



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

Sid. 1 (9)
2025-05-15

Treårsplan 2026-2028 Tertial 1 2025

Bostadsförmedlingen i Stockholm AB

Innehållsförteckning

Analys av bolagets verksamhet	3
Investeringar.....	6
1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden	7
1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst	7
3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla	7
3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd	7
3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb.....	7
3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med.....	7
3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb.....	8
3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser	8

Analys av bolagets verksamhet

I detta ärende redovisas Bostadsförmedlingens underlag till budget för 2026 med inriktning för 2027 och 2028. Här beskrivs vilka frågor och faktorer som bedöms ha störst påverkan på verksamhetens utveckling och ekonomi under perioden samt bolagets strategiska satsningar och prioriteringar för att bidra till uppfyllelse av kommunfullmäktiges inriktningsmål.

Bolagets nuvarande uppdrag och bidrag till kommunfullmäktiges inriktningsmål

Bostadsförmedlingen i Stockholm AB ska vara öppen för alla. Bolaget ska med sin verksamhet trygga en väl fungerande regional marknadsplats för hyresrätter samt vara ett aktivt verktyg i den sociala bostadspolitiken.

Vad gäller kommunfullmäktiges inriktningsmål bidrar bolaget till att uppfylla *Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden* genom att svara för en reguljär bostadsförmedling som förmedlar bostäder utifrån en "rak" kö i en transparent process. Bolaget bidrar även till inriktningsmålet genom att fortsatt säkerställa tillgången till skyddade boenden för våldsutsatta samt säkerställa att de skyddade boenden som idag har lägenheter i stadens bostadsbolag kan byta dessa mot jämförbara lägenheter.

För att bidra till att infria målet *Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning* medverkar bolaget till att uppnå målsättningen om ett klimatpositivt Stockholm 2030 och i övrigt bidra till stadens miljöarbete. Detta bland annat genom fortsatt digitalisering och minskad pappersanvändningen vid kontakten med de bostadssökande.

Bolaget medverkar till att inriktningsmålet *Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla* uppfylls bland annat genom att tillhandahålla en gemensam marknadsplats för hyresbostäder från såväl kommunala som privata fastighetsägare i Stockholm och i omgivande kommuner, till nytta för både fastighetsägare och bostadssökande. Vidare aktivt till att tillgodose behovet av förturslägenheter, försöks- och träningslägenheter och Bostad Först inom ramen för det bostadssociala uppdraget.

Bolagets inriktning och måluppfyllelse 2026-2028

Kommunfullmäktiges uppdrag och övergripande inriktning för bostadsförmedlingen har varit relativt konstant över tid. Bolagets långsiktiga planering utgår från premissen om att detta gäller även under den kommande treårsperioden.

Bolaget planerar under den kommande perioden därmed fortsätta att svara för reguljär bostadsförmedling, evakuering och förmedling av förturslägenheter inklusive försöks- och träningslägenheter, förmedling av lägenheter till stadens bostadsbolags internköer samt förmedling av kategoribostäder såsom student- och seniorboenden. Bolaget avser att fortsatt bidra till uppfyllelsen av kommunfullmäktiges inriktningsmål i enlighet vad som framgår av ovan och önskar att samtliga de ägardirektiv som framgår av bolagets budget för 2025 ska kvarstå även framöver. (Se redovisning under respektive inriktningsmål)

Marknadsläge och omvärld

Bolagets verksamhet påverkas i hög grad av omvärldsfaktorer som efterfrågan och tillgång på hyresrätter i regionen. Nedan redogörs för bolagets syn på hur dessa faktorer utvecklas under den kommande treårsperioden.

Efterfrågan

Behovet av hyresrätter i regionen är fortfarande stort och kommer sannolikt att bestå under hela planperioden. Under 2024 har dock en tröghet i förmedlingen börjat märkas av och många nyproducerade bostäder, med sin högre hyresnivå, har blivit allt mer svårförmedlade. Tendenser finns att efterfrågan även

försvagas på successionsbostäder i lägen långt från centrala Stockholm. Minskad efterfrågan märks även av på studentbostäder och även där gäller det främst nyproduktion. Studenter, med sin begränsade ekonomi, har sannolikt svårt att betala nyproduktionshyror. En generellt avtagande efterfrågan på små bostäder, 1 rum och kök, är också tydlig.

Anledningen till den minskade efterfrågan är troligen en hög produktionstakt av nya hyresrätter fram till 2023. Ett negativt flyttnetto i regionen och försämrat ekonomiskt läge för hushållen under senare år är också en del av förklaringen. Det senare tar sig också uttryck i att efterfrågan på bostäder med lägre hyra ökar.

Försvagad efterfrågan avspeglas i den genomsnittliga kötid som krävs för att få en bostad. Den har sjunkit kontinuerligt sedan högsta noteringen år 2019 då den var 10,5 år för att helåret 2024 landa på 8,8 år.

En viktig aspekt är att det är skillnad på bostadssökandes efterfrågan och behov. Många kan vara i behov av bostad, men har inte råd att efterfråga de lägenheter som finns lediga. Detta är då särskilt märkbart på just nybyggda bostäder där hyran är ca 50 % högre i medeltal än bostäder i det befintliga beståndet. Likaså kan målgrupperna som söker smålägenheter och studentbostäder, unga och oetablerade på arbetsmarknaden, vara extra sårbara för sämre ekonomiskt omvärldsläge och högre arbetslöshet.

Befolkningsutvecklingen är en viktig faktor för hur behov och efterfrågan utvecklas. Antalet invånare i Stockholms län beräknas öka under planperioden, men prognosen är att det blir en svagare ökning än tidigare år vilket beror på förväntningar om ett lägre barnafödande och minskad invandring. Sett till åldersfördelningen så bedöms andelen barn och unga upp till 19 år minska svagt medan grupperna över 65 år samt över 80 år ökar. Färre unga och fler äldre kan innebära en minskad efterfrågan på bostäder. Motkraften är att det byggstartas få bostäder nu och återhämtningen ser ut att gå långsamt. Vad gäller konjunkturläget väntas arbetslösheten nå en topp under 2025 för att sedan avta. Likaså väntas tillväxten återhämta sig under planperioden. Sammantaget finns det som framgår av ovan såväl tecken på en minskad efterfrågan som på det motsatta. Bolagets samlade bedömning är dock att den totala efterfrågan på hyresrätter kommer att vara relativt konstant under planperioden.

Utbudet av hyresrätter

Bostadsförmedlingen har i uppdrag att förmedla så många av länets lediga hyresrätter som möjligt för att därigenom förenkla för regionens bostadssökande. Inflödet av bostäder påverkas framför allt av omsättningen av hyresbostäder, förändringar av beståndet samt mängden nyproduktion.

Omvärldsläget med höga räntor och byggkostnader för bostadsbolagen samt kraftigt försämrade köpkraft hos hushållen ledde i slutet av 2022 till en inbromsning av byggandet av nya bostäder, både hyresrätter och bostadsrätter. Utvecklingen väntas vända i år och byggandet får sannolikt mer fart 2026-27. Ledtiderna är dock långa så det dröjer högst troligt till slutet eller tom efter planperioden innan bolaget får in samma nivåer att nyproduktion som under de senaste åren.

Nuläge, utmaningar och strategisk inriktning 2026-2028

Bostadsförmedlingen förmedlar cirka 20 000 lägenheter per år, vilket motsvarar cirka 75% av alla ledigställda hyresrätter i stockholmsregionen. Bostadsförmedlingen samarbetar i dagsläget med över 200 olika fastighetsägare, vilket inkluderar de flesta större aktörerna i regionen. Genom att utgöra en samlande och självklar marknadsplats för fastighetsägare och bostadssökande spelar bolaget en viktig roll i stadens bostadsförsörjning och kan därmed också fungera som ett aktivt verktyg i den sociala bostadspolitiken. En avgörande förutsättning för att bolaget fortsatt ska kunna bidra till kommunfullmäktiges mål är att det behåller sin position som den ledande förmedlaren av hyresrätter i regionen. Bolaget behöver även fortsättningsvis vara en relevant och attraktiv part, både för bostadssökande och för fastighetsägare.

Bolaget verkar sedan några år tillbaka på en konkurrensutsatt marknad. Privata aktörer som erbjuder förmedling av hyresrätter har etablerats och det är inte uteslutet att fler aktörer etablerar sig under planperioden. Utöver att välja att själva förmedla lägenheter ur sitt eget bestånd har de privata fastighetsägarna nu möjlighet att välja en annan förmedlingstjänst än den bolaget erbjuder. På motsvarande

sätt har de bostadsökande nu ett större utbud av förmedlingstjänster av lägenheter.

Bolagets utgångsläge är i sig starkt i och med det grundläggande uppdraget att bolaget ska vara till för alla och att förmedling sker öppet, rättvist och transparent utifrån kötid. Detta särskiljer bolaget från andra aktörer och är något som attraherar många, både fastighetsägare och bostadssökande. Bolaget har dock efter att ha genomfört en strategisk översyn kunnat konstatera att det finns ett antal områden som bolaget behöver särskilt fokusera på och förbättra för att även fortsättningsvis vara den ledande förmedlaren av hyresrätter i regionen. Den genomförda översynen har till stor del byggt på erfarenheter och synpunkter inhämtade från bolagets kundgrupper. Några särskilt framträdande synpunkter är önskemål om en modernare bostadsförmedling, med kortare förmedlingstider. Översynen har även omfattat de interna processerna och bolagets kompetensförsörjning.

Under den kommande perioden kommer bolaget särskilt fokusera på

- effektiva digitala tjänster för bolagets fastighetsägarkunder. Bolagets fastighetsägarekunder ska kunna lämna in bostäder och följa bostadens status genom förmedlingsprocessen på ett smidigt, effektivt, tidsenligt digitalt och säkert sätt.
- kundvård och ökat inflöde av bostäder. Befintliga samarbeten ska fortsätta och utvecklas och nya tillkomma.
- en effektivare förmedlingsprocess som kontinuerligt blir kortare.
- medarbetare och chefer med rätt kompetenser som ett resultat av ett strategiskt och genomtänkt arbete med kompetensförsörjning.

Analys av ekonomisk utveckling

Intäkter

Bostadsförmedlingens intäkter består till över 90% av inbetalade årliga köavgifter från kunderna i bostadskön. Antalet betalande har ökat i många år, men under åren 2026-2028 är det bolagets bedömning att ökningen kommer att avta, för att sedan plana ut. Prognosen utgår från att avgiften för att vara registrerad (200 kr/år inklusive moms) är oförändrad under planperioden. Avgiftsnivån ses dock över löpande.

Intäkterna består också av anslag via socialnämnden för handläggning och förmedling av förturs-, försöks- och träningslägenheter och lägenheter inom kategorin Bostad Först. Denna sker enligt självkostnadsprincipen och uppgår för närvarande till 11 mkr per år. Bedömningen för treårsperioden är att kostnaderna kommer att vara på samma nivå som under innevarande budgetår.

Bostadsförmedlingen erhåller även ersättning från stadens kommunala bolag för allmännyttans interna byteskö samt förmedling av seniorlägenheter enligt särskilda kriterier. Årligen förmedlas ca 1 000 lägenheter via de kommunala bostadsbolagens interna byteskö. Denna nivå bedöms vara oförändrad de närmaste åren. Den särskilda förmedlingen av seniorbostäder i Micassas bestånd förutsätts fortlöpa under planperioden. Avgifterna som debiteras de kommunala bolagen beräknas i stort vara oförändrade under 2026-2028, förutom eventuella indexjusteringar.

Utifrån finanssenhetens ränteprognoser som erhållits för planperioden bedöms ränteintäkten på bolagets tillgodohavande på koncernkontot vara minst 2 mkr per år.

Nedan visas intäkternas utfall för 2024 samt budget för åren 2025-2028.

Intäkter (mkr)					
Intäktslag	2024	2025	2026	2027	2028
Köavgifter	133,4	136,6	136,9	137,2	137,5
Försäljning av förturstjänster	11	11	11	11	11

Intäkter (mkr)					
Förmedling kommunala bolagens interna byteskö	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3
Särskild förmedling seniorbostäder Micasa	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Övrigt inkl. ränteintäkter	3,8	2,3	2,5	2,5	2,5
Summa	149,7	151,4	151,9	152,2	152,5

Kostnader

Personalkostnaderna är bolagets största utgiftspost. Under planperioden budgeteras för en bemanning som antalsmässigt är i nivå med den befintliga med en kompetensstruktur som anpassas till bolagets behov.

Kostnadsbilden under planperioden kommer att påverkas av bolagets fokus på att, med fortsatt hjälp av både egen personal och extern specialkompetens, utveckla tjänster som gör det attraktivt och enkelt för fastighetsägare att lämna in lägenheter samt att öka förtroendet och ytterligare förenkla för de bostadssökande. Verksamhetskostnaderna för drift och utveckling av IT-stöd och webbtjänster är fortsatt betydande under planperioden, likaså kostnader för serverdrift, licenser och IT-tjänster.

Därutöver påverkas kostnadsbilden av antalet bostadssökande och av antalet förmedlade lägenheter. En fortsatt ökning av antalet registrerade kunder leder till högre volymbaserade kostnader. Intern utveckling för att effektivisera kostnadsdrivande processer fortsätter att vara i fokus under planperioden.

Avskrivningarna påverkas under planperioden av kompletterande anskaffningar av möbler och utrustning i kontorslokalerna samt av anskaffningar av immateriella tillgångar. Under planperiodens första år bedöms investering behovet (möbler och utrustning i kontorslokalerna) vara på en lägre nivå för att sedan öka mot slutet av planperioden.

Nedan redovisas kostnadernas utfall för 2024 samt budget för åren 2025 -2028. Under planperioden budgeteras ett nollresultat.





Kostnader (mkr)					
Kostnadsslag	2024	2025	2026	2027	2028
Personal- och personalomkostnader	98,4	103,4	105	106	105,5
Övriga externa kostnader	46,5	46,5	46,4	45,7	46,2
Avskrivningar	0,7	1,5	0,5	0,5	0,8
Summa	145,6	151,4	151,9	152,2	152,5

Investeringar

För 2025 har bolaget budgeterat för kompletterande inköp av inventarier till kontorslokalerna i Palmfelt Center om 0,3 mkr. Även för åren 2026 och 2027 uppskattas bolagets investeringsbehov till ca 0,3 mkr för att 2028 öka till ca 1 mkr.



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

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



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 I samarbete med bostadsbolagen säkerställa tillgången till skyddade boenden för våldsutsatta	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet.
 Säkerställa att de skyddade boenden som idag har lägenheter i stadens bostadsbolag kan byta dessa mot jämförbara lägenheter när verksamheten av skyddsskäl så kräver	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet

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





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













Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Arbeta för att öka extern finansiering	 Fortsätta	Arbetet med att undersöka möjligheterna till ökad extern finansiering fortsätter under planperioden.

3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 I ökad utsträckning tillgängliggöra arbetsplatser genom sociala krav i stadens upphandlingar	 Fortsätta	Bolaget genomför normalt inga upphandlingar med relevans för det aktuella ägardirektivet. Om det skulle bli aktuellt att genomföra en upphandling under planperioden kommer direktivet att efterlevas.

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Bidra i arbetet med att underlätta för ungdomar att komma in på bostadsmarknaden	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet
 Bidra till stadens mål om att förmedla försöks- och träningslägenheter inklusive Bostad Först	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet. Bolaget efterfrågar dock att själva målvärdet kopplat till ägardirektivet ses över. Antalet förmedlade lägenheter styrs helt av behov. Bolaget tillhandahåller de lägenheter som efterfrågas och saknar rådighet över måluppfyllelsen. Under 2024 efterfrågades och förmedlades 434 lägenheter i den aktuella kategorin,







Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
		varför målvärdet om 600 lägenheter ej uppnåddes.
 Fortsätta att stärka kontrollen av intyg i syfte att säkerställa rättssäkerheten inom förmedlingsprocessen	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet
 I dialog med privata fastighetsägare informera om goda erfarenheter från stadens allmännyttiga bolag och deras sänkta inkomstkra, i syfte att fler ska göra motsvarande justeringar av sina krav. Bolaget ska därtill aktivt verka för att fler fastighetsägare inför sänka inkomstkra.	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet
 Se över möjligheten att i dialog med fastighetsägarna utveckla bättre digitala lösningar för lägenhetsinformation, visning och dylikt för att förenkla den sökandes bedömning tidig i processen eller vid utebliven fysisk visning	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet
 Säkerställa att annonser om lediga bostäder innehåller utförlig information om tillgängligheten i bostaden och fastigheten samt information om källsortering, laddstolpar, cykelförråd och energieffektiviseringar	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet
 Säkerställa att personer med stora behov av anpassningsåtgärder i hemmet erbjuds förtur till anpassade lägenheter	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet
 Utveckla servicen för den som står i bostadskön för att motverka att personer tappar sin köplats på grund av underlåtenhet	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet
 Öka antalet inlämnade lägenheter från privata fastighetsägare/förvaltare	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Arbeta för att stadens medarbetare inte utsätts för hot, rasism eller otillbörlig påverkan	 Fortsätta	Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet

3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
---	--------	-----------------

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 I fortsatt samverkan med bostadsbolagen, SHIS Bostäder, stadsdelsnämnderna och socialnämnden, i den mån det behövs, säkerställa att genomgångsbostäder tillhandahålls och kommer barnfamiljer som under lång tid levt i osäkra boendeförhållanden tillgodo	 Fortsätta	<p>Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet</p>
 I samarbete med socialnämnden, stadsdelsnämnderna och stadens bostadsbolag samverka kring oriktiga hyresförhållanden på bostadsmarknaden	 Fortsätta	<p>Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet. Bolaget noterar dock att motsvarande ägardirektiv inte återfinns i budget för bostadsbolagen, vilket i någon mån påverkar förutsättningarna till samverkan kring det aktuella direktivet.</p>
 Med stöd i lokal lägesbild och analys vidta sociala och situationella brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder utifrån det egna ansvarsområdet	 Fortsätta	<p>Ägardirektivet bedöms ingå i ordinarie verksamhet</p>