

Till Styrelsen för SHIS

Årsredovisning 2025 för Stiftelsen SHIS Bostäder

Förslag till beslut

1. Styrelsen godkänner årsredovisningen för år 2025.
2. Styrelsen överlämnar ärendet till kommunstyrelsen, socialnämnden, SHIS revisorer och länsstyrelsen.
3. Styrelsen förklarar ärendet omedelbart justerat.

Abdi-Nur Isse
vd

Sammanfattning	3
Ärendets beredning.....	4
KF:s inriktningsmål nr 1.....	5
Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden.....	5
Styrelsens mål	5
1. SHIS bidrar till ökad livskvalitet för personer och familjer aktuella inom stadens nämnder.	5
2. Barnperspektivet beaktas i och genomsyrar hela SHIS verksamhet.....	5
Särskilt prioriterade målgrupper.....	6
Barnfamiljer.....	7
Våld i nära relation.....	8
Äldre i hemlöshet	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Nyanlända.....	10
KF:s inriktningsmål 2	15
Ett grönt och fosilfritt Stockholm som leder till en rättvis klimatomställning ..	15
Styrelsens mål	15
1. SHIS följer så långt det är möjligt och i de delar som berör SHIS verksamhet stadens Miljöprogram 2030.....	15
2. SHIS verksamhet bedrivs på ett klimat- och miljömässigt hållbart sätt.	15
KF: inriktningsmål 3	19
Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla.....	19
Styrelsens mål	19
1. SHIS ska genom ett kvalitativt arbetssätt bidra till hållbar genomströmning till den reguljära bostadsmarknaden.	19
2. SHIS ska ha ett utbud som överensstämmer med stadens efterfrågan och vara det självklara förstahandsvalet för stadens nämnder vid val av boendelösningar.....	19
3. SHIS ekonomi är långsiktigt hållbar.	19
4. SHIS har en organisation och digitala arbetssätt som stödjer effektiva arbetssätt och möter framtida utmaningar.	19
5. SHIS är en attraktiv arbetsgivare med medarbetare som utvecklas för att möta framtiden.	19
Utbud och efterfrågan.....	22
Bostadsförsörjning	26
Hållbar genomströmning - Nyckeln till sin egen dörr.....	28
Utveckling och implementering	28
Samverkan och projekt.....	33
Trygghet och säkerhet	38
Digitalisering.....	39
Uppnådda resultat för hög och hållbar genomströmning	41
Ekonomi och organisation.....	43
SHIS som arbetsgivare	50

Sammanfattning

SHIS har under året arbetat aktivt, i nära samarbete med staden kring frågan om bostadsförsörjning. Antalet lägenheter på totalen har minskat med 260 stycken.

Den procentuella andelen hushåll inom den bostadssociala delen av verksamheten uppgår till 63 % och har ökat med 3 % sedan föregående år. 34 % är nyanlända och har minskat med 1%. Resterande 3 % är flyktingar från Ukraina, vilka minskat med 2 %.

När det gäller efterfrågan från stadens förvaltningar föreligger ett klart trendbrott med ett stor ökning av antalet ansökningar.

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

En omfattande verksamhetsutveckling och digitalisering har pågått under hela året. Allt i syfte att kvalitetssäkra och effektivisera för goda resultat i arbetet med hållbar genomströmning och att SHIS ska vara förstahandsvalet för stadens förvaltningar vid val av boendelösningar. Frågor om trygghet och säkerhet utgör också alltjämt ett centralt inslag i SHIS utvecklingsarbete. Likaså arbetet med ett ökat samarbete och samverkan, såväl internt som externt.

Resultaten för hög och hållbar genomströmning är relativt goda.

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

Arbete har fortsatt med bred och hög grad av delaktighet från hela organisationen kring SHIS ekonomi för ökad kostnadsmedvetenhet, ekonomistyrning och effektivisering med målet om en långsiktigt hållbar ekonomi. Prognossäkerheten har markant ökat från tidigare år och ligger på mindre än procents avvikelse i förhållande till tertialrapport 2.

Det ekonomiska resultatet uppgår till +2,0 mnkr, att jämföra med budget på 0 mnkr.

SHIS fortsätter sitt arbete för att vara en attraktiv arbetsgivare som utvecklas för att möta framtiden. Även inom detta område sker utveckling. Medarbetarenkäten visar på hög nöjdhet bland de anställda. Sjukfrånvaron har därtill minskat.

Ärendets beredning

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

SHIS styrelse 2025

SHIS styrelse utses varje år av kommunfullmäktige. Den består av 5 ledamöter och 3 suppleanter. Styrelsen har under år 2025 haft 8 sammanträden och behandlat 39 ärenden. Vid varje sammanträde har redovisats inkomna och utgående skrivelser, inkomna ansökningar samt anvisade bostäder och det ekonomiska utfallet jämte beläggningen i månadsrapporter. Varje tertial har den ekonomiska och verksamhetsmässiga utvecklingen redovisats genom tertialrapporter. Vidare har utvecklingen av verksamheten i stort samt bostadsbeståndet på såväl lång som kort sikt haft en central plats. I början av året behandlades en rad grundläggande styrdokument såsom instruktion för styrelsen, instruktion för arbetsordning mellan styrelse och vd samt attestinstruktion. Vid årets sista sammanträde behandlades budget och verksamhetsplanen för 2026.

SHIS styrelse har under år 2025 bestått av:

Styrelserepresentanter

Ordförande

Jakob Brandt (S)

Vice ordförande

Kristin Jacobsson (C)/Alice Vestlin (C)

Ledamöter

Birgitta Rydell (L)

Anna Hagnefur (V)/Abdi Omar (V)

Elsemarie Bjellqvist (S)

Suppleanter

Gerd Sjöberg Granlund (S)

Jenny Dobers (MP)

Karolina Holm (L)

Facklig samverkan 2025

Facklig samverkan har ägt rum enligt upprättat samverkansavtal. Varje enhet har regelbundna arbetsplatsträffar för all personal. Nästa nivå på facklig samverkan utgör förvaltningsgruppen. Här har vd, biträdd av de tre avdelningscheferna och HR-chefen träffat representanter för de fackliga organisationerna. Sammansättningen på arbetsgivar- respektive arbetstagarsidan har varit enligt nedan:

Arbetsgivarrepresentanter

Abdi-Nur Isse, vd

Ann Hilmersson, Avdelningschef

Joel Rey, Avdelningschef

Anja Arnell, Avdelningschef

Kristin Lidman HR-chef

Arbetstagarrepresentanter

Marika Eriksson och Jaime Jimenez, Kommunal

Karin Wrannvik, Ledarna

Marie Johansen, Vision

KF:s inriktningsmål nr 1

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

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

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

Styrelsens mål

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

Förväntat resultat

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

Indikatorer	Årsmål	Periodicitet
Nöjd Kund-Index (hyresgästenkät), hur hyresgästerna upplever trivsel, trygghet, bemötande, tillgänglighet och information hos SHIS.	70 (67 år 2022)	Vart tredje år - 2025 ¹

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

¹ Utgår till år 2026 då SHIS kommer ingå i stadens avtal för detta slag av undersökningstjänster.

Systematiskt kartlägga vilka verksamheter SHIS kan skapa mer samverkan med och dela kunskaper med för att barn och ungdomar ska ges möjlighet till en rik fritid.	2025-01-01	2025-12-31
Öka möjligheterna för placeringar av målgruppen äldre hos SHIS.	2025-01-01	2025-12-31
Mäta utvecklingen av antalet äldre hos SHIS (+66).	2025-01-01	2025-12-31

Social hållbarhet

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

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

SHIS bostadsanläggningar finns på cirka 30 platser i staden och har funnits i stadsbilden i drygt 60 år. Det finns utmaningar med att finna acceptans i närsamhället. SHIS arbetar på olika sätt aktivt för integration och att motverka segregation. Ett väl fungerande trygghets- och säkerhetsarbete, samarbete med stadens förvaltningar och andra lokala aktörer från civilsamhället samt polismyndigheten utgör grunden för att lyckas med detta.

Genomfört under året

Särskilt prioriterade målgrupper

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

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

Bostäderna för personer över 66 år ger möjlighet till ett värdigare liv för dem som under lång tid levt i hemlöshet. För denna målgrupp finns också en boendekedja som skapar en långsiktigt hållbar boendesituation och minskar risken att på nytt hamna i hemlöshet. På så sätt bidrar SHIS till att Stockholm blir en bra stad att åldras i, även för dem som länge stått utanför samhället. Den trygghet

som boendestödjarna skapar ger både tilltro och bättre förutsättningar i mötet med andra samhällsinstanser. För personer som är våldsutsatta innebär bostaden och stödet från SHIS en möjlighet att återfå makten över sitt eget liv.

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

Barnfamiljer

För att säkerställa att barnfamiljer får tillgång till en mer långsiktig och trygg boendelösning är SHIS en viktig aktör genom det arbete som bedrivs i samverkan med stadens bostadsbolag och med Bostadsförmedlingen. Genom samverkan med Bostadsförmedlingen kan SHIS erhålla boenden för särskilt utsatta barnfamiljer. För 2025 är det angivet att Bostadsförmedlingen och bostadsbolagen kan tillhandahålla 150 genomgångsbostäder för barnfamiljer till SHIS Bostäder. Dessa lägenheter använder SHIS bland annat för att säkerställa behov av skydd för våldsutsatta, men också för familjer med särskilda behov.

SHIS har under året avropat och flyttat in i 30 lägenheter som avropats från Bostads-förmedlingen. Motsvarande siffra år 2024 var 29. Dessa lägenheter utgör ett viktigt tillskott när kapacitet saknas i det egna beståndet eller det geografiska läget SHIS har i ledigt bestånd inte matchar efterfrågan. För närvarande har SHIS volymmässigt en kapacitet som överstiger efterfrågan av bostäder för familjer, men inte alltid ett geografiskt läge som motsvarar föreliggande behov.

Under perioden har SHIS särskilt stärkt upp arbetet med de hyresgäster som bor i enstaka lägenheter. Eftersom de enstaka lägenheterna är spridda inom hela staden har teamet utökats med Bostadsvägledare för att kunna erbjuda mer vägledning till barnfamiljerna. Förstärkningen har ökat SHIS förmåga att nå fler familjer och stötta dem vidare till en permanent bostad.

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

Att som barn få växa upp under trygga och stabila boendeförhållanden är av högsta vikt då det är en faktor som bidrar till goda möjligheter framåt i livet. SHIS har under året fortsatt att bidra till detta genom riktade satsningar på ökad trygghet i boenden där det finns barnfamiljer. Arbetet har genomförts på flera sätt, dels genom åtgärder som stärker den fysiska tryggheten, dels genom ett proaktivt och relationsskapande arbetssätt i nära dialog med hyresgästerna. Målet är att tillsammans skapa en boendemiljö där barnfamiljer upplever delaktighet och ges förutsättningar att ta ansvar för sitt boende. Arbetet ger konkreta resultat för familjerna. I en mätning som gjordes under januari till oktober visar att 57 % av familjerna går vidare till en permanent bostad efter sin tid på SHIS. Trygga boendeförhållanden i kombination med tydligt stöd ökar möjligheten att ta steget vidare till en permanent bostad.

Våld i nära relation

Under perioden har flera utvecklingsinsatser genomförts för att ytterligare stärka stödet till våldsutsatta hyresgäster. Extra stöttning har erbjudits i samband med ansökan om fondmedel, vilket har möjliggjort stöd till bland annat reskostnader till hemlandet, barnaktiviteter samt andra individuellt anpassade insatser.

Samverkan har samtidigt fördjupats med Järva stadsdelsförvaltnings relationsvårdsteam samt Röda Korsets verksamhet STELLA, som erbjuder mentorprogram för våldsutsatta kvinnor. Flera kvinnor inom SHIS verksamhet deltar i dessa program, vilket bedöms bidra till ökad trygghet, egenmakt och långsiktig stabilitet. Samarbetet har fortsatt med Somaya Center och Majblomman och inom ramen för samarbetet har vissa hyresgäster även beviljats fondmedel från Majblomman för barnaktiviteter, vilket bedöms bidra till ökad trygghet och livskvalitet för familjerna.

Särskilda barnaktiviteter har genomförts för barn till våldsutsatta hyresgäster i syfte att stärka barns välmående och skapa positiva sammanhang.

Arbetet med metoden uppskattande intervju har fortsatt i dialogen med hyresgästerna och används som ett lösningsfokuserat och stödjande arbetssätt. För att säkerställa ett likvärdigt och kvalitativt boendestöd har arbetsflödet strukturerats upp genom ökad och mer systematisk kvalitativ uppföljning, vilket ger bättre förutsättningar att följa hur stödet utformas och möter hyresgästernas behov.

Vidare har arbetet med överlämning vid längre personalfrånvaro utvecklats genom införande av en ny rutin, med syfte att säkerställa kontinuitet och trygghet för hyresgästerna.

Kompetenshöjande insatser har även genomförts, bland annat genom utbildningar om digitalt våld, vårdnadstvister i våldsutsatta situationer samt vad det innebär att leva med skyddade personuppgifter i Sverige. Deltagande Nationellt centrum för kvinnofrids (NCK) två dagars kunskapskonferens om våld i nära relation har bidragit till fördjupad kunskap och stärkt förmåga att möta målgruppens komplexa behov.

Programmet Bryt upp – Sammanhållet stöd för våldsutsatta har implementerats under 2025. Som en del av införandet deltog SHIS under våren i en halvdagskonferens om stadigvarande boende för våldsutsatta, där den goda samverkan med Järva stadsdelsförvaltning särskilt lyftes fram. Samarbetet med Järva har därefter fortsatt att utvecklas och återkopplingen från stadsdelsförvaltningen är mycket positiv. Samverkan bedöms fungera väl och bidra till att målgruppen erbjuds ett ändamålsenligt och kvalitativt stöd.

Vidare har dialog förts med en privat fastighetsägare i syfte att undersöka möjligheten för våldsutsatta hyresgäster att efter boendetiden hos SHIS kunna erbjudas ett stadigvarande

boende i form av förstahandskontrakt. Arbetet har ännu inte slutförts i önskad omfattning, men ambitionen är att intensifiera detta arbete under 2026.

Under året har 44 hushåll någon gång ansökt eller bott i Mellanbo. 5 har tackat nej, vilket resulterat i 39 placeringar. Den genomsnittliga boendetiden uppgick till 10 månader. Av de placerade var 38 kvinnor och 1 man, och 14 av hushållen hade med sig barn, med ett medelantal om 3 barn per hushåll. Åldersspannet bland de placerade sträckte sig från 21 till 69 år, med en medelålder på 36 år. Den dominerande orsaken till placering var våld i nära relation (38 fall), medan hedersrelaterat våld förekom i ett fall.

Under året avslutades 22 placeringar. Majoriteten av dessa, 14 personer, flyttade vidare till genomgångsbostad. En person gick vidare till ett Avtalat boende, en till andrahandskontrakt, och en erhöll förstahandskontrakt i Stockholm. För fyra personer är utfallet okänt. En person återvände till våldsutövaren.

Placeringarna kom i huvudsak från stadsdelen Järva som stod för 24 placeringar. Övriga stadsdelar använde Mellanbo i mindre omfattning: Norra innerstaden 7 placeringar, Södermalm 2 och Hässelby-Vällingby placeringar, samt Enskede-Årsta-Vantör, Skarpnäck, Kungsholmen och Hägersten-Älvsjö 1 placering vardera.

Arbetet med att stärka skyddet för personer med skyddade personuppgifter har fortsatt under perioden. Nuvarande arbetssätt bedöms fungera väl avseende informationssäkerhet och åtkomstskydd, vilket minimerar risken för obehörig åtkomst. Samtidigt har vissa utmaningar identifierats. I enstaka fall kan den höga skydds nivån försvåra för målgruppen, exempelvis när chef i beredskap saknar möjlighet att ta del av nödvändig information. Detta kan skapa praktiska problem, såsom vid behov av tillträde till bostad utan tillgång till nyckel och i förlängningen innebära en utsatt situation. Även ansökningsprocessen har bedömts som administrativt resurskrävande. De identifierade utmaningarna kommer att konkret arbetas vidare med under kommande år, med fokus på att implementera säkra digitala vägar och krypterad intern hantering. Utgångspunkten är att skyddsaspekten alltid ska ha högsta prioritet.

Äldre i hemlöshet

Även äldre som lever i hemlöshet eller som riskerar att bli hemlösa är en prioriterad målgrupp för staden och SHIS. SHIS har möjlighet att erbjuda långsiktiga bostäder till målgruppen i olika former. Micasa Fastigheter i Stockholm AB erbjuder SHIS 25 seniorlägenheter som möjliggör för nämnda målgrupp att efter en tids boende hos SHIS kunna gå vidare i en boendekarriär till ett förstahandskontrakt. Under 2025 har SHIS tagit emot sex lägenheter från Micasa Fastigheter i Stockholm AB. 8 personer har under året tecknat förstahandskontrakt med Micasa av 10 möjliga (80 %). Bortfallet beror bland annat på ett ökat stödbehov där boendeformen visat sig inte vara den rätta.

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

Det pågår ett löpande och proaktivt arbete med förmedling av information om +66, både till medarbetare, hyresgäster och stadsdelsförvaltningar samt andra samverkanspartners. SHIS håller årligen i webinarium med stadens beställarnätverk för att sprida kunskapen om SHIS och +66 verksamheten. En effekt av detta är att SHIS nått ut på ett bra sätt till beställarnätverket och att andelen äldre som placerats hos SHIS ökat.

Under en tvåårsperiod har antalet äldre hos SHIS ökat med cirka 100 till dagens 326. Arbete har påbörjats med att även ge äldre från Ukraina möjlighet till seniorboende enligt modellen +66

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

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

Hyrestaket hos SHIS för seniorlägenheterna höjdes i början av året för att SHIS skulle kunna ta emot fler lägenheter från Micasa i Stockholm AB, vilket innebär att hyresgästerna kan erbjudas lägenhet snabbare och att hyresnivåerna är i nivå med den genomsnittshyra i staden. Under året har det vräkningsförebyggande arbetet varit i fokus då många hyresgäster haft komplexare problematik och en närmare samverkan med bland annat socialtjänst som har krävts för hyresgästerna ska lyckas ta över kontraktet.

Nyanlända

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

Bostadsvägledningen inom SHIS fortsätter i nära samverkan med berörda stadsdelsförvaltningar med månatliga avstämningar och nära samarbete kring denna gemensamma målgrupp. Husmöten planeras in och hålls tillsammans med

stadsdelsförvaltningarna. Arbetssättet som initialt påbörjades i Hässelby-Vällingby med så kallade infodiskar på plats hos SHIS används numer även av andra stadsdelsförvaltningar. Detta möjliggör att förvaltningarna kan nå ut till den nyanlända målgruppen med viktig information. Även andra viktiga aktörer finns fysiskt på plats som underlättar de nyanländas etableringen i samhället. Till exempel Welcome house för att informera om vad de kan erbjuda för stöd. De har under perioden också fortsatt sitt uppsökande arbete, vilket gynnar hyresgästernas möjligheter att skapa viktiga kontakter i sin resa mot självständighet. Under året har Etableringscentrum, som är en del av Welcome House arbetat uppsökande på flera av SHIS fastigheter, bland annat i Farsta, Kalvholmen, Västberga och Älvsjö. Två event anordnades tillsammans med Welcome house på Grimsta och Vårdhemmet. Totalt nådde Etableringscentrum 340 personer vid deras uppsökande arbete under 2025.

SHIS ordnade tillsammans med Welcome house ett forumsmöte med temat interkulturell kompetens och kommunikation där medarbetare från etableringscentrum, länets samhällskommunikatörer och SHIS bostadsvägledare deltog.

Majoriteten av hushållen inom nyanlända kan med det stöd som ges nå ett eget boende, men det finns hushåll som har större utmaningar att etablera sig på såväl arbets- som bostadsmarknaden. Där säkerställs stödet genom socialförvaltningens Område nyanlända (tidigare Intro Stockholm) som träffar dessa målgrupper mer regelbundet. Samarbetet mellan SHIS och Welcome House, där Område nyanlända ingår bibehålls och vidareutvecklades under 2025.

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

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

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

I arbetet med att rusta hyresgästerna för en positiv boendekarriär, men även i arbetet för en väl fungerande integration är SHIS samarbete med olika aktörer inom civilsamhället ett mycket viktigt inslag. Under 2026 fortsatte arbetet med att hitta fler föreningar i den idéburna sektorn för dialog och samverkan. Kontakterna går ofta via stadsdelsförvaltningarna som har etablerade lokala kontakter. Värdefulla exempel på pågående samarbeten är Kompis Sverige, HSK friidrott, Brommapojkarna och Cykelfrämjandet.

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

Projektet ska också stärka samverkan mellan lokala aktörer som på olika sätt bidrar till nyanländas etablering. SHIS har fyra fastigheter avsedda för den nyanlända målgruppen i Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning där majoriteten är familjer och blir därför en oerhört viktig samarbetspart och möjliggörare för att nå ut till målgruppen.

En metodhandbok ska tas fram för att underlätta implementering och spridning av projektets metoder i Stockholms stad och andra kommuner. Hässelby-Vällingby är projektägare och projektperioden är 2025-01-01–2027-06-30. Under projektet kommer SHIS tillhandahållit lokal för att möjliggöra hyresgästernas deltagande i projektet. Föräldrarådgivarna genomför föräldrautbildningen i projektet, Föräldraskap i Sverige. Föräldrarådgivarna har valt att testa att dela in föräldragrupperna utifrån språk för att underlätta kommunikationen under utbildningen. För att underlätta för så många som möjligt att delta hålls utbildningen under kvällstid på ett av SHIS boenden. Samtidigt som föräldragrupperna hölls, ordnade fritidslotsen prova-på aktiviteter för barn och unga tillsammans med följande verksamheter, Parkleken Stråket, HSK friidrott, Stadsmissionen, Scouterna och Vällingby sim- och idrottshall.

Målet är att uppsökande föräldrarådgivare och fritidslotsar ska nå 150 föräldrar och barn samt ungdomar med råd- och stödsamtal. Det ska leda till att 60 föräldrar tar del av föräldrastödsprogram och att 60 barn och unga får stöd och lotsning för att börja i regelbundna, vuxenledda fritidsaktiviteter. Hitintills har 61 föräldrar och 72 barn/unga anmält sig för att ta del av stöd i projektet. 37 barn/unga har lotsats till olika terminsaktiviteter såsom fotboll, karate, tennis, gymnastik, sång, dans och scouterna. 29 föräldrar har deltagit i Föräldraskap i Sverige och/eller Alla Barn i Centrum och 86 deltagare har genomfört fördjupade samtal med föräldrarådgivare och fritidslots.

Under året har SHIS också varit med i planeringsfasen för projektet “Anställning som nyckel till bostad”, som är ett samverkansprojekt mellan Hässelby-Vällingby SDF, Bromma SDF, Welcome house Etableringscentrum, SHIS och Sensus studieförbund. Projektet pågår under 2026–2027 och ska bidra till att stärka samverkan kring nyanlända som behöver stöd att nå självförsörjning för att komma vidare till egen bostad.

SHIS har också påbörjat ett samarbete med projektet Kvinnors etablering som är ett samverkansprojekt mellan Arbetsförmedlingen och Stockholms stad som handlar om att stötta utrikesfödda kvinnor ut i arbete eller studier. Under hösten har projektet arbetat uppsökande i fyra av SHIS fastigheter med stöd av bostadsvägledare för att kunna nå målgruppen. Totalt har 38 kvinnor deltagit på träffarna. 5 kvinnor har hittills skrivits in i projektet och de kvinnor som redan har andra aktiviteter och insatser har en fortsatt kontakt med projektet. Samarbetet fortsätter under 2026.

Vidare har SHIS under året stärkt det interna lärandet genom nätverksträffar för bostadsvägledare. Träffarna har innehållit erfarenhetsutbyte, goda exempel och workshops med olika teman. För att bredda kunskapen har även aktörer från staden, Welcome House och externa organisationer bjudits in för att dela perspektiv i frågor som berör hyresgästerna. Under året deltog Fryshuset som berättade om deras verksamhet och aktiviteter för ungdomar och även Område nyanlända från socialförvaltningen och presenterade sitt arbete, samt även Polisen från Södermalm och ekonomiskt bistånd från socialförvaltningen.

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

Fokusområden för en sammanhållen stad

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

Mänskliga Rättigheter

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

- Fortsatt deltagande i stadens MR-nätverk
- Ledningsgruppen har deltagit på stadens MR-konferens
- En heldag för alla anställda har genomförts på ifrågavarande tema, i syfte att öka kunskapen internt inom hela SHIS.

Barnrättsarbetet

Sedan Barnkonventionen blev lag år 2020 har SHIS arbetat med att synliggöra barns behov. För att säkerställa barnrättsarbetet har SHIS Barnrättsinspiratörer som finns representerade inom samtliga verksamhetsområden. De sprider kunskap om barns rättigheter och stödjer både anställda och hyresgäster kring barnkonventionen.

Under perioden har de lokala Barnrättsinspiratörerna arrangerat besök av Clownen utan gränser på Bjällerkransen under två dagar i augusti, men aktiviteten riktade sig till alla barnfamiljer inom SHIS. Syftet var att stärka den psykosociala hälsan genom föreställningar, lekaktiviteter och workshops som inkluderade mycket skratt.

SHIS uppmärksammade också barnrättsveckan i november och barnkonventionens dag, en särskilt viktig dag för att lyfta barns rättigheter. Under veckan arrangerades aktiviteter i flera fastigheter för barn, unga, föräldrar och blivande föräldrar för att sprida kunskap om barns rättigheter. En annan viktig del i barnrättsarbetet är SHIS deltagande i projektet Stärka skyddsfaktorer hos nyanlända familjer i Hässelby-Vällingby. Ett projekt som beskrivs närmare under rubriken nyanlända

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

KF:s inriktningsmål 2

Ett grönt och fosilfritt Stockholm som leder till en rättvis klimatomställning

KF:s underliggande mål:

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

Stockholm ska vara en av världens ledande städer inom miljö- och klimatomställning. Miljöprogram 2030² formulerar stadens strategiska inriktning inom miljö- och klimatområdet och slår fast mål inom de sju områden där utmaningarna för Stockholm och påverkan på omvärlden bedöms som störst. Programmet är utgångspunkt för handlingsplaner som konkretiserar genomförandet för att nå målen.

De sju områdena är följande:

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

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

Styrelsens mål

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

Förväntat resultat

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

² Antogs av KF 2024-09-23

Indikatorer	Årsmål	Periodicitet	2024	2025	Måluppfyllelse
SHIS kostnader för sophantering ska minska.	1.0 mnkr<	ÅR	1,0 mnkr	0,693 mnkr	Uppfylls helt
Andel enheter som sorterar ut följande fraktioner: glas (färgat/ofärgat), pappersförpackningar, plast, tidningar, metall.	100 %	ÅR	100%	100%	Uppfylls helt
Andel fastigheter som har sortering av matavfall.	60%>	ÅR	Ca 60%	Ca 70%	Uppfylls helt
Minska antalet pappersutskrifter.	25 %	ÅR	1%	15%	Uppfylls inte
Antal återbruk/köp via Stocket (stadsgemensam)	Ökad annonsering	ÅR	1	0	Uppfylls inte
Antal återbruk via Vivamarket (SHIS intern)		ÅR	Ny 2025	34	

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

Ett hållbart SHIS

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

Energianvändningen är hållbar och ska minska

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

SHIS har noterat en minskad elförbrukning under året, jämfört med föregående år. Detta synes bero på flera samvarierande faktorer som minskat bostadsbestånd, ökad medvetenhet hos hyresgäster, lägre elkostnader i samhället samt ett mildare klimat.

SHIS transporter genomförs på ett hållbart och kostnadseffektivt sätt

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

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

Alla verksamheter inom SHIS källsorterar

Sophantering generellt är en stor utmaning och kostnad för SHIS. Under 2025 har SHIS utökat bemanningen för avfallshantering med fokus på god ordning i miljöstugorna. Totalt under året har ca 790 kubikmeter avfall hanterats (44 lastbilar) med 90 % grovavfall som transporterats till återvinningsstationer. Det aktiva arbetet med miljörummen bidrar till minskad risk för skadedjur och ett positivt helhetsintryck av SHIS. Lokalvårdare som hanterar detta arbetar också med återbruk av kontorsmöbler när SHIS frånträder fastigheter.

Vid samtliga bostadsanläggningar finns möjlighet till källsortering av glas, pappersförpackningar, plast, tidningar och metall. Sortering av matavfall är numer ett obligatorium som således också ska införas succesivt inom SHIS. I nyproducerade lägenheter och modulbostäder finns det idag. SHIS arbetar tillsammans med fastighetsägarna för att succesivt införa det i övriga bostadsbeståndet. I tre fastigheter under året har denna möjlighet tillkommit.

Ovan under aktiviteter talas om fysisk utformning av soprum ”pimp my soprum”. Med detta menas trevlig utformade och fräscha soprum, med tydliga instruktioner kring sophantering i syfte att öka möjligheterna för att sophantering ska fungera väl. Likande tankegångar finns kring SHIS tvättstugor men har ännu inte initierats. Dick har ytterligare ett soprum färdigställt under året på det sätt som beskrivs ovan. Mätning av effekterna har planlagts under 2026.

Inomhusmiljön hos SHIS är god

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

Inköp och återbruk

Vid nyetablering av verksamhet sker återbruk av fastighetsinventarier från avvecklade fastigheter. Det kan gälla bokningstavlor, låssystem med mera. Även kontorsmöbler från nedlagda anläggningar återanvänds. För återbruk finns två marknadsplatser, dels stadens gemensamma vid namn Stocket, dels

SHIS egna marknadsplats Vivamarket. Det är främst den senare som nyttjas och i relativt stor omfattning, vilket till stora delar hänger samman med ombyggnationen av SHIS huvudkontor men också utifrån avveckling av fastigheter.

Genom anslutning till stadens intranät har SHIS också fått tillgång till och ska nyttja de digitala utbildningar kring miljö och klimat som finns för anställda. Under perioden har SHIS fått tillgång till stadens utbildningsportal vilket möjliggör deltagande i stadsövergripande utbildningar inom exempelvis miljö- och hållbarhetsfrågor.

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

Hållbar IT

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

Arbetsätt

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

Antalet pappersutskrifter har minskat med 15 %, att jämföra med bara 1 % år 2024. Målbilden 25 % nås inte. Detta beror på att SHIS ännu inte fullt ut kunnat komma igång med digital signering.

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

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

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

Styrelsens mål

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

Förväntat resultat

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

Indikatorer	Årsmål	Periodicitet	2024	2025	Måloppfyllelse
Andel stadsdelsnämnder som har kontinuerliga samverkansforum med SHIS (bostadssocial verksamhet).	100 %	Tertial	100%	100%	Uppfylls helt
Andel stadsdelsnämnder som har kontinuerliga samverkansforum med SHIS (nyanlända).	100 %	Tertial	100%	100%	Uppfylls helt
Andel hyresgäster, i den bostadssociala verksamheten som efter boende hos SHIS går vidare till en hållbar boendelösning på den ordinarie bostadsmarknaden.	Öka	Tertial	27%	22%	Uppfylls delvis
Andel hyresgäster, inom nyanlända som efter boende hos SHIS går vidare till en hållbar boendelösning på den ordinarie bostadsmarknaden.	Öka	Tertial	43%	55%	Uppfylls helt
Andel seniora hyresgäster hos Micasa AB som går vidare till eget kontrakt från kontrakt med SHIS.	90 %	ÅR ³	100%	80%	Uppfylls delvis
Antal vräkta barnfamiljer.	Minska	ÅR	4	2	Uppfylls helt
Antal vräkta äldre +66	Bibehålla	ÅR	1	0	Uppfylls helt
Andel hyresgäster som genomgått Vägen till en egen bostad.	75%	ÅR	76%	43%	Uppfylls inte
Andel hushåll med hyresskulder ska minska.	10 %	Tertial	8,4%	9,17%	Uppfylls helt
Antal ungdomar med feriejobb hos SHIS.	Öka	ÅR	0 ⁴	0	
Aktivt Medarbetarindex (AMI).	Bibehålla	ÅR	85	84	Uppfylls helt
Andel medarbetare som genomgått online utbildning i informationssäkerhet med godkänt resultat.	95 %	ÅR	95%	90%	Uppfylls delvis
Medarbetarnöjdhet, hur medarbetarna upplever den digitala arbetsmiljön.	90%	ÅR	Ny 2026	95%	Uppfylls helt
Sjukfrånvaro (total).	<6%	Tertial	6,77%	5,93%	Uppfylls helt
Sjukfrånvaro dag 1-14.	<3%	Tertial	2,55%	2,37%	Uppfylls helt
Andelen tillsvidare anställda medarbetare med ofrivillig deltid som erbjuds heltid.	100 %	Tertial	100%	100%	Uppfylls helt

³ När det står ÅR menas att resultat enbart redovisas årligen i årsredovisningen (verksamhetsberättelsen).

⁴ SHIS blev inte inkluderad i denna satsning åren 2024 och 2025.

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

Genomfört under året

Utbud och efterfrågan

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

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

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

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 ansökningar. 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 ansökningar på årsbasis. Sammantaget väljs SHIS som bostadssocial aktör i allt högre grad i förhållande till tidigare.

Ansökningarna till samtliga boendeformer utom Avtalat boende för familj ökar. För diskrepansen i inflöde kontra antalet boende i Mellanbo, se vidare analys under målområde 1 under rubriken ”Våld i nära relation” (sidan 8).

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.

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

Avtalat boende och Genomgångsboende december 2025

	Avtalat boende	Genomgångsboende	SA
Familjer	162	220	382
Vuxna	210	234	444
Ungdomar	94	122	216
Korttidskontrakt BF		199	199
SA		775	1241

Avtalat boende och Genomgångsboende december 2024

	Avtalat boende	Genomgångsboende	SA
Familjer	206	212	418
Vuxna	203	178	381
Ungdomar	128	122	250
Korttidskontrakt BF		188	188
SA	537	512	1237

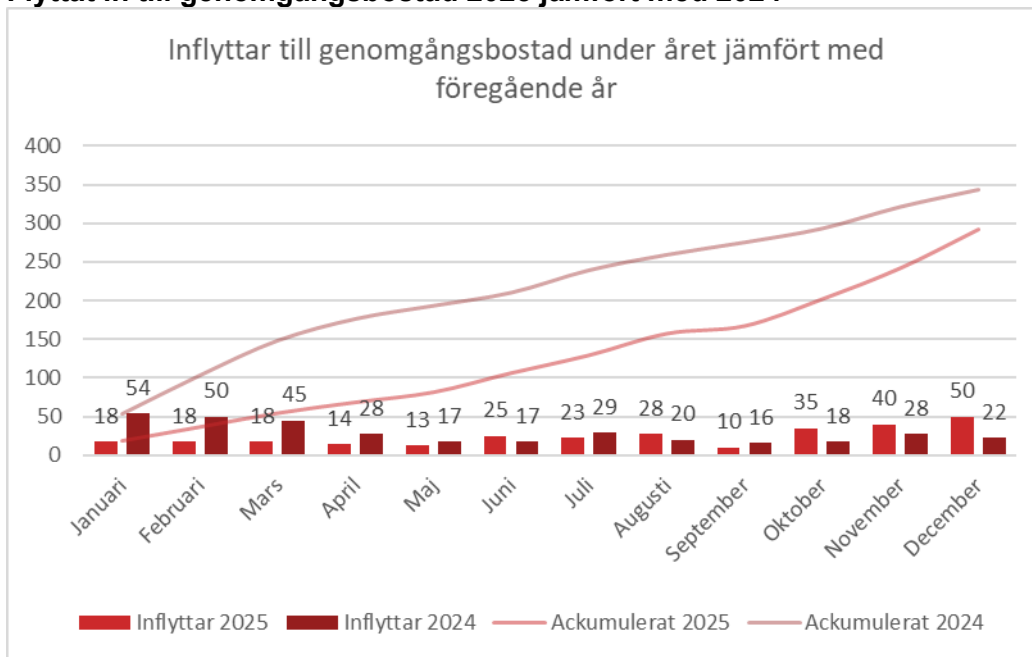
Ovan illustreras hur många som bor i Avtalat boende respektive Genomgångsboende per den sista december 2025 jämfört med samma period 2024.

Totalt har antalet boende i Avtalat Boende och Genomgångsboende ökat med 4 stycken hushåll. Samma period år 2023 förelåg en minskning på totalen med 298 hushåll.

Ökningen under året avser gruppen vuxna och korttidskontrakt via Bostadsförmedlingen.

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

Flyttat in till genomgångsbostad 2025 jämfört med 2024



Ovan visas en jämförelse med föregående år. 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 kontraktsform 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.

Boende med biståndsbedömd insats

	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	Årsmål 2025	Differens 2024-12-31 i förhållande till årsmål 2025 (2024 års siffra)
Boende med stöd för ung vuxen	74	51	47		
Boende med stöd för vuxen	303	317	288		
Mellanbo	16	15	27		
SA	393	383	362	409	-16 (-46)

Inom boendena där biståndsbedömd insats föreligger har antalet på totalen ökat med 10 stycken jämfört med föregående år. Den ökande trenden är över en flerårsperiod. Dock ligger utfallet på årsbasis under budget, men avvikelsen i förhållande till budget är lägre än föregående år.

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

Att boende med biståndsbedömd insats ökar ligger väl i linje med vad som konstateras i hemlöshetskartläggningen att gruppen hemlösa minskar generellt men att de kvarstående har större utmaningar än tidigare.

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

Utflyttning under året

Under året har 1180 (1108⁵) hushåll flyttat ut från SHIS, varav 344 (311) från Boende för nyanlända och 836 (797) från den bostadssociala delen av verksamheten. Mer detaljer om utflyttning finns på sidan 44.

⁵ 2024 års siffra motsvarande period

Bostadsförsörjning

Nyanlända

Behovet av bostäder för nyanlända fortsätter att minska, både på grund av minskat inflöde och successiv utflyttning under 2025. Därför kraftsamlar staden för att utreda annat nyttjande av tidigare planlagda tillkommande bostäder för målgruppen. Socialförvaltningen, stadsledningskontoret och SHIS arbetar i nära samverkan med frågan, vilket resulterat i att två planerade fastigheter med ganska kort varsel under året kunnat ställas om och erbjudas Migrationsverket respektive socialförvaltningen. Dels fastigheten Årsta 1 till Migrationsverket för Medivac, medicinskt evakuerade personer från krigets Ukraina, dels Humanisten till socialförvaltningen för HVB-hem.

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

Prognosarbete tillsammans med socialförvaltningen under året visar ett marginellt överskott på lägenheter på helårsbasis, till skillnad mot ett marginellt underskott som tidigare redovisats under året. Anledningen är en lite annan hushållssammansättning än tidigare beräknats. Därtill att ukrainare som kommunanvisats redan bor i lägenheter som man anvisats till på nyttjanderättsavtal.

Metodiken i samverkan bygger på variabler som beskriver vakans som sedan sätts i relation till behov:

Orsak till Vakanser

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

Behov

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

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

Bostadssocial verksamhet

Inom den bostadssociala verksamheten planerades inför 2025 mottagande av 75 lägenheter från Bostadsförmedlingen. Per den sista december har 30 lägenheter mottagits. Mottagandet pausades under sommaren med anledning av att föreliggande behov av lägenheter har kunnat tillgodoses genom tillgång i det egna beståndet. Inga fastigheter inom det bostadssociala beståndet avvecklas under året.

Fastighet	SDF	Antal	Avgående	Kommentar T2
Enstaka, Bostadsförmedlingen	Olika SDF	75	Tillkommer löpande	30

Antalet lägenheter hos SHIS uppgår per den sista december till 3 231 stycken (3491) varav 63 (60) % utgörs av den bostadssociala verksamheten, 34 (35) % av nyanlända och resterande 3 (5) % av flyktingar från Ukraina.

Antalet bostäder på totalen har under året minskat med 260 stycken, att jämföra med 237 föregående år. Detta är huvudsakligen hänförligt till avvecklingen av Prästgårdshagen och enstaka lägenheter inom verksamhetsområde nyanlända.

Verksamhetsområde	Antal lägenheter 2024-12-31	%	Antal lägenheter 2025-12-31	%
VO1-3	2107	60 %	2029	63 %
VON	1226	35 %	1092	34 %
UKR	158	5 %	110	3 %
Totalt	3491	100 %	3231	100 %

Fastighetsförvaltning och projekt

Följande aktiviteter lyftes fram i verksamhetsplanen för 2025:

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

SHIS nya huvudkontor färdigställdes under sommaren och samtliga evakuerade medarbetare började som planerat arbeta från det nya huvudkontoret den 25 augusti. Projektet stängdes i sin helhet i december och huvudkontoret ligger nu i ordinarie förvaltning.

Gällande Enskede så pausades under året en större ombyggnad tillfälligt på grund av att projektering fortgår inför AB Stockholmshems kommande ROT-projekt. Kompletterande mötesrum som behövs för verksamheten har iordningställts tillfälligt under året. Förstudier och projektering inför ombyggnad

av kontor på Vale och Monumentet färdigställdes under året och genomförande kommer att ske under 2026.

Tillgänglighetsanpassning på fastigheterna Bjällerkransen och Kalvholmen färdigställdes enligt plan under 2025. Detta innebär att de allmänna utrymmena, korridorer, entréer, miljörum och kontor har försetts med ramper, trycken, armbågskontakter, skyltning, ledstänger et cetera i syfte att ordna tillgänglig passage till fler lägenheter samt tillse att allmänna funktioner anpassats.

Uppföljning av "Pimp my soprum" har inte hunnits med under året då driftsättning senarelades. Målsättningen är fortsatt att följa upp med en jämförelseperiod avseende sophanteringskostnader, därtill kvalitativ uppföljning kring arbetssätt och upplevd trygghet för verksamhetspersonal samt hyresgäster.

Hållbar genomströmning - Nyckeln till sin egen dörr

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

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

Utifrån av staden prioriterade målgrupper; barnfamiljer, äldre och personer med erfarenhet av våld i nära relation fortsätter SHIS utvecklingsarbete. Förutom särskilt fokus på dessa målgrupper arbetar SHIS brett för att möjliggöra för fler stockholmare att kunna etablera sig på bostadsmarknaden. De boendes individuella behov är en viktig utgångspunkt i allt arbete SHIS utför, men också i den samverkan SHIS har med stadens aktörer och civilsamhället. Det vill säga i den vägledande roll SHIS har till andra aktörer och deras respektive ansvarsområden.

Utveckling och implementering

Vägen till egen bostad

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

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

Genom tematräffar, som kan vara i grupp eller enskilt, vägleds hyresgäster inom områdena ovan. Motiverande samtal (motivational interviewing, MI) är en samtalsmetod som används i rådgivning och vägledning för att underlätta förändringsprocesser. SHIS använder samtalsmetoden när tematräffar hålls, i syfte att öka hyresgästernas kraft till förändring.

Under våren nylanserades Vägen till 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.

Vräkningsförebyggande arbete

Det vräkningsförebyggande arbetet är ett prioriterat område och utgår från stadens uppdrag att de allmännyttiga bostadsbolagen aktivt ska arbeta för att motverka vräkningar, särskilt bland barnfamiljer och äldre. Tillgång till ett tryggt boende är en grundläggande förutsättning för individens välmående, och en förlorad bostad kan få förödande konsekvenser för såväl den enskilde som för samhället i stort. Arbetet bedrivs systematiskt genom kontinuerlig uppföljning av hyresinbetalningar. Vid utebliven betalning tas tidig kontakt med hyresgästen för att uppmärksamma situationen och erbjuda stöd. I dessa fall aktiveras samverkan med berörd stadsdelsförvaltning och gemensamma handlingsplaner tas vid behov fram. Ett strukturerat och förebyggande arbetssätt tillämpas i syfte att så långt som möjligt förhindra uppsägningar. Barnperspektivet är särskilt beaktat i detta arbete.

Under året har verksamheten haft ett nära samarbete med bland annat det vräkningsförebyggande teamet på Södermalm och Farsta stadsdelsförvaltningar. Tillsammans har en mer strukturerad uppföljning utvecklats, där både personal och hyresgäster involveras. Arbetssättet har bidragit till tydligare rutiner, förbättrad samordning och tidigare insatser.

Genom metoden Vägen till egen bostad erbjuds hyresgäster vägledning i privatekonomi och stöd i hantering av hyresskulder. Insatsen är en del av det systematiska vräkningsförebyggande arbetet och syftar till att stärka hyresgästens förutsättningar att behålla sitt boende på lång sikt.

SHIS Budget och skuldrådgivare (BUS) har en central roll i det förebyggande arbetet och bidrar med både stöd till hyresgäster samt utbildning, råd och handledning till personal. BUS arbetar strukturerat med hyresgäster som har gamla skulder och fungerar som ett stöd i både tidiga skeden och mer komplexa ärenden. Detta stärker organisationens förmåga att tidigt identifiera risker och erbjuda relevanta insatser som till exempel skuldsanering.

Sammantaget har det förebyggande arbetet under året präglats av ökad samverkan, tydligare strukturer och ett starkt fokus på tidiga insatser för att motverka vräkningar och främja långsiktigt hållbara boendelösningar.

Per den sista december 2025 har 9,17 % av SHIS hyresgäster hyresskulder. Denna siffra ligger stabilt och är ett resultat av det strukturerade och förebyggande arbetet som bedrivs löpande inom organisationen.

Uppsägningar, avhysningar och rättelseanmaningar (varningar) under år 2025 jämfört med 2024

Uppsägningar

Antalet uppsägningar 2025 jämfört med (2024)	Antalet återtagna uppsägningar 2025 jämfört med (2024)	Netto
486 (474)	53 (24)	433 (450)
Skäl till uppsägning	Antal per kategori	
Obetalda hyror	80 (86)	
Bott maximal tid	247 (243)	
Klarar ej boendet	35 (28)	
SDF sagt upp avtal	76 (75)	
Ombyggnad av fastighet	48 (42)	
SA	486 (474)	

Det totala antalet uppsägningar år 2025 jämfört med 2024 har ökat från 474 till 486, således med 12 stycken. Den stora ökningen är i kategorin klarar ej boendet. Uppsägningar på grund av obetalda hyror har minskat med 6 jämfört med föregående år.

Antalet återtagna uppsägningar är 53, det vill säga en ökning med 29 jämfört med föregående år. Därmed blir nettot, det faktiska antalet uppsägningar lägre år 2025 än 2024. En minskning med 17 stycken.

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

Avhysningar

År	2025	2024	2023	2022	2021
Verkställda	18	16	18	14	20
Återkallade	17	9	23	6	16
SA	35	25	41	20	36

I tabellen ovan redovisas verkställda och återkallade avhysningar. Återkallelse av avhysning är till följd av att placerande förvaltning reglerar hyresskuld eller att hyresgäst flyttat ut innan avhysning verkställts. Sett över femårsperioden är antalet verkställda avhysningar lägst 2022 och högst under 2021. Mellan åren 2024 och 2025 har antalet verkställda avhysningar ökat med 2 hushåll.

Verkställda avhysningar per boendeform

Boendeform	År 2025	År 2024
Familjer	0	4

Vuxna	4	3
+66	0	1
Ungdom	4	1
Mellanbo		
Boende med stöd vuxna	6	1
Korttidskontrakt BF	1	
Boende med stöd (0-tollerans)		
Boende med stöd unga vuxna	1	1
Nyanlända	2	5 ⁶
Sa verkställda avhysningar	18	16

I majoriteten av avhysningarna är orsaken obetalda hyror (13), 1 avser uppnådd maximal boendetid, 2 som inte klarar boendet och i resterande 2 fall har stadsdelsförvaltningen sagt upp avtalet. SHIS har alltid en aktiv kontakt med hyresgäst när en skuld eller störning uppstår (se mer under punkten Vräkningsbyggande) samt dialog med stadsdelsförvaltning innan avhysningen verkställs via Kronofogdemyndigheten. Vid flera av de verkställda avhysningarna har hyresgästerna redan lämnat lägenheterna.

Verkställda avhysningar inom boendeformen nyanlända avser barnfamiljer som lämnat lägenheterna utan att meddela ny adress. Såväl SHIS som ansvarig stadsdelsförvaltning har försökt nå familjen men inte lyckats. Mycket tyder på att de lämnat Sverige.

Rättelseanmaningar (varningar)

Antalet rättelseanmaningar år 2025 uppgår till 466 stycken, varav 124 avser misskötsamhet och 342 obetalda hyror. År 2024 var antalet 485 stycken, varav 146 avsåg misskötsamhet och 339 obetalda hyror. På totalen föreligger en minskning med 19 stycken mellan åren 2024 och 2025.

Kvalitet i utförande

Fokus på kärnuppgiften - självständiga hyresgäster

Under året har SHIS fortsatt sitt målmedvetna arbete med att stärka kvaliteten i stödet till hyresgästerna. Genom kompetensutveckling för Bostadsvägledare och Boendestödjare har förutsättningarna förbättrats för ett mer individanpassat och behovsstyrt stöd.

Ett prioriterat område har varit att utveckla en mer systematisk uppföljning av hyresgästerna samt tydligare rutiner för återkoppling till placeringsansvariga inom stadens förvaltningar. Detta har bidragit till ökad kvalitet och stärkt samverkan.

Inom boende med stöd lanserades under hösten en process som ska stödja att boendestöd utförs på likartat sätt oavsett var hyresgästen bor, så att placerandes förvaltning i staden vet vad de kan förvänta sig vid en placering hos SHIS. Boendestödjarna har även regelbunden handledning för att stärka yrkesrollen, utveckla gemensamma metoder och öka tryggheten i bedömningar och beslut. SHIS införande av nya digitala system, både för boendedokumentation och fastighetsrelaterade frågor kommer ge bättre underlag för att identifiera kvalitetshöjande åtgärder och uppföljning av hyresgästerna. Det föranleder också nya arbetssätt som ger behov av kompetenssatsningar under året.

⁶ Siffran avser antal lägenheter från vilka avhysningar ägt rum, varav en familj på 9 personer disponerade 3 lägenheter.

Det kommer ges möjlighet att följa upp Vägen till egen bostad och övrig uppföljning under boendetiden kopplat till SHIS olika uppdrag beroende på boendeform på nya och utökade sätt. De goda resultat SHIS ser i arbetet nära hyresgästerna med täta uppföljningar kommer, genom de nya digitala systemen att kunna stärkas. Både framtagandet och konkretiseringsgraden underlättas.

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

Budget- och skuldrådgivning samt konsumentvägledning

SHIS erbjuder budget- och skuldrådgivning samt konsumentvägledning som ett viktigt komplement till den kommunala rådgivningen för de hyresgäster som har svårt att ta sig till sin stadsdel av fysiska eller psykiska skäl eller med risk för våld. Kontakten sker främst genom SHIS Bostadsväglare och Boendestödare, vilket har visat sig vara ett framgångsrikt arbetssätt. Rådgivningen är en central del i det vräkningsförebyggande arbetet, då många hyresgäster har skulder, särskilt hyresskulder som försvårar möjligheten att få ett eget boende eller flytta vidare inom SHIS. För flera hyresgäster påverkar skuldsättningen även vardagen i stort, där stress och oro kring ekonomin får konsekvenser för både arbets- och familjeliv.

Inom gruppen bostadssociala hyresgäster ligger fokus på att stoppa pågående skuldsättning och hitta hållbara lösningar för befintliga skulder. Budget- och skuldrådgivaren medverkar ofta i processen när en hyresgäst ska flytta vidare, bland annat genom att lämna intyg kring hur arbetet med skulderna fortskrider. En central del av arbetet är att stötta hyresgäster i att ansöka om skuldsanering eller att få till stånd betalningsuppgörelser och avbetalningsplaner, samt att vara ett stöd genom hela vägen mot skuldfrihet.

Under året har både antalet pågående ärenden och antalet beviljade skuldsaneringar ökat, medan övriga typer av åtgärder ligger kvar på ungefär samma nivå som tidigare år.

Även inom verksamheten för nyanlända ligger antalet pågående ärenden kvar på en nivå liknande föregående år. Under 2025 var gruppen nyanlända från Ukraina särskilt framträdande. Skuldsättning inom denna grupp uppmärksammas ofta tidigt av Bostadsväglarna, vilket gör att insatser kan sättas in snabbt, antingen genom frivilliga uppgörelser eller via stöd från det sociala skyddsnätet.

Hantering av synpunkter, avvikelser och Lex Sarah

Införandet av ett nytt avvikelssystem planerades till hösten 2025 och under året har ett omfattande förberedande arbete för detta genomförts. Det nya avvikelssystemet kommer att omfatta hantering av inkomna synpunkter från hyresgäster samt avvikelser kopplade till biståndsbedömda insatser, inklusive Lex Sarah-ärenden. Genom att samla samtliga dessa delar i ett gemensamt system skapas bättre förutsättningar för en effektiv, strukturerad och enhetlig hantering av anmälan, utredning och uppföljning av kvaliteten i SHIS verksamheter. Detta bedöms vara ett viktigt steg i att uppnå målet om en mer systematisk och transparent kvalitetsuppföljning. Driftsättning av systemet är planerad till mars 2026.

SHIS uppmuntrar kontinuerligt hyresgäster, uppdragsgivare och samarbetspartner att lämna synpunkter och förbättringsförslag som bidrar till verksamhetens utveckling. Ett ökat inflöde av

synpunkter ses som en indikator på tillgänglighet och delaktighet. Det systematiska arbetet med synpunktshantering kommer att vidareutvecklas under kommande år, inte minst genom de möjligheter som de nya digitala verktygen erbjuder.

Under året har totalt tio Lex Sarah-rapporter registrerats från fyra sektioner, att jämföra med åtta rapporter från fem sektioner föregående år. Kunskapen om rapporteringsskyldigheten inom SHIS bedöms vara relativt god, vilket bidrar till att brister inom boende med stöd synliggörs och därmed kan åtgärdas. En ökning av antalet rapporter bedöms inte nödvändigtvis indikera fler missförhållanden, utan snarare en ökad följsamhet till gällande lagstiftning och interna rutiner. Detta utgör en viktig grund i det pågående kvalitetsarbetet och i utvecklingen av en mer enhetlig process för bland annat avvikelshantering. Samtidigt finns ett fortsatt behov av att fördjupa medarbetarnas kunskap för att säkerställa att samtliga händelser som kan omfattas av Lex Sarah också rapporteras, vilket är ett identifierat utvecklingsområde för kommande år.

Som en del av det systematiska arbetsmiljöarbetet används även så kallad IA-rapportering i ett särskilt digitalt system. Inom stadens verksamheter finns generella utmaningar när det gäller att få medarbetare att rapportera händelser och chefer att följa upp dessa. 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.

Samverkan och projekt

Ökad kommunikation och samverkan

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

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

Arbetet har påbörjats genom en gemensam workshop och syftar till att SHIS, som stadens bostadssociala resurs, ska nyttjas ännu mer effektivt och vara förstahandsvalet för stadens förvaltningar vid val av boendelösningar. Bland annat har det identifierats att SHIS skulle kunna vara

en aktör för barnfamiljer som idag placeras i tillfälliga boenden, såsom hotell och vandrarhem. Det inkluderar även barnfamiljer som vräks från olovliga andrahandskontrakt hos stadens bostadsbolag. Utöver förbättrade boendeförhållanden skulle detta även innebära minskade kostnader för staden som helhet. SHIS har i nuläget en överkapacitet av familjelägenheter som skulle kunna nyttjas för tillfälliga placeringar av familjer. Uppdrag har givits till SHIS kring detta och planlagt i verksamhetsplanen för 2026.

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

SHIS har fortsatt och fortsätter med stor intensitet att delta i den stora mängd samverkans- och trygghetsforum som finns sedan tidigare som varit förutsättningsskapande för att nå den nya strategiska nivån. Viktiga samverkanspartners är stadsdelsförvaltningarna, socialförvaltningen, arbetsmarknadsförvaltningen, Etableringscentrum, Welcome House, bostadsbolagen, polisen och civilsamhället. När det gäller samarbetet med civilsamhället sker detta också i nära samverkan med stadsdelsförvaltningarna. SHIS knyter an till vad som finns i närområdet och guidar hyresgästerna till olika aktiviteter, I vissa fall upplåter också SHIS sina lokaler för olika sammankomster, i syfte att underlätta för hyresgästerna att komma i kontakt med olika aktörer i staden och civilsamhället.

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

Samverkan kring blockförhyrning

SHIS förhyr ett antal lägenheter till bland annat socialförvaltningen och vissa stadsdelsförvaltningar där de själva har hyresgäster och egen personal. För att verksamheten ska fungera väl krävs ett nära samarbete mellan SHIS och socialförvaltningen respektive berörd stadsdelsförvaltning.

Under våren har SHIS tillsammans med socialförvaltningen sett över för- och nackdelar med dessa förhyrningar. Det gäller stödboendena Pelikanen, Monumentet och Rågö. Frågeställning har varit om de ska gå över i SHIS regi eftersom de i stort sett har samma målgrupper som SHIS. Beslut har dock fattats att kvarstå vid nuvarande form. Detta mot bakgrund av att en väl fungerande samverkan har kunnat etableras som bidragit till en gemensam förståelse och en mer proaktiv samt långsiktig planering som skapat bättre förutsättningar att hantera frågeställningar innan de utvecklats till problem.

Pilotprojekt med Område hemlöshet avseende förstärkt samverkan

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

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

Insikterna och resultatet av projektet under perioden har visat att närvaron av socialsekreterare är en framgångsfaktor, att närheten och snabbare processer gör skillnad. Det har medfört ett närmare samarbete som bland annat givit kortare beslutsprocesserna till insatser som sysselsättning för hyresgästerna. Den nära samverkan har underlättat att samordna olika aktörer till SIP möten (samordnad individuell plan) så som beroendevård, psykiatri, kriminalvård så att hyresgästerna får stöd i vård och planering, vilket ökar möjligheten att följa och fånga upp situationer i ett tidigt skede.

Resultatet av att träffas kontinuerligt och lära känna varandras olika roller har givit en förståelse för uppdrag och underlättat att hitta gemensamma lösningar på utmaningar men också bidragit till kompetensutveckling och ett gemensamt lärande. Socialsekreterare som hanterar hyresgästernas försörjningsstöd är också på plats en gång i månaden. Projektet har visat på positiva förflyttningar för hyresgästerna, utifrån att medarbetarna arbetar relationsskapande, har det bidragit till en delaktighet, en förbättrad hälsa och ökad framtidstro, minskat substansmissbruk samt ökad boendestabilitet. Flera av hyresgästerna som ingår i projektet har engagerat sig i aktiviteter, etablerat kontakt med budget och skuldrådgivare respektive jobbtorg eller aktualiserats inom IPS (Individanpassat stöd till arbete).

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

Med utgångspunkt i projektets positiva resultat har styrgruppen beslutat att permanenta verksamheten från och med 1 maj 2026. I samband med detta planeras en ökning upp till 20 hyresgäster samt en förstärkning av det sociala stödet.

Närvaron av socialsekreterare, som i nuläget omfattar två halvdagar per vecka, planeras att utökas till två hela dagar under kommande år.

Inom ramen för projektets fortsatta utveckling finns även möjlighet att ta emot par i boendet. För närvarande bedöms en hyresgäst vara så pass självständig att vidareflytt till genomgångsboende är aktuellt.

Projekt för ökad förutsägbarhet, vid placeringar hos SHIS

Under 2025 har SHIS bedrivit – Projekt för att öka förutsägbarhet, vid placeringar hos SHIS och avstått från att debitera stadens förvaltningar för skador som deras hyresgäster orsakar.

Den upplevda oförutsägbarheten utifrån kostnaderna för skador för stadens förvaltningar initierade projektet, i syfte att öka andelen placeringar hos SHIS, öka förtroende, minska konfliktytor och främja ett smidigare samarbete. Sammantaget handlar det årligen om omfattande kostnader till miljonbelopp för skadegörelse av olika slag som SHIS under försöksperioden burit. Ofta är dessa relaterade till stora utmaningar hos hyresgäster som inte är redo att klara ett eget självständigt boende. En fokusförflyttning har varit målet, det vill säga att säkra det sociala förändringsarbetet i samverkan med placerande stadsdelsförvaltningar för att förebygga skador och tillika stora kostnader för desamma.

Stadens förvaltningar skulle ha debiterats 4,9 mkr under 2025, vilket är 0,3 mkr mer än för 2024. Kostnaderna är till stor del relaterade till stora försäkringsärenden gällande vattenskador, brand eller andra omfattande skador i lägenheter. Det är inte en ökning av antalet ärenden då antalet fakturor har minskat med 38 % mellan åren.

Projektet undersökte möjligheten att inför en kollektiv hemförsäkring men i samråd med stadsledningskontorets juridiska avdelning och Sankt Eriks försäkring bedömt att det inte är möjligt. Utifrån detta har projektet tagit fram metodstöd för att öka kunskapen om hemförsäkring, då utgångspunkten är att individen själv som i första hand bär ansvar för oförutsedda kostnader, samt hur medarbetarna kan stötta hyresgästerna.

Ett annat fokusområde har varit att tydliggöra arbetssätt som stärker hyresgästerna i deras ansvarstagande, bland annat genom att främja felanmälan i god tid i Vägen till egen bostad.

Projektgruppen har även följt upp en enkät som besvarats av stadsdelsförvaltningarna. Resultaten från enkäten visar att det finns flera faktorer som påverkar valet att placera eller inte på SHIS. Det handlar inte främst om kostnaderna för skador, utan primärt om förväntan om förutsägbarhet utifrån god och kontinuerlig kommunikation/samverkan. Därtill har framförts otillräckligt stöd till hyresgäster och då särskilt till den målgruppen som har ett mer omfattande behov. Vidare att hyresnivåerna uppfattas som höga och skapar inlåsnings effekt på ekonomiskt bistånd. Resultatet av enkäten och utfallet av workshop som genomförts med stadens avdelningschefer är underlag för pågående kvalitetsarbete. Interna rutiner och samverkan med stadens förvaltningar, som utvecklats under projektet kommer att fortsätta. Metoder att möta och motivera hyresgäster är ett pågående arbete och SHIS följer på sätt intentionerna i socialtjänstlagen med att stärka de kunskapsbaserade arbetssätten.

SHIS kommer från och med 2026 återgå till tidigare arbetssätt och debitera berörda förvaltningar när oförutsedda kostnader uppstår i lägenhet som avser Avtalat boende och Boende med stöd.

SHIS varumärke – proaktiva för att utgöra förstahandsvalet för stadens nämnder

SHIS har fortsatt att stärka sitt varumärke och sin kommunikation för att vara det professionella och självklara förstahandsvalet för stadens nämnder och förvaltningar.

I arbetet med att bygga ett starkt varumärke och förtroende hos externa målgrupper är en effektiv internkommunikation och internt varumärkesarbete viktigt. Ett internt arbete mot "Ett SHIS" och att

implementera varumärkesplattformen och vägledande ord för att stärka den interna kulturen och utveckla verksamheten har genomförts under året.

En tydlig grafisk profil är viktig för att bygga ett starkt varumärke. Ett enhetligt och konsekvent visuellt uttryck stärker varumärket och skapar en tydlig igenkänning och identitet, vilket stärker SHIS budskap och varumärke. SHIS grafiska profil har uppdaterats och under året implementeras i olika enheter och på olika plattformar. Exempelvis har nya dokumentmallar, mall för PowerPoint och en rutin för dokumenthantering tagits fram. Implementeringen fortsätter under 2026.

Chefer och producenter har genomgått en utbildning i klarspråk, tillgänglig och målgruppsanpassad kommunikation. För att ytterligare stödja organisationen har stödmaterial för skrivregler och att skriva klarspråk tagits fram.

Webbplatsen shis.se är en viktig kanal för extern synlighet, stärka varumärket och nå ut till SHIS målgrupper med relevant information. Arbetet med att utveckla, förbättra och tillgängliggöra webbplatsen pågår kontinuerligt. Exempel på aktiviteter som är genomförda under året är implementering av AI-verktyg för att översätta delar av webbplatsen för att tillgängliggöra information till hyresgäster som inte har svenska som förstaspråk, samt effektiviseringar av ansökningsformuläret.

Även LinkedIn är en viktig kanal för att sprida information om verksamhetens uppdrag, arbetssätt och resultat. Genom LinkedIn når SHIS många målgrupper inom stadens förvaltningar. Aktiviteten och följarantalet på SHIS Bostäders officiella LinkedInkonto ökade med mer än 18% under året. SHIS fortsätter att bygga kommunikationen på LinkedIn genom att kontinuerligt berätta om SHIS roll i stadens bostadssociala arbete för att synliggöra den samhällsnytta som SHIS bidrar med.

SHIS har också varit närvarande i kanaler som inte tillhör SHIS så som exempelvis

- Stadens intranät
- Webbinarier i stadens regi
- Nyhetsbrev från socialförvaltningen
- Artikel i Situation Stockholm om pilotprojektet "Förstärkt samverkan i Farsta" som genomförs tillsammans med område hemlöshet, socialförvaltningen
- Stadens externwebb (genom projekt "Stärka skyddsfaktorer hos nyanlända familjer i Hässelby-Vällingby")
- Järvaveckan

Trygghet och säkerhet

Trygghet och säkerheten i och runt SHIS fastigheter är ett prioriterat område. Både för att det ska vara tryggt för hyresgäster och anställda, men också för nöjdhet hos beställare och acceptans i närsamhället.

Störst utmaningar har SHIS inom den bostadssociala delen av verksamheten.

Arbetet med förbättrat skalskydd har fortlöpt och färdigställts enligt plan. Under 2026 ska närmast följas om åtgärderna får avsedd effekt. Parallellt har nytt avtal tecknats för SHIS inbrottslarm, med planering för en central och gemensam administration som ska öka effektiviteten. Förberedelser för avrop av en molnbaserad och rättssäker lösning gällande SHIS kameraövervakning har varit intensiv under årets sista månader. Uppföljning av att anställda använder den skyddsutrustning som erfordras gällande personlarm har genomförts. Denna visade att personlarmen inte användes av alla som ska det. Ett omtag har därför gjorts med tydligare instruktioner och utbildning. Därtill har frekvensen på uppföljning av nyttjandet förstärkts.

Förberedelser har varit för digitalt systematiskt brandskyddsarbete (SBA) via fastighetssystemet. Implementering är nu pågående som bland annat förväntas göra det enklare att följa upp avvikelser.

Projekt för molnbaserad tjänst för brandvarnare och fukt har skjutits till år 2026.

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

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

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	Stads-hagen 2024	2025	En-skede 2024	2025	Farsta 2024	2025	Bjäller-kransen 2024	2025	Pelikanen 2024	2025	Monu-mentet 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 hyres-gäster	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 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 Enskede.

Digitalisering

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

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

För att möjliggöra tvärfunktionell styrning, effekthemtagning och ett mer ändamålsenligt nyttjande av nya och befintliga system införde SHIS under 2025 styr- och samverkansmodellen PM3 i linje med stadens kvalitetsprogram. Modellen omfattar hantering av allt digitalt stöd med tillhörande processer och är indelad i tre områden: hyresgästen och boendet, stöd samt IT och infrastruktur. Modellen hanterar även utveckling och innovation samt förvaltning och avveckling av digitalt stöd inom samtliga verksamheter.

Samverkansområde hyresgästen och boendet

Samverkansområdet hyresgästen och boendet ansvarar för förvaltning och vidareutveckling av de digitala system som stödjer SHIS kärnprocesser. Under 2025 har arbete genomförts med kravställning för rapportering samt uppföljning av avvikelser och synpunkter. Beställning av statistik och rapporter har genomförts utifrån verksamhetens behov. Arbetet har även omfattat hantering av restlistor

kopplade till fastighetsprojektet och projektet för boendedokumentation. Därutöver har kontinuerliga utbildningsinsatser genomförts. En modul för systematisk brandskyddsrondd har testats i pilot och därefter beställts. Tester av nya systemreleaser har också genomförts. Under året infördes en ny lösning för digital signering samt en integration med SPAR, Statens personadressregister. Digital signering i fastighetssystemet är en viktig förutsättning för att uppnå miljömålet om minskad pappersförbrukning.

Vidare har ett projekt för utveckling av en ny lösning för kameraövervakning initierats. Inom ramen för projektet har behovsanalys genomförts och en kravspecifikation tagits fram.

Samverkansområde stöd

Samverkansområdet stöd omfattar digitala lösningar för kommunikation, informationshantering, HR och ekonomi. Under året har flera insatser genomförts i enlighet med fastställd plan.

Genomförda aktiviteter inom kommunikationsområdet inkluderar implementering av ett nytt statistikverktyg, AI-baserat översättningsverktyg och tillgänglighetsanpassningar för externa webbplatsen, effektiviseringar av webbformulär för att underlätta ansökningsprocessen samt ny leverantör för mediabevakning.

Inom HR-området har nya arbetssätt och stöd för nyanställningar, förlängningar samt hantering av konsulter implementerats i personalsystemet. Vidare har digitalt stöd för skyddsronder införts. Det övergripande fokuset har varit att skapa förbättrade och mer digitala HR-processer.

SHIS har under året även levererat information från det tidigare lönesystemet till stadens e-arkiv för bevarande.

I april genomfördes en workshop med samtliga chefer i syfte att kartlägga den information som hanteras inom organisationen. Resultatet utgör ett centralt underlag för fortsatt utveckling av informationshanteringen och kommande verksamhetsutveckling.

Inom ekonomiområdet har en licensrevision genomförts vilken medförde viss oplanerad retroaktiv ökning av kostnaderna för licenserna. Arbetet resulterade i en översyn av användarbehörigheter i syfte att minska risken för ökade licenskostnader och stärka informationssäkerheten. Som en del av detta arbete genomfördes ett projekt för övergång från den gamla klienten till det webbaserade gränssnittet. Detta har förbättrat tillgängligheten, förenklat systemförvaltningen och minskat den tekniska komplexiteten. För att stärka systemkompetensen genomfördes ett konsultavrop vilket medförde en kostnadsökning inom området.

Andra insatser inom ekonomiområdet är digitalisering av autogiroansökan, förstärkt skydd för hyresgäster med skyddade personuppgifter samt färdigställande av integration till fastighetssystemet för hantering av ströfakturor. Byte av inkassobolag senarelades till 2026.

Samverkansområde IT och infrastruktur

Samverkansområdet IT och infrastruktur ansvarar för den förutsättningsskapande tekniken vilket omfattar datorarbetsplatser, mobiltelefoni, nätverk, telefoni, säkerhet, support och centrala IT-tjänster. Under året genomfördes flera viktiga insatser, bland annat uppgraderades Windows på datorerna, flytten till nytt huvudkontor förberedes och ett större arbete för att byta ut och livscykelhantera accesspunkterna (wifi) startades upp.

Ett arbete har också bedrivits med att införa en enhetlig lösning för datastyrning genom Microsoft Purview. Lösningen syftar till att stärka informationssäkerheten, förbättra insikter om organisationens data och skapa förutsättningar för framtida användning av AI-assistenter i verksamheten.

Det proaktiva arbetet med att höja säkerhetsnivån fortsatte på samtliga nivåer i organisationen. Detta inkluderade arbete med informationsklassificering där skyddsåtgärder anpassas efter klassificeringsnivå. Arbetet omfattade även införande av stark autentisering och Single Sign-On i delar av systemmiljön där kraven har förändrats.

Projektet för byte av supportsystem fortskred under hösten men tidplanen justerades något på grund av att avropet tog längre tid än planerat samt att avrop och avtal för digitala enheter och ny skrivarlösning behövde prioriteras.

Fokusområde kvalitet och uppföljning samt projekt

Inom fokusområdet kvalitet och uppföljning genomfördes en utredning avseende ett systemstöd för verksamhetsplanering och uppföljning. Utredningen resulterade i avrop och införande av ett nytt systemstöd, samma system som staden, under hösten. Målet med systemet är att förbättra förmågan att följa upp verksamheten, inklusive mål och aktiviteter, på ett samlat, strukturerat och transparent sätt. Målbilden var att samtliga planerade projekt skulle genomföras under året. Projektet för utvecklad ansökan och Mina Sidor flyttades dock till 2026 till följd av personalförändringar som påverkade den interna leveranskapaciteten. Prognosen justerades därför.

Beredskap

Behov har identifierats av fördjupat arbete kring risk- och säkerhetsanalyser på en övergripande nivå samt kontinuitetsplanering, vilket kommer att hanteras under vårterminen 2026.

Det såväl systematiska arbetsmiljöarbetet som det systematiska brandskyddsarbetet (SBA) är viktiga delar inte minst för att förebygga händelser som kan leda till kriser. Under 2025 har en översyn av dessa områden genomförts inför ökad digital hantering, men också för att säkerställa en tydlig ansvarsfördelning mellan lokal och central nivå.

Arbeta med informations- och cybersäkerhet är också ett viktigt och allt viktigare område. SHIS intensifierade sitt arbete under år 2025 och utvecklade en än mer tydlig organisation för att förebygga och hantera informationssäkerhetsincidenter. Det proaktiva arbetet med att höja säkerhetsnivån är kontinuerligt och pågår på alla nivåer. Som redovisats tidigare i detta ärende har arbetet med att klassificera SHIS information fortgått. Därtill i projektform med att stärka skyddet och hanteringen av informationen i Microsofts plattformar och tjänster (Purview). Lösningen ska underlätta insikter och säkerställa att data används på ett säkert och effektivt sätt, vilket är en förutsättning för att senare kunna utforska och använda AI-assistenter.

Uppnådda resultat för hög och hållbar genomströmning

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

Utflyttade 2025 jämfört med 2024

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

De uppgifter som samlas in definieras enligt följande:

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

Under året har 1180 (1108⁷) hushåll flyttat ut från SHIS, varav 344 (311) från Boende för nyanlända och 836 (797) från den bostadssociala delen av verksamheten.

Utflyttningsstatistik	Permanent boende	Tillfälligt boende	Boende inom SHIS	Boende SDF's försorg	Vård/behandling	Hemlöshet	Avliden	Uppgift saknas	Totalt antal utflyttade
Avtalat boende för ungdom	15	16	60	0	3	0	0	16	110
Avtalat boende för vuxen	21	5	75	5	4	3	6	34	153
Avtalat boende för familj	26	8	91	0	0	0	3	13	141
Boende för ungdom	36	19	1	0	2	0	0	9	67
Boende för vuxen	24	10	6	0	1	1	1	12	55
Boende för familj	37	16	6	0	0	0	0	9	68
Boende med stöd för ung vuxen	1	4	7	2	2	2	0	4	22
Boende med stöd för vuxen och nolltolerans	13	5	46	39	15	3	7	55	183
Boende med stöd Mellanbo	1	1	12	0	1	0	0	5	20
Försökslägenhet Seniorboende	11	0	0	1	0	0	1	4	17
Boende för nyanlända	188	80	18	9	1	0	1	47	344
Totalt	373	164	322	56	29	9	19	208	1180

Den procentuella fördelningen är följande:

	SHIS bostadssociala verksamhet	Nyanlända
Permanent boende	22%	55%
Tillfälligt boende	10%	23%
Boende inom SHIS	36%	5%
Boende i stadsdelsförvaltningens försorg	6%	3%
Vård eller behandling	3%	0%
Hemlöshet	1%	0%
Avliden	2%	0%
Uppgift saknas	19%	14%
Totalt	100%	100%

⁷ 2024 års siffra motsvarande period

Ekonomi och organisation

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

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

Arbete pågår därtill för en ökad ekonomistyrning för långsiktigt hållbar ekonomi, varvid fokus ligger på budget i balans och inte minst prognossäkerhet. Till stöd för detta arbetar SHIS i ett relativt nytt digitalt verktyg, Planner. Vidare har en tydligare ansvarsfördelning gjorts ifråga om uppföljning och prognos av de stora kostnadsposterna.

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

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

Under 2025, likt tidigare år, har avveckling inom SHIS bestånd för nyanlända fortsatt som innebär kostnader för avveckling och tomställning. Ansökan om tilläggsanslag för dessa kostnader har gjorts i samband med tertialrapport 2, enligt särskild överenskommelse med staden.

SHIS ekonomiska förutsättningar

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

SHIS har för 2025 erhållit anslag till den bostadssociala verksamheten på 63,7 mnkr. För verksamhet gällande nyanlända uppgår anslaget till 93,7 mnkr. Därtill har SHIS enligt gällande överenskommelse ansökt och erhållit extra anslag om 5,2 mnkr för täckning av avvecklings- och tomställningskostnader för tidigare bostäder till nyanlända.

Utöver ovanstående tillkommer ersättning för tillhandahållande av boende för flyktingar från Ukraina, enligt principen om full kostnadstäckning. För 2025 ett extra anslag om 21,1 mnkr.

Ekonomiskt utfall

Sammanfattning

Resultatet för år 2025 uppgår till 2,0 mnkr. Budget för året är 0 mnkr.

SHIS har haft uteblivna hyresintäkter vid tomställning inom verksamhetsområde nyanlända, vakanser i det bostadssociala beståndet och något lägre intäkter för boende med stöd. Vidare har resultatet påverkats negativt av höga pensionskostnader, höga underhållskostnader samt en retroaktiv kostnad för löneskatt. Minskade lönekostnader, senarelagda utvecklingsinsatser, ränteintäkter och en upplöst aktiefond bidrar till att stärka årets resultat.

SHIS har i samband med tertial 2 erhållit 5,2 mnkr i extra anslag för att täcka tomställningskostnader inom verksamhetsområde nyanlända. Denna intäkt ingår i redovisat resultat för året.

Prognosen i tertial 2 uppgick till 1,4 mnkr och oktoberprognosen styrde mot en förväntan om ytterligare något förbättrat resultat jämfört med budget. Takten på nödvändigt bostadsunderhåll höjdes i slutet av året och sammantaget når SHIS ett årsresultat i linje med lagd prognos i tertial 2.

Utfall per kontogrupp

<i>Miljoner kronor</i>	Utfall	Budget helår	Utfall vs budget	Prognos helår T2
30 Huvudintäkter	335,1	352,8	-17,7	336,1
32 Ersättning från hyresgäster	1,3	2,5	-1,2	0,9
39 Erhållna anslag o bidrag	184,2	178,7	5,6	183,9
Summa intäkter	520,6	534,1	-13,4	520,9
40 Interna omföringar	0,0	0,0	0,0	0,0
50 Lokalyror	-304,3	-309,3	5,0	-304,2
51 Lokalkostnader	-37,0	-32,1	-4,9	-33,1
69 Övriga verksamhetskostnader	-32,3	-39,4	7,1	-34,1
76 Personalkostnader	-146,5	-151,8	5,4	-149,1
79 Avskrivningar	-1,5	-1,6	0,1	-1,6
84 Finansiella poster	3,0	0,2	2,8	2,6
89 Skatter	0,0	0,0	0,0	0,0
90 Övriga verksamhetskostnader	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa kostnader	-518,7	-534,1	15,4	-519,5
Totalsumma	2,0	0,0	2,0	1,4

Intäkter

Intäkterna uppgår för året till 520,6 mnkr vilket är 13,4 mnkr lägre än budgeterat.

Huvudintäkter består av hyresintäkter och intäkter för Boende med stöd. Hyresintäkterna är lägre på grund av svårigheter att hyra ut stora familjelägenheter, lång uthyrningsprocess via Bostadsförmedlingen samt vakanser vid avveckling inom verksamhetsområde nyanlända. För täckning av tomställningskostnad samt omflyttning inom verksamhetsområde nyanlända har extra tilldelning av medel från socialnämnden om 5,2 mnkr erhållits under hösten.

Trots att antalet Boende med stöd totalt har ökat jämfört med tidigare år, samt att successiv ökning har skett under året, understiger intäkterna för boende med stöd budget med 1,5 mnkr.

Under året 2025 har ingen vidaredebitering till stadsdelsförvaltningarna gjorts, utan intäkter för vidaredebiterade kostnader kommer enbart från hyresgäster.

För verksamhetens enstaka lägenheter är både hyresintäkter och hyreskostnader högre än budget beroende på förändrat antal i förhållande till budget.

Kostnader

Kostnaderna uppgår till 518,7 mnkr, vilket är 15,4 mnkr lägre än budgeterat.

Lokalhyrorna är lägre till följd av att SHIS under året har lämnat samtliga enstaka lägenheter för nyanlända, avslutat verksamheten vid Humanisten samt inte tagit över Årsta 6 som tidigare planerats.

Samtidigt har SHIS fler enstaka lägenheter i det bostadssociala beståndet än planerat, vilket ger högre hyreskostnader, men också ökade hyresintäkter.

Årets planerade underhållsåtgärder har genomförts och uppdraget att genomföra tillgänglighetsanpassning på ett par anläggningar har slutförts. Takten på bostadsunderhåll höjdes i slutet av året. Vidare landade årets reparationskostnader högre än budget. För år 2025, som har varit en testperiod där SHIS ska bära vissa reparationskostnader som tidigare har betalats av stadsdelsförvaltningarna, innebär det en ökad kostnad för SHIS.

Övriga verksamhetskostnader understiger budget. Upphandling av kollektiv hemförsäkring kommer inte att genomföras och årets planerade hyresgästsundersökning skjuts upp och genomförs nästa år.

Vissa projekt inom digital verksamhetsutveckling förskjuts på grund av sjukdom och personalomsättning till kommande år.

Personalkostnaderna är lägre än budget. Avvikelsen förklaras av tillfälliga vakanser på grund av sjukfrånvaro och föräldraledigheter samt förskjutning av rekrytering. Under våren har organisatoriska förändringar inom verksamhetsavdelningen också ägt rum, vilket bland annat inneburit att en chefstjänst har tagits bort. Därtill föreligger lägre kostnader för utbildning och konferenser.

Samtidigt har KPAs värdering av pensionsskulden samt finansiell utveckling lett till att årets pensionskostnader överstiger budget. Vidare har reglering av retroaktiv löneskatt för åren 2019-2021 belastat årets kostnader.

Finansiella poster visar ett överskott. Sparränta under året har gett SHIS ränteintäkter. Vidare har en fond i stiftelsens värdepappersportfölj lösts upp och gett en realiserad avkastning som förbättrar årets resultat.

Utfall per verksamhetsområde

<i>Miljoner kronor</i>	Utfall	Budget helår	Utfall vs budget	Prognos helår T2
Ledning och verksamhetsstöd	8,1	0,0	8,1	7,1
Summa bostadssocial verks	-11,8	0,0	-11,8	-8,7
Verksamhetsområde nyanlända	5,6	0,0	5,6	3,0
Verksamhetsområde Ukraina	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa	2,0	0,0	2,0	1,4

Ledning och verksamhetsstöd

Utfallet för Ledning och verksamhetsstöd visar ett resultat på 8,1 mnkr.

Ombyggnaden av SHIS kontor har färdigställts och inflyttning skedde i augusti. Investeringar i inredning har aktiverats och nytt hyresavtal gäller.

Planerad upphandling av kollektiv hemförsäkring har utgått, årets hyresgästsundersökning skjuts till nästa år och vissa digitala utvecklingsprojekt har försenats. Detta leder till lägre kostnadsnivå. Licensrevisionen för ekonomisystemet är avslutad och retroaktivt licenstillägg ryms inom budget.

Ökade kostnader till följd av KPAs ökade värdering av pensionsskulden samt ökade pensionskostnader hanteras inom Ledning och verksamhetsstöd. Även retroaktiva justeringar av löneskatt för tidigare år belastar utfallet. En fond i värdepappersportföljen har, på bankens initiativ, lösts upp och avkastningen innebär en realiserad intäkt för SHIS. Hög sparränta under året har vidare gett SHIS ränteintäkter.

Vidare förklaras positivt resultat av att det finns vissa fastighets- och verksamhetsrelaterade kostnader upptagna i budget inom Ledning och verksamhetsstöd, men redovisas inom bostadssocial verksamhet när kostnaden uppstår.

Bostadssocial verksamhet

Utfallet för den bostadssociala verksamheten visar ett resultat på -11,8 mnkr.

Flera bostadssociala anläggningar har högre vakansgrad än planerat på grund av färre anvisningar, pågående renoveringar och långsammare uthyrning via Bostadsförmedlingen. Detta påverkar hyresintäkterna negativt.

Samtidigt har fler enstaka lägenheter i beståndet gett både högre intäkter och högre kostnader.

Intäkterna för Boende med stöd är lägre än budget. Antalet boende med stöd har ökat jämfört med föregående år och successivt under året. Trots att åtgärder har gjorts för att minska det uppkomna intäktsbortfallet för boende med stöd har det varit svårt att nå årets budgetnivå.

Underhållskostnaderna ökar till följd av ökat antal skador samt fler större skadedjurssaneringar. Nödvisst bostadsunderhåll genomfördes i snabbare takt i slutet av året. Detta år, när vidaredebitering till stadsdelsförvaltningarna inte genomförs, belastar samtliga reparationskostnader SHIS resultat.

Lägre lönekostnader beror på sjukfrånvaro, föräldraledigheter och senarelagda rekryteringar. Under året har organisatoriska förändringar genomförts som bland annat har inneburit att en chefstjänst har tagits bort.

Vissa fastighetskostnader är budgeterade centralt men belastar bostadssocial verksamhet i utfallet, vilket ger ett budgetöverskridande.

Verksamhetsområde nyanlända

Utfallet för Verksamhetsområde nyanlända visar ett resultat på 5,6 mnkr.

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

SHIS har enligt plan frånträtt Nya prästgårdshagen och successivt lämnat enstaka lägenheter inom verksamhetsområdet. Efter beslut under året har SHIS frånträtt Humanisten under sommaren och planerar att frånträda Årsta 1 inom kort. SHIS tillträder inte heller Årsta 6 som var planerad att tillkomma i juni 2025.

Vidare har verksamhetsområde nyanlända haft lägre personalkostnader samt bevakning och larmutryckningar har behövts i mindre utsträckning.

Nedan specifikation speglar prognosticerad resultatpåverkan för året avseende tomställning.

Specifikation över tomställning (mnkr)

Uteblivna hyresintäkter vid tomställning jan-dec	-	0,2
Uteblivna hyresintäkter vid intern omflyttning jan-dec	-	3,6
Extra säkerhetsåtgärder vid tomställning		-
Summa tomställningseffekt	-	3,8
Extra anslag		5,2

Extra anslagsframställan om 5,2 mnkr har gjorts i samband med rapportering tertial 2 och anslaget har erhållits.

Verksamhetsområde Ukraina

Verksamhetsområde Ukrainas utfall överensstämmer med budget.

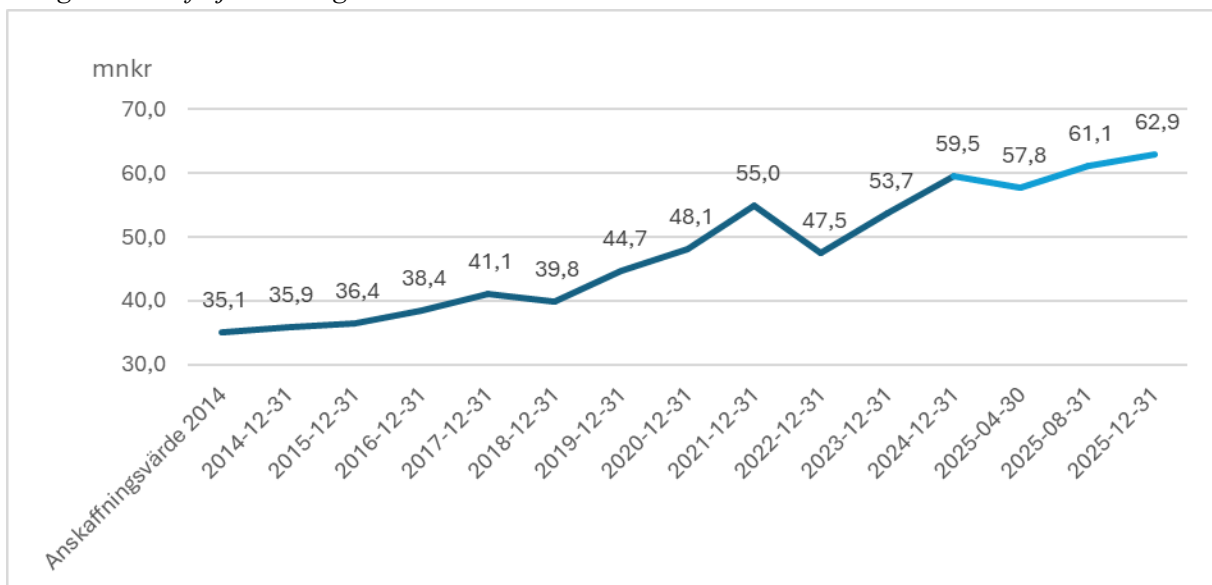
Kapitalförvaltning

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

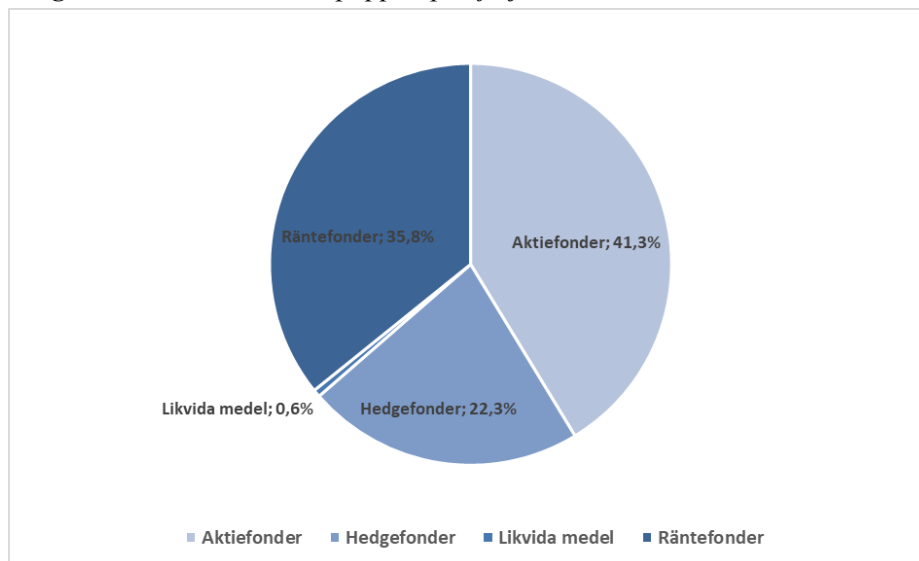
Under år 2025 har en aktiefond inom SHIS värdepappersportfölj avslutats på grund av orsaker utanför SHIS kontroll. Det innebär en realisation av marknadsvärdet vid avslutningstillfället. Utbetalade medel är åter placerade i annan aktiefond.

Bokfört värde är anskaffningsvärdet, som efter årets gjorda omplaceringar uppgår till 36,9 mnkr. Värdet på portföljen per 2025-12-31 uppgår till 62,9 mnkr. Portföljen har sedan start ökat med 27,8 mnkr (79 %). Sedan årsskiftet har en ökning skett med 3,4 mnkr (6 %).

Diagram: Portföljutveckling 2014-2025



Fördelningen av värdepappersportföljen per 2025-12-31 är 41,3 procent aktiefonder, 35,8 procent räntefonder och 22,3 procent hedgefonder. Likvida medel om 0,4 mnkr (0,6%) har inte återinvesterats i väntan på utredning om eventuell vinstskatt för årets upplösta aktiefond.

Diagram: Innehåll av värdepappersportföljen

SHIS som arbetsgivare

SHIS som arbetsgivare har intressanta och samhällsviktiga jobb. Som en del av Stockholms stad är SHIS en attraktiv arbetsgivare med trygga anställningar, bra anställningsvillkor och stora möjligheter att utvecklas i yrket. Viktiga delar är det närvarande ledarskapet, med rimligt antal medarbetare per chef, samt en öppen och tillåtande kultur baserad på tillit. Det bidrar till medarbetarnas delaktighet, engagemang och trivsel.

Medarbetare inom SHIS ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb i en hälsosam arbetsmiljö som är fri från diskriminering, kränkande särbehandling, sexuella trakasserier och repressalier. I en väl fungerande arbetsmiljö är både personalrörlighet och sjukfrånvaro på en sund nivå. SHIS pågående digitala resa bidrar till att ledare och medarbetare upplever att de arbetar hos en professionell arbetsgivare som ger goda förutsättningar att arbeta effektivt.

Goda resultat i årets medarbetarenkät

SHIS övergripande resultat av AMI, Aktivt medskapandeindex, i medarbetarenkäten uppgick i år till 84. Genomsnittet för hela Stockholm stad 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 %).

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.

Kompetensförsörjning

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

Medarbetarnas yrkesmässiga kunskap är avgörande för kvaliteten i arbetet. En utgångspunkt är att det ska vara lätt att göra rätt. Information ska präglas av klarspråk, tillgänglighet och målgruppsanpassning. Arbete med att ta fram stöd- och utbildningsmaterial, samt säkerställa korrekt och aktuell information på intranät och utbildningsportal, har varit aktuella och prioriterade områden under hela året.

Några konkreta exempel är uppdaterade sidor på intranät och utbildningsportal gällande rekrytering, anställning och avslut. Andra exempel är utvecklande av användarvänliga automatiska påminnelser och stödmaterial till det arbete som görs i personal- och tidrapporteringsystemet. För att ytterligare stärka chefers och medbeteares kompetens i gällande lönehanteringen och HR-frågor har olika utbildningsinsatser genomförts.

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

Jämställdhet, mångfald och likabehandling

De allmänna utgångspunkterna är att SHIS arbetsplatser ska präglas av jämställdhet och mångfald. Alla ska ha samma möjligheter och behandlas likvärdigt gällande arbetsförhållanden och anställningsvillkor. Rekryteringsprocessen ska säkerställa att den enskildes kompetens blir avgörande och att ingen diskriminering sker. SHIS verksamhet ska kännetecknas av respekt och insikt om alla människors lika värde.

SHIS genomförde en gemensam konferens för samtliga anställda på temat mänskliga rättigheter. Det var en lärorik och givande dag.

Arbetsmiljö och samverkan

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

Arbetsplatsträffar, medarbetarsamtal och individuella utvecklingsplaner är viktiga verktyg för att behålla, stärka och utveckla SHIS som arbetsgivare. Arbetsplatsträffar genomförs på arbetsplatsnivå enligt en årsplanering och medarbetarsamtalen genomfördes under årets första månader. Medarbetarsamtalen tar avstamp i gemensamma lönekriterier och lade grunden för den årliga löneöversynen.

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

De årliga arbetsmiljöromderna genomfördes via ett digitalt verktyg detta år. En del av denna var hur medarbetarna upplever den digitala arbetsmiljön. 95 % är nöjda med den digitala arbetsmiljön. Nätverksuppkopplingen var det som synpunkter fanns kring, vilket åtgärdas genom att accesspunkter byts ut.

Huvudkontoret har under året flyttat tillbaka till nyrenoverade lokaler. Ytorna är anpassade efter de behov och aktiviteter som pågår vilket lägger grunden till en god arbetsmiljö.

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).

Sjukfrånvaro, rullande 12, i procent	December 2024	April 2025	Augusti 2025	December 2025
Total	6,77	6,29	5,99	5,93
Kvinna	7,4	7,25	6,58	6,47
Man	5,94	5,08	5,28	5,27
Dag 1-14	2,55	2,33	2,36	2,37
Kvinna	2,54	2,42	2,51	2,51
Man	2,57	2,21	2,18	2,19
Dag 15-45	0,48	0,35	0,52	0,57
Dag 46-180	1	0,86	0,73	1,01
Dag 181-365	1,3	1,5	1,3	0,83
Dag 366-	1,5	1,27	1,08	1,14

Bilageförteckning:

1. Förvaltningsberättelse jämte resultat- och balansräkning
2. Uppföljning av internkontrollplanen för år 2025