

Rapport om Stiftelsen SHIS Bostäders internkontroll år 2025 – bilaga 2 till årsredovisning

Abdi-Nur Isse
vd

Inledning

I enlighet med kommunallagen, stiftelselagen och stadens regler för ekonomisk förvaltning svarar Stiftelsen SHIS Bostäder som kommunal stiftelse för intern kontroll av verksamheten.

Detta innebär bland annat att tillse att verksamheten bedrivs enligt gällande lagstiftning, enligt de mål och riktlinjer som kommunfullmäktige (KF)/styrelsen har beslutat och följer gällande föreskrifter samt ser till att den interna kontrollen är tillräcklig.

SHIS arbete med internkontroll

Internkontrollen ska bestå av tre delar:

1. System för internkontroll
2. Årlig väsentlighets- och riskanalys (VoR) samt utifrån sådan
3. Upprätta internkontrollplan

Systemet för internkontroll ses över årligen och revideras vid behov. Väsentlighets- och riskanalysen genomförs i flera steg. De viktigaste processerna/arbetsätten identifieras för att uppnå KF:s/styrelsens mål för verksamheten. I arbetet beaktas lagstiftning och verksamhetens uppdrag. Utifrån arbetsätten identifieras oönskade händelser. Dessa värderas (1-5) utifrån vilka konsekvenserna det blir om händelsen inträffar samt hur sannolikt det är att händelsen inträffar. Därefter beräknas en risknivå genom att multiplicera värdet för sannolikhet med värdet för konsekvens. Sedan vidtar en sårbarhetsanalys (SBH) som bedömer SHIS förmåga att hantera den oönskade händelsen. Värdet (1-5) multipliceras med risknivån och ett riskvärde (RV) ges. Se exempel bilaga 1.

Utifrån riskvärdet beslutas om den oönskade händelsen/risken ska hanteras i internkontrollplanen. I internkontrollplanen planeras hur de löpande kontrollerna/arbetsätten ska följas upp. Internkontrollplanen utgör årligen en bilaga till budget och verksamhetsplanen för det kommande året.

I denna promemoria, som utgör en bilaga till årsredovisningen redovisas utfallet av 2025 års granskning.

Redovisning av genomförande och utfall av granskning 2025

KF:s mål

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

Styrelsens mål

SHIS bidrar till ökad livskvalitet för personer och familjer aktuella inom stadens nämnder.

Processer/Arbetsätt

Trygg bostad. Systematiskt arbetsmiljö- och brandskyddsarbete.

Oönskade händelser

Kriminalitet, hot och våld samt bränder. Otrygghet för hyresgäster/amställda.

Kontrollaktiviteter

- Egenkontroll
- Uppföljning av enskilda incidenter, IA-rapportering
- Uppföljning av statistik från Trygghetsteamet

Utfall av granskning

Egenkontroll

Egenkontroll är en del av det systematiska brandskyddsarbetet. Under 2024 drabbades SHIS leverantör av digital egenkontroll av en cyberattack, vilket slog ut den app som används för ändamålet. SHIS var därmed tvungna att återgå till en manuell hantering av egenkontrollen. För att följa upp denna hantering genomfördes under slutet av 2024 en inspektion av dokumentationen på samtliga fastigheter. Av 30 besökta fastigheter var det endast hälften som nådde över 85 % av godkänd dokumentation.

En uppföljning har genomförts under första kvartalet 2025 på 30 fastigheter genom besök på plats.

En klar förbättring kunde konstateras. Alla använde pärm att förvara dokumenten och alla använde den officiella mallen. Antalet missade egenkontroller är i förhållande till år 2024 marginella. Jämfört med 2024 då enbart hälften kom upp i 85 % så var det enbart 5 av 30 som ej hade en komplett dokumentation. Antalet missade dokument var få till antalet. Fler fastigheter hade således en komplett dokumentation. De brister som uppmärksammades beror på att fastigheten bytt sektion och ansvarig chef. Detta bör dock inte ha påverkat själva utförandet av egenkontrollen.

Under resterade del av året har förberedelser varit och arbetsätt setts över inför införande av digitalt system för egenkontroll i SHIS fastighetssystem. Pilot är pågående på en av SHIS största fastigheter och i mars månad i år införs den nya strukturen inom hela SHIS.

IA-rapportering

Som en del av det systematiska arbetsmiljöarbetet används så kallad IA-rapportering i ett särskilt digitalt system. Under 2025 har 137 händelser rapporterats, jämfört med 105 under 2024. Avseende riskobservationer, tillbud samt miljö- och säkerhetsobservationer har 92 rapporterats under 2025, att jämföra med 50 föregående år. Denna markanta ökning visar att det arbete som bedrivits inom SHIS för att stärka rapporteringskulturen har gett ett positivt resultat.

Revisionskontoret genomför årligen en särskild granskning på uppdrag av de förtroendevalda revisorerna. 2025 års granskning har varit en fördjupad granskning av hot och våld vid SHIS bostadsanläggningar. Slutrapporten färdigställs inom kort och kommer mer ingående att redovisas till styrelsen vid möte i april. Den har dock tillställts SHIS för sakgranskning så redan nu kan redovisas att SHIS i allt väsentligt har ett väl fungerande arbete även om systematiken till del kan förbättras och vissa styrdokument behöver uppdateras. Dock konstateras att ”Det finns ett levande arbete med att hantera risker för hot och våld som genomsyrar det dagliga arbetet för personal som arbetar nära hyresgäster.”

Vissa händelser som rapporteras i IA stipulerar att anmälan ska göras till Arbetsmiljöverket. I de fall SHIS verksamhet därmed blivit föremål för granskning av Arbetsmiljöverket under år 2025, har detta inte lett till någon form av kritik. Ärendena har avslutats efter genomförd granskning.

Uppföljning av statistik

Utifrån en kontinuerlig bedömning av ordningsläget prioriteras det trygghets- och säkerhetsskapande arbetet på SHIS fastigheter. Under året har prioriteringen legat fast och avser fastigheterna Magnus Ladulås, Stadshagen, Enskede, Farsta, Monumentet, Pelikanen och Farsta. I tabellen nedan redovisas parametrar som har betydelse för ordningsläget, det vill säga tryggheten och säkerheten i fastigheterna och hur detta har utvecklats mellan åren 2024 och 2025. Färgkodningen speglar en positiv, negativ utveckling respektive ett mindre förändrat läge som SHIS Trygghetsteam noterat på kvällar, nätter och helger.

An-läggningar	Magnus Ladulås 2024	2025	Stadshagen 2024	2025	Enskede 2024	2025	Farsta 2024	2025	Bjällerkransen 2024	2025	Pelikanen 2024	2025	Monumentet 2024	2025
Uppställda dörrar/fönster	46	50 (+8,7%)	48	62 (+29,2%)	229	201 (-12,2%)	99	141 (+42,4%)	797	134 (-82,3%)	324	130 (-59,9%)	137	66 (-51,8%)
Avvisning av obehöriga	63	123 (-95,20%)	7	28 (+300%)	33	24 (-27,3%)	33	57 (+72,7%)	18	56 (+211,1%)	369	283 (-23,3%)	113	129 (-14,40%)
Störningar från hyresgäster	109	134 (+22,9%)	31	27 (-12,9%)	42	13 (-69%)	68	76 (+11,8%)	46	55 (+19,6%)	94	137 (-45,70%)	54	137 (+153,7%)
Assistans polis	66	91 (+37,9%)	21	21 0%	7	18 (+157,1%)	11	25 (+127,3%)	8	11 (+35,7%)	113	92 (-18,6%)	61	82 (+34,4%)

När det gäller *uppställda dörrar/fönster* kan positiva förändringar konstateras på Enskede, Bjällerkransen, Pelikanen och Monumentet. På Magnus Ladulås, Stadshagen och Farsta ses en negativ trend som är störst på den sistnämnda.

Avvisning av obehöriga har ökat på Magnus Ladulås, Stadshagen, Farsta, Monumentet och Bjällerkransen. Störst är ökningen på Bjällerkransen. En positiv trend ses på Enskede och Pelikanen.

Störningar från hyresgäster har på Stadshagen och Enskede förbättrats men försämrats på övriga. Störst är försämringen på Monumentet.

Assistans från polis har ökat på samtliga anläggningar utom Pelikanen där det minskat. Störst är ökningen på Enskele.

Åtgärder

Som sagts ovan är arbete pågående med att digitaliseras egenkontrollen och ett arbete har pågått för att se över och systematisera arbetet. Den systematiska uppföljningen underlättas av att kontrollerna för hela SHIS inom kort görs digitalt.

Lagt i plan och är påbörjat är också en översyn av styrdokument inom området trygghet och säkerhet inkluderat arbetsmiljö och då inte minst utifrån intern ansvarsfördelning mellan central och lokal nivå. Organisatoriska förändringar har genomförts per den 1 januari 2026 som också ska stärka arbetet. Trygghetsteamet har flyttats till verksamhetsavdelningen för att stärka den operativa samverkan, dialogen och kommunikation mellan dag- och nattpersonalen. Den tidigare centrala säkerhetsenheten har upphört och kvarstår centralt gör en säkerhetssamordnare för stöd till kärnverksamheten och strategiskt arbete inom området.

KF:s mål

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

Styrelsens mål

Social hållbarhet genomsyrar SHIS verksamhet.

Processer/Arbetsätt

Metoden Vägen till egen bostad.

Oönskade händelser

Att metoden inte blir implementerad och att hyresgäster inte får det stöd de behöver.

Kontrollaktiviteter

Andelen hyresgäster som deltar i Vägen till egen bostad.

Utfall av granskning

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

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

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

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

Under våren nylanserades Vägen till egen bostad för alla Bostadsvägledare med en processkarta. Alla ska ha en systematisk planering med ett årshjul så att det blir tydligt när Vägen till egen bostad erbjuds.

Nylanseringen har följts upp under slutet av året och visar en samstämmighet, både vad man tycker fungerar bra och vad som behöver utvecklas.

Eftersom motiverande samtal är en central del av Vägen till egen bostad är många bekväma att använda det som ett verktyg, men det kräver kontinuitet och övning för att vara en självklarhet. Årshjulet – att systematiskt planlägga Vägen till egen bostad har varit lättare att implementera och genomföra i större fastigheter, men är en större utmaning i mindre fastigheter utifrån att lokal inte finns i anslutning till lägenheterna. 43 % av SHIS hyresgäster har tagit emot Vägen till egen bostad. Den stora skillnaden jämfört med föregående års 75% är att årets underlag har kunnat kvalitetssäkras i högre utsträckning.

Åtgärder

Än mer systematisk uppföljning av metoden som möjliggjorts genom utökat digitalt systemstöd. Vid de årliga medarbetarsamtalen (kompetensinventeringsdelen) säkerställa adekvat kompetens. Utifrån kartläggningen fortsätta stödja i metoden på erforderlig individ- respektive gruppnivå.

KF:s mål

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

Styrelsens mål

- SHIS ska genom ett kvalitativt arbetssätt bidra till en hållbar genomströmning till reguljära bostadsmarknaden.
- SHIS ska ha ett utbud som överensstämmer med stadens efterfrågan och vara det
- självklara förstahandsvalet för stadens förvaltningar vid val av boendelösningar.

Processer/Arbetssätt

Vägen till egen bostad och kontinuerligt arbete för att vara en i staden känd aktör, en väl fungerande dialog och kommunikation samt uppföljning med staden. Ett kontinuerligt byggande av varumärket.

Oönskade händelser

Hyresgäster hittar inte långsiktiga och hållbara boendelösningar efter boendetiden på SHIS. Staden väljer andra aktörer framför SHIS.

Kontrollaktiviteter

- Antalet förfrågningar per stadsdelsförvaltning respektive Område hemlöshet.
- Vidareflyttar till genomgångsbostad.
- Flyttat till permanent boende efter boendetid hos SHIS.

Utfall av granskning

Förfrågningar per förvaltning och boendeform 2025 jämfört med 2024

SDF	Boende med stöd för ung vuxen	Boende med stöd för vuxen	Mellan-boende	Avtalat boende för ungdom	Avtalat boende för vuxen	Avtalat boende för familj	Totalt per SDF 2025	Totalt per SDF 2024	Förändring
Bromma SDF	7	16	0	2	4	2	31	35	-4
Område hemlöshet	2	88	2	1	17	0	110	92	18
Enskede - Årsta - Vantör SDF	4	16	1	10	27	13	71	41	30
Farsta SDF	4	29	2	14	14	10	73	78	-5
Hägersten - Älvsjö SDF	6	16	0	13	7	10	52	59	-7
Hässelby - Vällingby SDF	12	11	2	15	36	18	94	73	21
Järva SDF	17	7	23	14	31	22	114	128	-14
Kungsholmen SDF	1	1	1	2	10	2	17	12	5
Norra innerstadens SDF	3	8	10	5	8	2	36	47	-11
Skarpnäck SDF	0	9	3	5	8	9	34	27	7
Skärholmen SDF	9	7	0	12	18	10	56	23	33
Södermalm SDF	7	21	0	2	4	3	37	47	-10
Totalt	72	229	44	95	184	101	725	662	63

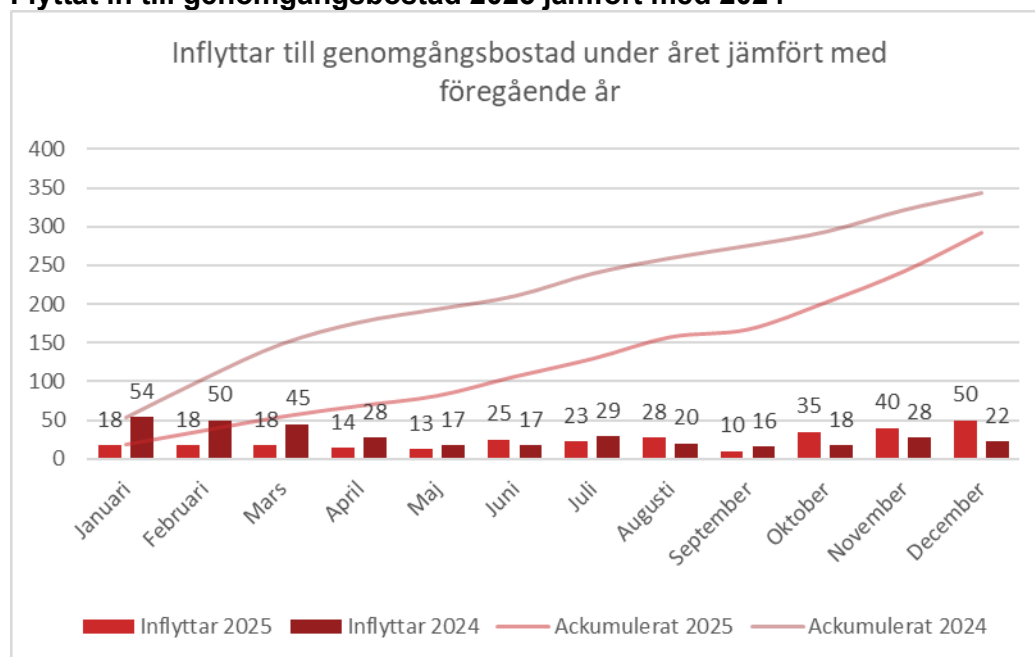
Boendeformer	2025	2024	Skillnad
Boende med stöd, ung vuxen	72	65	7
Boende med stöd, vuxen	229	228	1
Mellanbo	44	34	10
Avtalat boende, ungdom	95	93	2
Avtalat boende, vuxen	184	138	46
Avtalat boende, familj	101	104	-3
Summa	725	662	63

Antal inkomna förfrågningar under år 2025 uppgår till 725, att jämföra med 662 för 2024. Således en ökning med 63. Åren dessförinnan föreligger följande utfall för antalet ansökningar -9, +16, +12 respektive -116. Ökningen år 2025 är således av betydande omfattning i förhållande till tidigare.

De åtgärder som vidtagits kring ökad dialog och samverkan med stadens förvaltningar på olika och fler organisatoriska nivåer än tidigare synes ha givit den positiva effekten med en ökning om 63 förfrågningar på årsbasis. Sammantaget väljs SHIS som bostadssocial aktör i allt högre grad i förhållande till tidigare.

Den mest frekventa förvaltningen för ansökningar till SHIS är Järva, sedan Område hemlöshet och därefter Farsta. Ökat mest har Skärholmen följt av Enskede-Årsta-Vantör och sedan Område Hemlöshet. Minskat mest har Järva, Norra Innerstaden och Södermalm. SHIS har kontinuerliga samverkansforum med samtliga stadsdelsförvaltningar och Område hemlöshet.

Flyttat in till genomgångsbostad 2025 jämfört med 2024



Ovan visas en jämförelse med föregående år. Till och med december 2025 har 292 antal hushåll gått vidare i sin boendekarriär, att jämföra med 344 motsvarande tidpunkt föregående år.

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

Utfallet på årsbasis är lägre än år 2024, vilket både beror på att fler hyresgäster går vidare direkt till den reguljära bostadsmarknaden och fler hyresgäster med komplex problematik som behöver bo längre i Avtalat boende innan de går vidare till genomgångsbostad.

Utflyttning under året

Under året har 1180 (1108¹) hushåll flyttat ut från SHIS, varav 344 (311) från Boende för nyanlända och 836 (797) från den bostadssociala delen av verksamheten. 22% inom den bostadssociala delen av verksamheten har gått vidare till ett stadigvarande boende under året, att jämföra med 27% året innan. För nyanlända är utfallet år 2025 55%, att jämföra med 43% året innan.

Åtgärder

Fortsätta på inslagen väg i nära samverkan med staden och i allt det utvecklingsarbete som bedrivs.

¹ 2024 års siffra motsvarande period

KF:s mål

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

Styrelsens mål

- SHIS ekonomi är långsiktigt hållbar
- SHIS är en attraktiv arbetsgivare med medarbetare som utvecklas för att möta

Processer/Arbetsätt

- Prognoshantering, att sätta rätt prognos samt signalera i tid vid avvikelser.
- SHIS som arbetsgivare, systematiskt arbetsmiljöarbete.

Oönskade händelser

- En för hög felmarginal till satt budget/prognos och tappar kontroll långsiktigt.
- Anställda har en dålig arbetsmiljö.

Kontrollaktiviteter

- Prognosavvikelser.
- Medarbetarenkät och sjukfrånvaro.

Utfall av granskning

Prognossäkerhet

För år 2025 har SHIS en prognosavvikelse som understiger 1%.

Medarbetarenkät

SHIS övergripande resultat av AMI, Aktivt medskapandeindex, i medarbetarenkäten uppgick i år till 84, en mycket marginell förändring i förhållande till 2024 då det uppgick till 85. Genomsnittet för hela Stockholm stad låg på 80, vilket innebär att SHIS låg fyra enheter högre än snittet. Svarsfrekvensen var hög. Den låg på 91 % vilket var fyra procentenheter högre än Stockholm stad som helhet (87 %).

Sjukfrånvaro

Den totala sjukfrånvaron på SHIS ligger på 5,93 %. Det är en successiv minskning under det senaste året. SHIS målsättning i verksamhetsplan 2025 med en sjukfrånvaro under 6 % är därmed uppnådd. SHIS ligger under stadens samlade utfall på 6,1 % i november 2025.

SHIS korttidsfrånvaro (2,37 %) är på en lägre nivå jämfört med hur det såg ut 2024. Årsmålet är därmed uppnått. Denna frånvaro ligger ungefär på samma nivå som staden som helhet (2,3 % i november 2025).

Åtgärder

Prognossäkerhet

En rad åtgärder har vidtagits under år 2025 som lett fram till en god måluppfyllelse gällande prognosavvikelse. Workshops har hållits med chefskollektivet och processerna för arbetet har justerats och justeras ytterligare under år 2026. Arbetet kring prognossäkerhet fortsätter med stark intensitet i nära samverkan mellan ledning, hela chefskollektivet och ekonomienheten.

Medarbetarenkät

Alla chefer har under året arbetat med resultaten av medarbetarenkäten tillsammans med sina medarbetare. Handlingsplaner har tagits fram för att bibehålla goda resultat och utveckla något som var i behov av att åtgärdas. Arbetet fortsätter under 2026 på samma strukturerade sätt som tidigare.

Sjukfrånvaro

SHIS har förbättrat resultat 2025 jämfört med 2024. Respektive chef arbetar aktivt med aktuella ärenden och för att förebygga ohälsa. Därtill gör HR-enheten detta på övergripande nivå varje tertiäl och på årsbasis. Arbete har planlagts för år 2026 för att ytterligare minska frånvaron. Detta inte minst för att säkerställa en god arbetsmiljö ifråga om de underliggande faktorerna som en arbetsgivare kan påverka gällande sjukfrånvaro.

Bilageförteckning:

Illustration Risk och sårbarhetsanalys

Bilaga 1

Risk och sårbarhetsanalys

När vi har identifierat en risk så bedömer vi sannolikhet att den ska inträffa och konsekvenserna för SHIS om risken inträffar. SHIS bedömer båda dessa efter en femgradig skala. Värdena multipliceras och ger en risknivå (RN).

Värde	Sannolikhet (S)	Konsekvenser (K)
1	Osannolik	Försumbar
2	Mindre sannolik	Lindrig
3	Möjlig	Kännbar
4	Sannolik	Allvarlig
5	Mycket sannolik	Mycket allvarlig

Sedan gör vi en sårbarhetsanalys (SBH). Vi bedömer SHIS förmåga att hantera den oönskade händelsen. Värdet (1-5) multipliceras med risknivån och vi får ett riskvärde (RV).

Exempel: Risk att SHIS utsätts för cyberattacker.

S = 5 (det är mkt sannolikt att SHIS utsätts för cyberattacker)

K = 4 (konsekvenserna bedöms som allvarliga)

(S) 5 x (K) 4 = (RN) 20

Vi på SHIS arbetar aktivt med IT-säkerhet och genomförda insatser samt pågående arbete gör oss mindre sårbara mot just cyberattacker. Vi bedömer vår sårbarhet till en 2:a

(RN) 20 x (SBH) 2 = (RV) 40

Riskvärdet färgkodas för visuell effekt.

Värdering
Upp till 18
18 – 34
35 och uppåt

Riskvärde som får grön hanteras ej. Bevakning sker på alla som får gult och röda ska hanteras omgående.