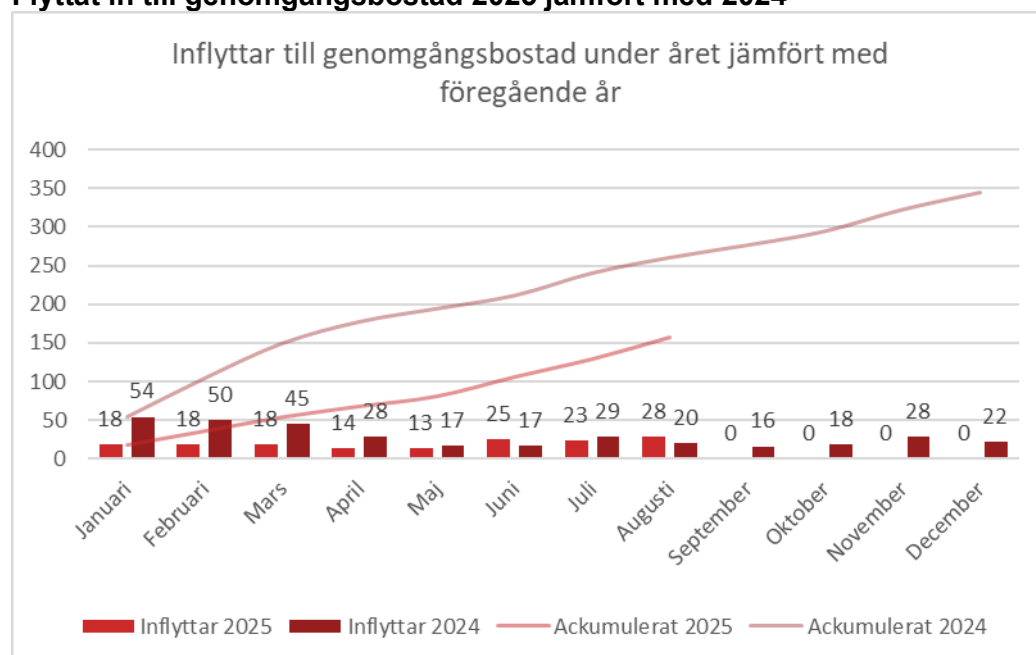
Avtalat boende och Genomgångsboende augusti 2024

	Avtalat boende	Genomgångsboende	SA
Familjer	237	174	411
Vuxna	206	171	377
Ungdomar	158	151	309
Kortidskontrakt BF		222	222
SA		718	1319

Ovan illustreras hur många som bor i Avtalat boende respektive Genomgångsboende per den sista augusti 2025 jämfört med samma period 2024.

Totalt har antalet boende i Avtalat Boende och Genomgångsboende minskat hitintills i år med 91 hushåll. Samma period mellan åren 2024 och 2023 uppgick minskningen till 216 hushåll. Minskningen hitintills 2025 är för familjer minus 43 hushåll, för ungdomar minus 69 hushåll medan vuxenhushållen ökat med 57 stycken. Kortidskontrakten som förmedlas via Bostadsförmedlingen både till vuxna och ungdomar har minskat med 36 hushåll.

För ungdomar och vuxna finns även boenden med biståndsbedömd insats, men för familjer enbart för dem med erfarenhet av våld i nära relation (Mellanbo).

Flyttat in till genomgångsbostad 2025 jämfört med 2024

Ovan visas en jämförelse med föregående år. Under augusti år 2025 har 28 hushåll gått vidare i sin boendekarriär, att jämföra med 20 motsvarande tidpunkt föregående år. Totalt per den sista augusti har 157 hushåll gått vidare i sin boendekarriär att jämföra med 260 samma period år 2024.

SHIS arbetar aktivt för en hög och hållbar genomströmning. Det vill säga för att hyresgäster ska gå vidare i sin boendekarriär i en positiv riktning. Det första steget är ovan illustrerad intern boendekarriär från kontraktsform där kompletterande avtal finns med placerande stadsdelsförvaltning till eget självständigt kontrakt med SHIS.

Förändrade arbetssätt med anledning av nya digitala system har fördröjt processen med vidareflyttar under år 2025, men nu har dessa etablerats och takten på månadsbasis är i nivå med år 2024.

Differensen mellan antalet på årsbasis förväntas succesivt minska.

Boende med biståndsbedömd insats

	2025-08-30	2024-08-30	Årsmål 2025	Differens T2 i förhållande till årsmål 2025	Förändring mellan 2025-08-30 och 2024-08-30
Boende med stöd för ung vuxen	59	46	59	0	+13
Boende med stöd för vuxen	316	309	350	-34	+17
Mellanbo	21	21	35	-14	0
SA	396	376	444	-48	+30

Inom boendena där biståndsbedömd insats föreligger har antalet på totalen ökat relativt kraftigt jämfört med samma period 2024 (+30), men ligger under årsmålet (-48) per den sista augusti 2025. Prognosen är att differensen mellan årsmål och utfall kommer minska på årsbasis.

Boende med stöd för vuxna har jämfört med samma period 2024 ökat mest (+17), därefter kommer för unga vuxna (+13) medan Mellanbo är oförändrad mellan åren.

Att boende med biståndsbedömd insats ökar ligger väl i linje med vad som konstateras i hemlöshetskartläggningen att gruppen hemlösa minskar generellt men att de kvarstående har större utmaningar än tidigare. Sett över en längre tid har behovet av lägenheter för våldsutsatta inte speglats i efterfrågan hos SHIS gällande Mellanbo även om det periodvis fluktuerat.

Våldsutsatta placeras även inom Avtalat boende, dels när stödbehov inte föreligger, dels när detta förenas ned stöd från placerande förvaltning. SHIS boendeformer, att erbjuda stadigvarande boende ligger väl i linje med intentionerna i Bryt upp programmet – sammanhållet stöd för våldsutsatta om långsiktiga boenden för målgruppen.

Ut- och inflyttning till och med sista augusti

Under året har 725 (734⁶) hushåll flyttat ut från SHIS, varav 237 (196) från Boende för nyanlända och 488 (538) från den bostadssociala delen av verksamheten. Mer detaljer om utflyttning finns på sidan 36.

Bostadsförsörjning

Nyanlända

Behovet av bostäder för nyanlända fortsätter att minska, både på grund av minskat inflöde och successiv utflyttning. Därför kraftsamlar staden för att utreda annat nyttjande av tidigare planlagda tillkommande bostäder för målgruppen. Socialförvaltningen, stadsledningskontoret och SHIS arbetar i nära samverkan med frågan, vilket resulterat i att två planerade fastigheter med ganska kort varsel kunnat ställas om och erbjudas Migrationsverket respektive socialförvaltningen. Dels fastigheten Årsta 1 till Migrationsverket för Medivac, medicinskt evakuerade personer från krigets Ukraina, dels Humanisten till socialförvaltningen för HVB-hem. Detta innebär en justering i årets avvecklingsplan, där tempot höjts något.

För att balansera bostadsbeståndet med efterfrågan samarbetar SHIS och socialförvaltningen nära kring matchning, intern omflyttning och evakuering från de tillfälliga bostäder som socialförvaltningen stänger under 2025 och 2026. Under 2025 följs detta fortsatt noggrant.

Prognosarbete tillsammans med socialförvaltningen under sommaren visar ett marginellt överskott på lägenheter på helårsbasis, till skillnad mot ett marginellt underskott som rapporterades i tertialrapport 1. Anledningen är en lite annan hushållssammansättning än tidigare beräknats. Därtill att ukrainare som kommunanvisats redan bor i lägenheter som man anvisats till på nyttjanderättsavtal. Metodiken i samverkan bygger på variabler som beskriver vakans som sedan sätts i relation till behov:

Orsak till Vakanser

- Tillkommande fastighet
- Hyresgäster som flyttar ut
- Reserverade lägenheter hos socialförvaltningens Område Nyanlända

Behov

- Länsfördelningstal för nyanlända samt massflyktingar
- Evakuering från boenden som socialförvaltningen stänger
- Interna omflyttar från boenden SHIS stänger

⁶ 2024 års siffra motsvarande period

Fastighet	SDF	Antal	Avgående/ tillkommande	Kommentar, T2
Årsta 6	EÅV	37	Planerat tillträde uteblir	Justering
Enstaka lägenheter	Olika SDF	77	Avvecklas succesivt	Enligt plan
Prästgårds- hagen	Hägersten- Älvsjö	30	Helt avvecklad 30 april	Enligt plan
Humanisten	Östermalm	24	Avvecklas i juli (HVB)	Justering
Årsta 1	EÅV	38	Hys ut till MIG i väntan på avveckling	Justering

Bostadssocial verksamhet

Inom den bostadssociala verksamheten planerades inför 2025 mottagande av 75 lägenheter från Bostadsförmedlingen. Per den sista augusti har 30 lägenheter mottagits. Målsättningen är alltså att ta emot de 75 lägenheter som planerats under året om behov finns, men intern kapacitet nyttjas alltid först. Inga fastigheter inom det bostadssociala beståndet avvecklas under året.

Fastighet	SDF	Antal	Avgående	Kommentar T2
Enstaka, Bostads- förmedlingen	Olika SDF	75	Tillkommer löpande	30

Antalet lägenheter hos SHIS uppgår per den sista augusti till 3 254 stycken varav 62 % utgörs av den bostadssociala verksamheten, 33 % av nyanlända och resterande 5 % av flyktingar från Ukraina.

Antalet bostäder på totalen har minskat med 237 stycken sedan årsskiftet, vilket huvudsakligen beror på avvecklingen av Prästgårdshagen och enstaka lägenheter inom verksamhetsområde nyanlända. Minskning inom bostadssociala beror inte på avveckling av fastigheter utan att lägenheter ibland behöver nyttjas för massflyktingar och nyanlända. På marginalen har också det beräknade inflödet av bostadssociala lägenheter minskat något då SHIS pausade avrop från Bostadsförmedlingen under sommaren på grund av något lägre efterfrågan av familjelägenheter.

Verksamhetsområde	Antal lägenheter 2024-12-31	%	Antal lägenheter 2025-08-31	%
VO1-3	2107	60 %	2027	62 %
VON	1226	35 %	1072	33 %
UKR	158	5 %	155	5 %
Totalt	3491		3254	

Fastighetsförvaltning och projekt

Följande aktiviteter lyftes fram i verksamhetsplanen för 2025:

- Färdigställande av ombyggnad av huvudkontor
- Ombyggnation på fastigheten Enskede enligt tidigare beslutad investeringsplan
- Förstudie för kommande ombyggnation av kontor på fastigheten Vale och Monumentet
- Förstudie, projektering och utförande av tillgänglighetsanpassning för målgruppen +66
- Uppföljning av ”Pimp my soprum” och eventuell utökning av projektet
- Övriga planerade förvaltningsåtgärder i enlighet med fastslagen budget

SHIS nya huvudkontor färdigställdes under sommaren och samtliga evakuerade medarbetare började som planerat arbeta från det nya huvudkontoret den 25 augusti. Officiell invigning är internt den 29 september och för externt inbjudna gäster den 30 september. Uppföljning av effektmålen för ombyggnationen kommer att äga rum efter 6 respektive 24 månader från tillträdet.

Gällande Enskede så pausas en större ombyggnad tillfälligt på grund av att projektering fortgår inför AB Stockholmshems kommande ROT-projekt. Kompletterande mötesrum som behövs för verksamheten har iordningställts tillfälligt under tiden som AB Stockholmshem tekniska undersökningar fortlöper. Förstudier kring ombyggnad av kontor på Vale och Monumentet pågår och kommer att färdigställas inför budgetarbetet i höst.

Projektering av tillgänglighetsanpassning på fastigheterna Bjällerkransen och Kalvholmen är klar. Förfrågningsunderlag är framtaga och avrop av planerade åtgärder i enlighet med förfrågningsunderlag skedde under augusti månad. Åtgärder förväntas färdigställas under hösten.

Ett arbete med uppföljning av ”Pimp my soprum” har initierats och kommer att presenteras senare under året. Budgetmedel finns reserverade på ytterligare två fastigheter för eventuell utökning av projektet om uppföljningen visar positiva resultat avseende arbetssätt, trygghet och inte minst minskade kostnader för sophantering.

Hållbar genomströmning - Nyckeln till sin egen dörr

SHIS arbetar aktivt för en hög och hållbar genomströmning såväl i den bostadssociala delen av verksamheten som i uppdraget gällande mottagande av nyanlända. Centrala inslag i detta är:

- Metodutveckling av Vägen till egen bostad och stödet till SHIS hyresgäster som bor med boende med stöd.
- Kvalitetssäkra implementering av nya verksamhetssystem samt kompetensutvecklingen i dessa.
- En systematisk uppföljning av verksamheten med stöd av de nya digitala verksamhetssystemen.
- Fortsätta utveckla samverkan med stadens förvaltningar.
- I projektform, i samverkan och samarbete med staden, prova nya arbetssätt för att möta nya målgrupper.

Utifrån av staden prioriterade målgrupper; barnfamiljer, äldre och personer med erfarenhet av våld i nära relation fortsätter SHIS utvecklingsarbete. Förutom särskilt fokus på dessa målgrupper arbetar SHIS brett för att möjliggöra för fler stockholmare att kunna etablera sig på bostadsmarknaden. De

boendes individuella behov är en viktig utgångspunkt i allt arbete SHIS utför, men också i den samverkan SHIS har med stadens aktörer och civilsamhället. Det vill säga i den vägledande roll SHIS har till andra aktörer och deras respektive ansvarsområden.

Utveckling och implementering

Vägen till egen bostad

Vägen till egen bostad är SHIS metod som genom vägledning visar hyresgäster hur man kan:

- Söka och få en annan mer stadigvarande bostad.
- Ta hand om sitt hem, så att man uppfyller de krav som ställs på hyresgäster i Jordabalken kapitel 12, det vill säga hyresgästens skyldighet att vårda sin lägenhet.
- Planera sin ekonomi, så att det alltid finns medel till de viktigaste utgifterna, såsom hyra, el och hemförsäkring.

Genom tematräffar, som kan vara i grupp eller enskilt, vägleds hyresgäster inom områdena ovan.

Motiverande samtal (motivational interviewing, MI) är en samtalsmetod som används i rådgivning och vägledning för att underlätta förändringsprocesser. SHIS använder samtalsmetoden när tematräffar hålls, i syfte att öka hyresgästernas kraft till förändring.

Under våren nylanserades Vägen till bostad för alla Bostadsvägledare, med en tydlig processkarta och systematisk planering för att införa introduktionsträffar, som riktar sig till nya hyresgäster och de som byter boendeform. Förberedelser har gjorts för att under slutet av året än mer systematiskt och organiserat kunna erbjuda hyresgästerna Vägen till egen bostad

Vräkningsförebyggande arbete

I stadens budget framgår med tydlighet att de allmännyttiga bostadsbolagen aktivt ska arbeta för en nollvision gällande vräkningar av barnfamiljer och äldre. Tillgång till eget boende är ett av människans mest grundläggande behov och att förlora tryggheten, som ett hem ger, kan ha förödande konsekvenser för såväl individ som samhälle. SHIS prioriterar därför högt det vräkningsförebyggande arbetet genom systematisk uppföljning av hyresinbetalningar. Omgående kontakt tas med hyresgäst vid utebliven betalning och samverkan med placerande stadsdelsförvaltning aktiveras. Detta bland annat i form av att den gemensamma handlingsplanen vid avvikelser aktiveras. Ett förstärkt stöttande och förebyggande arbete genomförs för att förhindra uppsägning. Detta inte minst utifrån barnperspektivet.

Genom metodiken *Vägen till egen bostad* erbjuder SHIS vägledning i hur man tar hand om sin ekonomi och hanterar hyresskulder, som en del av det systematiska vräkningsförebyggande arbetet.

Per den sista augusti har 8,5 % av SHIS hyresgäster hyresskulder. Denna siffra ligger stabilt och är ett resultat av det strukturerade och förebyggande arbetet som bedrivs löpande inom organisationen.

Uppsägningar, avhysningar och rättelseanmaningar (varningar) till och med den sista augusti 2025 jämfört med helåret 2024

Antalet uppsägningar per den sista augusti 2025 (T2)	Antalet uppsägningar år 2024 jämfört med (2023)	Antalet återtagna uppsägningar per T2 2025	Netto T2 2025
330 (70% jämfört med helåret 2024)	474 (688)	28	302 (67% jämfört med helåret 2024)
Skäl till uppsägning	Antal per kategori T2 2025	Antal per kategori helåret 2024 jämfört med helåret 2023	
Obetalda hyror	56	86 (94)	
Bott maximal tid	158	243 (458)	
Klarar ej boendet	16	28 (37)	
SDF sagt upp avtal	52	75 (69)	
Ombyggnad av fastighet	48	42 (10)	
SA	330 (70% jämfört med 2024)	474 (688)	

Denna statistik har tidigare bara redovisats på årsbasis, varför jämförelse med samma period per den sista augusti (T2) i nuläget inte är möjlig. Antalet uppsägningar är 70% av 2024 års siffror per den sista augusti. Om denna trend fortsätter resterande del av året blir antalet något högre än år 2024 på årsbasis 2025. 67% är riktmärket för ett oförändrat utfall på årsbasis 2025 jämfört med 2024. Vid en jämförelse mellan nettot faktiskt verkställda (302/450), vilket är mer korrekt hamnar den procentuella siffran på 67%, vilket betyder att antalet uppsägningar hitintills i år ligger helt i nivå med år 2024. En kraftig minskning är dock i förhållande till år 2023.

De återtagna uppsägningar handlar främst om obetalda hyror, vilket är logiskt då grund för uppsägning undanröjs genom reglering av skuld, förutsatt att det inte föreligger en upprepad och systematisk misskötsamhet i detta avseende. Det handlar också om att stadsdelsförvaltningar återtar uppsägning av avtal och boendet fortgår.

Avhysningar

År	T2 2025	2024	2023
Verkställda	10	16	18
Återkallade	7	9	23
SA	17	25	41

I tabellen ovan redovisas verkställda och återkallade avhysningar. Återkallelse av avhysning är till följd av att placerande förvaltning reglerar hyresskuld eller att hyresgäst flyttar ut innan avhysning verkställts.

Fortsätter trenden gällande verkställda avhysningar blir antalet på årsbasis något lägre på årsbasis 2025 jämfört med 2024. Det procentuella utfallet är 62% per den sista augusti. Vid ett årsutfall i samma nivå som 2024 skulle det denna period vara 67%.

Verkställda avhysningar per boendeform

Boendeform	T2 2025	År 2024	År 2023
Familjer		4	1
Vuxna	3	3	4
+66		1	
Korttidskontrakt BF (vuxna eller ungdomar)	1		
Ungdom	3	1	4
Mellanbo			
Boende med stöd vuxna	3	1	2
Boende med stöd (0-tollerans)			
Boende med stöd unga vuxna		1	1
Nyanlända		5 ⁷	6
Sa verkställda avhysningar	10	16	18

I samtliga avhysningar utom en, orsakad av maximal boendetid inom Avtalat boende vuxen, var orsaken hyresskuld. SHIS har en aktiv kontakt med hyresgäst när en skuld uppstår (se mer under punkten Vräkningsbyggande) samt dialog med stadsdelsförvaltning innan avhysningen verkställs via Kronofogdemyndigheten. I flera avhysningar har hyresgäster lämnat lägenheten utan att meddela ny adress.

Rättelseanmaningar (varningar)

Utifrån SHIS uppdrag som hyresvärd är rättelseanmaningar ett sätt att påtala rättelse, visa på att något behöver förändras för att inte äventyra hyresavtalet, både när det gäller skulder eller störningar. Generellt så ska alltid en uppsägning föregås av rättelseanmaning.

Antalet rättelseanmaningar per den sista augusti uppgår till 322, varav 235 (73%) avser obetalda hyror och 87 (27%) misskötsamhet. På helåret 2024 var antalet 485, varav 339 (70%) avsåg obetalda hyror och 146 (30%) misskötsamhet. Samma mönster förelåg år 2023. Den procentuella fördelningen gällande orsaken till rättelseanmaning är således relativt stabil över tid.

⁷ Siffran avser antal lägenheter från vilka avhysningar ägt rum, varav en familj på 9 personer disponerade 3 lägenheter.

Kvalitet i utförande

Fokus på kärnuppgifterna - självständiga hyresgäster

Under de senaste åren har SHIS arbetat aktivt med att höja kvaliteten i utförandet av stöd och service till hyresgästerna. Det har skett genom kompetenssatsningar och utbildningar för både Bostadsvägledare och Boendestödjare för att kunna erbjuda ett mer individanpassat stöd till hyresgästerna. Under perioden har särskilt fokus lagts på att säkra att uppföljningen av hyresgästerna sker systematiskt och att återkoppling sker till placeringsansvarig inom stadens förvaltningar.

SHIS införande av nya digitala system, både för boendedokumentation och fastighetsrelaterade frågor kommer ge bättre underlag för att identifiera kvalitetshöjande åtgärder och uppföljning av hyresgästerna. Det föranleder också nya arbetssätt som ger behov av kompetenssatsningar under året. Det kommer ges möjlighet att följa upp Vägen till egen bostad och övrig uppföljning under boendetiden kopplat till SHIS olika uppdrag beroende på boendeform på nya och utökade sätt. De goda resultat SHIS ser i arbetet nära hyresgästerna med täta uppföljningar kommer, genom de nya digitala systemen att kunna stärkas. Både framtagandet och konkretiseringsgraden underlättas.

För att kunna mäta framgången i uppdrag är uppföljning av vidareflyttar ett viktigt verktyg. Både de interna vidareflyttarna och de som flyttar ut från SHIS till den reguljära bostadsmarknaden. Detta är kvitto på att utvecklade arbetssätt ger goda resultat som möjliggör för hyresgästerna att få nyckeln till sin egen dörr.

Budget- och skuldrådgivning samt konsumentvägledning

Att erbjuda ekonomisk rådgivning och planering till hyresgäster som av olika skäl inte har möjlighet att ta del av kommunalt stöd är en kraftfull och målmedveten insats. Det bidrar inte bara till att öka SHIS genomströmning av hyresgäster, utan är också en viktig del i det vräkningsförebyggande arbetet. Även konsumentvägledning spelar en central roll, genom att hyresgästen får hjälp att förstå sina rättigheter och får stöd i tvister med näringsidkare.

SHIS budget och skuldrådgivning vänder sig både till nyanlända och hyresgäster inom den bostadssociala verksamheten. Inom nyanlända har det varit ett fokus på att hantera hyresskulder, skapa långsiktigt hållbara ekonomiska planer och upprätta frivilliga uppgörelser, såsom avbetalningsplaner. Jämfört med samma period föregående år har inflödet ökat från 13 till 17 ärenden. Att ärendantalet inte är högre beror på att flera anläggningar där rådgivarna tidigare gjorde regelbundna besök har avvecklats. Detta i kombination med att socialförvaltningens verksamhet Etableringscentrum har öppnat och blivit alltmer etablerad och känd.

Inom den bostadssociala verksamheten finns 116 pågående ärenden, vilket är 4 färre än under föregående tertiäl men en tydlig ökning av ärenden jämfört med 83 samma period föregående år. Många av de hyresgäster som vänder sig till budget- och skuldrådgivningen har levt med omfattande skulder under lång tid. När de börjar återfå stabilitet i sin livssituation kan skuldsanering bli ett viktigt steg mot ekonomisk återhämtning och självständighet. Under perioden har konsumentrådgivningen

även hanterat ärenden kopplade till bostadstjänster och olika former av bedrägerier, ett arbete som stärker hyresgästernas trygghet och skydd på marknaden.

Vidare har rådgivarna under perioden arrangerat interna föreläsningar där bland annat inbjudna socialsekreterare har informerat om hur försörjningsstöd fungerar i praktiken.

Under perioden har båda rådgivarna därtill deltagit i Busdagarna, ett kunskapslyft där myndigheter som Konsumentverket, Kronofogdemyndigheten, Statskontoret samt forskare delar med sig av aktuell information om hur landets skuldsättning ser ut och den utsatta position många skuldsatta befinner sig i. Deltagandet har stärkt rådgivarnas kompetens och förmåga att möta hyresgästers behov med ännu större insikt och kvalitet.

Hantering av synpunkter, avvikelser och Lex Sarah

Införandet av ett nytt avvikelssystem är planerat till hösten 2025 och förberedande arbete pågår. Detta inom ramen för det nya digitala systemet för boendedokumentation. I avvikelssystemet kommer både synpunkter från hyresgäster generellt och avvikelser inom ramen för biståndsbedömda insatser samt Lex Sarah att hanteras. Genom att samla detta i ett gemensamt avvikelssystem förenklas arbetet med att anmäla, utreda och följa upp kvaliteten i SHIS verksamhet. För att säkerställa kvalitet och nya arbetssätt kan driftsättning ske i Q1 2026.

SHIS uppmuntrar såväl hyresgäster, uppdragsgivare som samarbetspartner att lämna in synpunkter och förbättringsförslag för att utveckla kvaliteten i verksamheten. Det systematiska arbetet kring detta kommer vidareutvecklas under året och då inte minst med hjälp av de möjligheter de nya digitala verktygen ger.

Under perioden har två Lex Sarah-rapporter registrerats, jämfört med tre föregående år. Kunskapen om rapporteringsskyldigheten inom SHIS är relativt hög vilket bidrar till att synliggöra brister inom boende med stöd för ökad kvalitet. Det vill säga en viktig grund för det pågående kvalitetsarbetet med att utveckla en enhetlig process för bland annat avvikelshantering. Det finns dock utrymme för ytterligare kunskapspåfyllnad som kommer kunna påbörjas under hösten.

Som en del i det systematiska arbetsmiljöarbetet ingår också så kallad IA-rapportering i ett särskilt digitalt system. Generellt för stadens verksamheter finns utmaningar med att få personal att registrera och chefer att följa upp IA-rapporteringen. Under perioden har det skett 29 rapporter vilket är en minskning från 42 stycken jämfört med samma period föregående år. Den stora skillnaden i rapporteringen är att antalet tillbudsrapporter ökat, då merparten av rapporterna 2024 i många fall avsåg försök till inbrott och skadegörelse. Trots minskningen så är det en positiv trend att rapporteringen återspelar SHIS verksamhet.

Samverkan och projekt

Ökad kommunikation och samverkan

För att SHIS ska lyckas i sitt uppdrag, vara förstahandsvalet för stadens förvaltningar vid val av boendelösningar, möjliggöra för hyresgästerna att få nyckel till sin egen dörr och i sammanhanget förebygga skador och oväntade kostnader, såväl för hyresgäster som placerande förvaltningar och SHIS, är en väl fungerande samverkan med stadens förvaltningar av största vikt. Genom en väl fungerande samverkan kan problem förebyggas och de bästa lösningarna finnas. En väl fungerande samverkan bidrar till att minska missförstånd och ökar förståelsen för varandras olika utgångspunkter, förutsättningar och uppdrag

SHIS fortsätter det etablerade samarbetet med samtliga stadens förvaltningar, kontinuerliga möten hålls med särskilt utsedda kontaktpersoner från SHIS. SHIS medarbetare har en nära kontakt med hyresgästerna i deras vardagliga boendemiljö på ett sätt som inte är möjligt för placerande socialtjänst. Detta betyder att SHIS kontinuerligt kan ge beställaren god återkoppling på hur förhållandena utvecklas för hyresgästen. Utveckling och avvikelser för hyresgästerna rapporteras kontinuerligt men också möjligheter och utmaningar generellt på ett helt annat sätt än tidigare. För att SHIS ska vara förstahandsvalet för stadens förvaltningar vid val av boendelösningar och vara framgångsrika i arbetet med hyresgästerna är återkoppling, förutsägbarhet och en väl fungerande dialog och kommunikation samt tillgänglighet av central betydelse.

Under året har SHIS arbetat med att ta samverkan med stadens förvaltningar till en ny nivå, genom fördjupad samverkan och dialog med den strategiska ledningsnivån, både stadsgemensamt och med enskilda förvaltningar. Syftet är att undersöka möjligheten till utökade bostadssociala arenor, öka användningsgraden av befintliga insatser och utbud samt sprida kunskap om dessa. Målet är att vissa identifierade behov av insatsformer eller arbetssätt snabbt ska kunna omsättas i verksamheten, medan andra som kräver djupare analys utreds vidare och eventuellt leder till specifika uppdrag i stadens budget för kommande år. Stadens avdelningschefsnätverk är arenan för den nya nivån på samverkan där SHIS nu kontinuerligt ingår. Fokus är på utvecklingen av det bostadssociala uppdraget.

Arbetet har påbörjats genom en gemensam workshop och syftar till att SHIS, som stadens bostadssociala resurs, ska nyttjas ännu mer effektivt och vara förstahandsvalet för stadens förvaltningar vid val av boendelösningar. Bland annat har det identifierats att SHIS skulle kunna vara en aktör för barnfamiljer som idag placeras i tillfälliga boenden, såsom hotell och vandrarhem. Det inkluderar även barnfamiljer som vräks från olovliga andrahandskontrakt hos stadens bostadsbolag. Utöver förbättrade boendeförhållanden skulle detta även innebära minskade kostnader för staden som helhet. SHIS har i nuläget en överkapacitet av familjelägenheter som skulle kunna nyttjas för tillfälliga placeringar av familjer.

Arbetet fortsätter i nära samverkan med stadens förvaltningar, med målet att sammanställa vad SHIS redan idag gör och som återfinns bland de identifierade behoven, samt vad som kräver vidare utredning. Centralt i detta sammanhang är att tydliggöra det faktiska behovet och de juridiska förutsättningarna. Redan nu kan sägas att mycket av det som önskas från stadens förvaltningar redan finns i SHIS utbud vilket föranleder ett förtydligande av utbudet och förstärkt dialog inom ramen för den nya arenan med avdelningschefer, nyhetsbrev, webinarium och befintliga samverkansforum samt webbplatsen SHIS.se.

SHIS ska också med stor intensitet fortsatt delta i den stora mängd samverkans- och trygghetsforum som finns sedan tidigare som varit förutsättningsskapande för att nå den nya strategiska nivån. Viktiga samverkanspartners är stadsdelsförvaltningarna, socialförvaltningen, arbetsmarknadsförvaltningen, Etableringscentrum, Welcome House, bostadsbolagen, polisen och civilsamhället.

Socialförvaltningens utredare bör särskilt nämnas som viktiga samverkanspartners, dels generellt för informationsspridning i staden, dels genom de olika nätverk de leder i staden. Inom ramen för denna samverkan får SHIS en god omvärldsorientering för identifiering av och följsamhet till stadens över tid varierande behov av bostadssociala tjänster. Det är alltså en utmaning att upprätthålla kunskapen om SHIS på grund av omsättningen av socialsekreterare. Detta gör att SHIS i alla möten måste vara proaktiva, kommunikativa och utöva ambassadörskap. Ett sätt för SHIS att nå ut till socialsekreterare är genom webinarium. Under perioden har det hållits ett sådant med Norra Innerstaden som handlat om SHIS verksamhet och utbud i vid mening.

När det gäller samarbetet med civilsamhället sker detta också i nära samverkan med stadsdelsförvaltningarna. SHIS knyter an till vad som finns i närområdet och guidar hyresgästerna till olika aktiviteter, I vissa fall upplåter också SHIS sina lokaler för olika sammankomster, i syfte att underlätta för hyresgästerna att komma i kontakt med olika aktörer i staden och civilsamhället.

Samverkan kring blockförhyrning

SHIS förhyr ett antal lägenheter till bland annat socialförvaltningen och vissa stadsdelsförvaltningar där de själva har hyresgäster och egen personal. För att verksamheten ska fungera väl krävs ett nära samarbete mellan SHIS och socialförvaltningen respektive berörd stadsdelsförvaltning. Under våren har frågan lyfts om för- och nackdelar med socialförvaltningens förhyrningar hos SHIS, Stödboendena Pelikan, Monumentet och Rågö då det i stort rör samma målgrupper som SHIS har uppdrag att arbeta med inom ramen för den bostadssociala verksamheten.

Pilotprojekt med Område hemlöshet avseende förstärkt samverkan

Pilotprojektet mellan SHIS och socialförvaltningens Område hemlöshet som skulle avslutas i oktober 2025 har förlängts till 30 april 2026. Detta för att kunna följa deltagarna i projektet över längre tid då ett av målen med projektet är att öka möjligheterna för hyresgästen att gå vidare till genomgångs- eller självständigt boende. Förlängningen möjliggör även en bättre utvärdering av effekterna, möjlighet att samla erfarenheterna som kan förbättra arbetet med socialt utsatta målgrupper i hela staden. Detta då syftet är att utforska möjligheten till en ny målgrupp för SHIS tillgänglig för hela staden.

Projektet omfattar 15 personer med pågående substansbruk som bott inom stadens lågröskelboenden som erbjudits boende med stöd på SHIS fastighet Farsta. Område hemlöshet har socialsekreterare på plats två halvdagar i veckan som SHIS boendestödare arbetar nära och tillsammans med. Den utvecklade samverkansformen och de nya metoderna följs och utvärderas, och kan förhoppningsvis även ge lärdomar i implementeringen av nya arbetssätt utifrån nya socialtjänstlagen då det finns ett starkt förebyggande incitament genom närvaro av socialtjänstens medarbetare i projektet.

Insikterna och resultatet av projektet under perioden har visat att närvaron av socialsekreterare är en framgångsfaktor, att närheten och snabbare processer gör skillnad. Det har medfört ett närmare samarbete som bland annat givit kortare beslutsprocesserna till insatser som sysselsättning för

hyresgästerna. Den nära samverkan har underlättat att samordna olika aktörer till SIP möten (samordnad individuell plan) så som beroendevård, psykiatri, kriminalvård så att hyresgästerna får stöd i vård och planering, vilket ökar möjligheten att följa och fånga upp situationer i ett tidigt skede. Resultatet av att träffas kontinuerligt och lära känna varandras olika roller har givit en förståelse för uppdrag och underlättat att hitta gemensamma lösningar på utmaningar men också bidragit till kompetensutveckling och ett gemensamt lärande. Socialsekreterare som hanterar hyresgästernas försörjningsstöd är också på plats en gång i månaden. Projektet har visat på positiva förflyttningar för hyresgästerna, utifrån att medarbetarna arbetar relationsskapande, har det bidragit till en delaktighet, en förbättrad hälsa och ökad framtidstro, minskat substansmissbruk samt ökad boendestabilitet. Flera av hyresgästerna som ingår i projektet har engagerat sig i aktiviteter, etablerat kontakt med budget och skuldrådgivare respektive jobbtorg eller aktualiserats inom IPS (Individanpassat stöd till arbete).

Projektet har haft löpande inflyttningar sedan starten, det har varit tre utflyttar under perioden som i huvudsak berott på att hyresgästerna har ett större stödbehov än som initialt identifierats. Utmaningar som kvarstår är särskilt ensamhet och sysslolöshet. Hyresgästerna behöver känsla av sammanhang och mening och det finns behov av fler samarbetsvägar till öppenvårdsinsatser.

Flera av stadens förvaltningar har uttryckt intresse för projektets resultat. Det planeras att hållas ett webinarium där projektgruppen presentera erfarenheter, resultat och lärdomar för andra intresserade aktörer. En workshop planeras även inom kort internt för att möjliggöra fördjupad analys och gemensamt lärande.

Projekt för ökad förutsägbarhet, vid placeringar hos SHIS

Från och med år 2025 till 2026 avstår SHIS på försök från att avstå från att debitera stadens förvaltningar för skador som deras hyresgäster orsakar.

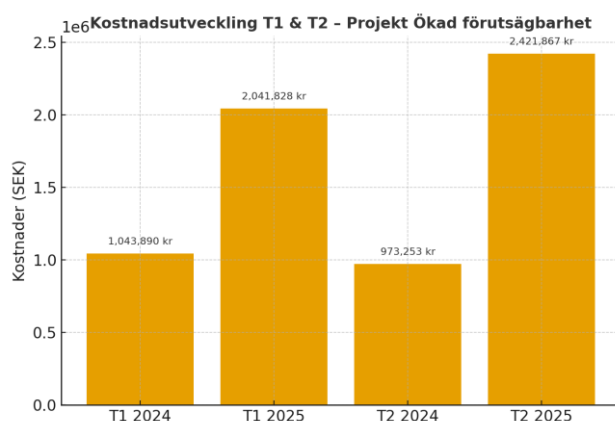
Den upplevda oförutsägbarheten utifrån kostnaderna för skador för stadens förvaltningar har initierat projektet, i syfte att öka andelen placeringar hos SHIS, öka förtroende, minska konfliktytor och främja ett smidigare samarbete.

Sammantaget handlar det årligen om omfattande kostnader till miljonbelopp för skadegörelse av olika slag som SHIS under försöksperioden bär. Ofta är dessa relaterade till stora utmaningar hos hyresgäster som inte är redo att klara ett eget självständigt boende. En fokusförflyttning är målet, det vill säga att säkra det sociala förändringsarbetet i samverkan med placerande stadsdelsförvaltningar för att förebygga skador och tillika stora kostnader för desamma.

Utifrån att det inte är möjligt att införa en kollektiv hemförsäkring så har projektet tagit fram metodstöd för att öka kunskapen om hemförsäkring, hur medarbetarna kan stötta hyresgästerna. Ett fortsatt fokusområde har varit att tydliggöra arbetssätt som stärker hyresgästerna i deras ansvarstagande, bland annat genom att främja felanmälan i god tid. Rutin har tagits fram för att stärka arbetssättet. Projektgruppen har även följt upp en enkät som besvarats av stadsdelsförvaltningarna. Resultaten från enkäten visar att det finns flera faktorer som påverkar valet att placera eller inte på SHIS. Det handlar inte enbart om kostnaden för skador utan utmaningar och/eller brister i samverkan samt olika arbetssätt inom SHIS. Därtill har framförts otillräckligt stöd till hyresgäster och då särskilt till den målgruppen som har ett mer omfattande behov. Vidare att hyresnivåerna uppfattas som höga

och skapar inlåsningsseffekt på ekonomiskt bistånd. Resultatet av enkäten och utfallet av workshop som genomförts med stadens avdelningschefer är underlag för pågående kvalitetsarbete.

Drygt 2 mnkr debiterades stadens förvaltningar fram till den sista augusti 2024. Summa som skulle debiterats år 2025 om inte projektet införts uppgår till knappt 4,5 mnkr. Således en negativ utveckling som framförallt är relaterad till att eftersläpande försäkringsärenden nått slutliga avgöranden. Av dessa siffror kan således inte dras några positiva effekter av projektet. Dock kan konstateras att antalet förfrågningar från stadens förvaltningar kraftigt ökat. Huruvida projektet har betydelse för detta eller det beror på andra åtgärder som tidigare redovisats i detta ärende är inte möjligt att i nuläget bedöma. En fördjupad analys behöver och ska genomföras.



SHIS varumärke – proaktiva för att utgöra förstahandsvalet för stadens nämnder

SHIS har under senare år gått från att vara en relativt anonym och okänd aktör i staden till en mer känd, men alltjämt kvarstår arbete att göra. I all kommunikation SHIS genomför, vid alla aktiviteter och sammanhang där SHIS deltar, behövs ett kontinuerligt arbete med att bygga varumärket och kommunicera SHIS budskap.

I arbetet med att bygga ett starkt varumärke och förtroende hos externa målgrupper är en effektiv internkommunikation och internt varumärkesarbete viktigt. Ett internt arbete mot "Ett SHIS" och att implementera varumärkesplattformen och vägledande ord för att stärka den interna kulturen och utveckla verksamheten pågår. Under tertiäl 2 har en plan lagts för att förankra och implementera detta i organisationen under resterande del av året.

En tydlig grafisk profil är viktig för att bygga ett starkt varumärke. Ett enhetligt och konsekvent visuellt uttryck stärker varumärket och skapar en tydlig igenkänning och identitet, vilket stärker SHIS budskap och varumärke. SHIS grafiska profil har uppdaterats och implementeras successivt i olika enheter och på olika plattformar. Exempel på detta är framtagandet av nya kontor- och kommunikationsmallar samt PowerPoint-mall. För att stödja organisationen i att skriva tillgängliga texter har instruktioner kring klarspråk tagits fram. Planering och förberedelser för en utbildning i att skriva tillgängliga, målgruppsanpassade texter pågår.

Webbplatsen shis.se är en viktig kanal för att stärka varumärket och nå ut till SHIS målgrupper med relevant information. Arbetet med att utveckla, förbättra och tillgängliggöra webbplatsen pågår kontinuerligt.

Några exempel på saker som har genomförts under tertial 2 är

- Effektiviseringar av ansökningsformuläret för stadens förvaltningar.
- En "logga-ut" knapp har lagts till för att förbättra användarupplevelsen och ge tydligare kontroll över inloggningen.
- Förbättringar av sökfunktionen

I början av juni genomfördes Järvaveckan och SHIS deltog i samma monter som Järva stadsdelsförvaltning, socialförvaltningen och äldreförvaltningen vilket gav bra möjligheter att öka kännedomen om SHIS i staden och bra förutsättningar att berätta om hur SHIS uppdrag förhåller sig till stadens övriga aktörer.

LinkedIn är fortsatt en viktig kanal för att sprida information om verksamheten. Genom LinkedIn når SHIS många målgrupper inom stadens förvaltningar. Aktiviteten samt följarantalet på SHIS Bostäders officiella LinkedInkonto ökar konstant och kontot har nu över 700 följare. SHIS fortsätter att bygga kommunikationen på LinkedIn genom att kontinuerligt berätta om SHIS verksamhet och arbete samt genom att lyfta fram medarbetare, samt genom att satsa på att marknadsföra inlägg och platsannonser för ytterligare spridning.

Insikter från pilotprojektet "Förstärkt samverkan i Farsta" som SHIS genomför tillsammans med Område hemlöshet har fått spridning externt genom en artikel om projektet i Situation Stockholm. Artikeln beskriver tydligt att SHIS som stadens bostadssociala resurs visar på möjligheterna att kunna skraddarsy lösningar för olika målgrupper i samverkan med socialförvaltningen och socialtjänsten,

Trygghet och säkerhet

Trygghet och säkerheten i och runt SHIS fastigheter är ett ständigt prioriterat område. Både för att det ska vara tryggt för de som bor och verkar i SHIS fastigheter, men också för nöjdhet hos beställare och acceptans i närsamhället. Det mer planlagda, systematiska och strategiska arbete som påbörjades under senare år fortsätter under 2025 och har sin grund i de föreliggande kontinuerligt identifierade operativa utmaningarna. Störst utmaningar har SHIS inom den bostadssociala delen av verksamheten.

Under perioden maj till augusti har arbetet med förbättrat skalskydd fortlöpt, framförallt på en fastighet där behovet varit särskilt stort och som nu färdigställts. Fokus ligger nu på att utvärdera de genomförda insatserna och deras effekter, bland annat som en del i utredning och bedömning av eventuella åtgärder budgetåret 2026. Parallellt har ett nytt avtal tecknats för SHIS inbrottslarm, med planering för en central och gemensam administration som ska öka effektiviteten. Arbetet med kamerabevakning har under perioden gått från planering till genomförande, med målsättningen att etablera en molnbaserad och rättssäker lösning som stärker tryggheten i SHIS fastigheter. Dessutom har nya personlarm implementerats, vilket bidrar till en tryggare arbetsmiljö för medarbetarna.

Arbete har genomförts under sommaren för att inventera behov inom trygghets- och säkerhetsområdet som kommer ligga till grund för arbetet med budget 2026.

Under 2026 kommer leasingavtal på fordonsflottan, SHIS bilar, att upphöra. SHIS har därför påbörjat ett nytt arbete med att avropa för att antingen byta ut bilar, alternativt förlänga befintligt avtal då fordonen fortfarande har låga mil. Avtalet beräknas vara påskrivet hösten 2025.

Inom systematiskt brandskyddsarbete (SBA) har SHIS valt att gå vidare med att digitalt utföra egenkontroller veckovis via en undersökningsmodul i Pythagoras. Att frångå den manuella hantering som finns idag till digital kommer stärka det systematiska brandskyddsarbetet med att enklare kunna följa upp avvikelser.

För att ytterligare kunna brandsäkra SHIS fastigheter inleds nu och fortsatt under hösten ett projekt för att undersöka en molnbaserad tjänst för brandvarnare. SHIS tillsammans med Tryva provar en typ av brandvarnare där SHIS på distans kommer kunna kontrollera status på brandvarnarens funktion.

Samverkansmöten mellan stadens förvaltningar, lokala polisområden och SHIS där prioriterade fastigheter är geografiskt belägna har fortgått. Regelbundna ögonblicksbilder sänds över för att polis ska kunna planera fördelning av resurser i områdena. Kring SHIS fastigheter på Södermalm med lite mer utmaningar finns även en förstärkt samverkan med regelbundna möten. Där deltar förutom SHIS, Södermalms stadsdelsförvaltning, lokalpolisområde Södermalm, Stockholmshem samt blockförhyrare i SHIS fastigheter på Södermalm.

SHIS deltar även i samverkansmöten initierade av de olika stadsdelsförvaltningarna i de delar av staden där av SHIS utsedda ej prioriterade fastigheter finns för att ta del av lägesbild även där. Trygga Trappan fortgår och under perioden har ytterligare en fastighet anslutit sig förutom de tidigare Magnus Ladulås och Pelikan. Fastigheten Monumentet vars skalskydd under perioden förbättrats betydligt vilket varit en förutsättning för att ingå i Trygga trappan. En utmaning SHIS stött på i arbetet är att även när polis lagför obehöriga i fastighet så leder det sällan till åtal och samma personer väljer då att återvända till fastigheten.

Trygghetsteamet har fortsatt sitt uppdrag i både prioriterade och ej prioriterade fastigheter. Under den gångna sommaren har punktmarkering varit av en fastighet (Pelikanen) då det här varit särskilda utmaningar gällande trygghet inom och runt fastigheten.

Statistik från trygghetsteamets första halvår jämfört med första halvåret 2024

Anläggning	ML		Stadshagen		Enskede		Farsta		BK		Pelikan		Monumentet	
År (jan-juni)	24	25	24	25	24	25	24	25	24	25	24	25	24	25
Uppställda dörrar/Fönster	44	9	33	29	113	140	73	89	468	63	258	34	102	27
Avisning av obehöriga	45	37	4	4	30	7	17	23	18	15	275	116	66	101
Störningar av Hg	85	60	17	14	26	11	35	72	17	38	62	79	36	101
Assistans polis	53	39	9	9	5	2	6	6	8	9	99	73	49	73

De gröna siffrorna är ett resultat utav SHIS arbete med ett förstärkt skalskydd, ökad samverkan med polis och ett mer frekvent arbete med hyresgäster som har en utmaning i sitt boende. De röda siffrorna gällande framförallt Monumentet vittnar om en rätt problematisk tid där vissa hyresgäster och dess gäster ökat upp otryggheten i fastighet. Även störningar i Farsta är något SHIS reagerar på. Övriga röda är på en låg nivå och som ej ger en direkt oro.

Digitalisering

Digitalisering påverkar idag hela samhället och är avgörande för SHIS verksamhetsutveckling.

Målsättningen är att den ska bidra till att effektivisera, underlätta administration och handläggning, så att medarbetarna kan ägna sin arbetstid åt kärnuppgifter i det hyresgästnära arbetet. Förmågan att nyttja digitala lösningar stärker organisationens kapacitet att möta utmaningar, effektivisera arbetssätt och höja kvaliteten. Det handlar inte enbart om teknik, utan om verksamhetsövergripande förändringar som stödjer SHIS kärnuppdag, att hjälpa hyresgäster till ett självständigt boende.

Den strategiska satsningen på en digital transformation är grundad i strävan att förbättra SHIS förmåga att möta de ökade kraven på effektivitet, kvalitet och likställighet, för att kunna vara förstahandsvalet för stadens nämnder vid val av boendelösningar.

För att möjliggöra tvärfunktionell styrning, effekthemtagning och optimera effekten av nya system och befintliga system, inför SHIS under 2025 styr- och samverkansmodellen PM3, som ligger i linje med stadens kvalitetsprogram. Modellen ska hantera allt digitalt stöd med tillhörande processer och delas in i tre områden: hyresgästen och boende, styrning och ledning samt it-teknik och infrastruktur. Modellen ska också hantera utveckling och innovation, förvaltning och avveckling av digitalt stöd för alla verksamheter. Under perioden har samverkansområdet Stöd aktiverats och arbetet med it-teknik och infrastruktur påbörjats. Hyresgästen och boendet har arbetat enligt den nya strukturen sedan årsskiftet och de förväntade effekterna börjar nu märkas.

Samverkansområde hyresgästen och boendet

Inom hyresgästen och boendet har arbetet med hantering av restlistor från fastighetsprojektet respektive projektet för boendedokumentation fortgått. Bland annat utveckling av modulen för rapportering samt uppföljning av avvikelser och synpunkter, utbildningsinsatser, modul för systematisk brandskydds rondering (vilket innebär regelbundna kontroller av brandskyddet i en byggnad eller verksamhet), tester av nya releaser samt planering för ny lösning för digital signering och integrationer. Digital signering i fastighetssystemet är en förutsättning för att uppnå miljömålet med minskade utskrifter.

Projektet för att utveckla en ny lösning för kameraövervakning har inletts. Arbetet har hittills fokuserat på att sammanställa behov och utarbeta en detaljerad kravspecifikation.

Samverkansområde stöd

Inom samverkansområdet stöd ingår digitala lösningar för kommunikation, informationshantering, HR och ekonomi. Under perioden har flera insatser genomförts i linje med den fastställda planen.

Exempel på genomfört arbete inkluderar implementering av ett nytt statistikverktyg, tillgänglighetsanpassningar och införande av AI-baserat översättningsverktyg på shis.se samt automatiserad gallring av information och ny hantering av konsulter i personalsystemet. Därtill har ett gediget arbete genomförts kring stödmaterial inom HR och instruktioner för klarspråk och kanalstrategi för dokument.

SHIS har genomfört sin första leverans till stadens e-arkiv och först ut att arkiveras var det tidigare lönesystemet.

I april genomfördes en workshop med samtliga chefer i syfte att kartlägga den information som hanteras inom SHIS. Resultatet utgör ett centralt underlag för den fortsatta utvecklingen av informationshantering. De insikter som framkom kommer att ligga till grund för kommande verksamhetsutveckling samt prioriteras under hösten inför verksamhetsplaneringen.

Introduktionsutbildningar för nyanställda genomförs varje månad med fokus på informationshantering, digitala arbetssätt samt gällande regelverk och förhållningssätt inom offentlig verksamhet. Dessa utbildningsinsatser ställer krav på uppdaterade processer, ändamålsenligt systemstöd och tydliga hanteringsanvisningar. Ett arbete som pågår.

Centraliseringen av diarieföringen har inneburit att SHIS har kunnat minska ned planerade systemanpassningar och nyttjande av extern supportfunktion vilket gör att den ekonomiska prognosen kan justeras ned.

Inom ekonomiområdet har en licensrevision genomförts. Denna har föranlett en prioriterad översyn av användarbehörigheter, i syfte att minska den tidigare identifierade risken för kraftigt ökade licenskostnader både retroaktivt och framåt. Mot bakgrund av genomförd genomlysning och förändring av behörighetsstruktur är SHIS grundläggande utgångspunkt att kostnadsökning endast marginellt bör bli aktuell. Därtill har ett avrop på ett konsultavtal genomförts för att stärka kompetensen inom ekonomisystemet.

Den planerade aktiviteten att byta inkassobolag skjuts upp till 2026, då stadens upphandling beräknas vara slutförd först i början av nästkommande år. Även övergången till webbklienten kommer delvis att senareläggas till 2026, vilket möjliggjort en omfördelning av medel till licenser och expertkompetens. Bland genomförda aktiviteter inom ekonomiområdet under perioden kan nämnas utveckling av rapportfunktioner, digitalisering av autogiroansökan och förstärkt skydd för hyresgäster med skyddade personuppgifter samt färdigställande av integrationen till fastighetssystemet för hantering av ströfakturor.

Samverkansområde it och infrastruktur

Samverkansområdet IT och infrastruktur ansvarar för den förutsättningsskapande tekniken, vilket omfattar bland annat datorarbetsplatser, mobiltelefoner, nätverk, telefoni, säkerhet, support samt centrala IT-tjänster. Under året har flera viktiga insatser genomförts, däribland uppgradering av Windows-miljön samt förberedelser och planering inför flytten till det nya huvudkontoret. Parallellt har ett omfattande arbete pågått med att införa en enhetlig lösning för datastyrning genom Microsoft Purview, vilket förväntas vara färdigställt under det fjärde kvartalet. Denna lösning syftar till att skapa bättre insikter och säkerställa att data hanteras på ett säkert och effektivt sätt, vilket i sin tur är en nödvändigt för att på sikt kunna tillämpa AI-assistenter i verksamheten. Under året har ett nytt IT-konsultavtal upphandlats inom staden. Detta medförde att SHIS avrop blivit försenat och att vissa planerade aktiviteter inte kommer att hinna utföras.

Projektet för att byta supportsystem fortskrider enligt plan, med målsättningen att en första version ska lanseras före årsskiftet. Då införandeprojektet senarelagts justeras licenskostnaderna ned.

Det proaktiva arbetet med att höja säkerhetsnivån fortsätter löpande på samtliga nivåer i organisationen. Ett exempel på detta är det pågående arbetet med informationsklassificering, där skyddsåtgärder anpassas utifrån klassificeringsnivåer. Detta inkluderar bland annat införande av stark

autentisering och Single Sign-On (SSO) i de delar av systemmiljön där detta tidigare saknats eller där kraven förändrats.

Fokusområde kvalitet och uppföljning samt projekt

Inom fokusområdet kvalitet och uppföljning har en utredning genomförts avseende ett systemstöd för verksamhetsplanering och uppföljning. Målet med systemet är att förbättra förmågan att följa upp verksamheten, inklusive mål och aktiviteter, på ett samlat, strukturerat och transparent sätt. SHIS avser att avropa samma system som staden, och införandeprojektet planeras till fjärde kvartalet.

Målbilden har varit att samtliga planerade projekt ska genomföras under året. Det föreligger dock en uppenbar risk att vissa aktiviteter, liksom projektet för utvecklad ansökan och Mina Sidor, inte hinner färdigställas inom tidsramen till följd av personalförändringar som påverkar leveranskapaciteten. Dessa kommer således att skjutas upp till nästa år och prognosen har därför justerats. Mer om de ekonomiska konsekvenserna gällande förskjutning av aktiviteter och projekt till kommande år redovisas under ekonomiavsnittet.

Beredskap

Behov har identifierats av fördjupat arbete kring framför allt kommunikation och kontinuitetsplaner, vilket kommer att hanteras under hösten 2025.

Det såväl systematiska arbetsmiljöarbetet som det systematiska brandskyddsarbetet (SBA) är viktiga delar inte minst för att förebygga händelser som kan leda till kriser. Under 2025 kommer en översyn av SHIS SBA att genomföras. Detta för att säkerställa en tydlig delegationsordning och förtydligande kring ansvar i varje chefsled.

Att arbeta med informationssäkerhet är ett allt viktigare område. SHIS intensifierar sitt arbete med informationssäkerhet under år 2025 och utvecklar en än mer tydlig organisation för att förebygga och hantera informationssäkerhetsincidenter. Det proaktiva arbetet med att höja säkerhetsnivån är kontinuerligt och pågår på alla nivåer. Som sagts ovan har arbetet med att klassificera informationen fortgått, samt att projektet för att stärka skyddet och hanteringen av informationen i Microsofts plattformar och tjänster (Purview) har startat. Lösningen ska underlätta insikter och säkerställa att data används på ett säkert och effektivt sätt, vilket är en förutsättning för att senare kunna utforska och använda AI-assistenter.

Uppnådda resultat för hög och hållbar genomströmning

SHIS arbetar aktivt för hög och hållbar genomströmning såväl i den bostadssociala delen av verksamheten som i uppdraget gällande mottagande av nyanlända.

Utflyttade till och med augusti 2025 jämfört med samma period 2024

SHIS samlar in uppgifter från hyresgäster om vilken typ av boendesituation de flyttar till efter avslutat boende hos SHIS.

De uppgifter som samlas in definieras enligt följande:

- Permanent boende = Förstahandskontrakt, ägd bostad eller sammanboende med person som innehar detta.
- Tillfälligt boende = Boende i andra hand eller inneboende.
- Boende inom SHIS = Annan boendetypp/kontrakttyp inom SHIS. (Byte av lägenhet/omflytt exkluderat.)
- Boende i stadsdelens försorg = Socialtjänstens försöks- eller träningslägenhet, stödboende, vandrarhem etc.
- Vård eller behandling = Kriminalvård, anstaltsvård, behandlingshem eller vårdhem.
- Hemlöshet = Osäker boendesituation
- Avliden = Hyresgästen har avlidit

Under året har 725 (734⁸) hushåll flyttat ut från SHIS, varav 237 (196) från Boende för nyanlända och 488 (538) från den bostadssociala delen av verksamheten.

Utflytningsstatistik	Permanent boende	Tillfälligt boende	Boende inom SHIS	Boende SDF's försorg	Vård/behandling	Hemlöshet	Avliden	Uppgift saknas	Totalt antal utflyttade
Avtalat boende för ungdom	9	11	22	0	1	0	0	9	52
Avtalat boende för vuxen	13	2	25	2	1	3	2	22	70
Avtalat boende för familj	20	7	55	0	0	0	3	10	95
Boende för ungdom	21	12	1	0	0	0	0	5	39
Boende för vuxen	15	5	3	0	0	1	1	8	33
Boende för familj	29	12	4	0	0	0	0	7	52
Boende med stöd för ung vuxen	0	3	6	1	1	1	0	2	14
Boende med stöd för vuxen och nolltolerans	7	4	29	18	8	2	4	38	110
Boende med stöd Mellanbo	0	0	8	0	0	0	0	5	13
Försökslägenhet Seniorboende	7	0	0	1	0	0	1	1	10
Boende för nyanlända	121	62	11	7	0	0	0	36	237
Totalt	242	118	164	29	11	7	11	143	725

Den procentuella fördelningen är följande:

	SHIS bostadssociala verksamhet	Nyanlända
Permanent boende	25%	51%
Tillfälligt boende	11%	26%
Boende inom SHIS	31%	5%
Boende i stadsdelsförvaltningens försorg	5%	3%
Vård eller behandling	2%	0%
Hemlöshet	1%	0%
Avliden	2%	0%
Uppgift saknas	22%	15%
Totalt	100%	100%

⁸ 2024 års siffra motsvarande period

Ekonomi och organisation

SHIS har kontinuerligt under de senaste åren arbetat med att utveckla organisation och verksamhet för en ökad professionalisering, utifrån att omvärld, uppdrag samt förväntningar från staden succesivt förändrats och ökat. SHIS fortsätter kontinuerligt med justeringar och förfinad organisation för att möta framtida utmaningar. Likaså fortsätter ett intensivt arbete med digitalisering.

Stödfunktionerna fortsätter säkerställa att verksamheten kan ha fokus på det hyresgästnära arbetet, den hållbara genomströmningen för nyckeln till en egen dörr.

Arbete pågår därtill för en ökad ekonomistyrning, varvid fokus ligger på budget i balans och inte minst prognossäkerhet. Till stöd för detta arbetar SHIS i det nya digitala verktyget vid namn Planner. Vidare har en tydligare ansvarsfördelning gjorts ifråga om uppföljning och prognos av de stora kostnadsposterna.

Av stor betydelse för SHIS ekonomi är en fortsatt aktiv avtalsförvaltning kring SHIS fastighetsbestånd. Därtill arbetet kring tomställning och beläggning. Stor utmaning för SHIS är alltså att vid förhyrningar säkerställa hyresnivåer i paritet med vad SHIS målgrupp kan bära och stadsdelsnämnderna villiga att förhyra.

Under 2025 har arbetet med en aktiv fastighetsförvaltning, leverantörsstyrning och digitalisering fortsatt. Detta som grundbult för kvalitet och kostnadseffektivitet.

Under 2025, likt tidigare år, fortsätter avveckling inom SHIS bestånd för nyanlända om än i mindre omfattning än tidigare som innebär kostnader för avveckling och tomställning. Ansökan om tilläggsanslag för dessa kostnader görs i denna tertialrapport, enligt särskild överenskommelse med staden.

SHIS ekonomiska förutsättningar

KF anger årligen SHIS ekonomiska ramar som sedan fastställs av socialnämnden. SHIS ekonomiska förutsättningar jämte de verksamhetsmässiga reglerna också i avtal mellan socialnämnden och SHIS styrelse.

SHIS har för 2025 erhållit anslag till den bostadssociala verksamheten på 63,7 mnkr. För verksamhet gällande nyanlända uppgår anslaget till 93,7 mnkr. Därtill finns överenskommelse om särskild ersättning för avvecklings- och tomställningskostnader för tidigare bostäder till nyanlända. Ansökan om dessa medel görs i samband med denna tertialrapport.

Utöver ovanstående tillkommer ersättning för tillhandahållande av boende för flyktingar från Ukraina, enligt principen om full kostnadstäckning.

Ekonomiskt utfall och prognos

Sammanfattning

Prognosen för hela året visar ett förväntat resultat på 1,4 mnkr. I det prognosticerade resultatet ingår ersättning för uteblivna hyresintäkter vid tomställning inom verksamhetsområde nyanlända med 5,2 mnkr. Extra anslagsframställan om detta belopp i samband med denna tertialrapportering. Före tilldelning av extra medel, uppgår förväntat resultat för SHIS till -3,8 mnkr.

Utöver tomställningseffekterna förväntas intäkterna bli lägre till följd av färre boende med stöd samt bostadsvakanser inom det bostadssociala beståndet. Årets kostnader kommer att vara lägre än budget till följd av lägre personalkostnader och förskjutning av verksamhetsutvecklingsinsatser till nästa år. Vidare bidrar ränteintäkter och en upplöst aktiefond till ett förbättrat resultat. Under året beslutade frånträden av fastigheter påverkar både intäkter och kostnader och ger således en oförändrad resultateffekt. Vidare ger fler enstaka lägenheter inom bostadssocial verksamhet samt färre enstaka lägenheter inom nyanlända inte heller någon resultateffekt, men visar avvikande intäkter och kostnader.

SHIS utfall till och med augusti visar ett bättre resultat än budget för samma period. De positiva avvikelserna mellan utfall och budget förklaras av lägre kostnader till följd av personalvakanser och utebliven rekrytering, periodiseringseffekter samt att viss digital utveckling sker senare under året eller förskjuts till nästa år. Samtidigt har intäkterna varit lägre än budgeterat, främst till följd av vakanser i bostadsbeståndet samt färre boende med stöd.

Utfall och prognos per kontogrupp

				Avvikelse ack utfall mot ack budget	Budget helår	Prognos helår	Avvikelse prognos helår mot budget helår
Miljoner kronor	Ack	Utfall	Ack Budget				
30 Huvudintäkter	225,1	236,2	-11,1	352,8	336,1	-16,8	
32 Ersättning från hyresgäster	0,4	1,7	-1,3	2,5	0,9	-1,6	
39 Erhållna anslag o bidrag	119,7	119,4	0,3	178,7	178,7	0,0	
Extra anslag för tomställning					5,2	5,2	
Summa intäkter	345,1	357,3	-12,2	534,1	520,9	-13,2	
40 Interna omföringar	-0,6	0,0	-0,6	0,0	0,0	0,0	
50 Lokalhyror	-205,1	-207,2	2,1	-309,3	-304,2	5,1	
51 Lokalkostnader	-21,7	-22,0	0,3	-32,1	-33,1	-1,0	
69 Övriga verksamhetskostnader	-18,9	-27,4	8,5	-39,4	-34,1	5,3	
76 Personalkostnader	-95,6	-101,4	5,7	-151,8	-149,1	2,8	
79 Avskrivningar	-1,0	-1,1	0,1	-1,6	-1,6	0,0	
84 Finansiella poster	2,5	0,1	2,3	0,2	2,6	2,4	
89 Skatter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
90 Övriga verksamhetskostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa kostnader	-340,5	-358,9	18,4	-534,1	-519,5	14,6	
Totalsumma	4,7	-1,6	6,3	0,0	1,4	1,4	

Intäkter

Intäkterna till och med augusti uppgår till 345,1 mnkr, vilket är 12,2 mnkr lägre än budgeterat.

Huvudintäkter består av hyresintäkter och intäkter för Boende med stöd. Hyresintäkter är lägre än budget. Detta beror på att stora familjelägenheter har varit svåra att hyra ut, samtidigt som uthyrningen

via bostadsförmedlingen har tagit lång tid. Dessutom har omflyttningar i samband med avveckling lett till vakanser inom verksamhetsområde nyanlända.

SHIS har haft fler så kallade enstaka lägenheter i beståndet än budgeterat. Det genererar högre hyresintäkter, men även ökade hyreskostnader.

För året förväntas hyresintäkterna bli lägre än budgeterat. Det beror dels på nämnda vakanser, dels på att SHIS frånträder några fastigheter under året och att Årsta 6 inte tas in i SHIS verksamhet som planerat. För uteblivna hyresintäkter inom verksamhetsområde nyanlända, relaterade till tomställning och omflyttningar, avser SHIS att ansöka om extra anslag i samband med tertialrapport 2.

Intäkter för Boende med stöd understiger periodens budget med 1,0 mnkr. Tidigare månaders intäktsstapp kommer inte fullt ut att kunna tas igen resterande månader och årsprognosen är därför nedjusterad med 0,9 mnkr för boende med stöd.

Intäkter genom ersättning från hyresgäster uppvisar ett lågt utfall. Efter årsskiftet 2024/2025 görs ingen vidaredebitering till stadsdelsförvaltningarna. Under de första månaderna i år har SHIS, efter samtal med berörda stadsdelsförvaltningar, valt att kreditera några fakturor som skickades ut i december. Det är den främsta orsaken till att utfallet inte uppgår till budget. Prognosen för dessa intäkter är justerad för året.

Kostnader

Kostnaderna till och med augusti uppgår till 340,5 mnkr, vilket är 18,4 mnkr lägre än budgeterat för perioden.

Lokalhyrorna är 2,1 mnkr lägre än budget. Det beror främst på uteblivna hyreskostnader i och med att Årsta 6 inte kommer ingå i SHIS verksamhet som planerat i budget. SHIS har vidare haft fler så kallade enstaka lägenheter i beståndet inom bostadssociala verksamheten än budgeterat. Det genererar högre hyreskostnader, men även ökade hyresintäkter. Enstaka lägenheter inom verksamhetsområde nyanlända har däremot avvecklats under året och efter augusti månad har SHIS i princip helt frånträtt enstaka lägenheter inom verksamhetsområde nyanlända. Prognosen för årets hyreskostnader bedöms understiga budget med 5,1 mnkr, till följd av att SHIS lämnar samtliga enstaka lägenheter inom nyanlända, efter beslut i år har lämnat Humanisten samt att Årsta 6 inte övertas till SHIS verksamhet som tidigare planerats.

Lokalkostnaderna är 0,3 mnkr lägre än budget. En tidigare reservering för en tvist avslutades med förlikning 2025, vilket förbättrar resultatet med 0,6 mnkr. Helårsprognosen för lokalkostnader bedöms följa plan. Den avvikelser som redovisas med en ökad kostnad om 1,0 mnkr beror på att budget för tillgänglighetsanpassning återfinns inom övriga verksamhetskostnader, men utfallet redovisas inom kontogruppen lokalkostnader.

Övriga verksamhetskostnader är 8,5 mnkr lägre än budget, vilket främst beror på att diverse satsningar såsom exempelvis utredning om tillgänglighetsanpassning genomförs senare under året. Vissa projekt inom digital verksamhetsutveckling har på grund av sjukdom och personalomsättning senarelagts och kommer inte hinna slutföras under 2025, utan kommer slutföras under kommande år. En licensrevision från leverantören av ekonomisystemet pågår, vilket indikerar ökade licenskostnader. För att minimera

risken för kostnadsökning har en intern genomgång av behörigheterna prioriterats. Upphandling av kollektiv hemförsäkring kommer inte att genomföras och årets planerade hyresgästsundersökning skjuts upp och genomförs nästa år.

Personalkostnaderna är 5,7 mnkr lägre än budget. Avvikelsen förklaras av tillfälliga vakanser på grund av sjukskrivning, föräldraledighet och förskjutning av rekrytering. Därtill att vissa utbildningar och konferenser ännu inte har genomförts. Under våren har organisatoriska förändringar inom verksamhetsavdelningen skett, vilket bland annat innebär att en chefstjänst tagits bort. Prognosen för personalkostnader har justerats ned avseende minskade lönekostnader. Vid nya vakanser kommer alltid behovsprövning göras innan eventuell rekrytering, vilket kan leda till ytterligare minskade personalkostnader under året.

KPAs senaste prognos för pensionsskuldens utveckling indikerar en ökning av pensionsskulden och därmed pensionskostnaderna för 2025. Vidare är prognosen för 2025 reglerad avseende retroaktiv löneskatt för åren 2019-2021.

Finansiella poster visar ett överskott på 2,3 mnkr jämfört med budget. Bankernas sparränta ligger fortsatt på en hög nivå, vilket ger SHIS ränteintäkter. Då ränteintäkter inte budgeterats innebär detta en positiv avvikelse. Vidare har en fond inom SHIS värdepappersportfölj oväntat lösts upp och innebär en realiserad avkastning som förbättrar SHIS resultat för året.

Utfall och prognos per verksamhetsområde

				Avvikelse ack utfall mot ack budget	Budget helår	Prognos helår	Avvikelse budget helår mot prognos helår
<i>Miljoner kronor</i>	Ack	Utfall	Ack Budget				
Ledning och verksamhetsstöd	10,8	-1,0	11,8	0,0	7,1	7,1	
Summa bostadssociala verks	-5,1	-0,7	-4,4	0,0	-8,7	-8,7	
Verksamhetsområde nyanlända	-1,0	0,1	-1,1	0,0	3,0	3,0	
Verksamhetsområde Ukraina	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa	4,7	-1,6	6,3	0,0	1,4	1,4	

Ledning och verksamhetsstöd

Utfallet för Ledning och verksamhetsstöd visar till och med augusti ett resultat på 10,8 mnkr, vilket är ett förbättrat resultat jämfört med budget med 11,8 mnkr. Avvikelsen beror dels på periodiseringseffekt där utfallet styrs av när i tid över året insatserna genomförs, dels på att inom Ledning och verksamhetsstöd finns vissa fastighets- och verksamhetsrelaterade kostnader upptagna i budget, men när kostnaden uppstår, redovisas utfallet på aktuell anläggning och därmed inom det verksamhetsområde som avses.

Upphandling av kollektiv hemförsäkring kommer inte att genomföras och årets planerade hyresgästsundersökning skjuts fram till nästa år, då stadens pågående upphandling gällande denna typ av enkäter slutförs sommaren 2026. Ombyggnationen av SHIS kontor är nu färdigställd och inflyttning skedde i slutet av augusti. Investering i inredning kommer att aktiveras i september, då även det nya hyresavtalet träder i kraft.

Projekt inom digital verksamhetsutveckling har på grund av sjukdom och personalomsättning senarelagts och kommer inte hinna slutföras under 2025. Årsprognosen är justerad med hänsyn till detta. En licensrevision från leverantören av ekonomisystemet pågår, vilket indikerar ökade licenskostnader. Intern genomgång av behörighetsstruktur pågår för att minimera risken för kostnadsökningar.

KPAs senaste beräkning av pensionsskuldens utveckling för SHIS (augusti 2025) indikerar en ökning av pensionsskulden och därmed pensionskostnaderna för 2025. Årsprognosen är reglerad med hänsyn till detta. I årsbokslutet 2024 uppdagades ett behov av att justera löneskatt för åren 2022 och 2023. Under nuvarande år har fördjupad intern kontroll gjorts och även en retroaktiv justering avseende tid före år 2022 har lämnats in till Skatteverket. Årsprognosen är reglerad med detta. En fond inom SHIS värdepappersportfölj har, på bankens initiativ, lösts upp och avkastningen innebär en realiserad intäkt för SHIS.

Årsprognosen för ledning och verksamhetsstöd förväntas uppgå till 7,1 mnkr. Årsbudget 0 mnkr.

Bostadssocial verksamhet

Utfallet för den bostadssociala verksamheten visar till och med augusti ett resultat på -5,1 mnkr, vilket understiger budget med 4,4 mnkr.

Intäkterna för Boende med stöd är 1,0 mnkr lägre än budget för perioden. Åtgärder för att minska det uppkomna intäktsbortfallet görs, men trots att antalet boende med stöd har ökat de senaste månaderna, är det svårt att ta igen de första månadernas intäktsbortfall. Årsprognosen är sänkt med 0,9 mnkr jämfört med budget.

Några anläggningar inom bostadssocial verksamhet har fler vakanta bostäder än planerat på grund av färre anvisningar till större dyrare lägenheter, renoveringar samt att uthyrning via Bostadsförmedlingen innebär något långsammare uthyrningsprocess. Detta leder till lägre hyresintäkter. Samtidigt har SHIS haft fler så kallade enstaka lägenheter i beståndet än budgeterat. Det genererar högre hyresintäkter, men även ökade hyreskostnader. Vidare har verksamhetsområdet till följd av sjukskrivningar, föräldraledighet samt resursbesparing i form av uteblivna rekryteringar lägre lönekostnader än budgeterat.

Vissa fastighetsrelaterade kostnader inom bostadssocial verksamhet har budgeterats centralt inom Ledning och verksamhetsstöd. Utfallet belastar dock bostadssocial verksamhet vilket förklarar ett överdrag av kostnadsbudgeten.

Årsprognosen för bostadssocial verksamhet förväntas uppgå till -8,7 mnkr. Årsbudget 0 mnkr.

Verksamhetsområde nyanlända

Utfallet för Verksamhetsområde nyanlända visar till och med augusti ett resultat på -1,0 mnkr, vilket understiger budget med 1,1 mnkr.

Det har under året skett tomställning för omflyttning i befintliga anläggningar för att kunna ta emot hyresgäster inom eget bestånd såväl som för att möta socialförvaltningens behov av placeringar i samband med frånträde från fastigheter inom socialförvaltningens bestånd. SHIS har enligt plan

frånträtt Nya prästgårdshagen och successivt lämnat enstaka lägenheter inom verksamhetsområdet. Efter beslut under året har SHIS frånträtt Humanisten under sommaren och kommer att frånträda Årsta 1 preliminärt någon gång under året. SHIS kommer inte heller att tillträda Årsta 6 som planerades att tillkomma 1 juni.

Prognosjusteringar för ovan förändringar har gjorts utom gällande Årsta 1 som ligger kvar enligt budget, på grund av fortsatt stor osäkerhet kring tidpunkt för frånträde.

Nedan specifikation speglar prognosticerad resultatpåverkan för året avseende tomställning. Extra anslagsframställan om 5,2 mnkr görs i samband med denna tertialrapportering.

Specifikation över tomställning (mnkr)

Uteblivna hyresintäkter vid tomställning jan-aug	-	0,2
Prognos uteblivna intäkter sep-dec	-	-
Uteblivna hyresintäkter vid intern omflyttning jan-aug	-	3,4
Prognos uteblivna intäkter intern omflyttning sep-dec	-	1,6
Extra säkerhetsåtgärder vid tomställning	-	-
Summa tomställningseffekt	-	5,2

Prognosen för verksamhetsområde nyanlända förväntas, efter extra anslag, uppgå till ett årsresultat om 3,0 mnkr. Årsbudget 0 mnkr.

Verksamhetsområde Ukraina

Verksamhetsområde Ukraina följer budget och helårsprognosen förväntas överensstämma med budget.

Inom verksamhetsområde Ukraina har antalet obetalda hyror vuxit under det senaste året.

Hyresfordringarna uppgår till ca 1,0 mnkr för gamla perioder. SHIS jobbar aktivt med lösningar för att hyresgästerna bli skuldfria, men en uppskattad hyresförlust om 0,3 mnkr, är reserverad i augusti.

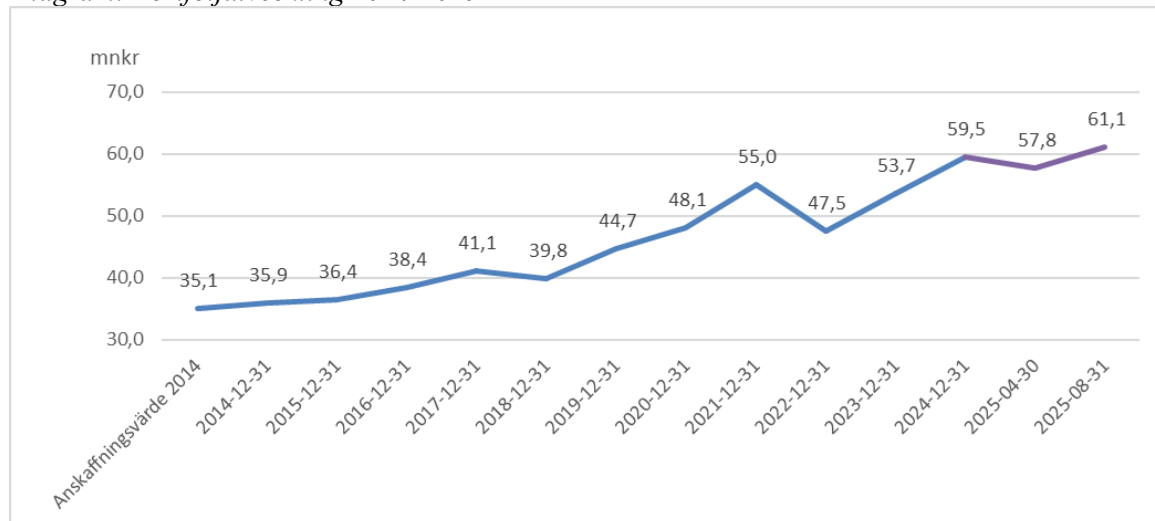
Kapitalförvaltning

SHIS värdepappersportfölj förvaltas av en extern portföljförvaltare. Placeringarna i värdepappersportföljen är långsiktiga och innehåller en avvägning mellan risk och avkastning. Syftet med värdepappersportföljen är att säkerställa pensionsåtaganden, investeringar i verksamheten samt beredskap för omställningskostnader. Avkastningsmålet enligt SHIS placeringspolicy är två procent plus inflation mätt över en period om tre år.

Under år 2025 har en aktiefond inom SHIS värdepappersportfölj avslutats pga orsaker utanför SHIS kontroll. Det innebär en realisation av marknadsvärdet vid avslutningstillfället. Utbetalade medel är åter placerade i annan aktiefond.

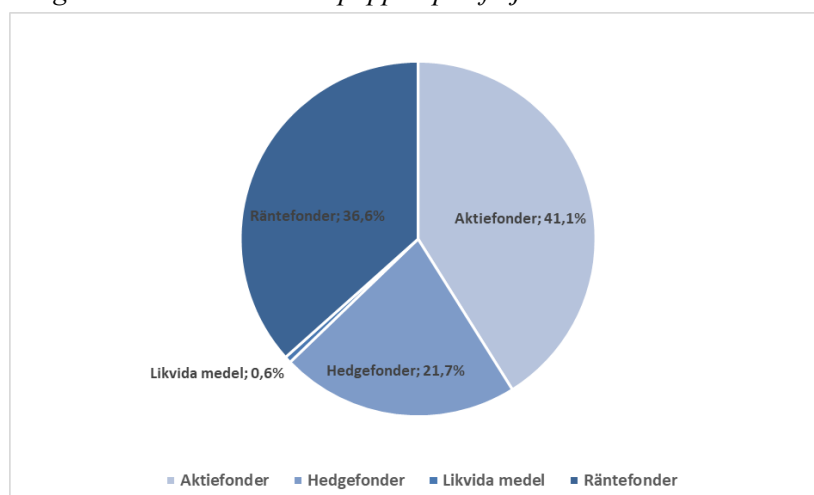
Bokfört värde är anskaffningsvärdet, som efter årets gjorda omplaceringar uppgår till 36,9 mnkr. Värdet på portföljen per 2025-08-31 uppgår till 61,1 mnkr. Portföljen har sedan start ökat med 26,1 mnkr (74 %). Sedan årsskiftet har en ökning skett med 1,6 mnkr (3 %).

Diagram: Portföljutveckling 2014-2025



Fördelningen av värdepappersportföljen per 2025-08-31 är 41,1 procent aktiefonder, 36,6 procent räntefonder och 21,7 procent hedgefonder. Medel för att täcka vinstskatt i samband med årets utdelning har inte återinvesterats och syns som likvida medel 0,4 mnkr (0,6%) i sammanställningen nedan.

Diagram: Innehåll av värdepappersportföljen



SHIS som arbetsgivare

SHIS som arbetsgivare har intressanta och samhällsviktiga jobb. Som en del av Stockholm stad är SHIS en attraktiv arbetsgivare med trygga anställningar, bra anställningsvillkor och stora möjligheter att utvecklas i yrket. Viktiga delar är det närvarande ledarskapet, med rimligt antal medarbetare per chef samt en öppen och tillåtande kultur baserad på tillit. Det bidrar till medarbetarnas delaktighet, engagemang och trivsel. Medarbetare inom SHIS ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb i en hälsosam arbetsmiljö som är fri från diskriminering, kränkande särbehandling, sexuella trakasserier och repressalier. I en väl fungerande arbetsmiljö är både personalrörlighet och sjukfrånvaro på en sund nivå. SHIS pågående digitala resa bidrar till att ledare och medarbetare upplever att de arbetar hos en professionell arbetsgivare som ger goda förutsättningar att arbeta effektivt.

Goda resultat i årets medarbetarenkät

SHIS övergripande resultat av AMI, Aktivt medskapandeindex, i medarbetarenkäten uppgick i år till 84. Genomsnittet för hela Stockholm stad på AMI ligger på 80, vilket innebär att SHIS ligger fyra enheter högre än snittet. Svarsfrekvensen var hög. Den låg på 91% vilket är fyra procentenheter högre än Stockholm stad som helhet (87%). Alla chefer har arbetet med att analysera resultaten av medarbetarenkäten tillsammans med sina medarbetare. Handlingsplaner har tagits fram för att bibehålla goda resultat och utveckla något som behöver åtgärdas. Det företagsgemensamma området för 2025 är fokus på mål och uppföljning.

Kompetensförsörjning

Utveckling av digitala arbetssätt är ett omfattande och pågående arbete inom SHIS alla olika områden. Systemvana och att kunna tillämpa digitala arbetssätt är därför kompetens som alla medarbetare vid SHIS behöver ha. Befattningsbeskrivningarna för fyra av de stora befattningarna inom SHIS har uppdaterats med krav som ställs på respektive befattning, ansvar och arbetsuppgifter.

Medarbetarnas yrkesmässiga kunskap är avgörande för kvaliteten i arbetet. En utgångspunkt är att det ska vara lätt att göra rätt. Arbete med att ta fram stöd- och utbildningsmaterial samt säkerställa korrekt och aktuell information på intranät har därför varit aktuellt och prioriterat under perioden. Ett konkret exempel är uppdaterade sidor på intranät gällande rekrytering. Ett annat är en utbildningsinsats för alla chefer inom lönehantering. SHIS fick i april 2025 en utmärkelse från Info Caption, som månadens guide, för tydlig struktur och genomtänkt upplägg på intranät med frågor och svar på de mest frekventa frågorna som medarbetare undrar över när det gäller anställningsvillkoren.

Ett ambitiöst ledarskapsprogram för SHIS alla chefer har genomförts under året. Det har stärkt det gemensamma och individuella ledarskapet. SHIS har i samband med detta även aktivt arbetat med vad som internt kallas "Ett SHIS", likställda och gemensamma arbets- och förhållningssätt, så att SHIS av stadens förvaltningar uppfattas som ett företag.

Jämställdhet, mångfald och likabehandling

De allmänna utgångspunkterna är att SHIS arbetsplatser ska präglas av jämställdhet och mångfald. Alla ska ha samma möjligheter och behandlas likvärdigt gällande arbetsförhållanden och anställningsvillkor. Rekryteringsprocessen ska säkerställa att den enskildes kompetens blir avgörande och att ingen diskriminering sker. SHIS verksamhet ska kännetecknas av respekt och insikt om alla människors lika värde. En god arbetsmiljö är fri från kränkande särbehandling och alla slag av trakasserier eller repressalier.

Arbetsmiljö och samverkan

Arbetsmiljöarbetet med fokus på trygghet och att motverka risken för hot och våld är ett prioriterat område. Planerade insatser har genomförts under perioden.

Arbetsplatsträffar, medarbetarsamtal och individuella utvecklingsplaner är viktiga verktyg för att behålla, stärka och utveckla SHIS som arbetsgivare. Arbetsplatsträffar genomförs på arbetsplatsnivå enligt en årsplanering och medarbetarsamtalen genomfördes under årets första månader.

Medarbetarsamtalen tar avstamp i gemensamma lönekriterier och lägger grunden för den årliga löneöversynen.

I och med att branschöverenskommelsen för bransch fastigheter skrevs på i mitten av april 2025 blev förutsättningarna klara för att kunna genomföra löneöversyn för samtliga medarbetare vid SHIS. Efter en intensiv period med löneöversynsarbete kunde ny lön utbetalas i juni 2025, tillsammans med en retroaktiv löneökning från 1 april.

Sjukfrånvaro

Den totala sjukfrånvaron på SHIS ligger på 5,99 %. Det är en successiv minskning under det senaste året. SHIS målsättning i verksamhetsplan 2025 med en total sjukfrånvaro under 6 % är därmed uppnått, vilket är mycket positivt. SHIS ligger under staden som har en total sjukfrånvaro på 6,36 %.

SHIS korttidsfrånvaro ligger fortfarande på en liknande nivå som i april 2025. I jämförelse med 2024 är det en förbättring. SHIS nivå på 2,33 % är något lägre än motsvarande siffra för Stockholm stad vilka som helhet ligger på 2,4 %. SHIS har uppnått årsmålet.

Sjukfrånvaro i %, rullande tolv	Augusti 2024	December 2024	April 2025	Augusti 2025
Total	6,89	6,77	6,29	5,99
Kvinna	7,48	7,4	7,25	6,58
Man	6,12	5,94	5,08	5,28
Dag 1-14	2,92	2,55	2,33	2,36
Kvinna	2,93	2,54	2,42	2,51
Man	2,91	2,57	2,21	2,18
Dag 15-45	0,41	0,48	0,35	0,52
Dag 46-180	1,15	1	0,86	0,73
Dag 181-365	0,5	1,3	1,5	1,3
Dag 366-	1,91	1,5	1,27	1,08