

# Verksamhetsplan 2026

## AB Stockholmshem

# Innehållsförteckning

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>3</b>
<b>Ekonomisk analys .....</b>	<b>3</b>
1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden .....	5
2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning.....	11
3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla.....	18
<b>Övrigt .....</b>	<b>34</b>
Systematiskt kvalitetsarbete.....	34
CSRD .....	35
En sammanhållen stad - lokala utvecklingsbehov.....	35
Informationssäkerhet - ledningens genomgång.....	37

## Sammanfattning

Stockholmshem ägs av Stockholms stad och är ett allmännyttigt bolag där närmare 60 000 hyresgäster bor. Bolagets uppdrag är att bygga, äga och förvalta fastigheter i nära samverkan och dialog med hyresgäster och samarbetspartners. Stockholmshems bostadsområden ska vara både socialt och ekologiskt hållbara. Bolaget ska skapa bästa möjliga förutsättningar för sina hyresgäster så att goda hyresgästrelationer bevaras samtidigt som boendet ska kunna anpassas efter de behov som uppkommer i livets olika faser. Bolaget följer löpande upp verksamheten för att säkerställa att kunder, ägare och omvärld ser resultat av det som görs. Bolaget ska eftersträva en hög kvalitet i underhåll och service, till ett rimligt pris. Det Stockholmshems medarbetare gör – varje dag på jobbet – gör skillnad i många Stockholmares vardag.

Stockholmshem ska vara ett långsiktigt stabilt bolag som förvaltar fastigheter samt säkerställer värdet för en hållbar fastighetsportfölj. Det finns utmaningar i att samhället de senaste åren har utmanats med hög inflation och en kraftig ränteutveckling, vilket för bolagets del har bidragit till minskad lönsamhet. Bolaget har även påverkats av ökade taxebundna kostnader för värme, vatten och avfall vilket också har en betydande effekt på bolagets resultat.

Stockholmshem ska fortsätta det strategiska arbetet i samband med upphandlingar och avtalsuppföljning för att minska risken för oegentligheter. Bolaget ska också motverka välfärdsbrottslighet bland annat genom att samverka löpande i arbetet med samordnad tillsyn.

Bolaget verkar för att bidra till minskad klimatpåverkan, energieffektivisering, ökad cirkularitet och biologisk mångfald på många olika sätt, och till grund för det arbetet ligger bland annat stadens Miljöprogram 2030 och Klimathandlingsplan 2030.

Stockholmshem har en viktig roll i att skapa trygghet, attraktiv boendemiljö och bidra till social hållbarhet, vilket sker genom goda samarbeten och samverkan såväl inom staden som med externa aktörer och bolagets hyresgäster. Satsningar på kulturliv samt barn och ungas rätt till en aktiv fritid är fortsatt viktigt, och sommaraktiviteter i form av exempelvis idrotts- och kulturaktiviteter erbjuds i samarbete med övriga bostadsbolag och lokala föreningar. Bolaget tar emot ferieungdomar vars arbete bidrar till gemenskap samt trevliga, trygga och funktionella boendemiljöer. Stockholmshem prioriterar särskilt att bidra till utveckling och genomföra satsningar i bolagets fokusområden.

## Ekonomisk analys

Stockholmshem arbetar aktivt med att säkerställa ett långsiktigt stabilt bolag som förvaltar sina fastigheter och säkerställer värdet för en hållbar fastighetsportfölj. Bolaget uppfyller stadens mål genom att bygga nya bostäder samt underhåller och utvecklar befintligt bestånd för att säkerställa en stark balansräkning.

De senaste åren har hela samhället utmanats med hög inflation och en kraftig ränteutveckling vilket för bolagets del har bidragit till minskad lönsamhet. Stockholmshem har även påverkats av ökade taxebundna kostnader för värme, vatten och avfall vilket också har en betydande effekt på bolagets resultat.

### Resultat

Resultat mkr	Budget 2026	Prognos 2 2025	Utfall 2024
Omsättning	3 682 126	3 490 625	3 402 569
Rörelsekostnader	-1 823 788	-1 649 146	-1 647 454
Avskrivningar	-836 707	-767 102	-740 384
Nedskrivningar och utrang.	0	-14 000	37 106
Personalkostnader	-437 443	-434 244	-456 526
Övriga kostnader	-600	199	11 792

Resultat mkr	Budget 2026	Prognos 2 2025	Utfall 2024
Finansnetto	-409 553	-371 086	-365 691
Resultat efter finansnetto	174 035	255 246	241 412

Bolaget budgeterar ett resultat om 174 mnkr för 2026 vilket ligger i linje med ägarens resultatkrav.

Hysesintäkterna budgeteras till 3 682 mnkr för 2026. Bolaget ökar intäkterna för beräknad färdigställd nyproduktion, förbättringsarbeten på befintligt fastighetsbestånd samt den årliga hyresförhandlingen. Hyresförhandlingarna med Hyresgästföreningen landade i ett tvåårsavtal där hyresjustering för 2026 uppgår till 3,5%.

Rörelsekostnaderna budgeteras till 1 824 mnkr vilket är en ökning med 175 mnkr. Bolaget har ökade kostnader för färdigställande av skyddsrum, ökade premier för försäkringar och yttre skötsel. Några fastigheter färdigställs under 2025 och 2026 vilket ger ökade kostnader.

Bolaget ser fortsatta höjningar av taxebundna kostnader i jämförelse med 2025. Bolaget arbetar med energieffektiviseringar för att minska kostnadsökningen men trots det ökar bolagets uppvärmningskostnader. Bolaget jobbar aktivt med att försöka motverka den andel av skador som kopplar till fastigheternas underhåll. Bolaget har fortsatt en hög kostnad som ligger i linje med de senaste åren.

Bolagets avskrivningar för 2026 beräknas till 837 mnkr. Avskrivningar på fastigheterna baseras på befintliga samt tillkommande genom färdigställande av nya fastigheter och investeringar gjorda i befintligt bestånd.

Bolagets personalkostnader budgeteras till 437 mnkr vilket är en ökning med 3 mnkr mot senaste prognosen för 2025. Bolaget växlar konsulter mot egen personal där möjligheten ges.

Investeringar i nya och befintliga fastigheter kräver delvis extern finansiering vilket ökar bolagets räntekostnader. Räntan bedöms öka med 0,17 jämfört med snitträntan för 2025. Bolaget beräknade räntekostnad landar på 410 mnkr.

Den budgeterade räntenivån för 2026 bedöms uppgå till cirka 2,84 procent, detta enligt en prognos från stadens finansiella positioner.

Bolagets resultat efter finansiella poster ligger lägre än utfallet de senaste åren. De ökade kostnaderna på grund av inflationen, ränteutveckling samt taxebundna avgiftshöjningar kompenseras inte i hyreshöjningarna. Bolaget arbetar aktivt för att effektivisera och driftoptimera för att kunna bibehålla de underhållsåtgärder som fastigheterna kräver.

## Investeringar

Investeringar	Budget 2026	Prognos 2 2025	Utfall 2024
Nyproduktion	450 000	1 121 000	1 476 162
Strategiska investeringar	405 000	238 000	109 455
Ersättningsinvesteringar	510 000	308 000	251 501
Summa	1 365 000	1 667 000	1 837 118

Budgeterad investeringsvolym uppgår till 1 365 mnkr. Investeringarna avser nyproduktion 450 mnkr, strategiska om- och tillbyggnader 405 mnkr samt ersättningsinvesteringar 510 mnkr, varav övrigt 10 mnkr.

Nyproduktion avser byggnation av nyproducerade bostadslägenheter, tillfälliga bostäder för nyanlända samt övriga ytor som konverteras till bostäder. Under 2026 planeras byggstart av ett projekt på Spångavägen i Bromma med 76 lägenheter.

Strategiska om- och tillbyggnader avser i huvudsak större renoveringar och upprustning av fastigheter/bostäder som är byggda under tidsperioden 1950-1970. Där är behovet stort att uppgradera fastigheterna vad avser stammar, badrum, elinstallationer, kök, ventilation och värmesystem. Då

åtgärderna i flertalet fall medför standardhöjningar påverkas också hyressättningen efter genomförd åtgärd. Bolaget tillämpar sedan några år tillbaka varsam renovering, vilket innebär att endast nödvändiga åtgärder utförs. Detta för att minska kostnaderna samt motverka större hyresökningar. Förändrade hyror omförhandlas i sådana fall alltid med Hyresgästföreningen.

Ersättningsinvesteringar innebär åtgärder med syfte att ha en bibehållen funktionalitet, till exempel renoveringar av hissar, tak, fasader och tekniska installationer samt upprustning av gårdar och utemiljöer.

Bolaget konstaterar att priserna vid upphandling av bygg- och entreprenadtjänster samt material fortsatt är höga. Marknadens värdering av våra fastigheter utmanar oss till lönsamma investeringar.

Den sammanfattande bedömningen är att Stockholms hem har utmaningar att kunna genomföra affärsmässigt hållbara projekt.

Några förvärv eller försäljningar av fastigheter eller projekt är inte upptagna i budgeten.

## **1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden**

Stockholms hem verkar för social hållbarhet, ökad trygghet och en attraktiv stads- och boendemiljö i de områden som bolaget verkar i. Genom samarbeten med lokala organisationer och föreningar möjliggör bolaget en meningsfull fritid året om för barn och ungdomar i sina bostadsområden. Trygghetsarbetet på Stockholms hem kommer att fortsätta utvecklas genom framgångsrika och beprövade trygghetsåtgärder som bidrar till positiv områdesutveckling. Samverkan med lokala aktörer har fokus på förebyggande arbete och skapar förutsättningar för ökad social sammanhållning i bolagets bostadsområden. Bolaget verkar för att öka tryggheten i staden genom att fortsatt vara branschledande i arbetet mot oriktiga hyresförhållanden, bostadsrelaterade bedrägerier och organiserad brottslighet.

Bolaget prioriterar fortsatt en förstärkt närvaro i stadens ytterområden, centrumutveckling samt integrerade sociala värden i stadsplaneringen. Det inkluderar både planeringen av nya områden och förbättring av trygghet, tillgänglighet, trivsel och sociala värden i befintliga områden, fastigheter och lokaler som tillhandahåller service och efterfrågade tjänster. Bolaget har också fokus på att skapa säkra och tillgängliga bostadsmiljöer för äldre samt underlätta för äldre att flytta till lägenheter som bättre passar deras livssituation.

### **1.1 Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid**

Stockholms hem har en viktig roll i att skapa trygghet och bidra till social hållbarhet. Genom samarbeten och ett förstärkt barnrättsperspektiv säkerställs att bolaget långsiktigt arbetar för att skapa ett tryggt, rättvist och inkluderande samhälle. Bolaget har fortsatt sitt framtidsinriktade arbete för att säkerställa trygga boendemiljöer och minimera risken för avhysning. En nollvision finns inom bolaget för vräkning av barnfamiljer och bolaget fortsätter det vräkningsförebyggande arbetet i samarbete med berörda stadsdelsförvaltningar enligt upparbetad metod. Metoden innebär avstämningar med de vräkningsförebyggande funktionerna hos respektive stadsdelsförvaltning för att se till att rätt åtgärder vidtas i så tidigt skede som möjligt för att säkerställa kvarboende. Om barn riskerar att förlora sitt permanenta boende förs dialogen särskilt tätt och en orosanmälan görs till berörd stadsdelsförvaltning. Bolaget bevakar även implementeringen av den nya socialtjänstlagen i syfte att kunna arbeta ännu mer proaktivt tillsammans med stadsdelsförvaltningarna.

Ett samarbetsforum kring oriktiga hyresförhållanden är upprättat med systerbolagen och staden, och arbetssätt finns etablerade kring hanteringen. Tidigare upprättade samarbetsforum med andra fastighetsbolag rörande bostadsrelaterade bedrägerier fortskrider. I Skärholmen pågår lokal samverkan

med polisen, andra fastighetsbolag samt stadsdelsförvaltningen med fokus på oriktiga hyresförhållanden och bostadsrelaterade bedrägerier.




Stockholmshem vill möjliggöra goda krafter som på ett tydligt sätt skapar mervärden för hyresgäster i bolagets områden. Därför kommer bolaget fortsätta samarbeta med många olika föreningar och organisationer, såväl i egen regi som tillsammans med de övriga kommunala bostadsbolagen i Stockholm. Genom projektet *sommaraktiviteter* erbjuds barn och unga i bolagets områden utvecklande sommarlovsaktiviteter. Bolaget kommer även att fortsätta egna samarbeten med lokala organisationer och föreningar för att möjliggöra en meningsfull fritid året om för barn och ungdomar i deras eget bostadsområde. Bolaget har även för avsikt att fortsätta genomföra barnkonsekvensanalys vid alla nyproduktioner.

Stockholmshem fortsätter sitt ambitiösa arbete med att erbjuda feriejobb och stöd till föreningslivet med inriktning på ungdomar. Fokus ligger främst på Stockholmshems fokusområden Skärholmen/Sätra, Rågsved, Hässelby och Skarpnäck. Genom dessa insatser bidrar Stockholmshem till en långsiktigt positiv utveckling i stadens fokusområden för att minska skillnaderna mot andra stadsdelar.

Bolaget fortsätter att vidareutveckla etablerade stöd och samarbeten, där en viktig del utgörs av de sommaraktiviteter som bostadsbolagen gemensamt erbjuder sina hyresgäster. Sommaraktiviteterna erbjuder inte bara barnen roliga aktiviteter på sommaren utan ger även många ungdomar möjlighet till sommarjobb som ledare samt ger föreningarna stöd och tillskott av medlemmar. Det övergripande målet med att anordna sommaraktiviteter är att stärka den sociala hållbarheten samt trivseln och tryggheten i och mellan husen. Genom meningsfulla samarbeten ökar även stoltheten för dessa bostadsområden. Bolaget fortsätter tillgängliggöra en aktiv fritid för ungdomar genom att stötta lokala föreningar så att de kan erbjuda attraktiva aktiviteter till låga eller inga medlems- eller aktivitetsavgifter.

Stockholmshem kommer att fortsätta arbetet med kompetenshöjande insatser rörande våld i nära relation. Bolaget arbetar med ett helhetsgrepp kring utbildningar, både för nyanställda och relevanta yrkesroller, för att kunna upptäcka våld i nära relationer hos hyresgäster och tillämpa lämpliga metoder för att kunna agera rätt.

Stockholmshem kommer fortsätta använda Byggvarubedömningen som ett verktyg när byggvaror väljs. Detta görs för att undvika att skadliga material byggs in i bolagets projekt inom ombyggnad, nyproduktion och renovering.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbetet mot oriktiga hyresförhållanden, olovlig andrahandsuthyrning, oskäligen hyror vid tillåten andrahandsuthyrning, och bostadsrelaterade bedrägerier samt utveckla samverkan med socialtjänsten, stadsdelsnämnderna och Bostadsförmedlingen i Stockholm AB för att motverka utsattheten för de som berörs				Bolaget ska fortsätta samverkan med fokus på bostadsrelaterade bedrägerier och arbete kring oskäligen hyror vid tillåten andrahandsuthyrning. Bolaget ska undersöka samverkansmöjligheter med Bostadsförmedlingen i Stockholm AB för att motverka utsattheten för de som berörs.
 Fortsätta utveckla sitt	 Antal verkställda avhysningar av barnfamiljer	0 st		

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
bostadssociala arbete genom att bland annat arbeta vräkningsförebyggande och aktivt verka för att en nollvision ska gälla för vräkningar av barnfamiljer, utveckla arbetet mot våld i hemmet och för ett stärkt barnrättsperspektiv				Bolaget ska fortsätta arbeta vräkningsförebyggande med månatliga avstämningar tillsammans med stadsdelsförvaltningarna där barnrättsperspektivet omhändertas samt fortsätta utveckla arbetet mot våld i hemmet.

## 1.2 Alla barn ska ges likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan

### 1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst

Stockholmshem arbetar för att stärka områdesutvecklingen, där förbättrade livsvillkor för invånarna är en av utgångspunkterna tillsammans med förbättrade villkor för den lokala företagsamheten. Bolaget fokuserar utvecklingsresurser i stor utsträckning i stadens fokusområden. Där strävar bolaget efter att minska skillnaderna samt skapa trygga och attraktiva bostadsområden. I flera av dessa stadsdelar samarbetar Stockholmshem även med andra fastighetsägare i lokala fastighetsägarföreningar med syftet att öka trygghet och trivsel. Stockholmshem är fortsatt medlem i samtliga fyra lokala fastighetsägarföreningar inom Stockholms stad, där bolaget sedan en tid tillbaka även har ordförandeskapet i Skärholmen.



Stockholmshem fortsätter följa stadens riktlinjer och rutiner för förmedling av lägenheter till särskilda grupper genom att tillhandahålla försöks- och träningslägenheter (FoT), Bostad Först, förturslägenheter och skyddade boenden för våldsutsatta. Inom ramen för uppdraget ingår även att tillhandahålla lägenheter riktade till barnfamiljer via SHIS och förturer genom stadsdelsförvaltningarna. Genom att förmedla dessa boenden skapas möjlighet för personer med särskilda behov att få ett stabilt boende, vilket är en viktig grund för social integration och trygghet. Försöks- och träningslägenheter, förturer eller lägenheter inom Bostad Först förmedlas inom bolagets bestånd utifrån Bostadsförmedlingens efterfrågan. Bolaget ser en utmaning i att förena kravet på pris, läge samt möjlighet för mottagarna att förvalta innehavet på ett för dem resurseffektivt sätt.

Tillgänglighetsperspektivet är fortsatt närvarande på flera sätt inom bolaget, i syfte att underlätta för personer med funktionsnedsättning att kunna delta i samhället på samma villkor som alla andra. *Stockholmsheims tillgänglighetsstrategi* som finns formulerad i bolagets projekteringsanvisningar visar vägen. I varje projekt utses en sakkunnig inom tillgänglighets- och funktionshinderperspektivet som finns med genom hela processen. Bolaget fortsätter även kravställa att samtliga aktörer som är inblandade i projekten ska följa Stockholmsheims tillgänglighetsstrategi, samt att arbetsmiljöverkets krav på tillgänglighet och arbetsmiljö beaktas.

Lägenheter som är tillgängliga enligt den definition som bolagen tagit fram tillsammans med Bostadsförmedlingen får en särskild upplysningskod, vilket gör att bostadssökande kan få information och söka fram lediga bostäder med tillgänglighetsmärkning redan hos Bostadsförmedlingen. Bolaget fortsätter följa statistik om andelen tillgängliga lägenheter som förmedlas via Bostadsförmedlingen. Framöver ska tillgänglighetsmärkning av lägenheter utökas.

Stockholmshem ska fortsätta stödja flera integrationsprojekt och initiativ, ofta i samarbete med ungdomar och föreningslivet. De samarbeten som etableras med föreningar måste uppfylla demokrativillkoret och arbeta med jämställdhetsfrågor. Genom partnerskap med lokala föreningar som berikar barns och ungdomars fritid, bidrar bolaget också till att det lokala föreningslivet utvecklas och blir hållbart. Ett

samarbete med organisationen *Kompis Sverige* kommer att påbörjas under 2026. Syftet är att aktivera bolagets mötesplatser och skapa aktiviteter för alla åldersgrupper. Bolaget samarbetar också med organisationen *Svenska med Baby*, som samlar nya svenskar för språkträning i möten med småbarnsfamiljer. Träffarna bidrar till integration och gemenskap.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Bidra till stadens gemensamma arbete om att förmedla försöks- och träningslägenheter, Bostad Först, förturslägenheter och skyddade boenden för våldsutsatta	 Andel av de lägenheter Bostadsförmedlingen efterfrågar och som uppfyller bolagets kriterier för försöks- och träningslägenheter, lägenheter till Bostad Först och SHIS som lämnas till Bostadsförmedlingen	100 %		

## 1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet

Stockholms hems åtgärder för äldre kommer även fortsatt fokusera på att skapa säkra och tillgängliga bostads- och lokalmiljöer. Bolaget prioriterar en förstärkt närvaro i ytterområdena och centrumutveckling samt integrerade sociala värden i stadsplaneringen. Detta inkluderar både planeringen av nya områden och förbättring av trygghet, tillgänglighet, trivsel och sociala värden i befintliga områden, fastigheter och lokaler som tillhandahåller service och efterfrågade tjänster. Det kommer även i framtiden att ske både genom samarbeten med systerbolagen och genom egna insatser samt i samarbete med det lokala näringslivet.

Bolaget vidtar fortsatt åtgärder för att öka rörligheten genom att utföra aktiviteter och särskilt inriktade kommunikationskampanjer som är baserade på statistik som omflyttningsfrekvens och anledningar till uppsägning. Samtidigt följer bolaget marknadstrender för att mer noggrant kunna analysera omflyttningsmönster. Bolaget planerar exempelvis att, i egen regi och i samverkan med systerbolagen och Bostadsförmedlingen, fortsätta genomföra informationsinsatser riktade till äldre i syfte att öka kunskapen om vägar till nytt boende som bättre uppfyller deras behov. Bolaget ska också se till att det i den interna kön förmedlas lägenheter som har god tillgänglighet med exempelvis hiss för att öka möjligheten för äldre att flytta. I samarbete med systerbolagen ska bolaget också prova olika sätt att underlätta, bland annat för äldre, att flytta till lägenheter som bättre passar deras livssituation. Detta kan där det är lämpligt ske i samband med exempelvis ombyggnadsprojekt genom att erbjuda äldre att flytta till ett boende som bättre passar deras behov. Stockholms hem fortsätter även arbetet med att inventera och tillgänglighetsmärka bostadsbeståndet och kommer att intensifiera arbetet genom att inventera lägenheter i samband med avflyttningsbesiktning.

Utifrån *Handlingsplan för åldervänlig stad* fortsätter bolaget att öka kunskapen och förstå behoven kopplade till en allt mer åldrande befolkning. Kunskaps- och erfarenhetsutbyte kommer därför vara centralt för att uppnå resultat och bolaget kommer att kunna tillföra och bidra i stor omfattning. Bolaget kommer därför fortsätta det inledda samarbetet med äldreförvaltningen, bland annat genom att delta på seniorträffar inom de olika stadsdelarna för att informera och skapa dialog med fokus på äldre och deras behov. Bolaget kommer även söka möjligheter till ytterligare samarbeten som kan främja både sociala och hälsofrämjande aktiviteter för äldre. Inom ramen för uppdraget att inventera bolagets lokalbestånd i syfte att tillgängliggöra fler lokaler för uthyrning till lokalt förenings- och kulturliv, kommer bolaget bland annat ha ett särskilt fokus på behov för äldre.

Bolaget fortsätter även arbetet med trygghetsskapande åtgärder. Möteslokalen i Sättra som upprättades



under hösten 2024 fortsätter att fungera som en samlingsplats för lokala aktörer i Sättra så som fastighetsägare, stadsdelen, polis och föreningar. Syftet är att öka synligheten och tryggheten i området.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbetet att optimalt nyttja beståndet på bästa sätt för att minska trångboddhet, förbättra tillgänglighet och motverka segregation				Bolaget ska arbeta med informationsinsatser för att öka kunskapen om vägar till nytt boende, själva och i samverkan med systerbolagen och Bostadsförmedlingen. Därtill ska bolaget tillse att det i den interna kön förmedlas lägenheter som har god tillgänglighet med bland annat hiss för att öka möjligheten för äldre att flytta.
				Bolaget ska fortsätta arbetet med att tillgänglighetsmärka lägenheter genom att både göra okulära besiktningar och skrivbordsinventeringar.
 Särskilt prioritera centrumutveckling och stärkt närvaro i fokusområden samt ytterstaden, i syfte att främja trygghet, trivsel samt förstärka sociala värden i stadsplaneringen				Bolaget ska särskilt prioritera lokaler i ytterstadscentrum, så som Hökarängen och Bagarmossen, i syfte att rusta upp vakanta lokaler till uthyrningsbart skick.
				I de nyproduktionsprojekt där lokaler är aktuellt ska bolaget planera in dessa med målsättningen att stärka såväl kommersiella som sociala värden utifrån en plats- och behovsanalys.
 Utveckla arbetet med tillfälliga etableringar i lokaler för att möjliggöra upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet. Bolagen ska i samverkan med kulturförvaltningen medverka i genomförandet av stadens ateljéstrategi				Bolaget ska utreda fastigheten Rökstängen i Hökarängen, och utvärdera om den kan inhysa fler verksamheter med fokus på kultur. Bolaget ska fortsätta samarbetet med stadens kulturlots.
 Verka för en god rörlighet inom det egna beståndet genom att bland annat underlätta för äldre att flytta till bostäder som är anpassade efter deras behov och därmed frigöra större lägenheter för trångbodda barnfamiljer				 AB Familjebostäder, AB Stockholms hem AB och AB Svenska Bostäder ska fortsätta utveckla och genomföra åtgärder för hur interna byteskon kan bli ett mer effektivt verktyg för att minska trångboddhet, förbättra tillgänglighet och bryta segregation

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				Bolaget ska vid ombyggnadsprojekt där det är lämpligt erbjuda äldre permanent evakuering till ett boende som bättre passar deras behov. Bolaget fortsätter även arbetet med att utvärdera och utveckla riktad förmedling till barnfamiljer i syfte att motverka trångboddhet.

## 1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv

Stockholms hem har ambitionen att stärka kultur- och fritidsutbudet för sina hyresgäster och boende i staden genom att tillgängliggöra lokaler för kulturella och sociala aktiviteter. I syfte att erbjuda fler lokaler för uthyrning till lokalt förenings- och kulturliv fortsätter bolaget inventera lokalbeståndet. Genom fortsatta samarbeten med ideella föreningar och organisationer ger bolaget barn och ungdomar möjlighet till läxhjälp och deltagande i fritidsaktiviteter som idrott och kreativt skapande, vilket främjar hälsa och stärker individens förmåga. Bolaget engagerar sig aktivt i detta arbete genom stöd och partnerskap. Bolaget kommer även fortsätta subventionera sommarlovsaktiviteter för hyresgästernas barn och unga i fokusområden för att öka deras möjligheter att delta i kultur- och idrottsaktiviteter. Bolaget tillgängliggör även ytor som bjuder in till rörelse för alla, exempelvis genom tillgång till utegym, basketplaner och lekparkar.



För att särskilt stärka barnperspektivet i arbetet med tidiga skeden görs fortsatt analys utifrån barns och ungas perspektiv i socialt värdeskapande analyser och barnkonsekvensanalyser. Svaren och behoven används i projektens utformning kring områden som platsbildningar och gårdsutformning.

För att möta upp *Stockholms stads program för barns rätt till kultur* fokuserar Stockholms hem i fokusområden i syfte att nå underrepresenterade målgrupper. Även samverkan med stadsdelsnämnder, systerbolagen och lokala föreningar är centralt i bolagets arbete med att bidra till barn och ungas möjligheter att ta del av kultur. Bolaget fortsätter också att främja det lokala kulturlivet genom att bidra till olika evenemang.

För att identifiera vilka skolor och kulturaktiviteter som redan finns och var det finns brister eller utvecklingsmöjligheter fortsätter bolaget göra platsanalyser i tidiga skeden som baseras på platsbesök, statistik, NKI-resultat och kännedom om området. På så sätt kan bolaget synliggöra behovet av mötesplatser och lokaler för kultur- och föreningsverksamhet och därmed lyfta in det som en kvalitetsaspekt i planeringen tillsammans med staden. Genom det skapar bolaget förutsättningar för att Stockholms stads program för barns rätt till kultur också får genomslag i stadsutvecklingsarbetet. Det handlar exempelvis om att utforma utemiljöer där barn involveras i gestaltningen eller framtagning av konst, och på så sätt möjliggöra för kulturen att ta plats i bolagets områden och fastigheter.

Bolaget har fortsatt nära samarbete med stadens kulturlots i syfte att skapa bättre förutsättningar för yrkesverksamma konstnärer, för de kulturella och kreativa näringarna samt för att stärka Stockholm som kulturstad.

Vidare ska bolaget i samarbete med kulturnämnden och Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd utreda att omvandla panncentralen i Solberga till ett kulturhus/allaktivitetshus. Detta kommer att ge lokalt föreningsliv, kulturskola och fritidsverksamheter en gemensam plats att verka från, vilket bidrar till en starkare lokal samhörighet och ett ökat kulturutbud. Möjligheten till extern finansiering ska ingå som en del av utredningsarbetet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				 AB Stockholmshem ska i samarbete med kulturnämnden och Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd utreda att omvandla AB Stockholmsshems panncentral i Solberga till ett kulturhus/allaktivitetshus där etablering av lokalt föreningsliv och fritidsverksamhet ingår. Möjligheten till extern finansiering ska ingå som en del av utredningsarbetet
				 AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem ska inventera sitt lokalbestånd i syfte att tillgängliggöra fler lokaler för uthyrning till lokalt förenings- och kulturliv

## 2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning

Stockholmshem integrerar hållbarhetsaspekter i hela bolaget för att kunna bedriva hållbar verksamhet för hyresgäster, medarbetare, ägare och samhället i stort. Bolaget verkar för att bidra till minskad klimatpåverkan, energieffektivisering, ökad cirkularitet och biologisk mångfald på många olika sätt, och till grund för det arbetet ligger bland annat stadens Miljöprogram 2030 och Klimathandlingsplan 2030. Bolaget kommer fortsätta att arbeta proaktivt för att skapa bostadsområden som är anpassade till framtida klimatutmaningar.

### 2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring

Stockholmshem har ett ambitiöst och framgångsrikt miljö- och klimatarbete för att uppnå stadens mål om klimatpositivitet 2030. Bolaget kommer fortsätta arbeta in stadens miljöprogram och utsläppsbehandling i interna planer, program och aktiviteter. Vidare kommer bolagets hållbarhets- och rapporteringsarbete som helhet att omstruktureras i enlighet med CSRD/ESRS, där bolaget också deltar i flera expertgrupper som samordnas av SSAB. Bolagets arbete enligt klimathandlingsplanen kommer att utvecklas ytterligare under året genom tydligare ansvarsfördelning och en mer systematisk uppföljning.


Bolaget fortsätter utgå från klimattrappan som antogs hösten 2024, med sikte på att halvera klimatpåverkan från nybyggnad till 2030. Om samtliga nybyggnadsprojekt som planeras fram till 2030 klarar sitt målgränsvärde kommer bolaget att kunna minska klimatavtrycket med cirka 5 800 ton koldioxidekvivalenter per år utslaget på perioden 2025-2030. Bolaget har utifrån detta fattat ett principbeslut om klimatförbättrad betong i samtliga nybyggnadsprojekt, vilket är den mest kostnadseffektiva åtgärden för klimatförbättring. Denna åtgärd beräknas minska klimatpåverkan från nybyggnadsprojekt med cirka 10 procent.














I enlighet med Stockholmsshems underhållspolicy fortsätter bolaget använda en varsam renoveringsmodell vid renoverings- och underhållsprojekt. Genom detta säkerställs att bolaget lever upp till sitt övergripande


uppdrag om en hållbar och långsiktig förvaltning med särskilt fokus på minskad klimatpåverkan och varsam renovering, vilket även bidrar till ökad kundnytta, resurseffektivitet och minskade kostnader. Modellen kommer även i framtiden att användas som förstahandsalternativ vid varje renoveringsprojekt. Bolaget kommer fortsätta att arbeta in renoveringsmodellen i underhållsprocessen och skapa tydliga styr- och stöddokument i syfte att öka kunskapen och underlätta för medarbetare i arbetet med varsam renovering.

Stockholmshem har infört en struktur som gör det möjligt att mäta och redovisa andelen upphandlingar där krav på återbruk, resurseffektivitet eller klimatpåverkan ingår. Arbetet har gett bolaget en första baslinje att utgå från och skapat bättre förutsättningar för att integrera cirkulära principer i samband med upphandlingar. Under 2026 går bolaget därför vidare med att öka andelen upphandlingar som innehåller konkreta cirkularitetskrav. Vidare kommer bolaget fortsätta följa upp andelen upphandlingar med cirkularitetskrav samt omfattning och effekt av dessa krav, med målsättningen att tydligare kunna visa hur bolagets inköp bidrar till klimatnytta och minskad resursförbrukning. Bolaget kommer också att arbeta för ökad intern kunskap kring cirkulära arbetssätt och klimatpåverkan i inköp samt stärka samarbetet med leverantörer som kan bidra till innovativa och hållbara lösningar.

Stockholmshems energianvändning har minskat kraftigt de senaste åren, trots det finns fortfarande stor potential i fortsatt energieffektivisering. Energiplaner har upprättats för alla fastigheter och uppdateras kontinuerligt. Energiplanerna innehåller förslag på åtgärder för att minska energianvändningen för varje enskild fastighet. Bolaget fortsätter att regelbundet genomföra uppföljningar och driftoptimeringar, samt har antagit en tydlig budget för specifika energisparåtgärder. Arbetet med att införa effekt- och energistyrning i fastigheterna fortsätter. Bolaget verkar också för ökad förnybar elproduktion via exempelvis solenergianläggningar. Vidare bygger Stockholmshem successivt ut parken av solcellsanläggningar i enlighet med den beslutade planen. Målet är att nå 10 procent egenproducerad el 2040.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Arbeta aktivt för att implementera bolagets strategier för hur de ska minska sin totala klimatpåverkan genom en rättvis klimatomställning och uppnå målet om att Stockholms stad ska vara klimatpositiv senast år 2030, målet om fossilfri organisation 2030, målet om en fossilfri stad 2040 samt bidra till målet om halverade konsumtionsbaserade utsläpp till 2030				Bolaget ska med utgångspunkt i klimatberäkningen för 2025 analysera, bryta ner och kommunicera målområden internt utifrån en uppdaterad klimatfärdplan.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Ge hyresgästerna reellt inflytande över grad av standardhöjning utöver lägsta godtagbara standard i samband med upprustning, i syfte att stärka livscykelperspektivet, värna kulturhistoriskt klassade värden och säkra hyresgästernas möjlighet att bo kvar även efter upprustning				Bolaget ska fortsätta implementera nya arbetssätt i samrådsprocessen samt fortsätta utveckla rutiner utifrån gällande underhållspolicy.
 Stärka bolagens förmåga att producera förnybar el genom välavvägda och lönsamma investeringar i till exempel vind- och solenergianläggningar	 Installerad effekt solenergi	3 400 kWp		
 Säkerställa att de kommunala bolagen inventerar var det lämpar sig att installera solceller på stadens tak samt planerar för att installera solceller under mandatperioden för att öka den lokala elproduktionen				 Redogöra för hur bolaget inventerar var det lämpar sig att installera solceller på stadens tak samt planerar för att installera solceller under mandatperioden för att öka den lokala elproduktionen
	 Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent	100 %		
	 Andel upphandlingar som bidrar till cirkularitet	50 %	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Elproduktion baserad på solenergi	2,7 GWh	10,7 GWh	
	 Klimatpåverkan från nyproduktion av byggnader	400 kg CO <sub>2</sub> e per m <sup>2</sup> BTA	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m <sup>2</sup> )	121 kWh/m <sup>2</sup>		
	 Köpt energi i stadens organisation	321 GWh	1 675 GWh	
	 Mängd byggavfall vid nyproduktion	35 kg per m <sup>2</sup> BTA	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Relativ energianvändning	117 (kWh/enhet)	Tas fram av nämnd/styrelse	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				 Servicenämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen och S:t Erik Markutveckling AB, och i samråd med arbetsmarknadsnämnden, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, trafiknämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholms hem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB och Stockholm Vatten och Avfall AB etablera en återbrukscentral av byggmaterial för stadens verksamheter och i första hand pröva att driva verksamheten i egen regi


## 2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar

Stockholms hem arbetar löpande med aktiviteter kopplade till ökad biologisk mångfald som också bidrar till stadens blå och gröna infrastruktur. Detta inkluderar flera viktiga insatser i utomhusmiljön såsom att stödja ekosystemen och välja hållbart växtmaterial för att främja biologisk mångfald.

Bolaget fortsätter utgå från detaljerade projekteringsanvisningar som specificerar hur bolaget ska anpassa sina projekt för att maximera ekosystemtjänster och biologisk mångfald, inklusive riktlinjer för hantering av dagvatten och regnbäddar. Bolaget arbetar fortsatt för att tillämpa stadens krav, riktlinjer, handlingsplaner samt verktyg som till exempel grönytefaktor, skyfallskartering, klimatanpassningsplan samt hållbar dagvattenhantering vid stadsutveckling och nyproduktion. Stockholms hem deltar även fortsatt i stadens klimatanätverk och skyfallsnätverk. Vid exploatering av mark och byggnation är bolagets strävan att i största möjliga mån bevara naturmark och stora träd. Stockholms hem ska fortsätta anlägga gröna tak, ängar och plantera extra träd med mera för att stärka ekosystemtjänster och den biologiska mångfalden även i framtiden. Bolaget strävar också efter att arbeta med cirkulära material och återanvänder växtjord, sten och andra material. I den dagliga förvaltningen görs flera viktiga insatser för att stödja ekosystemen i bolagets områden. Bolaget fortsätter utgå från växtlistor som gynnar den biologiska mångfalden, låter gräsytor växa till ängar för att gynna pollinatörer samt erbjuder odlingslotter till hyresgäster där det är möjligt.

Stockholms hem arbetar fortsatt aktivt med klimatanpassning av fastighetsbeståndet utifrån framtagna risk- och sårbarhetsanalys för klimatförändringar. Bolaget arbetar även kontinuerligt för att skapa grönare, mer hållbara och klimatanpassade bostadsmiljöer. Genom att minska energianvändningen i byggnader samt planera växtlighet och markområden för att motverka effekterna av skyfall och värmeböljor stärker bolaget både trivsel och miljövärden i sina bostadsområden. Vidare ska bolaget under 2026 fokusera på att stärka beredskapen för både skyfall och värmeböljor.

Genom ett samlat arbete för grönska och klimat fortsätter Stockholms hem visa vägen mot en hållbar boendemiljö där biologisk mångfald, trivsel och klimatåtgärder står i fokus. Bolaget fortsätter att arbeta proaktivt för att minska klimatpåverkan och skapa bostadsområden som är anpassade till framtida klimatutmaningar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Intensifiera arbetet för ökad grönska och stärkt biologisk mångfald inom ramen för bolagets bestånd. Där det är lämpligt, möjliggöra för boende att odla och plantera i anslutning till sina bostäder				Fortsätta utveckla arbetet med biologisk mångfald och uppdatera styrdokument som projekteringsanvisningar, miljöprogram för nybyggnad och ombyggnad samt förvaltningsrutiner.
				Bolaget ska där det är lämpligt fortsätta erbjuda odlingslådor som hyresgäster kan hyra säsongvis i nära anslutning till bostäder samt fortsätta med biodling.


## 2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar




Att transporter sker på ett mer hållbart sätt utan användning av fossila drivmedel är en viktig del för minskad klimatpåverkan. Stockholmskem ska bidra till att göra Stockholm till en miljömässigt hållbar och trafiksäker storstad. I stadens mål framgår bland annat att vår stad ska vara klimatpositiv år 2030 och fossilfri år 2040 samt att staden som organisation ska vara fossilfri till år 2030. Utsläpp från transporter är en av de största utmaningarna för att nå dessa mål. Stockholmskem arbetar därför fokuserat med elektrifiering enligt stadens plan. I denna ingår att bolaget ska möjliggöra och göra det enkelt för hyresgäster att leva miljövänligt. Detta sker genom goda möjligheter till exempelvis förpacknings- och matavfallssortering, stadsodling samt god utformning och tillgång till cykelparkering.

Som en del i arbetet att underlätta för hyresgästerna att välja hållbara transportalternativ erbjuder Stockholmskem olika mobilitetstjänster så som bil- och cykelpooler. Dessa tjänster integreras i projekteringsanvisningar för nya och renoverade fastigheter, i syfte att öka möjligheterna för hyresgäster att välja hållbara transportmedel.





Bolaget kommer att arbeta för att leva upp till ägardirektiven om tillgång till delad laddning. Bolaget ska även genomföra en gemensam förstudie med Stockholm Parkering för att utvärdera de tekniska, juridiska och ekonomiska förutsättningarna för drift, prissättning och kundhantering av laddinfrastruktur. Bolaget ska också sikta mot långsiktiga avtal med affärsmässiga villkor för parkeringar och i regel anlita Stockholms Stads Parkerings AB som driftsleverantör för tillkommande parkeringar.

Stockholmskem fortsätter kommunicera via bolagets kommunikationskanaler, så som det digitala nyhetsbrevet och bolagets webbplats, för att hyresgäster ska känna till att de enkelt kan få tillgång till elbilsladdning. För att minimera risken för brand ska Stockholmskem ha ett nära samarbete med Storstockholms Brandförsvär under utbyggnadsprocessen och säkerställa att installationerna av laddutrustning uppfyller gällande säkerhetskrav.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Gradvis och behovsanpassat förse samtliga parkeringsplatser inom sitt bestånd med				Delta aktivt i forum med systerbolag och Storstockholms brandförsvär gällande brandrisker i garage med laddinfrastruktur.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
tillgång till delning av laddinfrastruktur i syfte att bidra till stadens klimatmål och mål om en utsläppsfri innerstad år 2030. Laddinfrastrukturen ska ha en jämn geografisk spridning mellan anläggningar. Utbyggnaden ska genomföras i aktivt samarbete med Storstockholms Brandförsvär så att de brandrisker som kan uppstå minimeras. Ett aktivt informationsarbete ska bedrivas för att säkerställa att alla berörda hyresgäster känner till att de har rätt att få tillgång till delning av en laddstolpe				Genomföra informationsinsatser för att säkerställa att hyresgäster har information om tillgång till laddplatser.  Revidera bolagets plan för laddinfrastruktur enligt nytt ägardirektiv samt utveckla och utvärdera affärsmodeller för delad laddning.
 I innerstaden ska minst 50 procent av bolagens parkeringsplatser i garage ha tillgång till delning av laddinfrastruktur av minst typen normalladdning 2026 och 100 procent 2028				Genomföra bolagets reviderade för laddinfrastruktur enligt nytt ägardirektiv. Bolaget ska implementera ny affärsmodell för delad laddning.
 I ytterstaden säkerställa att minst 50 procent av parkeringsplatserna har tillgång till delning av laddinfrastruktur år 2026 och 100 procent år 2030				Genomföra bolagets reviderade för laddinfrastruktur enligt nytt ägardirektiv. Bolaget ska implementera ny affärsmodell för delad laddning.
 Inriktningen är att minst 5 procent av parkeringsplatserna i bostadsbolagens större parkeringsanläggningar ska vara reserverade för bilpool och att denna siffra år 2030 uppgår till minst 10 procent. Detta givet att det finns bilpoolsleverantörer som är intresserade och att det sker på affärsmässiga villkor				Bolaget ska identifiera större parkeringsanläggningar i samråd med Svenska Bostäder och Familjebostäder och i första hand erbjuda vakanta platser på dessa anläggningar till bilpoolsleverantörer. Bolaget ska utreda möjligheten att i alla driftavtal med Stockholms Stads Parkerings AB ange hur stor andel som i första hand ska hyras ut till bilpoolsleverantörer.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 På sikt som regel använda Stockholm Parkerings som laddoperatör, med affärsmässiga villkor				Bolaget ska genomföra en gemensam förstudie med Stockholm Parkerings för att utvärdera de tekniska, juridiska och ekonomiska förutsättningarna för drift, prissättning och kundhantering av laddinfrastruktur.
 Stockholms Stads Parkerings AB ska som regel drifva bostadsbolagens alla tillkommande parkeringar, med långsiktiga avtal och affärsmässiga villkor				Bolaget ska utvärdera möjligheterna till längre avtal där villkoren bedöms vara affärsmässiga samt planera för att, i enlighet med ägardirektivet, i regel anlita Stockholms Stads Parkerings AB som driftsleverantör för tillkommande parkeringar. Bolaget ska även genomföra regelbundna avtalsmöten med Stockholms Stads Parkerings AB för att hantera eventuella hinder, följa upp avtalsfrågor och stärka den långsiktiga samverkan sinsemellan.
	 Andel parkeringsplatser med tillgång till delad laddmöjlighet, innerstaden	50 %	50 %	
	 Andel parkeringsplatser med tillgång till delad laddmöjlighet, ytterstaden	50 %	50 %	

## 2.4 Stockholmarnas hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer

Stockholmshem ska fortsatt integrera ett starkt miljöfokus i byggnation och förvaltning för att bidra till en hållbar stadsutveckling. Bolaget arbetar även fortsatt aktivt med miljöfrågan i både ny- och ombyggnadsprojekt, vilket gör att biologisk mångfald främjas samtidigt som miljöbelastningen minskar. Stockholmshem fortsätter vara certifierat enligt ISO 14001, vilket säkerställer att bolagets miljömål följs upp och att bolaget arbetar med ständiga miljöförbättringar.




Bolaget fortsätter arbeta med styrning av produktval och avfallsminimering. När bolaget bygger nytt, bygger om och förvaltar genereras en stor mängd avfall som behöver omhändertas på ett så resurseffektivt sätt som möjligt. I samtliga ny- och ombyggnadsprojekt lägger därför bolaget även fortsättningsvis stor vikt vid att optimera användningen av resurser. Samverkan sker med miljöförvaltningen för att utveckla gemensamma metoder och mätetal för uppföljning av byggavfall. Bolaget ska även implementera den nya *Avfallsplan för Stockholm 2025–2030* med särskilt fokus på att minska mängden byggavfall.

Bolaget arbetar löpande och systematiskt med att minska mängden skadliga ämnen. I samtliga nyproduktionsprojekt samt större ombyggnadsprojekt tas ett projektspecifikt miljöprogram fram som följs upp av en miljöcontroller. Miljöprogrammen innehåller exempelvis krav på användande av Byggvarubedömningen för att minska användningen av miljöskadligt material. Miljöprogrammet innehåller även riktlinjer för avfallshantering med syftet att minska avfallsmängderna. Bolaget har börjat

använda Chemsoft, som är stadens gemensamma verktyg för kemikeliehantering för driftkemikalier, i flera verksamheter och detta arbete kommer att utökas under 2026.

Stockholmskem fortsätter ställa krav i alla upphandlingar på att entreprenören bland annat ska använda miljövänliga drivmedel, välja material utifrån minimal miljö- och klimatpåverkan samt hantera avfall enligt bolagets riktlinjer. Stadens övergripande miljöprogram ligger till grund för bolagets miljöarbete och eftersom Stockholmskem är certifierat enligt ISO 14001 görs interna revisioner för att säkerställa god nivå och styrning inom miljöarbetet. För att främja cirkulära materialflöden kommer bolaget fortsätta göra materialinventeringar i större projekt, där användbara material identifieras för återbruk. Genom att fortsättningsvis tillämpa ändamålsenliga krav i upphandlingar i linje med stadens miljöprogram bidrar bolaget till ren luft och giftfria miljöer.

Vidare fortsätter Stockholmskem att arbeta systematiskt med att årligen radonmäta cirka 10 procent av fastighetsbeståndet för att på ett proaktivt sätt hantera gällande lagkrav. Mätningen görs under vinterperioden och vanligtvis är det en liten andel av mätobjekten som överstiger tillåtet värde. Vid för höga mätvärden vidtas åtgärder för att komma under gränsvärdet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Bistå berörda nämnder och bolag i arbetet med att ta fram en metod för uppföljning av byggavfall samt ställa krav på minskad mängd byggavfall				Bolaget ska förtydliga avfallskraven i projektens miljöprogram, ha löpande styrning i projekten samt utöka samverkan med miljöcontroller för att arbeta mer strukturerat med avfallsfrågan.
				Bolaget ska samverka med miljöförvaltningen med flera kring gemensamma metoder och mätetal
 Fortsatt arbeta för att fasa ut skadliga ämnen i byggmaterial				Bolaget ska följa upp antal "röda produkter" i byggvarubedömningen samt säkerställa att eventuella avvikelser hanteras enligt fastställd rutin.
	 Andel avslutade bygg- och anläggningsentreprenader där varor miljöbedömts och loggats i Byggvarubedömningen	100 %	Tas fram av nämnd/styrelse	

### 3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla

Stockholmskem drivs med affärsmässigt och allmännyttigt fokus. Den ekonomiska situationen i samhället ställer ytterligare krav på bolaget att effektivisera verksamheten och bolaget jämför sitt arbete med branschen i övrigt, både på den privata och kommunala sidan. Bolaget förvaltar stora fastighetsvärden och arbetar aktivt med att underhålla och utveckla dessa värden.

Stockholmskem följer löpande upp sin verksamhet för en långsiktigt hållbar ekonomi. Genom systematiskt arbete kopplat till ekonomistyrning, sysselsättning, Stockholmshusen samt trygghet och säkerhet i samverkan med civilsamhället utgör bolaget en viktig del i stadens arbete med målet att nå en

stabil och hållbar ekonomi med bostäder för alla.

### **3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd**

Stockholmshem arbetar aktivt med att säkerställa att vi är ett långsiktigt stabilt företag som förvaltar fastigheterna väl och säkerställer värdet för en hållbar fastighetsportfölj.

Bolaget arbetar för att utveckla och underhålla fastigheterna samt bygga nya bostäder i linje med stadens mål. De senaste året har bolagets lönsamhet minskat till följd av hög inflation, ränteökningar och ökade kostnader för värme, vatten och avfall. Dessa kostnadsökningar har inte fullt ut kunnat kompenseras genom hyreshöjningar. För att möta dessa utmaningar arbetar bolaget med bland annat driftoptimering. Höga upphandlings- och materialkostnader fortsätter att påverka lönsamheten för framtida projekt, vilket skapar utmaningar att genomföra affärsmässigt hållbara projekt. Inga förvärv eller försäljningar av fastigheter ingår i den aktuella budgeten.

Stockholmshem kommer att fortsätta det strategiska arbetet i samband med upphandlingar och avtalsuppföljning. Ett fokusområde bolaget driver i egen regi.

Vidare deltar Stockholmshem aktivt i arbetet med att utvärdera befintliga avtal mellan Stockholm Parkering och bostadsbolagen avseende blockhyresavtal och driftavtal av parkeringsanläggningar. Utvärderingen sker med utgångspunkt i att säkerställa tydlig ansvarsfördelning och affärsmässiga principer.

#### **Extern finansiering**

Stockholmshem deltar fortsatt i en referensgrupp i Stockholms stad med syfte att ta fram en handlingsplan för att öka andelen extern finansiering av omställnings- och utvecklingsprojekt från EU:s fonder och program samt andra finansiärer. Bolaget har tagit med sig insikter från arbetet och fortsätter arbetet med kartläggningen av erfarenheter. Bolaget ska även göra en översyn av nytt arbetssätt för att framåt möjliggöra ett strukturerat angreppssätt av uppföljning och planering inför kommande år. Syftet är att arbetssätt och metodik ska gå i linje med den handlingsplan som tas fram inom ramen för det stadsgemensamma uppdraget. I och med att bolaget har fått tillgång till bidragsportalen där möjliga bidrag listas, finns bättre förutsättningar framåt att identifiera relevanta bidrag att söka.

Bolaget har följande beviljade ansökningar om extern finansiering i pågående projekt:

- SODA 3 - hållbar dagvatten- och skyfallshantering. Cirka 570 000kr från Vinnova. Samarbetspartners: RISE, Poseidon, Gävle, Götene, Sundsvall kommun, Skövde kommun, Linköpings universitet, Luleå tekniska universitet, SGRI, SISAB, Sweco, Uppsala vatten och avfall och VA-guiden m.fl.
- URSOILL/EU projekt/RISE - olika testbäddar för att förbättra markunderlaget från olika toxiska ämnen, även jordförbättringsåtgärder. Bidrag för resor och övriga kostnader. Samarbetspartners: SISAB, RISE och Living Lab, EU projekt.
- Droppvis - undersöker hur digitala nudgingmetoder kan minska hushållens vattenförbrukning genom beteendeförändringar. Projektet kommer även analysera vattenförbrukningsmönster i relation till yttre faktorer. Ansökan om bidrag via Formas. Samarbetspartners: RISE, Chalmers, Norrvatten m.fl.
- Strategiskt underhåll av blågrön dagvatteninfrastruktur - från forskning till praktik. Samarbetspartners: Luleå tekniska universitet, RISE och SISAB.

Bolaget har följande pågående ansökningar om extern finansiering:




- 0% deponi - mot en cirkulär och resurseffektiv byggsektor genom att hitta lösningar för att minska bygg- och rivningsavfall. Ansökan inskickad 2025-05-15.
- Vinnova FaKlim - möjlighet att få igång klimatdeklarationer. 20 000kr i bidrag.










Samarbetspartners: Vinnova och Svenska Bostäder.


- Modellering av nyttor i tidiga skeden - arbetssätt i tidigt skede för att med digitala hjälpmedel kunna samordna lösningar och uppnå fler olika nyttor.
- Renovering av det svenska bostadsbeståndet med särskilt fokus på socioekonomiska och miljömässiga aspekter - fördjupa förståelsen för vilka renoveringsinsatser som krävs på olika rumsliga nivåer, från kvarter och områden till nationell nivå, för att möjliggöra övergången till ett klimatneutralt byggnadsbestånd, samt vilka socioekonomiska konsekvenser dessa renoveringar kan medföra. Ansökan om bidrag via Formas. Samarbetspartners: Uppsala universitet och Göteborg Universitet.
- Cirkulära energirenoveringar - integrering av klimatpåverkan, kostnader och energieffektivitet i ett holistiskt ramverk. Ansökan om bidrag via Energimyndigheten. Samarbetspartners: SISAB, IVL m.fl.
- Att balansera den urbana värmeekvationen. Ansökan om bidrag via Energimyndigheten. Samarbetspartners: RISE och Kungliga tekniska högskolan.
- UnderDB - Uppföljning, kunskap och digitalisering för klimatsmart byggande i Stockholm samt testa ett digitalt verktyg för att samla och ta del av klimatdeklarationer. Ansökan om bidrag via Region Stockholm. Samarbetspartners: LFM30, IVL, Treano, Stena Fastigheter, Willhem, Jernhusen.

Bolaget planerar att ansöka om extern finansiering inom följande projekt:

- Testbädd Skärholmen - social hållbarhet. Samarbetspartners utreds.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Aktivt verka för ökad egen regi samt arbeta med att minska beroendet av externa konsulter och upphandlad verksamhet till förmån för egen personal				Bolaget ska utreda fördelningen mellan externa konsulter/egen regi för att minska beroende av externa konsulter inom strategiskt viktiga områden.
 Inför beslut om inriktning eller genomförande av projekt undersöka möjligheter till extern finansiering som erbjuds inom EU:s fonder och program				Bolaget ska utveckla en stödjande metodik för att i tidigt skede i projekt undersöka möjlighet till extern finansiering.
 Redogör för hur bolaget arbetar med att öka graden av egenfinansiering i syfte att minska skuldutvecklingen. I detta ingår att arbeta för att innehavet av fastigheter bidrar till att planerade investeringar kan genomföras med bibehållen finansiell styrka och med låg finansiell risk samtidigt som stadens kapacitet och förmåga att tillhandahålla effektiva och ändamålsenliga verksamhetslokaler utvecklas				Bolaget ska arbeta för att öka graden egenfinansiering och minimera skuldutvecklingen genom att, med ett långsiktigt perspektiv, löpande se över fastighetsportföljen

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Andel administrations- och indirekta kostnader	5,1 %		
	 Andel investeringsprojekt vars genomförandebeslut är i god överensstämmelse med inriktningsbeslut	100 %	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Avvikelse investeringsbudget, %	1 365 mnkr		
	 Direktavkastning	2,2 %		
	 Driftkostnad/kvm	1 057		
	 Driftnetto/kvm	752		
	 Resultat efter finansnetto(mnkr)	174		
				 AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem ska i samverkan med Stockholms Stadshus AB och Stockholms Stads Parkerings AB pröva om det går att föra över hela eller delar av förvaltningen av existerande parkeringar (som idag driftas av bostadsbolagen eller externa parter) till Stockholms Stads Parkerings AB med långsiktiga avtal utan att det uppstår ekonomiska effekter som är ogynnsamma för hushållen
				 AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och Stockholms Stads Parkerings AB ska fortsätta arbetet att se över sina gränsdragningslistor i syfte att säkerställa fungerande underhåll och förvaltning av parkeringsanläggningar samt att listorna är i enlighet med affärsmässiga principer

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				 Kommunstyrelsen ska i samarbete med fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, Stockholms Stadshus AB, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder och Micasa Fastigheter i Stockholm AB utreda möjligheter till införande av bonusvitesmodell för kravställning i upphandling av byggentreprenader och i byggprojekts utförandeskede i syfte att minska klimatpåverkan och främja ökat återbruk

### 3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb





Stockholmshem fortsätter arbeta för att möjliggöra för fler långtidsarbetslösa att få ingång till sysselsättning samt värdefull arbetslivserfarenhet som ökar deras möjligheter på arbetsmarknaden. Bolaget har ett nära samarbete med arbetsmarknadsförvaltningen vad gäller platser för Stockholmsjobb och kommer fortsätta ta emot Stockholmsjobbare. Bolaget upplåter även passande lokaler i fokusområden till exempelvis Jobbtorg och möteslokalen i Sättra, som upprättades under hösten 2024, är ett väl fungerande exempel. Vidare påbörjade Stockholmshem under 2025 ett samarbete med organisationen Misa som hjälper människor att genom praktik och arbetsträning komma ut i arbetslivet. Detta samarbete kommer att fortsätta och bolaget planerar att utöka samarbetet framåt. Stockholmshem kommer även fortsätta ta emot Stockholmsjobbare från Jobbtorg i uppdrag som till exempel miljövärd.

Stockholmshem tar varje år ett stort ansvar för mottagande av ferieungdomar från stadsdelsförvaltningarna som erbjuds arbete i bolagets bostadsområden. Arbetet som dessa ungdomar utför bidrar till gemenskap samt trevliga, trygga och funktionella boendemiljöer. Under 2025 ändrade bolaget arbetssättet kring ferieungdomarna genom att även ta in unga handledare vilket föll ut bra och arbetssättet kommer därför att fortsätta framgent. Stockholmshem kommer under 2026 ta emot drygt 100 ferieungdomar och cirka 10 handledare som ansvarar för dem. Handledarna möjliggör att bolaget kan ha alla ferieungdomar på plats samtidigt under en och samma period och avlastar även ordinarie medarbetare som tidigare har fått lägga mycket resurser på att omhänderta och arbetsleda ferieungdomarna.

Som ett ytterligare led i att motivera och attrahera unga människor till branschen har Stockholmshem ett pågående samarbete med Kungliga ingenjörsvetenskapsakademien, där bolaget erbjuder praktikplatser. Utöver det kommer bolaget även ta emot LIA-praktikanter från YH-utbildningar och examensarbetare. Vidare undersöker Stockholmshem och Röda Korsets Folkhögskola i Skärholmen tillsammans intresset för att starta en lokal yrkeshögskoleutbildning av fastighetsskötare/tekniker till branschen. Ett särskilt fokus kommer att ligga på yngre, både kvinnliga och manliga, studenter med upptagningsområde kring Skärholmen.

Genom stadens näringslivspolicy tydliggörs bolagets ansvar i att stimulera entreprenörskap och nyföretagande. Som en del av detta arbetar Stockholmshem strategiskt med näringslivets perspektiv vid projektering samt tillskapande och underhåll av ändamålsenliga lokaler. Bolaget kommer även fortsätta delta i det långsiktiga arbetet i att främja företagsetablering och nyföretagande i de stadsdelar där bolaget är verksamt. Genom fastighetsägarföreningarna försöker Stockholmshem också skapa möjligheter för lokalhyresgäster att utvecklas och verka i bostadsområdena.

Stockholmshem kommer fortsätta att uppmuntra mindre leverantörer och konsulter att samarbeta för att kunna delta i upphandlingar och uppfylla de krav på finansiell styrka och kompetens som bolaget ställer. I upphandlingar ställs krav på att leverantörerna tar socialt ansvar, vilket ofta innebär att de ska erbjuda praktikplatser och tillfälliga jobb för att främja ökad sysselsättning. Vidare är uppföljning avseende uppfyllnad av sociala krav inarbetade i bolagets uppföljningsprocess och uppföljningar kommer ske i samverkan med leverantörer och arbetsmarknadsförvaltningen för att säkerställa effekt. Bolaget kommer att analysera hur många upphandlingar som omfattas av kraven, hur leverantörerna har levererat på åtagandena samt vilka effekter detta haft på möjligheterna till arbete för långtidsarbetslösa. Bolaget vill på så sätt säkerställa att sociala krav leder till verklig samhällsnytta.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Aktivt bidra till att fler långtidsarbetslösa får en ingång till jobb på ordinarie arbetsmarknad exempelvis genom fler Stockholmsjobb, och i högre grad ställa sociala krav i upphandlingar				Bolaget ska följa upp och utvärdera sociala krav i upphandling utifrån rutiner som implementerades 2025.
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	100 st	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	5 st		
	 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	5 st	Tas fram av nämnd/styrelse	

### 3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med

Stockholm är en stad med stora skillnader i livschanser och levnadsvillkor. Bolagets uppdrag inkluderar fortsatt att minska bostadsbristen genom att bygga och hyra ut lägenheter för en mångfald av stockholmare. Stockholmshem bidrar inom flera områden för att staden ska ha en väl fungerande bostadsmarknad som kännetecknas av god rörlighet, hög tillgänglighet och rimliga hyror. Bolaget fortsätter göra detta genom ett aktivt arbete med stadsutveckling, målmedveten satsning på att minska oriktiga hyresförhållanden, ett aktivt arbete inom bolagens internkösystem samt varsam renovering. Bolaget verkar även framgent i hela beståndet för social hållbarhet och att medverka till åtgärder för ökad trygghet och attraktiv stadsmiljö.

Stockholmshem fortsätter arbeta kontinuerligt med marknadsanalyser inför kommande ny- och ombyggnation. Bolaget verkar för att tillgodose bostäder för alla som vill bo i Stockholm, vilket innebär boenden i olika former och standarder. Arbetet innebär också att de som har särskilda behov enklare ska kunna leva ett fullgott liv, röra sig och trivas i sina bostäder. Stockholmshem bidrar i det stadsövergripande arbetet för en rörlig och välfungerande bostadsmarknad, dels genom arbete för att öka rörlighet i det befintliga beståndet, dels genom att kontinuerligt i varje projekt utreda behovet av olika lägenhetsstorlekar.





Bolaget deltar också i ett av Stockholms stads största utvecklingsprojekt, Stockholmshusen, som är ett sätt att erbjuda bostäder till rimliga hyresnivåer och bolagets nyproduktion planeras fortsatt med ett stort inslag av Stockholmshus. Stockholmshusen syftar till att förenkla planeringsprocessen och sänka byggkostnaderna, och som följd av det få ner hyresnivåerna. Stockholmshusen ska även vidareutvecklas gestaltungsmissigt för att passa in i flera bebyggelsetyper. Inom ramen för dessa projekt fortsätter bostäder byggas som är tillgängliga för en bredare del av befolkningen, vilket bidrar till att fler










stockholmarna kan ta sig in på bostadsmarknaden. Vidare ska bolaget utveckla projektportföljen för att uppnå stadens mål avseende olika former av bostadsförsörjning och anpassar den efter den aktuella ekonomiska situationen. Det långsiktiga målet är att Stockholmshus ska finnas etablerade i flera delar av staden, i synnerhet i områden som idag domineras av andra upplåtelseformer.

Bolaget verkar också framöver för att öka tryggheten i staden genom att fortsatt vara branschledande i arbetet mot oriktiga hyresförhållanden, bostadsrelaterade bedrägerier och organiserad brottslighet i branschen. Etablerade arbetssätt finns i bolaget kring hantering av oriktiga hyresförhållanden samt fall där barnfamiljer riskerar avhysning. Bolaget fortsätter samarbetet i vräkningsförebyggande syfte med samtliga stadsdelsförvaltningar där bolaget har lägenheter och har även en god kontakt med socialnämnden centralt.

Bolaget har utvecklat en mer varsam renoveringsmodell i lägenheterna vid ombyggnader som ska öka kundnyttan, främja miljön och minska utgiften. Modellen kommer även i framtiden att användas som förstahandsalternativ vid varje renoveringsprojekt.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Aktivt bidra till stadens mål att senast år 2030 kunna erbjuda alla studenter som vill en studentbostad och pröva nya former för delat boende såväl för studenter som för andra hyresgäster				Bolaget ska arbeta med marknadsanalyser, analysera delningsboende och samverka med andra studentbostadsföretag i Stockholm och bostadsförmedlingen kring förmedlingsregler och tillgänglighet för studenter i kö.
 Arbeta aktivt med stadens fokusområden, särskilt Fokus Järva genom att ta ansvar för utvecklingen av området, både kopplat till närvaron genom befintligt bestånd och ökat genomförande av nya stadsutvecklingsprojekt				Bolaget ska aktivt medverka genom åtgärder i befintligt bestånd. Bolaget ska undersöka möjligheten till genomförande av nya stadsutvecklingsprojekt och arbeta med särskilda styrgrupper för att säkerställa att rätt avvägningar görs vid eventuella målkonflikter.
 Bistå SHIS Bostäder i dess verksamhet och i byggandet av bostäder inom ramen för stadens bostadsförsörjningsansvar				Bolaget ska fortsätta sitt samarbete med SHIS och under 2026 undersöka behovet av byggnation av nya bostäder.
 Inventera befintligt bestånd och analysera hur de kan bidra till fler lägenheter med många rum genom nybyggnad, ombyggnad och/eller i samband med upprustning, samt hur hyrorna för dessa kan pressas, i syfte att motverka trångboddhet bland resurssvaga grupper				Bolaget ska i varje nybyggnadsprojekt utreda förutsättningarna för att skapa yteffektiva lägenheter med fler rum utifrån den marknadsanalys som genomförs i varje nybyggnadsprojekt.
				Bolaget ska undersöka om det finns möjlighet att utöka antalet rum eller till skapa nya lägenheter vid ombyggnation i samband med renoveringar.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Pröva och utveckla metoder, samarbeten och tekniska lösningar som bidrar till lägre produktionskostnader och effektivare byggprocesser, under förutsättning att dessa ligger inom ramen för bolagets ekonomiska mål, kvalitetskrav och ekologiska- och sociala hållbarhetsprinciper				Bolaget ska kontinuerligt utveckla produkten Stockholmshus och använda erfarenheterna för att effektivisera byggprocessen och sänka produktionskostnaderna ytterligare.
 Tillsammans med exploateringsnämnden arbeta för att bolagens projektportföljer ska vara minst tio gånger den planerade årliga produktionen				Bolaget ska arbeta aktivt med att söka markanvisningar samt systematiskt undersöka möjligheter till förtätning inom eget bestånd.
 Tillsammans med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Stockholms Stadshus AB bedriva en långsiktig och effektiv planering för byggandet av Stockholmshus. Produktionen av Stockholmshus bör utgöra minst hälften av allmännyttans samlade produktion fram till 2030				Bolaget ska alltid pröva om nya projekt lämpar sig för Stockholmshus.
 Tillsammans med Micasa Fastigheter i Stockholm AB pröva att samordna planering av byggprojekt. Exempelvis kan bostadsbolagen inneha projekt som lämpar sig bättre för Micasa och vice versa				Bolaget ska fortsätta samverka kontinuerligt med Micasa och analysera respektive bolags projektportfölj.
 Tillskapa minst 3 500 bostäder under mandatperioden	 Antal färdigställda lägenheter	565		
	 Antal lägenheter i bolagets projektportfölj	4 100		
				Bolaget ska fortsätta att arbeta aktivt med utveckling av detaljplaner och markanvisningar samt genomföra regelbundna möten med stadens förvaltningar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Utveckla bolagets projektportfölj utifrån både eget markinnehav och ett utvecklat aktivt samarbete med berörda nämnder, för att möjliggöra fler byggstartade lägenheter				Bolaget ska fortsätta att tillsammans med övriga allmännyttiga bolag, exploateringskontoret samt stadsbyggnadskontoret arbeta i etablerad gemensam process där utvecklingsmöjligheter på stadens och bolagets egen mark utvärderas och föreslås till markanvisning alternativt planansökan.
 Verka för att nyproduktion av bostäder sker med hög kostnadseffektivitet och med hyresnivåer som är rimliga för hushåll med vanliga inkomster				Bolaget ska dra lärdom av processen och metodiken inom Stockholmshusen och använda erfarenheterna för att effektivisera byggprocessen och sänka produktionskostnaderna ytterligare, vilket bidrar till lägre hyreskostnader.
	 Andel tillgänglighetsmärkta bostäder i kommunalt bostadsbestånd vid förmedling	20 %	Tas fram av styrelse	
	 Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag	76	Tas fram av styrelse	
				 AB Familjebostäder, AB Stockholmshem AB och AB Svenska Bostäder ska fortsätta utveckla och genomföra åtgärder för hur interna byteskon kan bli ett mer effektivt verktyg för att minska trångboddhet, förbättra tillgänglighet och bryta segregation
				 AB Stockholmshem ska inom testbädden för bolagets sociala hållbarhetsarbete också undersöka möjligheterna att söka externa medel för att kunna göra extra riktade satsningar på social hållbarhet och trygghet i det egna fastighetsbeståndet i Skärholmen

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				 AB Stockholmshem ska utveckla fokusområdet Skärholmen till en särskild testbädd för bolagets sociala hållbarhetsarbete. Bolaget ska utveckla både det pågående hållbarhetsarbetet och nya piloter, och där det är lämpligt i samverkan med Skärholmens stadsdelsnämnd och andra lokala aktörer. Lärdomarna från testbädden sprids sedan till bolagets övriga bestånd i stadens olika stadsdelsnämndsområden
				Bolaget ska fortsätta arbetet med att tillgänglighetsmärka lägenheter genom att både göra okulära besiktningar och skrivbordsinventeringar.
				 Bostadsförmedlingen i Stockholm AB ska i samarbete med AB Familjebostäder, AB Stockholmshem AB och AB Svenska Bostäder utreda om en digital studentbostadsportal, "en väg in" bör inrättas i syfte att underlätta för bostadssökande studenter
				 Bostadsförmedlingen i Stockholm AB ska i samarbete med AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder och Micasa Fastigheter i Stockholm AB utveckla sina arbetssätt och system i syfte att minska tiden för vakanser
				 Socialnämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen, fastighetsnämnden, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem undersöka möjligheten av blockförhyrning eller individuell uthyrning för LSS och gruppboende i stadens bostadsbestånd




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				 Socialnämnden ska i samråd med stadsdelsnämnderna, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och SHIS utreda möjlighet att reservera hyreslägenheter både via stadens bolag och hos SHIS för personer med funktionsnedsättning
				 Stadsbyggnadsnämnden ska i samråd med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden, Stockholms Stadshus AB, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder utforma koncepthus för stadsradhus, baserat på koncept för överkomliga hyror, yteffektivitet och flera rum

### 3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb

Stockholmshem är och ska vara en attraktiv arbetsgivare där medarbetare trivs, utvecklas och stannar länge. Arbetet med att främja hälsa och minska sjukfrånvaro är en central del i detta och kommer fortsatt att prioriteras. Bolagets värdegrund bygger på tillit till medarbetarna, vilket innebär ett stort handlingsutrymme och ansvar i det dagliga arbetet. Genom att fortsätta med regelbundna uppföljningar säkerställs en god arbetsmiljö och utvecklingsområden identifieras.

Rekryteringsläget är stabilt och arbetsgivarvarumärket starkt. För att ytterligare stärka positionen ska Stockholmshem fortsatt arbeta aktivt med samarbeten och lyfta fram goda exempel från verksamheten. Fokus framåt ligger på arbetsmiljö och ledarskap. Detta sker genom utveckling av nya arbetssätt, en tillitsbaserad styrning som hålls levande samt ett löpande värdegrundsarbete på temat *Ett Stockholmshem*.

Arbetet med kompetensförsörjning kommer att utvecklas vidare. Som ett led i detta ska konsultstöd successivt växlas över till fasta anställningar och bemanningen ska regelbundet ses över för att säkerställa rätt resurser vid rätt tidpunkt.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Aktivt Medskapandeindex	82	82	
	 Sjukfrånvaro	4,5 %	Tas fram av nämnd	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14	2 %	Tas fram av nämnd	





### 3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden

Flera stora händelser i vår omvärld har ökat bolagets behov av att stärka organisationen för att klara av kriser på en nivå som tidigare inte varit aktuell. Såväl pandemi som det försämrade säkerhetspolitiska läget har drivit på behovet av organisationsutveckling. Bolagets kris- och krigsstab säkerställer att organisationen snabbt och effektivt kan hantera olika kriser med effektiva metoder, rutiner och tillräckliga

resurser. Under 2026 kommer bolaget se över krigsledningsplanen för att bland annat prioritera vilka verksamheter som ska fortsätta bedrivas som vanligt i händelse av höjd beredskap. Vidare fortsätter arbetet med att stärka Stockholmsshems förmåga i fredstida kriser men även inom civilt försvar. Det innefattar både den egna verksamheten och aktivt deltagande inom stadens sektorsorganisation för civil beredskap. Arbetet syftar till ökad kompetens och medvetenhet i den egna organisationen, särskilt inom totalförsvarspålit. Bolaget kommer fortsätta träna sin förmåga genom övningar och verkliga vardagsincidenter. Under året kommer Stockholmshem ingå i den stadsgemensamma kris- och krigsövningen Stadsö26.

I bolagets risk- och sårbarhetsanalys (RSA) är skyddsrum identifierade som samhällsviktig verksamhet. Bolaget arbetar vidare med att vidta åtgärder för att säkerställa funktionaliteten i bolagets skyddsrum utifrån de brister som identifierats i samband med genomförda besiktningar.

Stockholmshem ska fortsätta det strategiska arbetet i samband med upphandlingar och avtalsuppföljning för att minska risken för välfärdsbrottslighet och oegentligheter. Bolaget har en avtalscontroller som fortsätter arbetet med uppbyggnad av interna rutiner och arbetssätt. Även inköpsrutinerna fortsätter utvecklas och bolaget gör kontroller för att säkerställa att leverantörer lever upp till ställda krav.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Delta i arbetet inom stadens sektorsorganisation för civil beredskap samt bidra till återkommande kommunikationsinsatser om egenberedskap till stadens invånare				Bolaget ska fortsätta att delta och bidra aktivt i arbetet inom stadens sektorsorganisation för civil beredskap
				Bolaget ska genomföra återkommande kommunikationsinsatser för hyresgäster om egenberedskap
	 Andel elektroniska inköp	75 %	75 %	
	 Andel prioriterade avtal där uppföljning genomförts	90 %	95 %	
	 Andel upphandlingar som innehåller krav på arbetsrättsliga villkor	50 %	Tas fram av nämnd/ styrelse	

### 3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser

Jämlika, trygga och tillgängliga boendemiljöer är grunden för att minska skillnaderna i Stockholm. Stockholmshem bevakar löpande samhällsutvecklingen och arbetar brett med att möta de utmaningar som finns. Bolaget har utifrån stadens vision identifierat ett antal geografiska fokusområden baserat på olika socioekonomiska faktorer och där bolaget har ett betydande fastighetsbestånd. I dessa fokusområden fortsätter bolaget genomföra olika satsningar för att skapa ökad trygghet och trivsel samt upprätthålla en god dialog med de som bor och verkar där. Att öka tryggheten i ett bostadsområde kräver ett långsiktigt och bestående arbete, ofta i samverkan med de boende, stadsdelsförvaltning, polis, fastighetsägare, föreningar, näringsliv och andra lokala aktörer för att öka tilliten och tryggheten över tid.

Bolaget använder metoder som är evidens- och kunskapsbaserade via forskning eller utgår från beprövad erfarenhet där forskning saknas. Under 2026 kommer bolaget att fortsätta omvärldsbevaka, utveckla och systematisera det interna arbetet kring trygghets- och säkerhetsfrågorna i syfte att öka den interna kunskapen och effektivisera arbetet framåt.

Trygghetsarbetet fortsätter genom flera framgångsrika trygghetssatsningar som bolaget prövat och som

bidragit till positiv områdesutveckling. En metod som bolaget har arbetat med sedan 2022 i samverkan med andra fastighetsägare, fastighetsägarförening, polis och socialtjänst är *Trygga Trappan – Stockholmsmodellen*. En framgångsfaktor i arbetet har varit att arbeta med närvarosensorer och datadriven information som i sin tur gett den lokala polisen information om avvikelser i fastigheterna. Under 2026 kommer bolaget att utveckla och effektivisera metoden i samverkan med polisen och förvaltningsområdena. För att bolaget ska ha möjlighet att skala upp Trygga Trappan behöver polisen medverka till att implementera metoden i sina respektive lokala polisområden.

För bolagets alla områden är grunden i trygghetsarbetet en aktiv förvaltning. Här fortsätter Stockholmshem arbeta med regelbunden tillsyn och närvaro genom rondering i bolagets fastigheter samt trygghetsvandringar via stadsdelsnämnderna och fastighetsägarföreningarna. Bolaget ska fortsatt ha ett långtgående säkerhets- och trygghetsarbete och arbeta i flertalet frågor i ett nära samarbete med flera av polismyndighetens organisatoriska enheter som Redex, NOA och stadens samarbete kring våldsbejakande extremism.

Vidare följer bolaget fortsatt upp skadeutfall och orsaksanalys för skador i syfte att följa utvecklingen och säkerställa att bolaget gör rätt prioriteringar, samtidigt som proaktivt arbete möjliggörs. Bolaget fortsätter arbeta utifrån en strategisk plan via driftplaner per fastighet för att till exempel systematiskt utföra stamspolningar för att minska eventuella stamstopp och vattenskador.

Bränder i fastigheter innebär risk för liv, egendom samt miljö och medför stora kostnader för Stockholmshem och dess kunder. Bolaget fortsätter därför aktivt arbetet med ett systematiskt brandskyddsarbete, som i korthet innebär att genom kontroller och rutiner förebygga bränder samt minimera konsekvenserna om en brand ändå inträffar. Bolaget lägger särskild vikt vid att säkerställa god ordning och reda i och runtomkring fastigheterna, att brandceller är täta, att utrymningsvägar hålls fria, att brandtekniska installationer underhålls och är väl fungerande samt att bostäderna är utrustade med brandvarnare. Stockholmshem informerar löpande de boende om brandsäkerhet via bolagets webbplats, digitalt nyhetsbrev och i samband med uppdrag hos bolagets hyresgäster.





Under 2025 har riktlinjer för sociala krav vid upphandling av städ och utemiljö implementerats och integrerats i bolagets upphandlingsrutiner. Under 2026 fokuserar bolaget därför på att fördjupa och systematisera uppföljningen av de sociala krav som införts. Det innebär att en tydligare struktur ska etableras för riskbedömning, uppföljning och återkoppling till leverantörer, samt att en gemensam metodik för dokumentation och lärande ska utvecklas. Bolaget kommer även att fortsätta samverka aktivt, med bland annat systerbolagen, i stadens arbete med Rättvist byggande och samordnad tillsyn. Syftet är att förebygga oegentligheter och bidra till en sund och transparent bygg- och fastighetssektor, med särskilt fokus inom riskområden såsom utemiljöskötsel och städarbeten.








Bolaget utför även kontroller kontinuerligt vid uthyrning och överlåtelse av lokaler genom att noggrant granska sökande. Detta för att förhindra att kriminell eller annan olämplig verksamhet etableras inom bolagets fastigheter. På liknande sätt bedrivs fortsatt en aktiv insats för att identifiera oegentligheter i bolagets fastighetsinnehav. Stockholmshem ska ha ett fortsatt framgångsrikt samarbete med lokalpolisen och andra funktioner inom polismyndigheten såsom enheten för människohandel och grova brott.

För att säkerställa att bidrag inte ges till föreningar som har en verksamhet som står i strid med samhällets grundläggande värderingar om respekt för alla människors lika värde och enskildas grundläggande fri- och rättigheter har Stockholmshem rutiner med avtalsmallar som säkerställer att granskning görs av de föreningar som får bidrag av bolaget. Endast föreningar som bedriver verksamhet som är förenlig med stadens demokrativillkor ska beviljas bidrag.

Bolaget fortsätter göra ekonomiska kontroller av nya hyresgäster vid kommersiell uthyrning av lokaler i syfte att upptäcka ekonomiskt obestånd. När hyresgästen är en förening görs ytterligare kontroller av föreningens stadgar, årsredovisning, årsmötesprotokoll och redovisning samt genomför platsbesök, kreditkontroller och uppföljningssamtal.

För att minska risken för mutor och korruption i samband med förmedling av hyreskontrakt har Stockholms hem tydliga processer kopplat till den hanteringen. Alla bostäder förmedlas fortsatt via Bostadsförmedlingen i Stockholm. Bolaget kommer att fortsätta arbeta systematiskt med granskning av oriktiga hyresförhållanden.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Arbeta proaktivt och strukturerat för att motverka välfärdsbrottslighet, ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser. Bland annat genom att delta i arbetet med samordnad tillsyn som leds av kommunstyrelsen.				Bolaget ska delta aktivt i stadens nätverk för rättvist byggande samt samarbeta med systerbolagen i frågan.
				Bolaget ska samverka löpande i arbetet med samordnad tillsyn, bidra till gemensam hantering av aktuella ärenden samt dela relevant information i syfte att förebygga, upptäcka och förhindra välfärdsbrott.
 I samarbete med S:t Erik Försäkrings AB, andra berörda nämnder och bolag samt Storstockholms Brandförsvär fortsätta arbetet med att strategiskt förebygga antalet brand- och vattenskador i stadens byggnader				Bolaget ska utse en intern grupp som sammanställer hur bolaget arbetar förebyggande med brand- och vattenskador samt initierar möte för erfarenhetsutbyte med S:t Erik Försäkrings AB.
 Medverka i arbetet med samordnad tillsyn och informationsdelning som leds av kommunstyrelsen i syfte att förebygga, upptäcka och hantera välfärdsbrott				Bolaget ska medverka i samordnad tillsyn och informationsdelning för att förebygga, upptäcka och hantera välfärdsbrott. Medverkan kommer ske från flera delar av bolaget för att uppnå så bra effekt som möjligt.
 Stärka arbetet med att utveckla inflytandet för hyresgästerna, till exempel i samband med upprustning av gårdar, och samarbetet med andra lokala aktörer, samt främja social sammanhållning och tillit i bostadsområdena				Bolaget ska fortsätta arbeta aktivt för att främja tillit och social sammanhållning i bostadsområdena genom boendedialoger direkt med hyresgäster samt samverka med lokala aktörer såsom Hyresgästföreningen, fastighetsägareföreningar, stadsdelsförvaltningarna, polisen och systerbolagen.
				Bolaget ska fortsätta arbetet med "Trygga trappan" samt utveckla metoden i samverkan med polisen och bolagets förvaltningsområden.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Verka för att fler naturliga mötesplatser, även utomhus, skapas i samband med nybyggnation				Bolaget ska bidra med underlag inom pågående nybyggnadsprojekt som påvisar vilka trygghetsfaktorer som behöver adresseras samt samverka med stadsbyggnadskontoret vid framtagandet av detaljplaner och projekt som bidrar till ökad trygghet.
	 Bostadsbolagens hyresgästers upplevda trygghet i och omkring hemmet	83	Tas fram av styrelse	
	 Produktindex	79		
	 Rent och snyggt	78		
	 Serviceindex	84		
	 Trygghetsindex	83		
				 SISAB ska i samarbete med trafiknämnden, utbildningsnämnden, Skärholmens stadsdelsnämnd, AB Stockholmshem, Kulturhuset Stadsteatern AB samt relevanta lokala aktörer utreda hur Bredholmstorget i högre utsträckning kan utvecklas till ett tryggare och mer och inbjudande torg/skolgård i Skärholmens centrum

### 3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt

Stockholmshem ska bidra till att stärka civilsamhället och ett rikt förenings- och kulturliv bland annat genom att upplåta lokaler för bo-inflytande och samverkan med hyresgästerna, vilket ordnas genom upplåtelse till Hyresgästföreningen. En dialog ska fortsatt pågå om att öka användningen av dessa lokaler för att öppna upp för föreningar och verksamheter som uppfyller stadens demokrativillkor att kunna bedriva verksamhet där.

Bolaget fortsätter bedriva en öppen dialog, i huvudsak med bolagets hyresgäster och de verksamheter som påverkar stockholmarna och deras omgivning. Stockholmshem arbetar också fortsatt nära civilsamhället i bolagets bostadsområden. Vilket bland annat sker genom ett upparbetat samarbete med den lokala Hyresgästföreningen och andra lokala aktörer. Hyresgästerna ska ges möjlighet till inflytande över sitt boende och Stockholmshem arbetar därför fortsatt löpande med boendedialoger. Boendedialoger och samråd sker också i samband med bland annat ombyggnationer och renoveringar. Bolagets förvaltning genomför kontinuerligt möten med lokala Hyresgästföreningen för att utveckla boendemiljön tillsammans med hyresgästerna.



## Stockholms stads program för de mänskliga rättigheterna

Stockholm stads program för mänskliga rättigheter (MR-programmet) är en vägledning för att skapa en öppen, jämlik och jämställd stad fri från diskriminering och rasism. I MR-programmet finns tre fokusområden *kunskap och information*, *välfärd och service* samt *delaktighet och inflytande*. Nedan redogörs för hur Stockholms hem arbetar i enlighet med MR-programmets respektive fokusområde.

### ***Kunskap och information***

Via stadens gemensamma utbildningar, inom ramen för MR-programmet och dess tillhörande handlingsplaner, ska bolagets medarbetare ges möjlighet att lära sig mer om minoritetsgruppers utsatthet på bostads- och arbetsmarknaden. Bolaget har obligatorisk utbildning i mångfald och inkludering för alla medarbetare. Bolaget utgår från *Chefens arbetsmiljöår* med olika teman som chefen ska ta upp över året. Exempel på teman är mångfald och inkludering, kränkande särbehandling, hot och våld samt visselblåsarfunktion. Vidare kommer bolaget utveckla och tydliggöra de interna styrdokument, processer och arbetssätt som finns för att kunna stödja arbetet i enlighet med MR-programmet och dess handlingsplaner. Bolaget har en *Mångfalds- och jämställdhetsplan* med aktiva åtgärder som beskriver det konkreta arbetet som görs.

Funktionshindersråden är forum för dialog mellan staden och funktionshindersrörelsen. Syftet är att bidra till att staden lever upp till mänskliga rättigheter och arbetar för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning. De fyra bostadsbolagens funktionshinderråd fortsätter träffas sex gånger per år och utgör ett viktigt forum för kunskaps- och erfarenhetsutbyte, med fokus på tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning. Här inhämtas information och kunskap som kommer bolaget och dess verksamhet till nytta inom såväl nyproduktion som ombyggnation och daglig förvaltning.

Bolaget arbetar utifrån stödmaterialet *Våld i nära relationer* för att tidigt identifiera riskfaktorer och erbjuda relevant stöd till utsatta.

Stockholms hem är representerade i barnrättsnätverket som samordnas av stadens barnombudsman.

### ***Välfärd och service***

Tillgänglighetsperspektivet finns närvarande i bolaget på flera sätt i syfte att underlätta för personer med funktionsnedsättning att kunna delta i samhället på samma villkor som alla andra.

Bolaget ska säkerställa att tillgänglighetskrav uppfylls vid ny- och ombyggnation samt i de fall det är möjligt även säkerställa att enkelt avhjälpta hinder till publika lokaler undanröjs. Som en del av existerande samverksforum med exempelvis funktionshinderrörelsen och äldreförvaltningen säkerställer bolaget att kunskap och kompetens inom dessa områden förstärks och upprätthålls.

Stockholms hems tillgänglighetsstrategi säkerställer att tillgänglighetsperspektivet beaktas och bolaget krävställer att samtliga aktörer som är inblandade i projekt ska följa Stockholms hems tillgänglighetsstrategi samt att arbetsmiljöverkets krav på tillgänglighet beaktas.

Bolaget har fortsatt arbetet och den aktiva samverkan med olika aktörer inom stadens gemensamma initiativ att tillhandahålla försöks- och träningslägenheter, Bostad Först, förturslägenheter och skyddade boenden för våldsutsatta. Genom att förmedla dessa bostäder skapas möjligheter till ett stabilt boende för utsatta grupper och ett gemensamt arbete för att motverka hemlöshet.

Alla bostäder förmedlas via Bostadsförmedlingen i Stockholm för att minska risken för mutor och korruption.

Kundärenden hanteras enligt GDPR och bolagets *Riktlinje för ärendehantering*. Ärendestatistik används som del av underlag för proaktiv service och förvaltning. Enligt riktlinjen ska bolaget inte registrera uppgifter av känslig karaktär som etniskt ursprung, politiska åsikter, religiös eller filosofisk övertygelse, hälsa eller lagöverträdelse som innefattar brott eller straff.

### ***Delaktighet och inflytande***

Barn- och ungdomsperspektivet präglar bolagets sociala hållbarhetsarbete. Bolaget inkluderar exempelvis barnperspektivet i Stockholmshusens gestaltungsprogram för utemiljö. Bolaget genomför barnkonsekvensanalys (BKA) vid alla nyproduktioner för att säkerställa att barns rättigheter och behov vägs in.

Hyresgästerna ska ha möjlighet till inflytande över sitt boende och Stockholmshem arbetar därför med boendedialoger både löpande och i samband med bland annat ombyggnationer. Utöver det har bolaget samråd med Hyresgästföreningen vid renoveringar.

Stockholmshems ambition och målsättning är att ingen ska känna sig diskriminerad i kontakten med bolaget. I den årliga kundenkäten som skickas ut till hyresgäster finns en fråga om man upplevt diskriminering i kontakten med Stockholmshem. NKI-mätningarna används som underlag för att identifiera förbättringar som gagnar alla hyresgäster.

## **Övrigt**

### **Systematiskt kvalitetsarbete**

#### **Utveckling genom ständiga förbättringar, innovation och digitalisering**

Stockholmshem utvecklar verksamheten genom ett lärande där erfarenheter tas tillvara, delas och omsätts i förbättringar. Genom nyfikenhet, samarbete och kvalitetsarbete ska bolaget fortsätta utveckla förmågan till utveckling och innovation.

Bolaget kommer fortsätta att delta aktivt i stadens och externa forum för att dela egna erfarenheter och insikter samt ta del av andras. På så sätt bidrar bolaget till gemensamt lärande och till att utveckla stadens samlade kompetens.

#### **Ständiga förbättringar och lärande arbetssätt**

Under året kommer fokus ligga på att vidareutveckla bolagets kvalitetsarbete för att stödja ett lärande och en systematik som skapar bra förutsättningar för ständiga förbättringar. Arbetet omfattar bland annat att stärka strukturer för erfarenhetsutbyte, reflektion och gemensam analys inom organisationen. Syftet är att säkerställa att resultat, insikter och förbättringsförslag tas om hand och omsätts i praktisk handling.

#### **Innovation och utveckling**

Innovation är och kommer vara en integrerad del av Stockholmshems utvecklingsarbete. Bolaget prövar och utvärderar nya metoder, tekniska lösningar och samarbetsformer i syfte att stärka kvalitet, effektivitet och kundnytta. Digitalisering, ständiga förbättringar och extern finansiering ska ses som ömsesidigt förstärkande delar av utvecklingsarbetet. Under året kommer metodik vidareutvecklas som sammanför dessa områden för att skapa långsiktig nytta och genomslag.

#### **Digitalisering**

Digitalisering är en strategisk möjliggörare för ett effektivt, hållbart och kundorienterat Stockholmshem. Under året kommer bolaget fortsätta att vidareutveckla digitala arbetssätt och verktyg som stödjer effektiva processer, god service och datadrivet beslutsfattande. Samtidigt ska en framtidssäkrad IT-arkitektur som möjliggör *best of breed*-lösningar byggas och ger flexibilitet för fortsatt digital och teknisk utveckling. Informationssäkerhet är ett prioriterat område, och bolaget kommer fortsätta att stärka kompetensen hos medarbetare med fokus på trygg och säker hantering av information och system.

Genom att förena ett lärande arbetssätt med innovation, digitalisering och ett starkt kvalitetsarbete skapar Stockholmshem förutsättningar för en verksamhet som utvecklas i takt med omvärlden och bidrar till

Stockholms stads gemensamma mål.

## CSRD

Under våren 2024 genomförde bolaget en dubbel väsentlighetsanalys tillsammans med Svenska Bostäder och Familjebostäder. Inom ramen för arbetet bedömdes påverkan på intressenter (faktisk och potentiell påverkan) och finansiell påverkan (risker och möjligheter). Bolaget delgav Stadshus AB resultatet av arbetet och medverkade i motsvarande arbete för alla bolag i koncernen som leddes av moderbolaget.

Följande ämnen bedömdes väsentliga för bolaget: klimatförändringar, föroreningar, biologisk mångfald och ekosystem, cirkulär ekonomi och resursanvändning, egna arbetskraften, arbetstagare i värdekedjan, påverkade samhällen, konsumenter och slutanvändare samt ansvarsfullt företagande.

Bolaget är delaktiga i arbetet som leds av Stadshus AB för att fastställa på vilket sätt rapportering ska ske inom de olika standarderna och samordnar arbetet för standarden S3/S4 ”Påverkade samhällen och slutkonsumenter”.

Bolaget beräknar sedan flera år tillbaka utsläppen i scope 1 och 2, samt nybyggnadsprojekt i scope 3, varav det sistnämnda enligt anvisningar framtagna i samarbete med systerbolagen. Ombyggnadsprojekt klimatberäknas enligt Klimatarena Stockholms anvisningar. Projekt som överstiger 50 mnkr detaljberäknas i projekteringsskedet i syfte att identifiera klimatbesparingspotential. Olika typer av ombyggnadsprojekt har specialanalyserats vilket kommer att användas som underlag för att tillsammans med systerbolagen ta fram så tillförlitliga spendsiffror som möjligt där detaljberäkningar inte är möjliga. I både ny- och ombyggnadsprojekt konsulteras Stockholmsshems klimatspecialist i syfte att identifiera och genomföra utsläppsminskande åtgärder. Utöver klimatavtrycket från ny- och ombyggnation kommer Stockholmshem under inledningen av 2026 att utföra klimatberäkning för år 2025 av övriga relevanta delar av scope 3 med hjälp av en konsult. Utfallet kommer att användas för konkret målformulering i den klimafärdplan (2025-2030) som bolaget håller på att ta fram.

## En sammanhållen stad - lokala utvecklingsbehov

Stockholmshem bedriver ett långsiktigt arbete för att utveckla och stärka de områden som staden identifierat som fokusområden, samt utöver detta ytterligare två områden, baserat på bolagets storlek på bestånd och analys av nyckeltal. Utöver stadens utvalda fokusområden - Skärholmen/Sätra, Hagsätra/Rågsved, Järva och Farsta - styr bolaget även särskilda resurser till Hässelby och Skarpnäck. Utifrån storleken på beståndet, och i förhållande till systerbolagens bestånd i respektive område, tar bolaget lite olika roll i de olika fokusområdena. I samtliga fokusområden sker arbetet tillsammans med en stor mängd aktörer inom såväl staden som andra myndigheter, fastighetsägare och civilsamhället.

Stockholmshem arbetar kontinuerligt med trygghetsfrågor och social sammanhållning i bolagets bostadsområden. Bolaget samarbetar med systerbolagen, lokala föreningar och civilsamhället för att erbjuda barn och unga idrott, kultur, sommaraktiviteter och läxhjälp. Insatserna stärker hälsa, trygghet och social hållbarhet samt stödjer det lokala föreningslivet. Projekten omfattar även integration, jämställdhet och minskar risken för att barn och unga dras in i kriminalitet. Genom meningsfulla samarbeten och dialoger ökar medborgarnas inflytande och stolthet över sina bostadsområden. Trygghetssatsningen Trygga Trappan är ett samarbete mellan fastighetsägare och polisen för att öka tryggheten i trapphus och andra allmänna ytor. Arbetet med Trygga trappan kommer att utvecklas framåt.

Inom ramen för arbetet med treårsplanen 2026-2028 deltar Stockholmshem i samverkan med Farsta, Enskede-Årsta-Vantör, Skärholmen samt Järva stadsdelsförvaltningar samt fackförvaltningar kring sammanhållen stad. Dialogerna har haft en bred ansats och bolaget kommer främst att bidra inom dessa tematiska områden: *välbefinnande och hälsa, boende och stadsmiljö, demokrati och trygghet samt arbete och företagande*. Nedan redogörs i punktform per fokusområde för de insatser som planeras inom

respektive tematiskt område.

### Samtliga fokusområden

#### *Boende och stadsmiljö*

- Utveckla det bostadssociala arbetet genom att bland annat arbeta vräkningsförebyggande och aktivt verka för att en nollvision ska gälla för vräkningar av barnfamiljer, utveckla arbetet mot våld i nära relationer och för ett stärkt barnrättsperspektiv.
- Minska skillnader mellan bostadsområden.
- Stärka arbetet med att utveckla inflytandet för hyresgästerna, till exempel i samband med upprustning av gårdar, och samarbetet med andra lokala aktörer, samt främja social sammanhållning och tillit i bostadsområdena.
- Barn- och ungdomsperspektivet präglar bolagets sociala hållbarhetsarbete. Bolaget inkluderar exempelvis barnperspektivet i Stockholmshusens gestaltungsprogram för utemiljö.
- Kontinuerligt arbete med att minska trångboddhet genom att utveckla den interna byteskön samt utreda förutsättningarna för att skapa yteffektiva lägenheter med flera rum och undersöka om det finns möjlighet att utöka antalet rum eller tillskapa nya lägenheter vid ombyggnation i samband med renoveringar.

#### *Demokrati och trygghet*

- Fortsätta arbetet mot oriktiga hyresförhållanden, olovlig andrahandsuthyrning, oskäligen hyror vid tillåten andrahandsuthyrning, och bostadsrelaterade bedrägerier samt utveckla samverkan med socialtjänsten, stadsdelsnämnderna och Bostadsförmedlingen i Stockholm AB för att motverka utsattheten för de som berörs.
- Trygghetsvandringar i egen regi och i samverkan med fastighetsägarförening, polis och stadsdelsförvaltningar.
- Delta i platssamverkan i samtliga fokusområden.

#### *Arbete och företagande*

- Fortsätta erbjuda feriejobb och stöd till föreningslivet med inriktning på ungdomar. Genom dessa insatser bidrar bolaget till en långsiktigt positiv utveckling i stadens fokusområden för att minska skillnaderna mot andra stadsdelar.
- Arbeta strategiskt med näringslivets perspektiv vid projektering samt tillskapande och underhåll av ändamålsenliga lokaler. Bolaget fortsätter delta i det långsiktiga arbetet i att främja företagsetablering och nyföretagande i de stadsdelar där bolaget är verksamt.

#### *Välbefinnande och hälsa*

- Tillgängliggöra en aktiv fritid för ungdomar genom att stötta lokala föreningar så att de kan erbjuda attraktiva aktiviteter till låga eller inga medlems- eller aktivitetsavgifter.
- Genom projektet sommaraktiviteter erbjuda barn och unga i bolagets områden utvecklande sommarlovsaktiviteter.

### Skärholmen/Sätra

#### *Demokrati och trygghet*

- Aktivt deltagande i samverkansforum med polisen för att systematiskt arbeta med oriktiga hyresförhållanden och trygghet.
- Möteslokalen i Sätra som upprättades under hösten 2024 ska fortsätta fungera som en samlingsplats för lokala aktörer i Sätra så som fastighetsägare, stadsdelen, polis och föreningar. Syftet är att öka synligheten och tryggheten i området.
- Tillhandahålla dialoglokaler i Rågsved och Skärholmen/Sätra. Syftet är att i samverkan med boende i området och andra aktörer bygga långsiktiga relationer och skapa tillit och trygghet

genom ökad tillgänglighet och synlighet i dialoglokalen. Bolaget ser över om det finns möjligheter att öppna upp dialoglokaler i andra fokusområden.

#### *Arbete och företagande*

- Verka för att Jobbtorg ska fortsätta få möjlighet att nyttja dialoglokalerna.
- Samarbetet med stiftelsen Läxhjälp.

#### Hagsätra/Rågsved

##### *Boende och stadsmiljö*

- Säkerställa trivsamma gårdar med fokus på biologisk mångfald och belysningsåtgärder.

#### *Demokrati och trygghet*

- Tillhandahålla dialoglokaler i Rågsved och Skärholmen/Sätra. Syftet är att i samverkan med boende i området och andra aktörer bygga långsiktiga relationer och skapa tillit och trygghet genom ökad tillgänglighet och synlighet i dialoglokalen. Bolaget ser över om det finns möjligheter att öppna upp dialoglokaler i andra fokusområden.
- Bolaget har representanter som deltar i Brottsförebyggande rådet (Brå) tillsammans med både Farsta och Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning.

#### *Arbete och företagande*

- Verka för att Jobbtorg ska fortsätta få möjlighet att nyttja dialoglokalerna.

#### Skarpnäck

##### *Boende och stadsmiljö*

- Stärka arbetet med att utveckla inflytandet för hyresgästerna, till exempel i samband med upprustning av gårdar, och samarbetet med andra lokala aktörer, samt främja social sammanhållning och tillit i bostadsområdena.
- Miljövårdar ronddar miljörum i syfte att höja trivselen och trygghetskänslan för hyresgästerna samt hjälpa dem att sortera sitt avfall korrekt.

#### *Demokrati och trygghet*

- Tillsammans med trygghetsvårdarna identifieras och punktmarkeras de områden i Hökarängen och Skarpnäck som upplevs otrygga utifrån behov och lägesbild. Trygghetsvårdarna arbetar relations- och trygghetsskapande.

#### Farsta

##### *Demokrati och trygghet*

- Tillsammans med trygghetsvårdarna identifieras och punktmarkeras de områden i Hökarängen och Skarpnäck som upplevs otrygga utifrån behov och lägesbild. Trygghetsvårdarna arbetar relations- och trygghetsskapande.
- Bolagets förvaltning och stödfunktioner deltar i trygghetsforum tillsammans med övriga intressenter som polis, skola och stadsdelsförvaltningar.

## **Informationssäkerhet - ledningens genomgång**

Enligt stadens avisningar har bolaget tagit fram en ledningens genomgång med planering för informationssäkerhetsarbetet och lagt den som bilaga till verksamhetsplanen.

Underskriftens äkthet valideras här: <https://underskriftpas.stockholm.se/validera>