

Till Kommunstyrelsen

§ 9

Årsredovisning 2022 (uä nr 13/2023) för Stiftelsen SHIS Bostäder (802001-4778)

Förelåg kontorets ärende om årsredovisning för år 2022. En särskild föredragning om revisorernas granskning av räkenskapsåret 2022 gjordes av revisor Jenny Göthberg från Ernst & Young.

1. Styrelsen beslöt godkänna årsredovisningen för år 2022.
2. Ärendet överlämnas till kommunstyrelsen, socialnämnden, SHIS revisorer och länsstyrelsen.
3. Paragrafen justerades omedelbart.

Vid protokollet



Ann Hilmersson

**Årsredovisning**  
**för**  
**Stiftelsen SHIS Bostäder**

802001-4778

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Stiftelsen SHIS Bostäder får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

## Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

### Information om verksamheten

Stiftelsens uppdrag är att tillsammans med Stockholms stads nämnder med socialtjänstansvar att tillhandahålla genomgångsbostäder för personer som av sociala och/eller ekonomiska skäl är i behov av tillfällig bostad. För personer med sociala problem kan uppdraget också innebära att ge boendestöd.

Enligt särskilt avtal med Stockholms stad tillhandahåller SHIS bostäder för nyanlända och flyktingar från Ukraina.

Stiftelsen har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har ett namnbyte skett. Det nya namnet är Stiftelsen SHIS Bostäder. Tidigare namn var Stiftelsen hotellhem i Stockholm.

Kriget i Ukraina har haft stor påverkan på verksamheten. I början av året planerades för en neddragning och avveckling av antalet lägenheter inom verksamhetsområde nyanlända. Under våren medförde kriget i Ukraina en omställning och SHIS Bostäder fick ett nytt och utökat uppdrag. Tre byggnader iordningställdes under mars månad för att ta emot flyktingar från Ukraina. Under året har fler lägenheter tillkommit, för det utökade uppdraget, dessa lägenheter är i den övriga ordinarie verksamheten.

Inom verksamhetsområde nyanlända har ett stort antal lägenheter varit tomställda på grund av avveckling och har inte kunnat hyras ut. Kostnadstäckning för dessa lägenheter har utbetalats av Stockholms stad via socialförvaltningen.

Det har under året varit stort fokus på att genomföra trygghetsskapande åtgärder, digital utveckling och kompetenshöjning för medarbetare.

### Hållbarhetsupplysningar

SHIS har kollektivavtal via arbetsgivarorganisationen Sobona.

SHIS bedriver ett systematiskt arbetsmiljöarbete som bland annat innebär årliga fysiska och psykosociala skyddsronder. Årligen genomförs, tillsammans med Stockholms stad, en medarbetarenkät. Årets Aktivt Medarbetar Index (AMI) uppgick till 80, vilket innebär en ökning med två enheter i jämförelse med föregående år (78).

## Resultat och ställning

Årets resultat uppgår till 21,3 mnkr varav resultatet för den bostadssociala verksamheten inklusive ledning och verksamhetsstöd är -0,1 mnkr, verksamhetsområde nyanlända 15,4 mnkr och Ukraina 6,0 mnkr.

Under året har den ordinarie verksamheten finansierats med anslag från Stockholms stad, via socialförvaltningen, med 192,4 mnkr varav ordinarie anslag uppgår till 159,7 mnkr. Utöver det ordinarie anslaget har 32,7 mnkr utbetalats som ett extra anslag. Det extra anslaget avser kostnadstäckning av tomställda och avvecklade lägenheter (16,6 mnkr) samt ersättning för det utökade uppdraget för flyktingar från Ukraina (6,0 mnkr).

Utöver anslagen finansieras verksamheten främst av hyresintäkter men även intäkter från boende med stöd.

En rättelse av fel gällande ett riktat anslag från socialförvaltningen år 2020 har rättats mot eget kapital (8,3 mnkr). Rättelsen påverkar jämförelsetalen för 2021. I dialog med Stockholms stads socialförvaltning har det bekräftats att socialförvaltningen inte gör anspråk på ovannämnda fordran.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Hysesintäkter	322 925	331 755	321 477	295 245	245 392
Kommunala anslag bostadssocial verksamhet	54 700	61 074	75 289	43 100	39 900
Kommunala anslag Nyanlända	121 600	105 310	99 753	71 000	60 140
Kommunala anslag verksamhetsområde Ukraina	16 133	0	0	0	0
Boende med stöd inkl nolltolerans	33 233	33 457	35 975	38 716	41 113
Investeringar och underhåll	13 567	19 303	11 272	14 493	6 581
Årets resultat	21 328	10 263	1	-6 295	-566
Soliditet (%)	23,4	14,1	5,7	4,8	10,0
Kassalikviditet (%)	165,3	143,9	114,7	105,7	117,1
Antal anställda (st)	240	223	228	220	199
Personalkostnad per anställd	545	566	590	537	535
Antal lägenheter (st)	4 092	4 197	4 297	4 149	3 703
Antal boende med stöd (st)	343	311	309	323	390

### Förändring av eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Summa eget kapital</b>
Belopp vid årets ingång enligt fastställd BR	110	8 026	2 010	10 146
Rättelse av fel			8 253	8 253
<b>Belopp vid årets ingång efter rättelse av fel</b>	<b>110</b>	<b>8 026</b>	<b>10 263</b>	<b>18 399</b>
Disposition av föregående års resultat:		10 263	-10 263	0
Årets resultat			21 328	21 328
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>110</b>	<b>18 289</b>	<b>21 328</b>	<b>39 727</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande vinstmedel:

balanserad vinst	18 289
årets vinst	21 328
	<b>39 617</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	39 617

Stiftelsens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1		
<b>Stiftelsens intäkter</b>			
Verksamhetsintäkter	3	360 755	370 920
Bidrag och anslag	2,4	200 049	168 111
		<b>560 804</b>	<b>539 031</b>
<b>Stiftelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	5	-406 937	-400 323
Personalkostnader	6	-130 696	-126 159
Avskrivningar och nedskrivningar		-2 098	-2 191
Övriga rörelsekostnader		-151	-369
		<b>-539 882</b>	<b>-529 041</b>
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>20 922</b>	<b>9 989</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		418	288
Räntekostnader och liknande resultatposter		-12	-13
		<b>406</b>	<b>275</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>21 328</b>	<b>10 264</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>21 328</b>	<b>10 264</b>

## Balansräkning

tkr

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förbättringsutgifter på annans fastighet

7

4 291

5 602

Inventarie, verktyg och installationer

8

2 796

3 669

**7 087**

**9 271**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

9

35 861

35 861

**35 861**

**35 861**

**Summa anläggningstillgångar**

**42 948**

**45 132**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

23 905

15 446

Aktuella skattefordringar

1 651

1 642

Övriga fordringar

128

961

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

58 644

36 311

**84 328**

**54 360**

**Kassa och bank**

42 237

31 410

**Summa omsättningstillgångar**

**126 565**

**85 770**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**169 513**

**130 902**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
tkr	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	2		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Stiftelsekapital		110	110
		<b>110</b>	<b>110</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat kapital		18 289	8 026
Årets resultat		21 328	10 263
		<b>39 617</b>	<b>18 289</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>39 727</b>	<b>18 399</b>
<b>Avsättningar</b>	11		
Avsatt för pensioner och liknande förpliktelser enligt tryggandelagen		53 237	52 912
<b>Summa avsättningar</b>		<b>53 237</b>	<b>52 912</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		42 198	20 023
Övriga skulder		4 307	3 821
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	30 044	35 747
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>76 549</b>	<b>59 591</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>169 513</b>	<b>130 902</b>



## Kassaflödesanalys

tkr

Not  
1

2022-01-01  
-2022-12-31

2021-01-01  
-2021-12-31

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	20 922	9 989
<b>Rörelseresultat</b>	<b>20 922</b>	<b>9 989</b>

### *Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Av- och nedskrivningar	2 098	2 191
Resultat vid försäljning av anläggningstillgångar	151	369
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	325	1 718
Erhållen ränta	418	288
Erlagd ränta	-12	-13
Betald löneskatt för pensionskostnader	-9	-903

### **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet**

**23 893**      **13 639**

### **Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar	-29 958	-18 294
Förändring av kortfristiga skulder	16 957	-23 369
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>10 892</b>	<b>-28 024</b>

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-65	-513
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	0	-39
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-65</b>	<b>-552</b>

### Årets kassaflöde

**10 827**      **-28 575**

Likvida medel vid årets början

31 410      59 988

**Likvida medel vid årets slut**

13

**42 237**

**31 410**

## Noter

tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

##### *Verksamhetsintäkter*

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras stiftelsen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

##### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Förbättringsutgifter på annans fastighet	10 %
Inventarier	10 %
Datorer	20 %

##### Fordringar, skulder och avsättningar

Om inget annat anges ovan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

##### Ersättningar till anställda

###### *Ersättningar till anställda efter avslutad anställning*

Stiftelsen har förmånsbestämda pensionsplaner som finansieras i egen regi. Uppgift om pensionsskuldens storlek erhålles från oberoende företag (KPA Pension) och redovisas enligt den erhållna uppgiften.

### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Antalet anställda (st)

Medelantal anställda under räkenskapsåret

Personalkostnad per anställd (Tkr)

Personalkostnader dividerat med medelantalet anställda

### Not 2 Rättelse av fel

Stiftelsen har för perioden innan 2022-01-01 upptagit en skuld om 8 253 689 kr kronor avseende ett riktat anslag från socialförvaltningen. Stockholms Stads socialförvaltning har bekräftat att inte göra anspråk på utbetalt anslag. En rättelse av ingående balanser per 2022-01-01 har därför gjorts. Effekterna av rättelsen redovisas nedan:

	Fastställd balansräkning 2021-12-31	Justering	Ingångs- balansräkning 2022-01-01
<b>Tillgångar</b>			
Anläggningstillgångar	45 132		45 132
Kortfristiga fordringar	54 360		54 360
Kassa och Bank	31 410		31 410
<b>Summa tillgångar</b>	<b>130 902</b>		<b>130 902</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Stiftelsekapital	110		110
Fritt Eget kapital	10 036	8 253	18 289
Avsättningar	52 912		52 912
Upplupna kostnader och förubetalda intäkter	44 001	-8 253	35 748
Övriga kortfristiga skulder	23 843		23 843
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>130 902</b>		<b>130 902</b>

Stiftelsens eget kapital har påverkats på följande sätt av rättelsen:

<b>Eget kapital per 2021-12-31 enligt fastställd årsredovisning</b>	<b>10 146</b>
Korrigerings vid rättelse av fel:	
Anslag från Stockholms Stad	8 253
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01 efter rättelse av fel</b>	<b>18 399</b>

	Fastställd resultaträkning 2021	Justering	Justerad resultaträkning 2021
<b>Stiftelsens intäkter</b>			
Verksamhetsintäkter	370 920		370 920
Bidrag och anslag	159 858	8 253	168 111
	<b>530 777</b>		<b>539 031</b>
<b>Stiftelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	-400 323		-400 323
Personalkostnader	-126 159		-126 159
Avskrivningar och nedskrivningar	-2 191		-2 191
Övriga rörelsekostnader	-369		-369
	<b>-529 042</b>		<b>-529 042</b>
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>1 735</b>		<b>9 989</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	288		288
Räntekostnader och liknande resultatposter	-13		-13
	<b>275</b>		<b>275</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>2 010</b>		<b>10 264</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>2 010</b>		<b>10 264</b>

Utöver justerade resultat- och balansräkningar samt notupplysningen sker även justering i flerårsöversikt och i specifikationen över förändringar i Eget kapital.

### Not 3 Verksamhetsintäkter

	2022	2021
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>		
Hysesintäkter bostäder	322 925	331 755
Boende med stöd inkl nolltolerans	33 233	33 457
Övriga verksamhetsintäkter	4 597	5 708
	<b>360 755</b>	<b>370 920</b>

#### Not 4 Erhållna bidrag och anslag

	2022	2021
<b>Bidrag och offentliga bidrag redovisade i resultaträkningen</b>		
Kommunalt anslag bostadssocial verksamhet	54 700	61 074
Kommunalt anslag Nyanlända	121 600	105 310
Kommunalt anslag Ukraina	16 133	0
Bidrag och ersättning för personal	3 212	1 416
Övriga erhållna bidrag	4 405	310
<b>Summa</b>	<b>200 050</b>	<b>168 110</b>

#### Not 5 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Revisorsbyte har skett efter 2022-07-01. Kostnaderna för Baker Tilly Stockholms revisionsuppdrag avser granskning av år 2021.

	2022	2021
<b>Baker Tilly Stockholm KB</b>		
Revisionsuppdrag	228	383
	<b>228</b>	<b>383</b>
<b>Stockholms Stad</b>		
Verksamhetsrevision	0	62
	<b>0</b>	<b>62</b>
<b>Ernst &amp; Young AB</b>		
Revisionsuppdrag	288	0
	<b>288</b>	<b>0</b>

## Not 6 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	143	131
Män	97	92
	<b>240</b>	<b>223</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	1 729	1 483
Övriga anställda	88 337	84 848
	<b>90 066</b>	<b>86 331</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	506	1 414
Pensionskostnader för övriga anställda	6 701	6 459
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	29 255	29 163
	<b>36 462</b>	<b>37 036</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>126 528</b>	<b>123 367</b>
<b>Pensionsförpliktelser</b>		
Nuvarande styrelse och verkställande direktör	1 386	717
Tidigare styrelse och verkställande direktör	7 438	7 955
	<b>8 824</b>	<b>8 672</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	87 %	63 %
Andel män i styrelsen	13 %	37 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	75 %	75 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	25 %	25 %

### Avtal om avgångsvederlag

Stiftelsen har inga avtal om avgångsvederlag förutom med stiftelsens VD. Upplysningar om de väsentligaste villkoren framgår nedan:

Om uppsägning av av anställningsavtalet sker från SHIS sida utges ett vederlag. Vederlaget skall motsvara antalet månader som anställningen som VD pågått vid tidpunkten för uppsägning, dock maximalt 24 månadslöner inklusive uppsägningstid om sex månader. Avgångsvederlaget kan dock högst motsvara antalet månader fram till arbetstagaren fyller 67 år, då avgångsskyldighet föreligger. VD har rätt att säga upp anställningen med uppsägningstid om sex månader.

### Not 7 Förbättringsutgifter på annans fastighet

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 969	17 099
Inköp	0	401
Försäljningar/utrangeringar	0	-531
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 969</b>	<b>16 969</b>
<b>Netto anskaffningsvärde</b>	<b>16 969</b>	<b>16 969</b>
Ingående avskrivningar	-11 367	-10 381
Försäljningar/utrangeringar	0	305
Årets avskrivningar	-1 311	-1 291
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 678</b>	<b>-11 367</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 291</b>	<b>5 602</b>

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 739	15 046
Inköp	65	112
Försäljningar/utrangeringar	-823	-2 418
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 981</b>	<b>12 740</b>
<b>Netto anskaffningsvärde</b>	<b>11 981</b>	<b>12 740</b>
Ingående avskrivningar	-9 070	-10 445
Försäljningar/utrangeringar	672	2 275
Årets avskrivningar	-787	-900
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 185</b>	<b>-9 070</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 796</b>	<b>3 669</b>

## Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Värdepappersdepå Danske Bank

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 861	35 822
Inköp	0	39
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>35 861</b>	<b>35 861</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>35 861</b>	<b>35 861</b>

Aktiefonder: 40,77 %  
Räntepapper: 38,18 %  
Hedgefonder: 18,17 %  
Likvida medel: 2,88 %

## Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror	57 127	34 732
Övriga poster	1 517	1 579
	<b>58 644</b>	<b>36 311</b>

## Not 11 Avsättningar

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Pensioner och liknande förpliktelser</b>		
Belopp vid årets ingång	52 912	51 194
Årets avsättningar	5 207	6 203
Under året ianspråktaga belopp	-4 882	-4 485
	<b>53 237</b>	<b>52 912</b>

### I posten ingår till styrelse och VD

Verkställande direktören	8 823	8 672
	<b>8 823</b>	<b>8 672</b>

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna semesterlöner inkl sociala avgifter	7 904	8 281
Förutbetalda hyresinkomster	21 476	23 321
Övriga upplupna kostnader	663	4 145
	<b>30 043</b>	<b>35 747</b>



## Not 13 Likvida medel

	2022-12-31	2021-12-31
Banktillgodohavanden	42 237	31 410
	<b>42 237</b>	<b>31 410</b>

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Jakob Brandt  
Ordförande

Kristin Jacobsson  
Vice ordförande

Birgitta Rydell

Elsemarie Bjellqvist

Anna Hagnefur

## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Jenny Göthberg  
Auktoriserad revisor

Carolina Gomez Lagerlöf  
Förtroendevald revisor

Till Styrelsen för SHIS

## Årsredovisning 2022





### Förslag till beslut

1. Styrelsen godkänner årsredovisningen för år 2022.
2. Styrelsen överlämnar ärendet till kommunstyrelsen, socialnämnden, SHIS revisorer och länsstyrelsen.
3. Styrelsen förklarar ärendet omedelbart justerat.

Åsa Öttenius  
VD

## Innehållsförteckning

Sammanfattning .....	4
Ärendets beredning .....	5
SHIS styrelse 2022 .....	5
Facklig samverkan 2022 .....	5
<b>1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla .....</b>	<b>6</b>
<b>Styrelsens mål .....</b>	<b>6</b>
 1.1 SHIS ska genom ett professionellt och strukturerat arbetssätt bidra till hög och hållbar genomströmning till den reguljära bostadsmarknaden. ....	6
 1.2 SHIS utvecklar nya och befintliga tjänster, utifrån av staden prioriterade målgruppers behov .....	6
Utbud och efterfrågan.....	8
Bostadsförsörjning och andra strategiska fastighetsfrågor.....	12
Hög och hållbar genomströmning – nyckeln till ett eget hem .....	14
Tydlighet i uppdrag, roller och arbetssätt med hyresgästen i fokus .....	14
Kompetensutveckling .....	15
Samarbete och samverkan .....	16
SHIS varumärke – från reaktiv till proaktiv för att utgöra förstahandsvalet för stadens förvaltningar .....	17
Digitala verktyg för effektiva arbetssätt .....	18
Trygghet och säkerhet .....	19
Budget- och skuldrådgivning samt konsumentvägledning .....	22
Uppsägningar, avhysningar och rättelseanmaningar (varningar) under år 2022 jämfört med 2021 .....	23
Synpunktshantering .....	24
Uppnådda resultat för hög och hållbar genomströmning .....	25
Särskilt prioriterade målgrupper.....	26
Våld i nära relation .....	26
Äldre i hemlöshet +65 .....	26
Barnfamiljer i hemlöshet, i osäkra boendeförhållanden.....	27
Nyanlända.....	28
Särskilt uppdrag.....	28
Mottagandet av flyktingar från Ukraina .....	28
<b>2. En hållbar växande och dynamisk storstad med hög tillväxt.....</b>	<b>29</b>
<b>Styrelsens mål .....</b>	<b>29</b>
 2.1 SHIS verksamhet bedrivs på ett socialt, ekonomiskt, klimat- och miljömässigt hållbart sätt. ....	29
 2.2 Barnperspektivet beaktas vid alla boendeplanering, såväl i det dagliga arbetet som vid nyproduktion av fastigheter som vid avveckling samt lokalmässiga verksamhetsanpassningar. ....	29
 2.3 SHIS bidrar till att nyanlända etableras och inkluderas i samhället, för hållbar integration och indirekt ökad tillväxt. ....	29
 2.4 SHIS bidrar till ökad livskvalitet, social hållbarhet, för personer och familjer aktuella inom stadens nämnder och indirekt till ökad tillväxt. ....	29
Social hållbarhet .....	30

Ekonomisk hållbarhet.....	31
Miljö och klimat.....	31
<b>3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden .....</b>	<b>33</b>
<b>Styrelsens mål .....</b>	<b>33</b>
 3.1 SHIS ekonomi är långsiktigt hållbar.....	33
 3.2 SHIS har en organisation som stödjer effektiva arbetsätt. ....	33
 3.3 SHIS är en attraktiv arbetsgivare. ....	33
 3.4 SHIS är en arbetsgivare som utvecklas för att möta framtiden. ....	33
SHIS ekonomiska förutsättningar .....	35
Resultat och prognos.....	36
Årets resultat fördelat per verksamhet.....	39
Bostadssocial verksamhet inklusive ledning och verksamhetsstöd .....	39
Verksamhetsområde nyanlända .....	40
Ukraina.....	41
Kapitalförvaltning .....	42
SHIS som arbetsgivare .....	44
Medarbetar- och lönesamtal .....	44
Kompetensutveckling.....	44
Arbetsmiljöfrågor .....	45
Medarbetarundersökning.....	45
Arbetstidens förläggning mm .....	46
Ofrivilligt deltidsarbetande .....	46
Stockholmsjobb.....	46

## Sammanfattning

År 2022 har präglats av ett aktivt utvecklingsarbete inom flera områden, parallellt med snabb omställning för att initialt under våren tillhandahålla evakueringsboende för flyktingar från Ukraina och sedan mer långsiktiga boenden enligt Massflyktingdirektivet.

Måluppfyllelsen är generellt god. Efterfrågan på bostäder har ökat något i den bostadssociala delen av verksamheten, likaså andelen bostäder i det bostadssociala segmentet i förhållande till nyanlända. Detta har ett klart samband med den kvalitetsutveckling som varit, den tydlighet som skapats i uppdraget och roller samt arbetssätt med hyresgästen i fokus för hög och hållbar genomströmning – nyckel till ett eget hem. För ökad kvalitet har satsningar också gjorts på kompetensutveckling. Därtill har samarbete och samverkan förstärkts med stadens förvaltningar och civilsamhället. I utveckling av varumärket har SHIS gått från att vara mer reaktiv till proaktiv med siktet ställt på att vara förstahandsvalet för stadens förvaltningar vid val av boendelösningar.

Frågan om trygghet och säkerhet har därtill i vid mening stått högt på agendan.

Arbetet med bostadsförsörjningen har bedrivits än mer strategiskt med siktet ställt på att så såväl de verksamhets- som avtalsmässigt bästa villkoren. Barnperspektivet finns med såväl i utförande av det bostadssociala uppdraget som i bostadsförsörjningen. För utveckling av effektiva arbetssätt har en digitaliseringsresa startat som kommer pågå under flera år.

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

SHIS har fortsatt utveckla sin organisation för bästa förutsättningar att möta givet uppdrag och stadens förväntningar. Arbete med kostnads kontroll och mot ökad effektivisering har också bedrivits.

Ekonomi landade i ett positivt resultat på 21,3 mnkr vilket till största del beror på ett extra anslag på 22,6 mnkr från staden för bedrivande av verksamhet för flyktingar från Ukraina, men även ersättning för tomställning och avvecklingskostnader inom nyanlända. Lägre kostnader har också varit för personal då sådan kunnat nyttjas effektivt mellan de olika verksamhetsområdena. Därtill lägre kostnader för underhåll föranlett av att den interna genomförandeförmågan inte varit optimal samt att andra uppgifter, som mottagande av flyktingar från Ukraina har fått prioriteras.

SHIS har fortsatt kunna hålla sin position som attraktiv arbetsgivare och bedrivit utveckling för att möta framtiden. Sjukfrånvaron ligger på en icke anmärkningsvärt hög nivå, men högre än uppsatt mål.

Sammanfattningsvis är måluppfyllelsen god, förutom ifråga om genomströmningen där SHIS delvis uppfyllde målen ifråga om andelen hyresgäster till permanent boende på den reguljära bostadsmarknaden. Därtill ifråga om en långsiktigt hållbar ekonomi där det alltjämt finns utveckling att göra för ökad prognossäkerhet.

## Ärendets beredning

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

## SHIS styrelse 2022

SHIS styrelse utses varje år av kommunfullmäktige. Den består av 5 ledamöter och 3 suppleanter. Styrelsen har under år 2022 haft 8 sammanträden och behandlat 42 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 och attestinstruktion. Vid årets sista sammanträde behandlas i normalfallet budget och verksamhetsplanen för kommande år. På grund av förändrad politisk majoritet behandlades denna först i januari 2023.

SHIS styrelse har under år 2022 bestått av:

### Styrelserepresentanter

#### Ordförande

Kristin Jacobsson (C)

#### Vice ordförande

Alexandra Mattsson Åkerström (V)

#### Ledamöter

Birgitta Rydell (L)

Karin Gustafsson (S) - tom September

Yvonne Fernell-Ingelström (M)

Anders Göransson (S) - from November

#### Suppleanter

Stephan Gullberg (MP)

Leif Kroon (KD)

Anders Göransson (S) - tom Oktober

Jakob Brandt (S) – December

## Facklig samverkan 2022

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 arbetstagsarsidan har varit enligt nedan:

### Arbetsgivarrepresentanter

Åsa Öttenius, VD

Ann Hilmersson, Avdelningschef

Joel Rey, Avdelningschef

Catarina Helling, Avdelningschef - tom Januari

Malin Winge - from Februari

Annette Illes, HR-chef – tom September

Christina Karlsson, tf HR-chef – Oktober-December

### Arbetstagarrepresentanter

Anna-Carin Hill, Helin Taib, Peter Johansson, Kommunal

Karin Wrannvik, Ledarna

Vakant, Vision

## KF:s inriktningsmål


### 1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla


SHIS bostadssociala verksamhet, det bostadssociala uppdraget och uppdraget om mottagande av nyanlända knyter an till KF:s första inriktningsmål – En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla och följande underliggande mål:

- I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort.
- Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i.
- I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige.
- I Stockholm får människor i behov av stöd, insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet.
- I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande.

Som stadens bostadssociala resurs har SHIS såväl en viktig direkt som indirekt roll för uppfyllelse av ovanstående inriktningsmål. SHIS är en viktig aktör i arbetet med att förebygga och motverka hemlöshet.

### Styrelsens mål

 1.1 SHIS ska genom ett professionellt och strukturerat arbetssätt bidra till hög och hållbar genomströmning till den reguljära bostadsmarknaden.

 1.2 SHIS utvecklar nya och befintliga tjänster, utifrån av staden prioriterade målgruppers behov

### Förväntat resultat

- Att SHIS utbud är i linje med stadens behov och efterfrågan.
- Att SHIS stärker sitt varumärke och utgör det självklara förstahandsvalet för stadens nämnder vid val av boendelösningar.
- Att SHIS insatser leder till självständighet och en bibehållen hög samt hållbar genomströmning.
- Att processen kring två års boendetid för nyanlända är helt utvecklad och fastställd.
- Att tryggheten i och kring SHIS fastigheter ökar.

Indikatorer	Årsmål	Periodicitet	2021	2022	Måloppfyllelse
Nöjd Kund-Index (hyresgästenkät)	Behålla Nuvarande NKI 67	Var tredje år (2022) - ÅR			Är pågående, redovisas senare
Nöjd Beställare (enkät till beställare/stadens nämnder)	Öka NBI 78-93	Vart tredje år (2024)			
Hållbar genomströmning, genomströmning (i procent) till permanent boende från SHIS bostadssociala verksamhet	30 %	Tertial	28	27	Uppfylls delvis
Hållbar genomströmning, genomströmning (i procent) till permanent boende från SHIS verksamhet för nyanlända	50 %	Tertial	68	44	Uppfylls delvis

Antal hyresgäster hos Micasa AB som går vidare till eget kontrakt från kontrakt med SHIS	10	ÅR	Ny indikator 2022	11	Uppfylls helt
Antalet tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	10	ÅR	10	10	Uppfylls helt

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
Samarbeta med socialnämnden kring deras införandet av ett mobilt stödteam, med syfte att förebygga skuldsättning, missbruk och andra problem	2022-01-01	2022-12-31
Samarbeta med socialnämnden, arbetsmarknadsnämnden och stadsdelsnämnderna för att barnfamiljer inom SHIS får bostadsvägledning och insatser som leder till en stabil bostadssituation och varaktig försörjning	2022-01-01	2022-12-31
Fördjupad bostadsvägledning implementeras som arbetssätt i tillämpliga delar inom hela SHIS	2022-01-01	2022-12-31
Tillsammans med socialnämnden och stadsdelsnämnderna utveckla kvaliteten inom mottagandet av och arbetssätten kring kvotflyktingar	2022-01-01	2022-12-31
Tillsammans med stadsdelsnämnderna utveckla samarbetet med medborgarkontoren för målgruppen Nyanlända	2022-01-01	2022-12-31
I samverkan med stadsdelsnämnderna och arbetsmarknadsnämnden, andra berörda myndigheter och civilsamhället verka för att Nyanlända utan tillräcklig försörjning snabbt får tillgång till kunskaper i svenska och goda förutsättningar att komma ut i arbetslivet	2022-01-01	2022-12-31
Generellt utveckla samverkan och samarbete med stadsdelsnämnderna, socialnämnden, arbetsmarknadsnämnden och äldregruppen för bland annat hög och hållbar genomströmning	2022-01-01	2022-12-31
Tillsammans med socialnämnden och kommunstyrelsen utveckla nyckeltal för att följa utvecklingen av in- och utflytt, beläggningsgrad, boendetid och tomgångshyror för att möta stadens behov av genomgångsbostäder och motverka tomgångshyror	2022-01-01	2022-12-31
Arbeta för att SHIS ska vara förstahandsvalet för stadsdelsnämnderna och socialnämnden, vid val av boendelösningar, stärka varumärket	2022-01-01	2022-12-31
Föra en kontinuerlig och fördjupad dialog med stadsdelsnämnderna och socialnämnden om hur SHIS kan möta och utveckla olika behov av bostäder och tillhörande bostadssociala tjänster för av staden prioriterade grupper	2022-01-01	2022-12-31
I samverkan med berörda nämnder utveckla arbetet kring av staden prioriterade målgrupper, personer med erfarenhet av våd i nära relation, barnfamiljer i hemlöshet och personer som är 65 år och äldre, som lever i hemlöshet eller riskerar att bli hemlösa	2022-01-01	2022-12-31
Utveckla samarbete med fastighetsägare för utbud av lägenheter till SHIS i nivå med efterfrågan med fokus på privata aktörer	2022-01-01	2022-12-31
Omsättning av avtal för förhyrning av fastigheter för effektivisering (ökad kvalitet och bättre ekonomiska förutsättningar)	2022-01-01	2022-12-31
Fortsatt fokus på Barnperspektivet/Barnkonventionen i SHIS verksamhet	2022-01-01	2022-12-31
Skötsel av och underhåll samt investeringar i fastigheterna i nära samverkan med fastighetsägarna, enligt fastlagda planer och avtal	2022-01-01	2022-12-31
Fortsatt utveckling av det trygghets- och säkerhetsskapande arbetet, framtagande, utveckling och implementering av styr- och stöddokument	2022-01-01	2022-12-31
Fortsatt utveckling av systematiskt kvalitetsarbete; ledningssystem, internkontroll synpunktshantering med mera	2022-01-01	2022-12-31
Planlagt, enhetligt och målinriktat samt väl dokumenterat arbete i alla boendeformer inom SHIS (genomförande och boendeplaner inkluderat riskbedömning, handlingsplaner) samt kontinuerlig uppföljning	2022-01-01	2022-12-31



Fortsatt implementering av handlingsplan, framtagen i samverkan med stadsdelsförvaltningarna, som ska aktualiseras vid risk för störningar och i synnerhet vid risk för kostnadsdrivande sådana	2022-01-01	2022-12-31
Bibehålla befintligt och utöka samarbetet med civilsamhället för att bland annat förbättra Nyanländas etablering och inkludering i samhället	2022-01-01	2021-12-31
Delta i samarbete med idrottsnämnden, stadsdelsnämnderna och arbetsmarknadsnämnden för ökad aktivitet i föreningslivet för SHIS hyresgäster	2022-01-01	2022-12-31
Söka samarbete med högskolor och universitet samt andra instanser för forskning och studier kring SHIS verksamhet (evidens)	2022-01-01	2021-12-31

## Genomfört under året

### Utbud och efterfrågan

SHIS tillhandahåller individuellt utformade insatser inom ramen för de olika boendeformerna för av staden prioriterade grupper. Allt i syfte att SHIS utbud, i egenskap av stadens egen bostadssociala resurs ska spegla 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 stöd i Vägen till en egen bostad genom bostadsvägledning. I Boende med stöd erlagger placerande stadsdelsförvaltning, utöver hyran som finansieras antingen via hyresgästen eller genom ekonomiskt bistånd, en särskild avgift för boendestödet. Det stöd och den vägledning som ges i Avtalat boende finansieras via centralt anslag från staden. De olika finansieringsformerna styr sannolikt till del att stadsdelsförvaltningarna i högre grad placerar i Avtalat boende än Boende med stöd. SHIS har alltid en dialog med placerande stadsdelsförvaltning, 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 professionen SHIS besitter till snabb omställning. Detta har under perioden gällt evakueringsboenden och därefter mer långsiktiga boenden för flyktingar från Ukraina. Tidigare har det varit evakueringsboende för särskilda riskgrupper under Coronapandemin och boende för flyktingar från Afghanistan. Särskilda tilläggsuppdrag som dessa är finansierade alltid i särskild ordning av staden.

## Förfrågningar per förvaltning och boendeform 2022 jämfört med 2021

År 2022 till och med december	Boende med stöd för ung vuxen	Boende med stöd för vuxen	Mellanboende	Avtalat boende för	Avtalat boende för vux	Avtalat boende för fam	SA 2022	SA 2021	Förändring
Bromma SDF	8	7	1	5	2	5	28	23	5
Enheten för hemlösa	7	71	2	0	7	0	87	86	1
Enskede - Årsta - Vantör SDF	3	17	1	11	9	29	70	79	-9
Farsta SDF	1	28	0	9	6	9	53	68	-15
Hägersten - Älvsjö SDF	3	18	0	14	19	3	57	36	21
Hässelby - Vällingby SDF	6	7	1	13	19	12	58	60	-2
Kungsholmen SDF	0	4	1	4	7	7	23	17	6
Norrmalm SDF	1	6	0	2	10	8	27	12	15
Rinkeby-Kista SDF	7	5	11	9	11	15	58	74	-16
Skarpnäck SDF	1	8	2	3	2	5	21	29	-8
Skärholmen SDF	5	7	0	16	11	14	53	60	-7
Spånga - Tensta SDF	1	5	2	14	10	11	43	23	20
Södermalm SDF	4	22	2	9	11	4	52	53	-1
Östermalm SDF	4	7	0	4	6	4	25	25	0
<b>Totalt</b>	<b>51</b>	<b>212</b>	<b>23</b>	<b>113</b>	<b>130</b>	<b>126</b>	<b>655</b>	<b>645</b>	<b>10</b>

Boendeformer	2022	2021	Förändring
Boende med stöd, ung vuxen	51	46	5
Boende med stöd, vuxen	212	241	-29
Mellanbo	23	28	-5
Avtalat boende, ungdom	113	131	-18
Avtalat boende, vuxen	130	92	38
Avtalat boende, familj	126	107	19
	<b>655</b>	<b>645</b>	<b>10</b>

Antal inkomna förfrågningar år 2022 uppgår till 655 stycken, att jämföra med 645 vid samma tidpunkt 2021. Således en ökning med 10 stycken. Mellan åren 2020 och 2021 förelåg en minskning med 116 stycken förfrågningar. Den negativa trenden med ett minskat antal förfrågningar har brutits under år 2022 och det omfattande kvalitetsarbete som bedrivs och bedrivits givit positivt resultat i form av ökad efterfrågan.

De största förändringarna i som ägt rum mellan åren är att förfrågningar till Avtalat boende, såväl gällande familjer som vuxna ökat medan Avtalat boende för ungdomar som prognostiserats minskar. Ökningen totalt inom Avtalat boende bedöms ha ett samband med att SHIS tydliggjort boendeformen och samverkar generellt mer aktivt med stadsdelsförvaltningarna, inte minst mot målet att hyresgästerna snabbare än tidigare går vidare i boendekarriären, från Avtalat boende till Genomgångsbostad.

Eftersom antalet familjer ökat har också fler lägenheter avropats via Bostadsförmedlingen. Antalet som avropats uppgår till 42 stycken att jämföra med 11 för hela år 2021. Dessa lägenheter är destinerade för barnfamiljer i SHIS bostadssociala del, inkluderat där det finns erfarenhet av våld i nära relation.

De mest frekventa förvaltningarna för förfrågningar till SHIS är Enheten för hemlösa och Enskede Årsta-Vantör. Hägersten-Älvsjö och Spånga-Tensta är de som ökat sina förfrågningar mest mellan åren medan Rinkeby-Kista och Farsta haft den största minskningen. Antalet förfrågningar till SHIS

från stadsdelsförvaltningarna varierar och speglar inte med automatik behovet. SHIS befinner sig i det bostadssociala segmentet på en konkurrensutsatt marknad men andra aktörer att välja. Därtill har vissa stadsdelsförvaltningar bostäder i egen regi. Vidare finns det försöks- och träningslägenheter att avropa förutsatt att det också finns en tillhörande biståndsbedömd insats.

### **Antalet boende hos SHIS per den sista december 2022 jämfört med 2021 i Avtalat boende respektive Genomgångsboende**

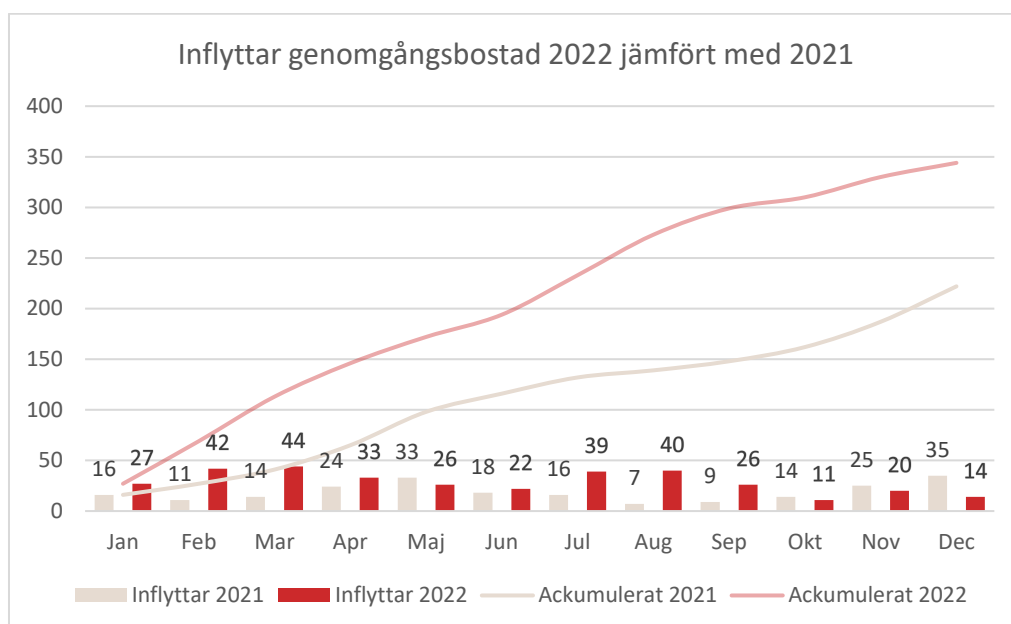
#### *Avtalat boende och Genomgångsboende 2022*

	Avtalat boende	Genomgångsboende	SA
Familjer	396	83 (17%)	479
Vuxna	187	253 (58%)	440
Ungdomar	377	273 (42%)	650
SA	960	609 (39%)	1569

#### *Avtalat boende och Genomgångsboende 2021*

	Avtalat boende	Genomgångsboende	SA
Familjer	404	48 (11%)	452
Vuxna	165	182 (52%)	347
Ungdomar	522	240 (31%)	762
SA	1091	470 (30%)	1561

Ovan illustreras hur många som bor i Avtalat boende respektive Genomgångsboende per den sista december 2022 jämfört med 2021. Procentuellt har andelen genomgångsboende ökat mellan åren, vilket också illustreras i bilden nedan.



Att andelen som gått vidare till genomgångsbostad har ökat är mycket positivt. Det innebär att fler än föregående år har gått vidare till "eget kontrakt" med SHIS utan socialtjänstkontakt, att det initiala boendet har skötts väl och att förutsättningar ökat för det slutliga målet om hyreskontrakt på den reguljära bostadsmarknaden. En aktivare bostadsvägledning, utökad samverkan med stadsdelsförvaltningarna och en snabbare intern hantering av ärendena är framgångsfaktorerna bakom detta.

#### Boende med biståndsbedömd insats

	2022-12-31	2021-12-31	Förändring
Boende med stöd för ung vuxen	44	50	-6
Boende med stöd för vuxen	282	251	+31
Mellanbo <sup>1</sup>	17	10	+7
SA	343	311	+32

Inom boendena där biståndsbedömd insats föreligger har antalet på totalen ökat med 32 stycken, att jämföra med en ökning om 5 stycken mellan åren 2020 och 2021. Även ökningen i dessa boendeformer har ett samband med det utvecklingsarbete för ökad kvalitet som bedrivs och bedrivits. Särskilt fokus har varit på kvalitetshöjande arbete inom Mellanbo.

<sup>1</sup> Boende för personer med erfarenhet av våld i nära relation

## Bostadsförsörjning och andra strategiska fastighetsfrågor

### Utveckling av lägenhetsbeståndet

Per den sista december 2022 är antalet lägenheter 4 092 (4 197) vilket är en minskning med 105 lägenheter sedan samma tidpunkt 2021.

Verksamhetsområde	Antal lgh 2022-12-31	%	Antal lgh 2021-12-31	%
<b>VO 1-3</b>	2 271	56%	2 257	54%
<b>VON</b>	1 319	32%	1 940	46%
<b>Ukraina</b>	<u>502</u>	<u>12%</u>	<u>0</u>	<u>0%</u>
<b>Totalt antal lägenheter</b>	<b>4 092</b>	<b>100%</b>	<b>4 197</b>	<b>100%</b>

Inom den bostadssociala verksamheten har antalet lägenheter ökat med 14, jämfört med föregående årsskifte, vilket också innebär en ökning procentuellt sett till 56 procent av SHIS hela lägenhetsbestånd.

Inom verksamhetsområde nyanlända har både antalet lägenheter och andelen i procent minskat. Antalet lägenheter uppgår per sista december till 1 319 vilket är en minskning med 621 lägenheter sedan föregående årsskifte. Den procentuella andelen är 32 procent. De fastigheter som har avvecklats under året är Sandstugan, Vasen, Dalbon, Byholmen, Sveaborg och Dalen. Fagersjö var också planerad att avvecklas men återinhyrdes för flyktingar från Ukraina. År 2022 har således dominerats av strategisk minskning av antalet bostäder inom nyanlända i nära samarbete med beställaren socialförvaltningens Intro Stockholm, parallellt med fokus på kommande omsättningar av avtal för behovsanalys framåt.

För flyktingar från Ukraina upplåtes per den sista december 502 lägenheter, vilket är 12 procent av bostadsbeståndet. Verksamheten bedrivs i fastigheterna Nya Fagersjö, Nya Prästgårdshagen och Fjärdingsmannen samt därtill i insprängda lägenheter inom både den bostadssociala delen av verksamheten och nyanlända. Under del av året har också en särskild förhyrning varit på Stadshagen för målgruppen.

SHIS fick med mycket kort varsel våren 2022 ställa om delar av tidigare avvecklingsplaner för att möta behovet av bostäder för flyktingar från Ukraina. Under året har uppdraget konsoliderats. De initiala evakueringsboendena har avvecklats, men inom samma fastigheter övergått till ett mer permanent uppdrag kopplat till Massflyktningdirektivet.

### Utveckling inom fastighetsområdet

Under året har initierats strategiska fastighetsforum likt för nyanlända även inom den bostadssociala verksamheten för de avtal som är möjliga att omsätta kommande år. Detta med siktet ställt att nå såväl de verksamhets- som avtalsmässigt bästa förutsättningarna och en förväntad expansion på den bostadssociala delen av verksamheten. Målsättningen är att kontinuerligt från staden fånga upp nya och utvecklade behov av boendelösningar.

Därtill är processerna förfinade och det interna samarbetet förstärkt kring budget, inköp, underhåll, besikningar och debitering. I det senare att snabba upp processen för ökad ekonomistyrning, såväl internt som för stadens förvaltningar. Fokus under perioden har också varit på utveckling av arbetet

med skadehantering och reglering av kostnader för densamma. Arbetet med upphandling av nytt fastighets- och hyressystem har varit intensivt med marknadsdialoger samt workshops för att fånga behov inför upphandling. Annonsering skedde strax före jul.

Översyn och sammanställning av de hyresavtal som hyrs av SHIS i andra hand med SHIS blockhyresgäster (företrädesvis stadsdelsförvaltningar) har slutförts. Med denna översyn som grund ska nya avtal upprättas och en diskussion om framtiden föras med respektive blockhyresgäst.

### **Energibesparande åtgärder**

I syfte att belysa den individuella elkonsumtionen hos hyresgäster har SHIS under året gjort en kartläggning av samtliga fastighetsavtal för att undersöka möjligheter till individuell elmätning där detta är möjligt. Arbetet handlar både om hur block- och lokalhyresavtal historiskt tecknats samt hur de tekniska förutsättningarna i husen ser ut. Målsättningen framåt är att göra en bedömning kring eventuella tekniska investeringar i fastigheter med långa avtal för att möjliggöra för hyresgäster att teckna egna abonnemang, alternativt synliggöra elkostnader på hyresavtal när så blir möjligt med ett nytt fastighetssystem. Målsättningen är att framgent skapa incitament för hyresgäster att hålla nere sin elförbrukning för den hushållsel som konsumeras samt att kunna göra affärsmässiga val på den öppna elmarknaden.

## Hög och hållbar genomströmning – nyckeln till ett eget hem

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 har under 2022 varit:

1. Tydlighet i uppdrag - väl dokumenterat och planlagt (målstyrt) arbete samt kontinuerlig uppföljning.
2. Utveckling av arbetssätt - Bostadsvägledning och Boskola
3. Samverkan
4. Budget- och skuldrådgivning samt konsumentvägledning.



2022 har präglats av utveckling, det har varit ett utvecklingsår både när det gäller personal och verksamhet. Utvecklingsarbetet har handlat om att tydliggöra arbetssätt och roller, för att tydligare visa på vad SHIS erbjuder hyresgäster och beställare.

### Tydlighet i uppdrag, roller och arbetssätt med hyresgästen i fokus

Ett prioriterat utvecklingsområde har varit att ta fram en ny tydligare Boskola. Boskolan har för SHIS varit ett av de viktigaste verktygen för att stötta, vägleda och hjälpa hyresgästerna att flytta vidare till egen bostad. Det har dock funnits en otydlighet i innehållet, vilket medfört svårigheter att följa upp hyresgästernas utveckling samt att återkoppla till beställaren. Under 2022 har SHIS arbetat fram ett nytt koncept och förtydligat innehållet i det stöd som erbjuds hyresgästerna. Boskola som begrepp har utvecklats och det nya konceptet vid namn "Vägen till egen bostad" blir en del av bostadsvägledningen. I materialet lyfts särskilt fram två teman, att ta hand om hemmet och sin ekonomi. Detta för att öka möjligheterna till att få och behålla en bostad på den ordinära bostadsmarknaden. Inom området nyanlända har det nya arbetssättet framgångsrikt tillämpats under en längre tid och under 2022 har den bostadssociala verksamheten börjat att anamma det nya arbetssättet kring bostadsvägledning och då valt att i första hand fokusera på familjer samt på de hyresgäster vars boendetid upphört 2022 eller kommer upphöra 2023. Målet är att det nya arbetssättet ska ha implementerats i hela verksamheten 2023.

För individuppföljningen och återkopplingen till beställare är individuella boendeplaner för hyresgäster ett viktigt verktyg. Under året har nya mallar för boendeplaner tagits fram där det tydligt framgår vad som är det långsiktiga målet samt de individanpassade delmålen.

Ytterligare en del i utvecklingsarbetet har varit att tydliggöra roller och från årsskiftet 2022/2023 ändrades titeln Bovärd till Bostadsvägledare. Den nya titeln speglar på ett tydligare sätt uppdraget och det arbete som sker för att stötta hyresgästerna vidare i bostadskarriären. SHIS använder nu en befattningsbenämning som är i linje med hur andra aktörer i staden använder den och vad som kan förväntas.

För att möjliggöra ett ökat fokus för Bovärd och Boendestödjare på hyresgästerna pågår även renodling och förtydligande av roller ifråga om det hyresgäst- respektive fastighetsrelaterade arbetet. Det förstärkta interna samarbetet över avdelningsgränserna och utvecklingen av processer inom fastighetsområdet, understödjer inriktningen mot mer tid för Bovärd och Boendestödjare att arbeta mer frekvent med uppföljning och nära hyresgästerna. Likaså ett planlagt arbete med att centralisera vissa administrativa sysslor.

I syfte att förbättra servicen och stödet till hyresgästerna har under året också kvällsöppet införts någon dag per vecka. Tanken är att personalen ska vara tillgänglig för de hyresgäster som inte har möjlighet att ta emot stöd och hjälp på kontorstid. Arbetsuppgifterna för personalen ska i huvudsak fokusera på det bostadssociala uppdraget, bostadsvägledning samt insatser för att stärka relation med hyresgästerna. Ökad tillgänglighet och närvaro av personal skapar därtill i sig ökad trygghet i fastigheterna.

### **Kompetensutveckling**

Ett kompetensutvecklingsprogram har tagits fram för Boendestödjare och Bovärdar som också syftar till att öka kvaliteten i uppdraget.

Bland annat har Bostadsvägledarna genomgått en basutbildning i neuropsykiatri. Utbildningen är i stadens regi och syftar till att ge en bredare kompetens inom och förståelse för neuropsykiatriska funktionsnedsättningar, vad dessa innebär och hur personer med sådana funktionsnedsättningar kan stöttas och behöver bemötas.

Boendestödjarna påbörjade under hösten 2022 en uppdragsutbildning genom Marie Cederskölds högskola som sträcker sig en bit in i 2023. Utbildningen syftar till att öka kompetensen hos Boendestödjarna i socialpedagogiskt arbete och erforderlig dokumentationsskyldighet vid utförande av biståndsbedömd insats.

Ett forum för fastighetsvärdar har också tillskapats under året för att ge möjlighet till delad kunskap internt men också för att tydliggöra roller och uppdrag samt få fler verktyg att genomföra sitt uppdrag.



## **Samarbete och samverkan**

Samarbete och samverkan är nyckelord för ett framgångsrikt arbete med goda resultat jämte allt annat utvecklingsarbete som pågår. Under året har stort fokus avseende samverkan legat inom ramen för bostadsvägledning liksom samverkan med samtliga stadsdelsförvaltningar, socialförvaltningen och arbetsmarknadsförvaltningen.

Exempel på framgångsrik och uppmärksam samverkan, enligt en framtagna samverkansmodell, är den med Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning. Där har ett nära samarbete utvecklats för att påskynda etablering och integration av de nyanlända med samhällsvägledare från stadsdelsförvaltningen på plats i receptionen på SHIS fastigheter. SHIS ser att fler stadsdelsförvaltningar rör sig mot likande arbetssätt, vilket ger mycket positiva effekter för de nyanlända och staden.

Under året har SHIS tillsammans med arbetsmarknadsförvaltningen initierat två nya integrationsprojekt som blivit beviljade medel – ”Digital etablering” som syftar till att stärka den nyanlända målgruppens IT-kunskaper och ”Språkutveckling och jämställt föräldraskap” som har målet att stärka föräldrar i svenska språket, med fokus på pappor. Projekten startar upp under 2023. SHIS hjälper också till och sprider information om tillgängliga aktiviteter via idrottsförvaltningen. Till exempel om simundervisning.

SHIS har en tät samverkan med socialförvaltningens Intro Stockholm för att säkerställa ett kvalitativt bemötande av de nyanlända. Det finns en väl fungerande kontinuerlig samverkan såväl på operativ som strategisk nivå. Under året har SHIS intensifierat samarbetet med Etableringscentrum. En grundförutsättning för att kunna få ett förstahandskontrakt är egen försörjning, något som samverkan med Etableringscentrum möjliggör. Jobbmatcharna från arbetsmarknadsförvaltningen och de lokala Jobbtorgen ingår numera i SHIS samverkansgrupper kring nyanlända tillsammans med stadsdelsförvaltningarna. En av Etableringscentrums verksamhetsgrenar är att samordna och möjliggöra vägen in till civila samhället för de nyanlända. Även här har SHIS arbetat fram ett arbetssätt som gynnar de nyanlända hyresgästerna. Exempel på samarbeten med det civila samhället: Brommapojkarna, Starthjälpen, Svenska med baby, Kvinnokraft i Spånga/Tensta och Rinkeby/ Kista, Granne till Granne, Pingstkyrkan, Midsommargården och Svenska Kyrkan.

SHIS ser under det gångna året att bostadsvägledningen gett mycket goda resultat. När SHIS lyckas som bäst når cirka 80 % av de nyanlända eget boende och allt fler hushåll hittar egna boenden innan den maximala boendetiden uppnåtts. Det intensiva och väl fungerande samarbetet som beskrivits ovan har en mycket stor betydelse för detta.

Filmerna tillhörande bostadsvägledningen på flera olika språk är publicerade på SHIS hemsida som gör de ständigt tillgängliga för hyresgästerna och ökar egenmakten i vägen mot egen bostad.

Ett under året intensifierat arbete med hyresskulder har också gett positiva effekter. Hyresskulderna har minskat avsevärt utifrån ett strukturerat arbete med frågan.

Under 2022 har SHIS i tätt samarbete med arbetsmarknadsförvaltningen kunnat erbjuda stockholmare som befinner utanför arbetsmarknaden arbetsmöjligheter med fokus på miljön på SHIS. Miljövärdprojektet har haft omkring 10 aktiva Miljövärdar som arbetar över hela verksamheten och skapar ett stort mervärde för SHIS. Samtidigt ger SHIS personerna en ingång i arbetslivet för att göra

dem mer anställningsbara och kunna ta klivet till den reguljära arbetsmarknaden. Under året har Miljövårdarna, förutom att hantera sitt ordinarie uppdrag, varit behjälpliga med att iordningsställa fastigheterna/bostäderna för flyktingar från Ukraina.

Även i den bostadssociala delen av verksamheten är samverkan med placerade stadsdelsförvaltning en grundbult för framgång. Löpande dialog förs om de gemensamma handlingsplanerna och utmaningar som uppstår. Likaså kring när hyresgästen är redo att ta steget från Avtalat boende till genomgångsbostad. Nyanländas samverkansmodell har etablerats för att underlätta mer för stadsdelsförvaltningarna att ha en väg in, då SHIS uppmärksammat deras behov av att få en enklare kontaktväg. På så sätt blir det ett samlat forum för att lyfta frågeställningar och hitta former för att utveckla vidare samverkan. På dessa möten deltar numer även Förmedlingsenheten för att kunna svara direkt på stadsdelsförvaltningens frågor om placeringar. Ett arbete har även gjorts att med hjälp av statistik identifiera de förvaltningar som använder SHIS minst och särskilda samverkanskontakter har tagits med dessa.

Samverkan gällande trygghetsfrågor är även ett centralt och prioriterat område, exempel på detta finns under rubriken Trygghet och säkerhet.

### **Uppföljning och utvärdering**

Ovan har beskrivits en del av det omfattande arbete SHIS bedriver med utveckling av verksamheten. Ett område som behöver förstärkas för att fullt ut få effekt av det utvecklingsarbete som bedrivs är kontinuerlig uppföljning och utvärdering. SHIS har idag inget digitalt kvalitetsledningssystem som stöd för systematisk sammanhållande uppföljning och utvärdering men har inlett diskussioner kring detta.

### **SHIS varumärke – från reaktiv till proaktiv för att utgöra förstahandsvalet för stadens förvaltningar**

Trots allt arbete SHIS utför i egenskap av stadens bostadssociala resurs har identifierats att SHIS är en allt för okänd aktör. Inom den bostadssociala delen befinner sig SHIS därtill på en marknad med konkurrens från flera andra aktörer.

Våren 2022 anställde SHIS en kommunikatör. Under hens ledning arbetar SHIS vidare med att bygga varumärket både internt och externt, för att synliggöra allt det arbete SHIS gör för att bli förstahandsvalet för stadens förvaltningar vid val av boendelösningar.

I extern kommunikation arbetar SHIS mer proaktivt än tidigare. Fokus är på att synliggöra SHIS, den unika verksamheten och SHIS goda resultat i fler sammanhang och i fler kanaler.

Under det gångna året har SHIS deltagit i flera externa sammanhang. SHIS har, tillsammans med socialförvaltningen, deltagit i webinarier kring +65 (nu +66), Mellanbo, barnfamiljer i hemlöshet och SHIS verksamhet för nyanlända. Det sistnämnda var ett webinarie som arrangerades tillsammans med Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning, där SHIS berättade om samarbetet som har generat så gott resultat att det även mynnade ut i artiklar i rikstäckande media. SHIS deltagande med en egen monter på Järvaveckan och representation på Socialchefsdagarna bidrog också till många nya kontakter och samarbetsytter.

SHIS har startat ett arbete med att utveckla innehåll, funktioner och tillgänglighet på webbplatsen shis.se, ett arbete som kommer fortsätta under kommande år. SHIS webbplats ska vara den naturliga kanalen som hyresgäster, beställare och samarbetspartners vänder till för komma i kontakt med SHIS samt för att få information och stöd. På startsidan har SHIS nu en nyhetsmodul, för att på ett tydligt sätt kunna lyfta goda exempel, nyheter och ge en inblick i olika delar av SHIS verksamhet.

Under det gångna året har SHIS aktivt börjat arbeta med LinkedIn för att synliggöra verksamheten, lyfta goda exempel, dela lediga tjänster och visa på utveckling. Genom LinkedIn når SHIS många målgrupper inom stadens förvaltningar. I april 2022 var följarantalet 143 personer. Under året har följarantalet mer än fördubblats och SHIS har per den 14 februari 2023 333 följare.

Engagerade och stolta medarbetare smittar av sig, vilket gör SHIS medarbetare till de bästa ambassadörerna. Guidelines och riktlinjer har tagits fram för att inspirera medarbetare att vara aktiva på LinkedIn, för att ytterligare underlätta spridning av SHIS budskap. Medarbetare som är aktiva på LinkedIn stöttar också byggandet av arbetsgivarvarumärket och ökar SHIS rekryteringsbas.

### **Digitala verktyg för effektiva arbetssätt**

Under året har SHIS påbörjat ett omfattande digitaliseringsarbete för att såväl effektivisera och minska dubbelarbete som för att minska den nuvarande tekniska skulden. Både föråldrade arbetsverktyg som manuella arbetssätt behöver hanteras och i våras startade en gedigen behovsinventering inför upphandlingen av ett fastighetssystem som annonserades i slutet av året. Nyttor som identifierats är bland annat ökad kvalitet, rättssäkra arbetssätt samt enklare/snabbare hantering och registreringar samt ökade möjligheter med att simulera bostadsförsörjning och efterfrågan på kort och lång sikt vilket underlättar ekonomiska prognoser och säkerställer ekonomin.

Projektet Smart Arbetsliv infördes succesivt under året, det vill säga en omfattande digital satsning för samtliga anställda innehållande enhetliga, moderna och säkra arbetsverktyg samt kompetensutveckling. Därtill förenklade arbetsprocesser som ger goda förutsättningar för effektivare arbetssätt framgent. Direkta resultat är en förbättrad arbetsmiljö, ökad transparens, likartade arbetssätt samt att samarbetet med stadsdelsförvaltningarna stärkts. Större utvecklingsinsatser har även genomförts inom HR-området genom uppgraderingen av personalsystemet samt utveckling av ekonomirapporter och arbetssätt i ekonomisystemet.

Därtill pågår ett konstant arbete med att säkerställa levereras av stabila och säkra bastjänster och IT-drift till existerande och nya kontor, löpande förvaltning och utveckling av befintliga system samt samordning av informations- och IT-säkerhetsfrågor och GDPR.

## Trygghet och säkerhet

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

Generellt kan sägas att år 2022 varit ett år utan extraordinära händelser gällande trygghet och säkerhet, från att såväl år 2021 som 2020 innefattat extrema utmaningar på området. Det nu sagda ska inte tolkas som att SHIS gått fria från utmaningar under år 2022, men de lärdomar som erhållits och det systematiska samt strukturerade arbetssätt som utvecklats och alltjämt är pågående har gjort att de negativa effekterna av händelserna har kunnat minskas. Centralt i sammanhanget är ett väl fungerande samarbete med placerande stadsdelsförvaltning, en god planering och uppföljning samt snabba gemensamma åtgärder när extraordinära händelser kring hyresgäster föreligger, för att undvika eskalerande situationer.

Under året är en utredning genomförd gällande skalskydd för SHIS mest prioriterade fastigheter. Prissförslag och offerter för åtgärder är framtagna. Flera av åtgärderna är genomförda på Magnus Ladulåsgatan 32 och övriga fastigheter ligger i plan.

Pilotprojekt som sattes igång på bostadsanläggningen Magnus Ladulås under årets inledande del gällande digitala personlarm har genomförts och utvärderats. Ny leverantör kommer att testas under nästkommande år. På nämnda bostadsanläggning pågår också ett fördjupat internt samarbete generellt kring trygghets- och säkerhetsfrågor. Prövning av metoder för ökad trygghet och säkerhet pågår som sedan om de faller väl ut ska spridas inom hela SHIS.

En arbetsmodell – Enskedemodellen - för extraordinära incidenter eller en förhöjd incidentnivå är framtagen. Nya rutiner för central hantering av polisanmälningar och för omhändertagande av stöldgods, vapen och droger är framtagna.

Utvärdering av det nya arbetssättet med Trygghetsteam inom SHIS och störningsjour via på extern part är genomförd.

Arbetet med att förstärka och än mer tydliggöra krisorganisationen inom SHIS har fortsatt, likaså med krishanteringsplanerna. Fokus framgent är på att utbilda och öva organisationens krisberedskap.

Under perioden har arbetet fortsatt rörande SHIS systematiska brandskyddsarbete. Implementering av digitala egenkontroller var genomförd för alla fastigheter innan årsslutet.

Inom ramen för projektet Smart Arbetsliv pågår arbete med att förstärka informationssäkerheten. Ett program för ökad säkerhet gällande e-post har bland annat installerats. Arbetet har påbörjats med att fram en övergripande Informationssäkerhetspolicy. Implementeringen av Smart Arbetsliv som fortsatt under året kommer ha stor effekt på den generella informationssäkerheten inom SHIS.

Samverkan kring trygghets- och säkerhetsfrågor förutsätter såväl ett väl fungerande internt samarbete som externt med stadens förvaltningar, polisen och räddningstjänsten. Fokus under perioden har varit på fortsatt etablering av kontakter med polis på lokal nivå för att hitta funktionella samverkansformer. SHIS har idag upparbetat samverkansformer med flera lokala polisområden samt deltar i

samverkansprojekt på bland annat Södermalm. Dialogen med polisen har även fortsatt på regional nivå.

Exempel på olika trygghetsforum som är etablerade är Trygghetsforum Farsta där trygghetssamordnare på Farsta stadsdelsförvaltning bjuder in olika aktörer en gång i månaden för att samverka kring trygghets- och säkerhetsfrågorna i stadsdelen. Motsvarande forum finns med Skärholmen och Hägersten/Liljeholmen. Därtill är likande på planeringsstadiet för Enskede. SHIS har också deltagit och fortsätter att delta i ett nätverk kring ökad trygghet på Magnus Ladulåsgatan och dess närområde. På Södermalm finns även forumet "Söderandan". Det har även skapats en grupp för trygghetsskapande arbete på Magnus Ladulåsgatan efter en tids oro där. En kontakt inför ett nära samarbete har påbörjats med polisen på Södermalm för en mer kontinuerlig uppföljning.

Från september har verksamheten börjat med kvällsöppet en kväll per vecka för att kunna möta upp behov hos hyresgäster som arbetar eller bedriver studier under dagtid. En synergieffekt av detta är sannolikt ökad trygghet i SHIS fastigheter som erfarenhetsmässigt tillkommer av ökad personalnärvaro. Detta har under perioden inte minst visat sig på bostadsanläggningen Stadshagen, som under våren haft en utökad målgrupp och en väsentligt utökad personalnärvaro för uppdraget gällande evakueringsboende för flyktingar från Ukraina.

I början av maj trädde chef i beredskap (CIB) i kraft, vilket säkrar kontinuerlig tillgång till arbetsledande chef för medarbetare som arbetar kvällar och nätter.

Under hösten genomfördes en omfattande trygghets- och säkerhetsutbildning för all personal. Utvärderingen visade att utbildningen uppskattades och låg i linje med de behov som SHIS identifierat. Under hösten genomfördes även en uppskattad och givande utbildning i HLR för all personal.

SHIS ser fortsättningsvis utmaningar som påverkar arbetet kring trygghet och säkerhet. Det handlar alltjämt om en ökad närvaro av organiserad brottslighet med i huvudsak drogförsäljning, droghantering samt vapenhantering som huvudsyssla i vissa av SHIS fastigheter. Det handlar också om hyresgäster med allt större utmaningar, vilket har ett starkt samband med förekomst av kriminalitet och droger. Den grova kriminaliteten i samhället i stort avspeglar sig även i SHIS verksamhet. Detta även om SHIS arbetar aktivt med att hålla den på avstånd.

Ovanstående medför i flera fall en otrygg arbetsmiljö för SHIS personal och en otrygg boendemiljö för hyresgästerna. SHIS ordinarie personal, Bovärddar och Boendestödjare, är vana att hantera relativt komplexa hyresgäster och är gott rustade i lågaffektivt bemötande, men inte i hanteringen av gängkriminella som många gånger inte skyr några medel i sin framfart.

Utveckling av arbetsmetoder och arbetssätt kring det trygghets- och säkerhetsarbetet är prioriterat och kommer så vara under det kommande året och åren. Aktiviteter är att kontinuerligt genomföra risk- och säkerhetsanalyser kring och i SHIS fastigheter för att bedöma korrekt skalskydd, behov av kameror, lämpliga arbetssätt, lämplig målgrupp i aktuellt område med mera. Trygghet och säkerhet ska vara ett levande ämne i vardagliga samtal och på arbetsplatsträffar. Det behöver skapas mer förståelse gällande vikten av att dokumentera, belysa och anmäla händelser.

En viktig del är att kontinuerligt utvärdera genomförda insatser och dess effekter. SHIS behöver därtill noga följa utvecklingen och göra relevanta förstärkningar vid behov.

**Budget- och skuldrådgivning samt konsumentvägledning**

Under året har ärendeströmmen minskat något jämfört med tidigare år, vilket beror på att en tjänst varit vakant under första delen av året. Budget och skuldrådgivaren samt konsumentvägledaren är en del av det vräkningsförebyggande arbetet. De har kontakt med de hyresgäster som mår psykiskt och fysiskt dåligt och inte kan tillgodogöra sig stadsdelsförvaltningarnas service. Då hyresgästerna som söker rådgivning har begränsat med tid för att lösa sina ekonomiska bekymmer behöver SHIS BUS/KVL försöka hjälpa dem att skynda på sina processer och sina kontakter med myndigheter, vilket krävs för att hyresgästerna ska kunna komma vidare i boendekedjan.

Inom boendeformen nyanlända har hyresgäster oftast mer akut behov av budget- och skuldrådgivning på grund av den stora andelen hyresskulder, även om konsumentvägledning många gånger förekommer i ärendena då hyresgästerna ofta saknar kunskap i svensk myndighetsutövning och avtalskultur. Skuldsanering är sällan aktuellt då hyresgästerna inte når upp till kraven för kvalificerad skuldsättning. Under året har andelen rådsökande hyresgäster med analfabetism ökat vilket naturligt tagit större resurser i anspråk.

Att hyresskulder är vanligt hos de nyanlända hyresgästerna beror på en för hyresgästen oförutsedd händelse som innebär ökade kostnader eller intäktsbortfall. Till exempel avslag på kompletterande försörjningsstöd, att bostadsbidraget inte förnyats i rätt tid, att ett arbetsmarknadspolitiskt program avslutats med mera. I dessa lägen uppstår inte sällan en skuld då privatekonomi inte innehåller några marginaler och myndighetskontakterna drar ut på tiden.

Många Bovärddar och Boendestödjare har internutbildats i grundläggande konsumenträtt vilket medfört att fler konsumentärenden kan lösas tillsammans med ordinarie personal alternativt ges hyresgästen hänvisning till rätt rådgivning utanför SHIS. SHIS konsumentvägledare handlägger ärenden av fördjupad karaktär som är mer tids- och resurskrävande.

### Uppsägningar, avhysningar och rättelseanmaningar (varningar) under år 2022 jämfört med 2021

Antalet uppsägningar 2022 jämfört med (2021)	Antal återtagna uppsägningar 2022 jämfört med (2021)
600 (764)	52 (31)
Skäl till uppsägning	Antal per kategori
Obetalda hyror	105 (89)
Bott maximal tid	372 (515)
Klarar ej boendet	38 (37)
SDF sagt upp avtal	85 (115)
Ombyggnation av fastighet	0 (8)
<b>Summa</b>	600 (764)

Det totala antalet uppsägningar år 2022 jämfört med 2021 har minskat från 764 till 600, således med 164 stycken. Den stora minskningen är i kategorin maximal boendetid. Antalet återtagna uppsägningar är 46, det vill säga 15 fler 20 än föregående år.

Av de 52 återtagna uppsägningar är det 28 som avser 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.

20 stycken avser boendetid. I dessa fall handlar det om att förlängd tid för avstående från besittningsskydd givits av särskilda skäl i 1-2 år efter den annars maximala tiden om 5 år.

1 stycken återtaganden handlar om att stadsdelsförvaltningen återtagit uppsägning av avtal.

3 återtagande föreligger i kategorin "Klarar ej boendet". Således kan det konstateras att SHIS bibehållit ett över tid förändrat arbetssätt, där den primära åtgärden vid misskötsamhet är samtal, därefter rättelseanmaning och först om rättelse inte sker tillämpa uppsägning. Detta ligger i linje med lagstiftarens intentioner och SHIS uppdrag att "lära människor att bo" än tidigare arbetssätt att snabbare tillgripa åtgärden uppsägning för att sedan återta densamma vid rättelse.



### Avhysningar

År	2022	2021	2020	2019	2018
Verkställda	14	20	18	13	7
Återkallade	6	16	14	6	5
SA	<b>20</b>	<b>36</b>	<b>32</b>	<b>19</b>	<b>12</b>

I tabellen ovan redovisas verkställda och återkallade avhysningar. Återkallelse av avhysning är till följd av att placerande förvaltning reglerar hyresskuld eller att hyresgäst flyttar ut innan avhysning verkställts. Sett över femårsperioden är antalet verkställda avhysningar lägst under 2018 och högst under 2021. Minskningen av verkställda avhysningar om 6 stycken mellan år 2021 och 2022 är positivt. SHIS har i plan för 2023 att förstärka det vräkningsförebyggande arbetet.

### Rättelseanmaning

Antalet rättelseanmaningar år 2021 uppgår till 583 stycken, varav 166 avser misskötsamhet och 317 obetalda hyror. År 2022 var antalet 430 stycken, varav 128 avsåg misskötsamhet och 302 obetalda hyror. På totalen föreligger en minskning med 153 stycken mellan åren 2021 och 2022.

### Synpunktshantering

SHIS mål är att uppmuntra hyresgäster till att aktivt lämna in synpunkter med fokus på förbättringsförslag och andra viktiga åtgärder. Detta för att öka engagemang och möjlighet till att förbättra boendemiljö för hyresgästerna. Synpunkter från externa aktörer är lika viktiga som synpunkter och förslag som kommer från hyresgäster. Detta leder till utveckling inom verksamheten och möjlighet till att skapa högre kvalitet.

Nedan redovisas antal inkomna synpunkter under året 2022 i jämförelse med föregående år.

Verksamhetsområde	Antal synpunkter/ klagomål 2021	Antal synpunkter/ klagomål 2022
1	148	169
2	71	96
3	74	80
Nyanlända	135	88
<b>Summa</b>	<b>428</b>	<b>433</b>

Det totala antalet synpunkter är i stort sett samma som föregående år. Inom området nyanlända har antalet hyresgäster i perioder varit färre än föregående år, vilket kan förklara minskningen. Inom det bostadssociala området har antalet ökat något, vilket till viss del förklaras av att SHIS arbetat med att bli bättre på att registrera synpunkter.

Merparten av synpunkterna rör liksom tidigare år störningar av olika slag och fastighetsrelaterade frågor.

## 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 under år 2022

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 2022 har 1 143 hushåll flyttat ut från SHIS varav 719 från den bostadssociala verksamheten och 424 från nyanlända.

Utflyttningsstatistik	Permanent boende	Tillfälligt boende	Boende					Uppgift saknas	Totalt antal utflyttade
			Boende inom SHIS	SDF's försorg	Vård/behandling	Hemlöshet	Avliden		
Avtalat boende för familj	35	4	66	0	0	1	0	21	126
Avtalat boende för ungdom	37	31	69	4	1	0	1	56	199
Avtalat boende för vuxen	3	1	17	5	1	0	5	26	58
Boende för familj	13	1	4	0	0	0	0	6	24
Boende för ungdom	60	18	5	0	0	0	0	23	106
Boende för vuxen	29	4	4	0	3	0	4	34	78
Boende med stöd ung vuxen	0	4	8	2	1	1	0	7	23
Boende med stöd vuxen	9	4	23	5	10	2	8	32	93
Boende för nyanlända	185	71	0	4	0	0	0	164	424
Mellanboende	0	0	5	0	0	0	0	0	5
Seniorboende	6	0	0	0	0	0	0	1	7
	377	138	201	20	16	4	18	370	1 143

Den procentuella fördelningen är följande:

	SHIS bostadssociala verksamhet	Nyanlända
Permanent boende	27%	44%
Tillfälligt boende	9%	17 %
Boende inom SHIS	28%	0%
Boende i stadsdelsförvaltningens försorg	2%	1%
Vård eller behandling	2%	0%
Hemlöshet	1%	0%
Avliden	3%	0%
Uppgift saknas	29%	39%

Omsättningen i SHIS bostadssociala verksamhet uppgår till 32% och omsättningen inom nyanlända till 20%. För helåret 2021 var omsättningen för SHIS bostadssociala verksamhet 24% medan den för nyanlända var 18 %.

## Särskilt prioriterade målgrupper

### Våld i nära relation

Boendeformen Mellanbo för personer med erfarenhet av våld i nära relationer har under året haft 24 stycken placeringar. Av dessa är 2 män och 22 kvinnor. Snittboendetiden är cirka 9 månader. Under året har två hyresgäster gått vidare till förstahandskontrakt på ordinarie bostadsmarknad efter sin boendetid i Mellanbo. Majoriteten av hyresgästerna går dock vidare till genomgångsbostad inom SHIS.

Av de 24 placeringarna är det 10 hushåll som har barn. Majoriteten av de som placeras har varit utsatt för våld i nära relation. Under året har dock 4 hushåll placerats utifrån hedersrelaterat våld och förtryck. 3 av de placerade hushållen har sexuellt våld eller prostitution som våldsutsatthet. Detta är en större spridning än tidigare, vilket visar på att SHIS tar emot målgrupper enligt alla de målgrupper som beskrivs i *Stockholms stads program mot våld i nära relationer, hedersrelaterat våld och förtryck, prostitution, människohandel för sexuella ändamål samt sexuellt våld oberoende relation 2021-2025*.

Under året har mycket arbete lagts på att bygga upp en process och utveckla arbetssätt i Mellanbo och från år 2023 finns färdiga mallar och arbetssätt som kommer att tas i bruk.

SHIS deltar i projektet "SU-Kvinnofrid 2.0" som leds av Sveriges Kommuner och Regioner (SKR).

### Äldre i hemlöshet +65

Även äldre som lever i hemlöshet eller som riskerar att bli hemlösa är en av staden prioriterad målgrupp. SHIS har möjlighet att erbjuda långsiktiga bostäder till målgruppen i olika former.

Sedan 2018 tillhandahåller Micasa Fastigheter i Stockholm AB till SHIS 25 seniorlägenheter per år, som möjliggör för nämnda målgrupp att efter en tids boende hos SHIS gå vidare i en boendekarriär och erbjudas ett förstahandskontrakt. Modellen bygger på att den äldre har en boendetid hos SHIS där en stabilitet uppnåtts ifråga om sina personliga förhållanden och förmåga att sköta bostaden. SHIS förhyr initialt lägenheterna och individerna i andra hand av SHIS. En särskild Äldrelots har i uppdrag att stötta hyresgästerna till exempel i myndighetskontakter. SHIS har genom att identifiera hyresgästernas behov tidigare under boendetiden hos SHIS kunnat ökat träffsäkerheten i arbetet, vilket lett till att hyresgäster som erbjudits boende via Micasa Fastigheter i Stockholm AB i högre grad än tidigare har kunnat överta sina kontrakt. Under 2022 har SHIS tagit emot 24 stycken lägenheter från Micasa Fastigheter i Stockholm AB med 29 personer som flyttat in. I tre av lägenheterna bor det par. Under året har 11 hyresgäster tagit över kontraktet hos Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

SHIS har från ovan nämnda arbete, men också från boendeformen Boende med stöd och Avtalat boende erfarenhet av målgruppen äldre och kan därmed vara en viktig aktör i fortsatt utvecklingsarbete om boendefrågor för målgruppen med varierande problematik.

SHIS har under året hållit i ett webinarium som socialförvaltningen bjöd in till om arbetet med seniorer. Därtill deltagit på möten med biståndshandläggare på stadsdelsförvaltningarna och beställarnätverket hos äldreförvaltningen för att berätta om arbetet med målgruppen.

Utifrån en jämn inströmning av antalet ansökningar från äldreheterna vid stadsdelsförvaltningarna under 2022 kvarstår behovet av samverkan för samsyn och kunskap om Avtalat Boende och +66. Boendeformen byter namn till +66 från 2023 då Försäkringskassan ändrar åldern för garantipension, inkomstpensionstillägg och bostadstillägg.

### **Barnfamiljer i hemlöshet, i osäkra boendeförhållanden**

Under 2022 har SHIS tagit emot 126 förfrågningar till Avtalat boende för familj, vilket är en ökning (+19) från föregående år. Antalet inflyttar ökade från 110 år 2021 till 132 år 2022. Både antalet förfrågningar och antalet inflyttade barnfamiljer visar på en ökad efterfrågan av boendeformen Avtalat boende för familj.

Vid utgången av året bodde totalt 479 barnfamiljer hos SHIS, varav 396 i Avtalat boende och 83 i Genomgångsboende. Vid samma tidpunkt 2021 var det totala antalet familjer 452, varav 404 i Avtalat boende och 48 i Genomgångsboende.

Siffrorna visar på att verksamheten under 2022 arbetat aktivt med utflyttar och vidareflyttar och bidragit till att fler stockholmare kommit vidare på ordinarie bostadsmarknad.

Vidare har under året 126 barnfamiljer inom boendeformen Avtalat familj flyttat ut, varav 35 har gått vidare till permanent boende, 66 till boende inom SHIS, 4 till tillfälliga lösningar och 1 till fortsatt hemlöshet. För 21 stycken saknas uppgift. När en barnfamilj går ut i hemlöshet föreligger extra ordinära omständigheter. En ansvarig myndighet är alltid påkopplad och då inte minst ur ett barnrättsperspektiv.

Från Genomgångsbostäder har det under året flyttat ut 24 barnfamiljer, varav 13 till permanent boende, 1 till tillfälligt boende och 4 till boende inom SHIS. För 6 familjer saknas uppgift.

Det goda resultatet är följt av aktiv bostadsvägledning som ökar självständighet hos hyresgästerna och deras förmåga att gå vidare i boendekarriären.

Siffrorna visar på att verksamheten under 2022 arbetat aktivt med utflyttar och vidareflyttar och bidragit till att fler stockholmare kommit vidare på ordinarie bostadsmarknad.

För att möjliggöra att möta förfrågningar som inkommer från stadsdelsförvaltningarna har SHIS under 2022 avropat 42 lägenheter från Bostadsförmedlingen. Det är en markant ökning mot 2021 när SHIS på helår rekvirerade 11 lägenheter. SHIS ser att möjligheten att rekvirera insprängda lägenheter genom Bostadsförmedlingen i olika delar av staden ökar möjligheten att kunna tillgodose särskilda behov hos målgruppen, exempelvis utifrån erfarenhet av relationsvåld, stora barnfamiljer eller fysiska funktionsnedsättningar. För familjer har SHIS inte Boende med stöd, utan enbart Avtalat boende. SHIS iakttagelse är att fördjupat stöd som Boende med stöd innebär även skulle kunna ha relevans för familjer. Propåer om en sådan boendeform kommer emellanåt från stadsdelsförvaltningarna. Idag nyttjas försöks- och träningslägenheter för målgruppen, men dessa lägenheter förutsätter biståndsbedömd insats vilket inte Avtalat boende hos SHIS gör.

## **Nyanlända**

SHIS har under året mottagit alla till staden anvisade nyanlända och stöttat dem till eget boende genom bostadsvägledning i samverkan med stadsdelsförvaltningarna, fackförvaltningar (socialförvaltningen och arbetsmarknadsförvaltningen) samt civila samhället. Den utarbetade samverkansmodellen finns beskrivet i avsnittet om samverkan.

SHIS har under 2022 undersökt hur lång tid det tagit för den nyanlända målgruppen att hitta eget boende och ser att majoriteten av målgruppen hittar ett långsiktigt boende efter 4 - 5 år. Majoriteten flyttar inom Stockholms län.

Den nyanlända målgruppen är en heterogen grupp. Majoriteten av hushållen kan med stadens stöd nå ett eget boende, men det finns hushåll som inte har samma förutsättningar att lyckas lika bra trots stödet som erbjuds. En del kvotflyktingar är analfabeter och kommer från väldigt enkla förhållanden och SHIS ser att det är dessa familjer har en stor utmaning att etablera sig på bostads- och arbetsmarknaden under boendetiden hos SHIS. Under 2022 har SHIS därför undersökt tillsammans med socialförvaltningen och stadsdelsförvaltningarna hur stödet till målgruppen kan utvecklas. Under 2023 intensifieras stödet för målgruppen.

## **Särskilt uppdrag**

### **Mottagandet av flyktingar från Ukraina**

Arbetet kring mottagande av flyktingar från Ukraina har utförts i nära samarbete med socialförvaltningen och stadsledningskontoret. Under året har mottagandet gått från evakueringsboenden till boenden enligt Massflyktingdirektivet. Utmaningarna har varit stora, utifrån oklara planeringsförutsättningar ifråga om antalet flyktingar som förväntas komma och när, ansvarsfördelningen mellan stat och kommun, ekonomisk ersättning med mera. Staden har uppfyllt sin kvot av mottagandet för 2022 och i slutet av året mattades inflyttningen av.

Samarbetet har fungerat mycket bra mellan SHIS och socialförvaltningen, såväl på strategisk ledningsnivå som operativ nivå. Det senare främst med socialförvaltningens Intro Stockholm. SHIS har skapat en verksamhet som skiljer sig från SHIS andra boendeformer, då det är nyttjanderättsavtal som skrivs med hyresgästerna. Massflyktingdirektivet innebär andra förutsättningar då rätten till samhällsvägledning och SFI inte finns. Desto viktigare har varit och är därför samverkan med Etableringscentrum för att stötta flyktingarna till att få ett arbete. Nya arbetssätt och rutiner har arbetats fram från mottagandet till utflytt, varvid samarbetet med socialförvaltningens Intro Stockholm har stärkts ytterligare och samverkansformer utvecklats som fungerar väl.

KF:s inriktningsmål

## 2. En hållbar växande och dynamisk storstad med hög tillväxt

Inom målområde 2 har SHIS, genom etablering och tillhandahållande av bostäder för människor som av skilda skäl står utanför den reguljära bostadsmarknaden en mycket viktig direkt och indirekt uppgift att fylla för ”En hållbar växande och dynamisk storstad”.

KF:s underliggande mål:

- Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv.
- Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheternas skiftande behov.
- Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet.
- Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring.
- Stockholm är en hållbar stad med god livsmiljö.

Stockholms stads miljöprogram<sup>2</sup> tydliggör stadens inriktning för att Stockholms livsmiljö såväl utom- som inomhus ska vara hållbar. Programmet gäller 2020-2023.

Samtliga nämnder och styrelser ska i tertialrapporter och årsredovisning redovisa hur de arbetar med att bidra till att staden når uppställda mål.

### Styrelsens mål

- 2.1 SHIS verksamhet bedrivs på ett socialt, ekonomiskt, klimat- och miljömässigt hållbart sätt.
- 2.2 Barnperspektivet beaktas vid alla boendeplanering, såväl i det dagliga arbetet som vid nyproduktion av fastigheter som vid avveckling samt lokalmässiga verksamhetsanpassningar.
- 2.3 SHIS bidrar till att nyanlända etableras och inkluderas i samhället, för hållbar integration och indirekt ökad tillväxt.
- 2.4 SHIS bidrar till ökad livskvalitet, social hållbarhet, för personer och familjer aktuella inom stadens nämnder och indirekt till ökad tillväxt.

### Förväntat resultat

- Att digitala möten fortsätter och utvecklas samt att onödigt resande undviks. Vid resande väljs de mest klimatvänliga transporterna.
- Att förstudie kring el har startat.
- Att nyanskaffning minskar och återbruket ökar.
- Att kunskaper hos anställda och hyresgäster kring miljöområdet ökar samt att alla verksamheter källsorterar.
- Att samarbetet med jobbmatcharna på Etableringscentrum bibehålls och utvecklas.
- Att samarbetet med civilsamhället bibehålls och utvecklas.

---

<sup>2</sup> Antogs av KF 2020-05-25

Indikatorer	Årsmål	Periodicitet	2021	2022	Måluppfyllelse
SHIS kostnader för sophantering ska vara oförändrade	Oförändrade	År	1,3 mnkr	1,3 mnkr	Uppfylls helt
Andel enheter som sorterar ut följande fraktioner: glas (färgat/ofärgat), pappersförpackningar, plast, tidningar, metall	100 %	År	100%	100%	Uppfylls helt

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
Förstudie kring el	2022-01-01	2022-12-31
Förstärkt fokus på miljö- och klimatfrågorna i Boskola och Bostadsvägledning samt via miljövärdarna öka kunskapen hos anställda och boende om hur man källsorterar, vad som klassas som farligt avfall, hur det sorteras och vart det ska lämnas.	2022-01-01	2022-12-31
Förstärka samarbetet med jobbmatcharna på Etableringscentrum	2022-01-01	2022-12-31
Förstärkt fokus på miljö- och klimatfrågorna vid verksamhetsplanering för ökad kunskap om frågorna hos anställda.	2022-01-01	2022-12-31
Förstärka samarbetet med civilsamhället	2022-01-01	2022-12-31
Produkter och inventarier som inte längre används inom verksamheten ska så långt det är möjligt återanvändas, till exempel möbler, textilier och liknande.	2022-01-01	2022-12-31
Samarbeta med de allmännyttiga bostadsbolagen och privata fastighetsägare för miljö- och klimatsmarta val vid nyetablering, ombyggnationer och avvecklingar.	2022-01-01	2022-12-31

## Social hållbarhet

SHIS grundläggande uppdrag som stadens bostadssociala resurs utgör ett centralt och viktigt inslag i stadens arbete med social hållbarhet. ”En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla” (målområde 1) förutsätter bostäder och 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 med social hållbarhet.

SHIS bostadsanläggningar finns på cirka 50 platser i staden och har funnits i stadsbilden i över 50 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.

Under perioden har SHIS i varje dialog med såväl befintliga som nya fastighetsägare haft fokus och bevakat trygghetsfrågorna samt barnperspektivet. Ständigt arbetas därtill med frågan om rimliga hyresnivåer. Inte minst arbetet till följd av Ukraina visar på vikten av SHIS existens för social hållbarhet.

I samarbete med socialförvaltningen arbetas med fördjupad kunskap kring människohandel och prostitution.

I SHIS verksamhet, den interna kontrollen finns uppbyggda rutiner för att förebygga korruption, vilket också är en viktig del i den sociala hållbarheten.

Även som arbetsgivare arbetar SHIS med social hållbarhet (målområde 3). Det handlar om att skapa goda grundläggande arbetsvillkor; hälsosamma arbetsplatser där jämställdhet samt religions- och



yttrandefrihet är rådande. Likaså att genom praktik eller arbete bidra till stadens och statens arbete med personer som står långt ifrån arbetsmarknaden.

Alla likas värde och rättigheter är ett grundfundament inom SHIS, såväl i uppdraget gentemot hyresgästerna som i arbetsgivarrollen.

### *Barnkonventionen i det dagliga arbetet*

Barnperspektivet ska finnas med i all verksamhet. För att säkerställa barnrättsarbetet har SHIS barnrättsinspiratörer i alla verksamheter. Detta nätverk träffas regelbundet med samordning av en verksamhetsutvecklare och tillika Barnrättsstrateg. Gruppen har bland annat tagit fram barnrättskortlek med tillhörande presentation att använda på arbetsplatsträffar, lathund och mall för orosanmälan med mera.

Vid alla boendeplanering, såväl i det dagliga arbetet som vid nyproduktion av fastigheter som vid avveckling samt lokalmässiga verksamhetsanpassningar beaktas barnperspektivet.

### **Ekonomisk hållbarhet**

Ett viktigt inslag i SHIS arbete är också att åstadkomma en ekonomiskt hållbar situation för hyresgästerna, vilket är en grundläggande förutsättning för tillträde/återinträde till den reguljära bostadsmarknaden. SHIS budget- och skuldrådgivare samt konsumentvägledare arbetar aktivt med dessa frågor med hög grad av delaktighet från Bovärddar och Boendestödjare. Samarbetet med stadsdelsförvaltningarna är också en mycket viktig del i arbetet för ekonomisk hållbarhet. Det grundläggande tillitsfulla och förtroendeskapande arbetet med individen i fokus är framgångsfaktorerna för ett lyckosamt resultat.

När det gäller SHIS ekonomiska förutsättning har förelegat och föreligger alljämt utmaningar. Ett arbete är planlagt i budget och verksamhetsplanen för år 2021 men också ett mer långsiktigt i flerårsprogrammet för åren 2022-2024. Detta inte minst för effektivisering och god förvaltning av stockholmarnas skattemedel.

Inte minst i spåren av pandemin, rådande världsläge och stigande inflation finns en risk för ökad segregation samt ökande sociala skillnader, ökad otrygghet och sämre ekonomi för många. SHIS som stadens bostadssociala resurs kan i detta sammanhang bli en än viktigare resurs i stadens samlade arbete för social hållbarhet.

### **Miljö och klimat**

SHIS bidrar till miljö- och klimatmålen genom att systematiskt minska verksamhetens energianvändning och genom att resor i tjänsten sker miljövänligt. Miljömärkta produkter används i all lokalvård. Sortering förbättras och arbetsätt för att undvika onödiga förpackningar och engångsmaterial inom SHIS verksamhet. All uttjänt IT-utrustning återvinns/återbrukas och den omfattande digitaliseringsresa som inletts innebär bland annat att gå från en relativt omfattande pappershantering till digital sådan.

Ansvar för åtgärder i fastigheter för klimat och miljö åvilar främst fastighetsägare. SHIS äger inga egna fastigheter utan förhyr dem. Som hyresgäst ska SHIS dock vara en aktiv part och kravställare för utvecklingen gällande gott klimat och god miljö i fastigheterna.



SHIS ansluter sig till de elavtal staden tecknar och bidrar då i samma utsträckning som staden växlar om till förnybar energi. I mindre skala, genom angivna aktiviteter kan dock 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 syfte ska SHIS arbeta för att kunna specificera elkostnaden på hyresavin.

Sophantering generellt är en stor utmaning och kostnad för SHIS. Sedan en tid tillbaka har SHIS, i samarbete med arbetsmarknadsförvaltningen och inom ramen för så kallade Stockholmsjobb, särskilda Miljövårdar anställda för att bland annat guida hyresgästerna kring källsortering. Insatserna ska öka och kostnaderna för sophantering på sikt minska.

Vid samtliga bostadsanläggningar finns möjlighet till källsortering av glas, pappersförpackningar, plast, tidningar och metall. Möbler och textilier återanvänds när så är möjligt.

Vid nyetablering av fastigheter sker återbruk av fastighetsinventarier från avvecklade fastigheter. Det kan gälla bokningstavlor, låssystem med mera. Även kontorsmöbler från nedlagda anläggningar återanvänds. SHIS har en egen marknadsplats för ändamålet på intranätet men kan också använda sig av stadens vid namn Stocket återbruk.

Bostadsbolagen har genomförandeansvar för att inomhusmiljön i sina byggnader är god, utmaningar för fastighetsägare är bland annat radon, ventilation och skadedjur. SHIS verkar i sina förhyrningar för en god inomhusmiljö för SHIS hyresgäster och personal. Utifrån detta förväntas SHIS bostadsanläggningar bli mer hållbara.

Nya arbetssätt under pandemin förvaltas och utvecklas för framtiden. Till följd av Coronapandemin har SHIS i snabbare takt än vad som annars skulle varit fallet, ökat den digitala utvecklingstakten med bland annat fler digitala möten. Då SHIS har en stor geografisk spridning på verksamheten innebär detta bland annat färre resor. Genom den satsning som kallas ”Smart Arbetsliv” skapas ännu bättre förutsättningar för digitala möten och därmed en effektivisering av SHIS verksamhet.





KF:s inriktningsmål

### 3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden

SHIS arbete för en ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden, den ekonomiska redovisningen och personalpolitiken knyter an till KF:s tredje inriktningsmål och följande underliggande mål:

- Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser.
- Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna.

#### Styrelsens mål

-  **3.1 SHIS ekonomi är långsiktigt hållbar.**
-  **3.2 SHIS har en organisation som stödjer effektiva arbetsätt.**
-  **3.3 SHIS är en attraktiv arbetsgivare.**
-  **3.4 SHIS är en arbetsgivare som utvecklas för att möta framtiden.**

#### Förväntat resultat

- Att SHIS har en organisation med digital plattform samt digitala stöd- och styrsystem som stödjer effektiva arbetsätt.
- Att SHIS kan ta fram adekvat statistik och nyckeltal.
- Att SHIS är ett föredöme som offentlig arbetsgivare
- Att ekonomistyrningen är kvalitetssäkrad, budgeten i balans och prognossäkerheten hög.
- Att SHIS är synliga i adekvata digitala forum, har ett starkt varumärke och en väl fungerande kommunikation.
- Att SHIS arbetskultur är tydligt och enhetligt utvecklad samt väl känd.
- Att SHIS har en väl fungerande samverkan såväl internt som externt.

Indikatorer	Årsmål	Periodicitet	2021	2022	Måluppfyllelse
Beläggning (genomsnittlig i procent)	97	Tertial	98	<sup>3</sup>	
Antal ungdomar med feriejobb hos SHIS	Öka från 5	År	10	0	SHIS har erbjudit feriejobb, men ej anvisats några ungdomar
Aktivt Medskapandeindex	Behålla	År	78	81	Uppfylls helt
Sjukfrånvaro i procent	<5,0 %	Tertial	6,9	6,9	Uppfylls inte
SHIS ska vara jämställt och jämlikt – Jämix (101 p. 2021)	Öka	Vartannat år (2023)			
Andelen tillsvidare anställda medarbetare med ofrivillig deltid som erbjuds heltid	100 %	Tertial	100%	100%	Uppfylls helt

<sup>3</sup> För närvarande är SHIS bostadsbestånd en mycket föränderlig materia, såväl avveckling som expansion föreligger. Därtill föreligger reserverade lägenheter till vilka inflyttning ej ägt rum men med kostnadstäckning. Utifrån detta måste SHIS se över indikatorn och definiera vad belagd lägenhet innebär. Det vill säga lägenhet med kostnadstäckning eller lägenheter till vilka hyresgäster flyttat in.

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
Utveckling och effektivisering av ekonomi- och hyresprocesserna	2022-01-01	2022-12-31
Månatlig budgetuppföljning, stöd till chefer för god ekonomistyrning, budget i balans och hög prognossäkerhet	2022-01-01	2022-12-31
Aktiv uppföljning av tomställning och dess orsaker	2022-01-01	2022-12-31
Omsättning av avtal gällande förhyrning av fastigheter, för effektivisering (ökad kvalitet och bättre ekonomiska förutsättningar)	2022-01-01	2022-12-31
Månatlig uppföljning av beläggning	2022-01-01	2022-12-31
Utveckling av processer samt av digitala styr- och stödsystem i takt med att omvärld och uppdrag utvecklas och förändras, uppdaterad digital plattform – projekt ”Smart Arbetsliv” samt utveckling av verksamhetssystem samt löne- och ekonomisystem	2022-01-01	2022-12-31
Implementera förvaltningsmodell för SHIS digitala system.	2022-01-01	2022-12-31
Plan för internkontroll med risk- och sårbarhetsanalys	2022-01-01	2022-12-31
Uppdatera och implementera kommunikationsstrategi och kommunikationspolicy	2022-01-01	2022-12-31
Vidareutveckla enhetliga processer för de årliga medarbetar- och lönesamtalen	2021-01-01	2022-12-31
Utarbeta en kompetensutvecklingsstrategi	2022-01-01	2022-12-31
Genomföra undersökningar av arbetsmiljön genom bland annat medarbetarenkät	2022-01-01	2022-12-31
Implementera arbetssätt gällande systematiskt arbetsmiljöarbete (SAM) med fokus på hälsofrämjande insatser och rehabilitering	2022-01-01	2022-12-31
Genomföra undersökning av jämställdheten genom JÄMIX	2023-01-01	2023-03-31
Utarbeta och implementera likabehandlingsplan	2022-01-01	2022-12-31
Kontinuerligt kartlägga förekomst av ofrivilligt deltidsarbete	2022-01-01	2022-12-31
Vidareutveckla rekryterings- och introduktionsprocessen	2022-01-01	2022-12-31
Tydliggöra hur SHIS samarbetar med Jobbtorg Stockholm för fler Stockholmsjobb	2022-01-01	2022-12-31
Fortsatt översyn av arbetstidens förläggning i verksamheten	2022-01-01	2022-12-31

## Genomfört under året

### Inledning

SHIS har kontinuerligt under de senaste åren arbetat med att utveckla organisation och verksamhet för en ökad effektivisering och professionalisering, utifrån att omvärld, uppdrag samt förväntningar från staden succesivt förändrats och ökat.

Under året har detta gällt indelningen av sektionerna i verksamheten och ett minskat antal sektionschefer. Därtill har förmedlingsenheten och hyresenheten flyttat från Avdelningen för verksamhetsstöd till Verksamhetsavdelningen respektive Fastighetsavdelningen.

Stort fokus under 2022 har varit och är alltjämt digitalisering och utveckling av väl fungerande styr- och stödsystem som grundläggande förutsättning för effektivisering. I detta sammanhang ses också över ett ökat stöd från stödfunktionerna till verksamheten gällande administration och specialistkompetens. Detta för att möjliggöra för verksamheten ett ökat fokus på hyresgästerna för hållbar genomströmning.

Bemanningsgrad, kompetensprofiler/kompetensutveckling, likställighet och utvecklad kvalitet är därtill centrala frågor vid utveckling av verksamheten. Omfattande satsningar har gjorts och fortgår gällande kompetensutveckling.

Alltjämt behöver SHIS fortsätta arbete med ökad ekonomistyrning, varvid fokus ligger på budget i balans och hög prognossäkerhet. Dock finns nu en bas som möjliggör fokusförflyttning från ekonomi- till verksamhetsutveckling.

Av stor betydelse för SHIS ekonomi är en fortsatt aktiv avtalsförvaltning kring SHIS fastighetsbestånd, men även kring övriga avtal och då inte minst att säkerställa hög beställarkompetens och leverantörsstyrning. Detta som grundbult för väl fungerande utvecklingsarbete och kostnadseffektivitet. Därtill är arbetet kring tomställning och beläggning viktigaste parametrarna för SHIS ekonomi. Stor utmaning för SHIS är alltjämt att vid förhyrningar säkerställa hyresnivåer i paritet med vad SHIS målgrupp kan bära och stadsdelsnämnderna villiga att förhyra.

Osäkerhet kring behovet av lägenheter över tid en mycket stor ekonomisk utmaning. Detta då tomma lägenheter och avveckling av fastigheter är mycket kostnadskrävande och situationen bidrar till stor ekonomisk osäkerhet. Därtill kommer frågor om trygghet och säkerhet som kan bli mycket kostnadsdrivande om inte ett aktivt förebyggande arbete med tillräcklig bemanning på plats kan bedrivas.

### **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.

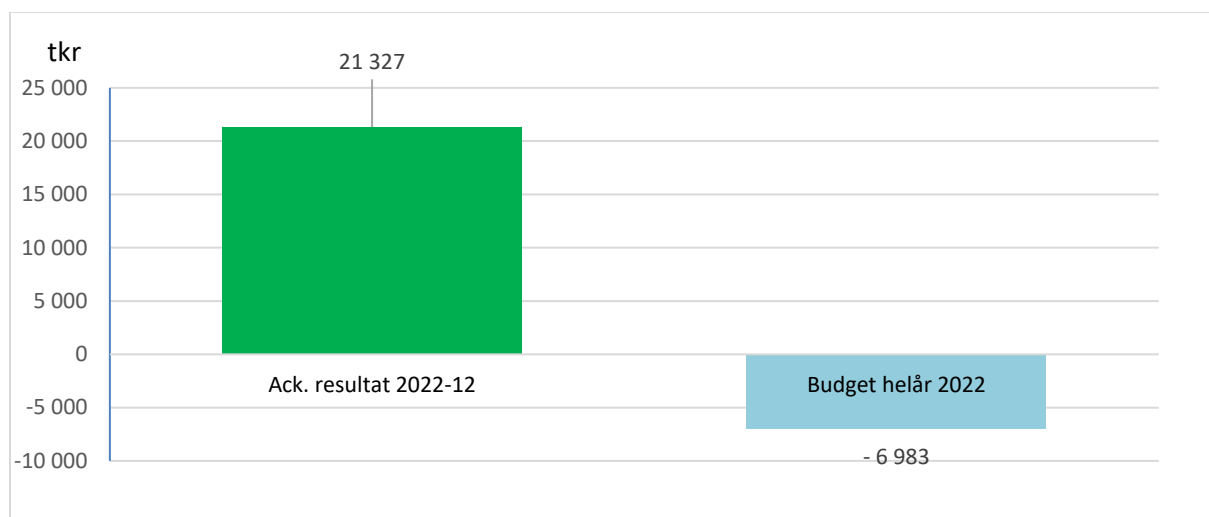
SHIS har för 2022 erhållit anslag till den bostadssociala av verksamheten på 54,7 mnkr. För verksamhet gällande nyanlända uppgår anslaget till 105 mnkr.

Överenskommelse föreligger därtill med stadsledningskontoret och socialförvaltningen att SHIS erhåller särskild ersättning för avvecklings- och tomställningskostnader för tidigare bostäder till nyanlända. Överenskommet med staden föreligger likaså om särskild kostnadstäckning för de boende SHIS bedriver till följd av flyktingvågen från Ukraina.

## Resultat och prognos

År 2022 har varit ett år med kraftiga svängningar i de ekonomiska förutsättningarna. I början av året planerades för neddragningar och avveckling i verksamheten. Under mars månad medförde kriget i Ukraina en ny och utökad verksamhet för SHIS. Det nya uppdraget var att tillhandahålla bostäder för flyktingar från Ukraina, i nära samarbete med socialförvaltningen och stadsledningskontoret. I uppdraget finns en överenskommelse om full kostnadstäckning.

### Diagram: Årets resultat



Årets resultat är positivt med 21,3 mnkr vilket är en budgetavvikelse med 28,3 mnkr. Det positiva resultatet beror huvudsakligen på ett extra anslag på 22,6 mnkr från Stockholms stad, som utbetalades via socialförvaltningen. Anslaget som utbetalades i december avsåg ersättning för tom- och avvecklingskostnader inom verksamhetsområde nyanlända samt ersättning för det utökade uppdraget för bostäder till flyktingar från Ukraina.

Budgetavvikelse utöver det extra anslaget beror både på lägre intäkter och lägre kostnader där kostnaderna har minskat mer än intäkterna.

Budgeten för 2022 var negativ (-7,0 mnkr) och avsåg särskilda insatser för digitalisering (4,4 mnkr), kompetensutveckling (1,7 mnkr) och trygghetsskapande åtgärder (0,9 mnkr).

Föregående års bokförda resultat uppgick till 2,0 mnkr men med anledning av en rättelse av fel som påverkar jämförelsetalen för 2021 är det beräknade resultatet 10,3 mnkr. Rättelsen avser ett bokfört riktat anslag som mottogs 2020 som var avsett för kommande år. En rättelse av fel har gjorts i dialog med SHIS revisorer som innebär att dessa medel nu är resultatförda 2021, från att tidigare varit bokförda som en skuld på balansräkningen.

## Årets resultat i jämförelse med budget

**Tabell:** Ekonomiskt utfall januari – december 2022

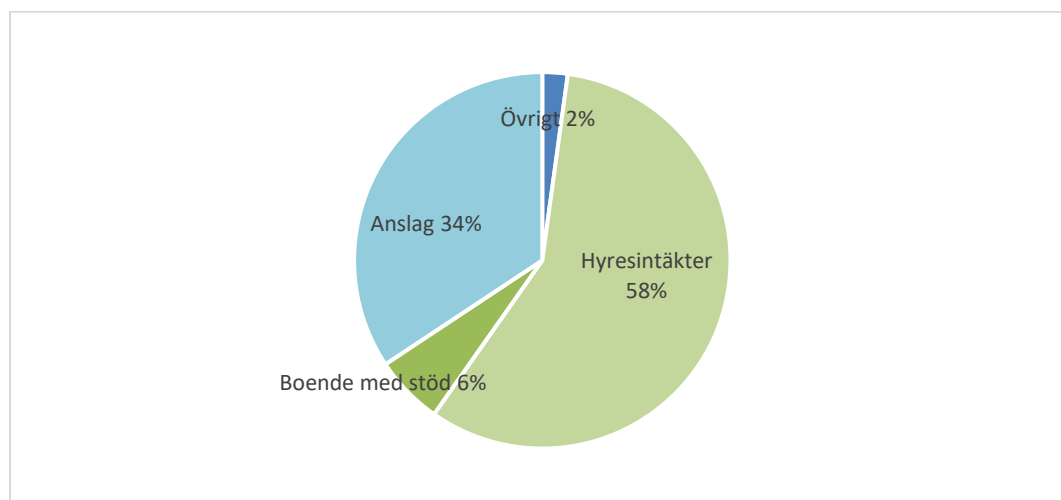
Konto Bas 2	Kontonamn (text)	Bas2	Utfall Ledning och verksamhetsstöd	Budget Ledning och verksamhetsstöd	Utfall VO 1-3	Budget VO 1-3	Utfall VON	Budget VON	Utfall VOU	Budget VOU	Totalt Ack. utfall	Totalt Ack. budget	Totalt Ack. prognos
30	Huvudintäkter		-6	0	199 472	200 917	138 089	161 246	18 604	0	356 158	362 163	355 082
32	Ersättning från hyresgäster		1 841	1 600	2 010	2 988	509	791	3	0	4 363	5 379	5 964
39	Erhållna anslag o bidrag		35 277	35 237	20 729	20 161	128 143	108 317	16 133	0	200 282	163 716	180 284
	<b>Intäkter</b>		<b>37 112</b>	<b>36 837</b>	<b>222 211</b>	<b>224 066</b>	<b>266 741</b>	<b>270 355</b>	<b>34 740</b>	<b>0</b>	<b>560 804</b>	<b>531 258</b>	<b>541 330</b>
40	Interna omföringar		34 534	31 882	3 228	3 228	-35 110	-35 110	-2 652	0	0	-0	-0
50	Lokalhyror		-1 466	-1 284	-157 029	-151 090	-166 727	-174 538	-18 594	0	-343 815	-326 912	-339 701
51	Lokalkostnader		-2 472	-5 095	-17 494	-16 859	-7 899	-14 191	-675	0	-28 540	-36 146	-34 237
69	Övriga verksamhetskostnader		-17 758	-17 450	-5 796	-4 338	-8 695	-6 126	-2 333	0	-34 582	-27 913	-40 813
76	Personalkostnader		-41 973	-43 935	-51 384	-57 175	-32 852	-43 485	-4 487	0	-130 696	-144 595	-137 935
79	Avskrivningar		-530	-1 246	-1 719	-1 719	0	0	0	0	-2 249	-2 966	-2 147
84	Finansiella poster		409	290	-3	0	-0	0	0	0	407	290	290
89	Skatter		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
90	Övriga verksamhetskostnader		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	<b>Kostnader</b>		<b>-29 256</b>	<b>-36 837</b>	<b>-230 197</b>	<b>-227 953</b>	<b>-251 283</b>	<b>-273 451</b>	<b>-28 740</b>	<b>0</b>	<b>-539 476</b>	<b>-538 241</b>	<b>-554 542</b>
	<b>Netto</b>		<b>7 856</b>	<b>-0</b>	<b>-7 986</b>	<b>-3 887</b>	<b>15 457</b>	<b>-3 096</b>	<b>6 000</b>	<b>0</b>	<b>21 328</b>	<b>-6 983</b>	<b>-13 213</b>

Intäkterna under året uppgår till 560,8 mnkr vilket är en ökning med 29,5 mnkr i jämförelse med budgeterade intäkter (531,3 mnkr).

Budgetavvikelsen beror till största delen på tillkommande anslag från Stockholms stad med 22,6 mnkr. Ersättningen avser tomställningskostnader inom verksamhetsområde nyanlända samt ersättning för det utökade uppdraget för flyktingar från Ukraina.

Budgetavvikelsen beror också på en tillkommande ersättning, för hyresbortfall, med 4,2 mnkr till följd av det pågående tunnelbanebygget som påverkar Hamnvakten på Södermalm.

**Diagram:** Intäkternas procentuella fördelning, utfall 2022



Kostnaderna för perioden uppgår till 539,5 mnkr och har ökat med 1,3 mnkr i jämförelse med budgeterade kostnader (538,2 mnkr).

Lokalhyrorna uppgår till 343,8 mnkr och är 16,9 mnkr högre jämfört med budgeterade lokalhyror (326,9 mnkr). Budgetavvikelsen beror till största delen på obudgeterade och tillkommande lokalhyror för verksamhetsområde Ukraina.

Fastighetskostnaderna uppgår till 28,5 mnkr och är 7,6 mnkr lägre jämfört med budgeterade kostnader (36,1 mnkr). Budgetavvikelsen beror främst på lägre kostnader för planerade reparations och underhållsåtgärder med 4,6 mnkr. Kostnaden för oplanerat underhåll har minskat med 1,3 mnkr. Inför år 2023 har SHIS justerat sin organisation vad gäller avrop av planerat underhåll för ökad genomförandekraft enligt budget.

Elavgifterna är 0,5 mnkr lägre än budgeterade elavgifter.

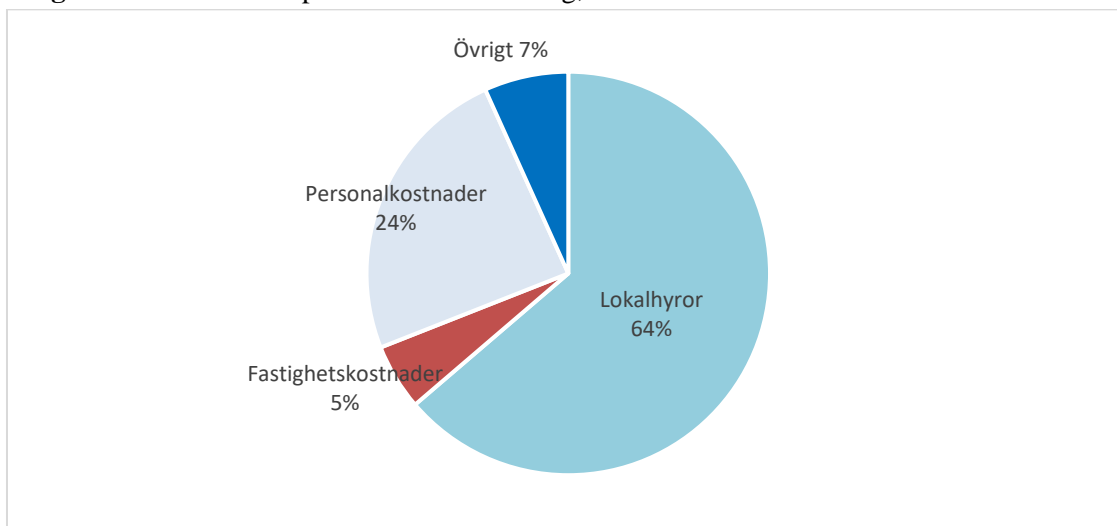
Larmkostnaderna uppgår till 6,7 mnkr och är 1,7 mnkr högre jämfört med budget (5,0 mnkr).

Budgetavvikelsen beror huvudsakligen på kostnader inom verksamhetsområde Ukraina och där kostnaderna för extra larmutryckning uppgår till 1,6 mnkr.

Personalkostnaderna uppgår till 130,7 mnkr vilket är 13,9 mnkr lägre jämför med budgeterade personalkostnader (144,6 mnkr). Det är en minskning med 9,3 mnkr för månadslöner och arbetsgivaravgifter som till största delen beror på vakanshållna tjänster. Årets pensionskostnader inklusive löneskatt har minskat med 3,2 mnkr jämfört med budget. Vakanshållning av tjänster har varit i avvaktan organisationsjustering i januari 2023, föranledd av att bostadsbeståndet inom nyanlända minskat. Vakanshållningen gör att organisationsjusteringen inte medfört övertalighet. Gällande SHIS minskade personalkostnader bör också nämnas att en del av dessa kostnader tas av verksamheten för Ukraina, vilket ger positivt genomslag för de ordinarie verksamheterna.

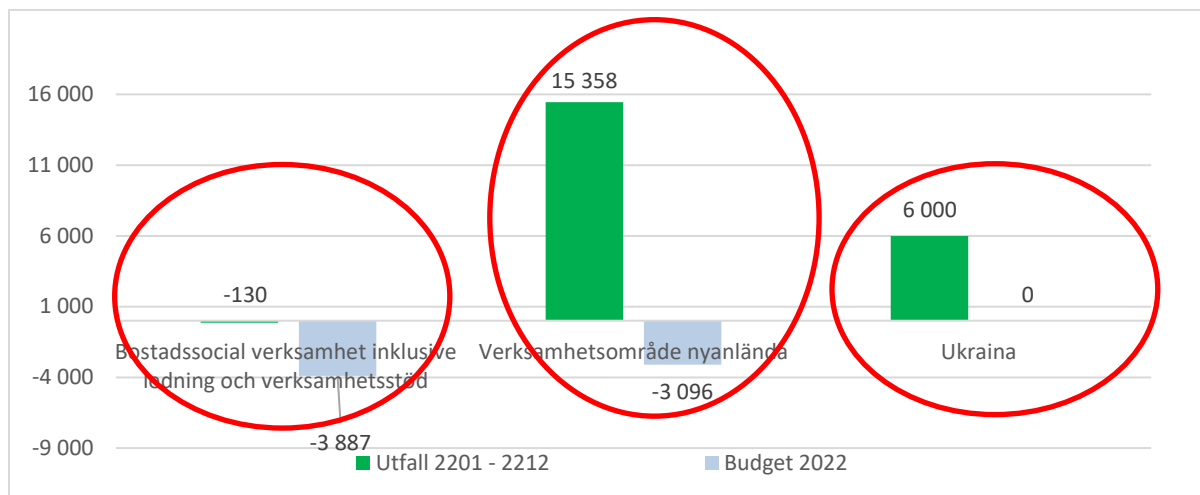
Avskrivningarna och utrangeringar uppgår till 2,2 mnkr och är lägre jämfört med budget (3,0 mnkr). Avvikelsen beror på att budgeterad utrangering av bilar inte har gjorts.

**Diagram:** Kostnadernas procentuella fördelning, utfall 2022



## Årets resultat fördelat per verksamhet

**Diagram:** Fördelning resultat jämfört med budget

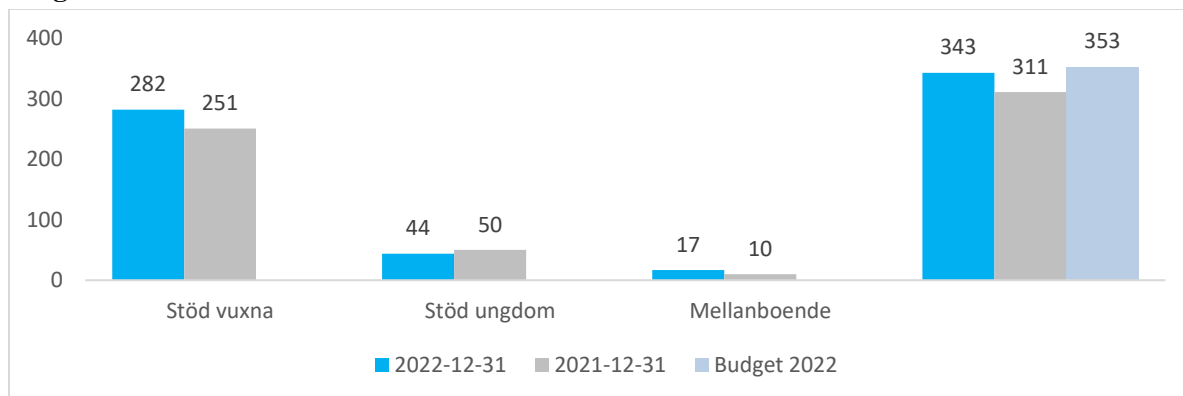


### Bostadssocial verksamhet inklusive ledning och verksamhetsstöd

Verksamheten visar ett negativt resultat med -0,1 mnkr. Budgeterat resultat är -3,9 mnkr och avser kostnader för digitalisering (2,3 mnkr), kompetensutveckling (1,0 mnkr) och trygghetsskapande åtgärder (0,6 mnkr).

Intäkterna uppgår till 259,3 mnkr och minskat med 1,6 mnkr i jämförelse med budget (260,9 mnkr). Budgetavvikelsen beror både på ökade hyresintäkter och minskade intäkter från boende med stöd. Hyresintäkterna uppgår till 166,1 mnkr och har ökat med 3,3 mnkr i jämförelse med budget (162,8 mnkr). En orsak till ökningen beror på överflyttning av Bjällerkransen till den bostadssociala verksamheten vilket har påverkat hyresintäkterna med 6,7 mnkr. Intäkterna från boende med stöd är 33,2 mnkr vilket är en minskning med 4,9 mnkr i jämförelse med budget (38,1 mnkr). Under början av året var antalet förfrågningar och placeringar lägre jämfört med i slutet av året. Per sista december var antalet i boende med stöd 343 personer att jämföra med föregående december då antalet var 311 personer.

**Diagram:** Boende med stöd





Kostnaderna uppgår till 259,5 mnkr och är 5,3 mnkr lägre jämfört med budgeterade kostnader (264,8 mnkr). Lokalhyrorna uppgår till 158,5 mnkr och är 6,1 mnkr högre jämfört med budgeterade lokalhyror (152,4 mnkr). Orsaken till budgetavvikelsen beror till största delen på att Bjällerkransen har överförts till den bostadssociala verksamheten från verksamhetsområde nyanlända vilket innebär en ökning med 5,6 mnkr.

Fastighetskostnaderna uppgår till 20,0 mnkr och är 2,0 mnkr lägre jämför med budgeterade fastighetskostnader (22,0 mnkr). Budgetavvikelsen beror på 2,1 mnkr lägre kostnader för planerade reparation och underhållsåtgärder. Kostnaderna för oplanerat underhåll följer budget. Elavgifterna är 0,4 mnkr lägre än budgeterade elavgifter.

Larmkostnaderna uppgår till 1,4 mnkr och är lite lägre jämfört med budgeterade larmkostnader (1,6 mnkr) och beror på lägre kostnader för extra larmuttryckningar.

Personalkostnaderna uppgår till 93,4 mnkr och är 7,7 mnkr lägre jämfört med budgeterade personalkostnader (101,1 mnkr). Budgetavvikelsen beror främst på lägre antal månadsanställda vilket även påverkar arbetsgivaravgifterna och pensionskostnaderna. Enbart kostnaden för pensioner har minskat med 2,1 mnkr. Under året har ordinarie personal arbetat med Ukrainauppdraget vilket också ingår i budgetavvikelsen med 1,3 mnkr.

Kostnader för avskrivningar och utrangeringar uppgår till 2,2 mnkr och är lägre jämfört med budget (3,0 mnkr). Avvikelsen beror på att budgeterad utrangering av bilar inte har gjorts under året.

### **Verksamhetsområde nyanlända**

Inom verksamhetsområdet Nyanlända är det bokförda resultatet 15,5 mnkr. Budgeterat resultat är – 3,1 mnkr och avser kostnader för digitalisering (2,1 mnkr), kompetensutveckling (0,7 mnkr) och trygghetsskapande åtgärder (0,3 mnkr).

Intäkterna för perioden uppgår till 266,7 mnkr och har minskat med 3,7 mnkr i jämförelse med budget (270,4 mnkr). Budgetavvikelsen beror till största delen på minskade hyresintäkter med 23,2 mnkr varav överflyttningen av Bjällerkransen till den bostadssociala verksamheten inneburit minskade hyresintäkter med 6,7 mnkr. Året har präglats av högt antal tomställda och avvecklade lägenheter där de minskade intäkterna har beräknats till 18,1 mnkr. Kostnadstäckning för dessa lägenheter har utbetalats i form av ett extra anslag på 16,6 mnkr från Stockholms stad via socialförvaltningen. Kostnaderna uppgår till 251,3 mnkr och har minskat med 22,2 mnkr i jämförelse med budgeterade kostnader (273,5 mnkr).

Lokalhyrorna har minskat och uppgår till 166,7 mnkr vilket är 7,8 mnkr lägre jämfört med budgeterade lokalhyror (174,5 mnkr). Budgetavvikelsen beror till största delen på överflyttade kostnader med 5,6 mnkr för Bjällerkransen till den bostadssociala verksamheten.

Fastighetskostnaderna uppgår till 7,9 mnkr och är 6,3 mnkr lägre jämfört med budgeterade fastighetskostnader (14,2 mnkr). Kostnaderna för planerade reparations och underhållskostnader har minskat med 2,5 mnkr. Oplanerade underhållskostnader har minskat med 1,3 mnkr. Elavgifterna är 0,9 mnkr lägre jämfört med budget. Kostnaderna för sophanteringen är 0,7 mnkr lägre jämfört med budget.

Personalkostnaderna uppgår till 32,9 och är 10,6 mnkr lägre jämfört med budgeterade personalkostnader (43,5 mnkr). Det är främst tjänstemannalönerna som har minskat vilket ger en resultatpåverkan med 7,4 mnkr inklusive arbetsgivaravgifter. Under året har det varit återhållsamhet i rekryteringar genom vakanshållning av tjänster. Detta påverkar både arbetsgivaravgifter och pensionskostnader. Pensionskostnaderna har minskat med 1,1 mnkr inklusive löneskatt. Under året har ordinarie personal arbetat med Ukraina-uppdraget därav en minskning av personalkostnaderna med 1,9 mnkr.

### **Ukraina**

Årets resultat uppgår till +6,0 mnkr. Verksamheten är obudgeterad och startades upp i mitten av mars. I uppdraget för flyktingar från Ukraina finns en överenskommelse med socialförvaltningen om full kostnadstäckning. Det positiva resultatet beror på ett extra anslag på 6,0 mnkr som utbetalades i december från socialförvaltningen.

Socialförvaltningen, via Intro Stockholm, har löpande sedan mars månad fakturerats för lokalhyror (18,6 mnkr). Därutöver har det fakturerats extra anslag för övrig kostnadstäckning (16,1 mnkr). Intäkterna uppgår totalt till 34,7 mnkr inklusive det extra anslaget på 6,0 mnkr.

Kostnaderna uppgår till 28,7 mnkr. Den största kostnadsposten på 18,6 mnkr avser lokalhyror för fastigheterna Nya Fagersjö, Nya Prästgårdshagen och Nya Fjärdingsmannen. Personalkostnaderna uppgår till 4,5 mnkr. Kostnader för larm och bevakning uppgår till 2,0 mnkr varav kostnaderna för extra larmutryckning uppgår till 1,6 mnkr. Övriga driftskostnader som till exempel nycklar/cylindrar, Bstädning och oplanerade underhållskostnader uppgår till 3,6 mnkr.

## Kapitalförvaltning

SHIS värdepappersportfölj förvaltas av en extern portföljförvaltare. Portföljen har stadigt ökat de senaste åren men i år har trenden brutits och portföljen minskat för att under senare delen av året öka.

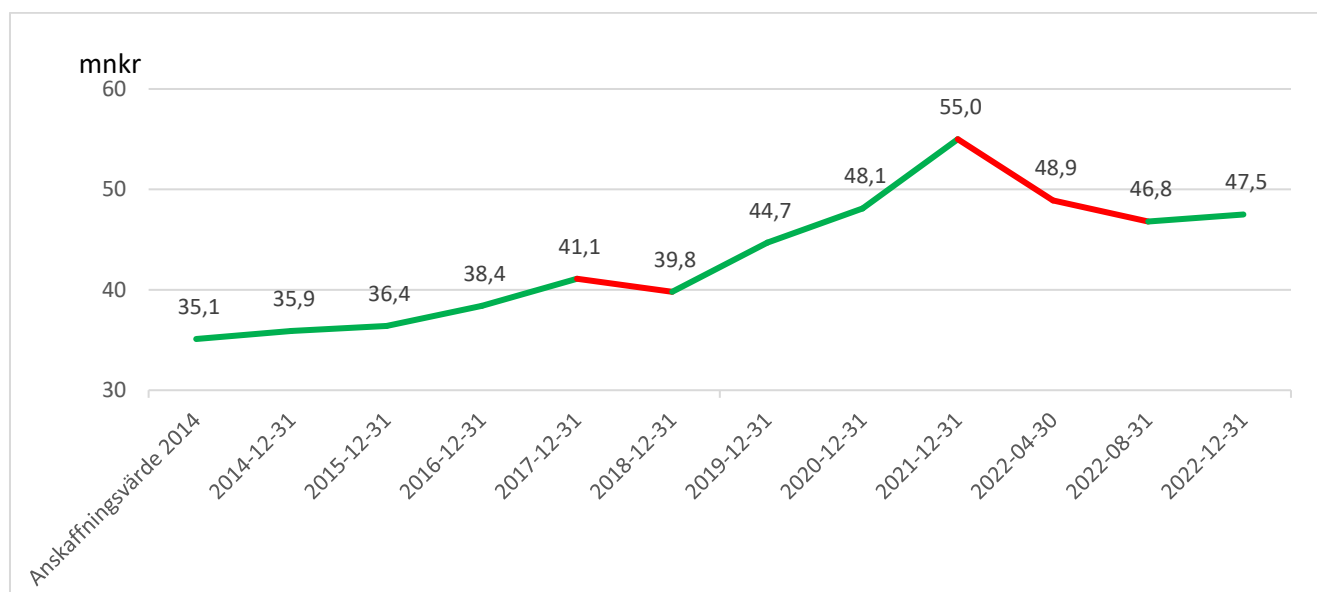
Kriget i Ukraina har lett till stort mänskligt lidande och en ökad geopolitisk osäkerhet i närområdet samt höga priser på energimarknaden. Räntorna och priserna har stigit under året. Inflationen har stigit vilket kraftigt urholkat köpkraften. I december uppgick prisökningarna i Sverige till 10,9 procent. Över en period om tre år är avkastningsmålet, enligt SHIS placeringspolicy, två procent plus inflation. Värdestegringen under perioden som portföljen funnits har varit mer gynnsam än avkastningsmålet.

Syftet med värdepappersportföljen och förvaltningen är att värdesäkra kapitalet genom långsiktiga och säkra placeringar. Värdepappersportföljen ska innehålla en avvägning mellan risk och avkastning samt främst säkerställa pensionsåtagande.

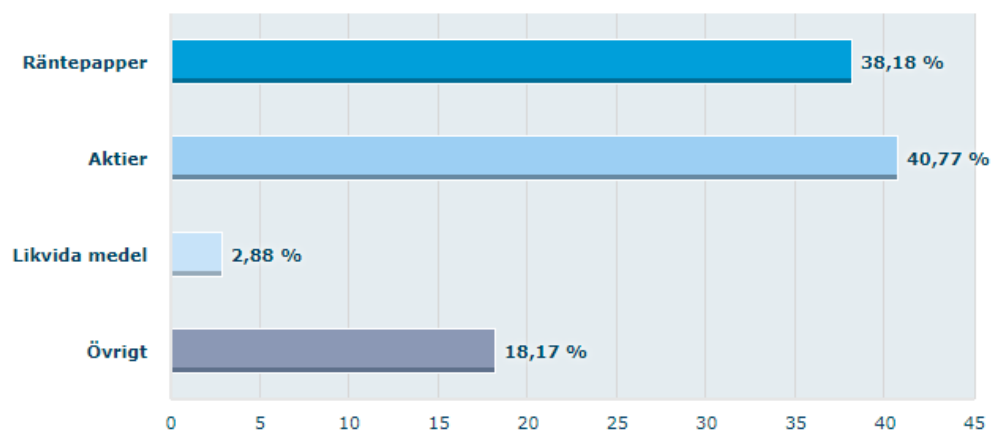
Anskaffningsvärdet och det bokförda värdet på SHIS värdepappersportfölj är 35,1 mnkr. Värdet per 2022-12-31 uppgår till 47,5 mnkr vilket är en ökning med 35 procent (12,4 mnkr) sedan portföljen anskaffades år 2014.

Under året har värdepappersportföljen minskat med 14 procent (7,5 mnkr). Efter branta kursfall i början av hösten har börserna i mitten av december hämtat in en stor del av tappet.

### Diagram: Portföljutveckling



Innehållet i värdepappersportföljen är 38 procent räntepapper och 41 procent aktiefonder. Likvida medel på bankkontot är 1 procent (39 tkr). Posten övrigt består av alternativa placeringar i två Hedgefonder.

**Diagram:** Innehållet i värdepappersportföljen

### **SHIS som arbetsgivare**

SHIS ska vara en attraktiv arbetsgivare som utvecklas för att möta framtiden. Det handlar om att säkra en kompetensförsörjning i relation till SHIS uppdrag, en god och utvecklande arbetsmiljö, adekvat systemstöd och möjlighet till personlig och professionell utveckling. Ledare har en viktig roll, exempelvis genom att uppmuntra nya idéer och lösningar för verksamheten. För att skapa ett arbetsklimat som främjar utveckling krävs en öppen och tillåtande kultur. SHIS medarbetare ska ges utrymme, incitament och verktyg för att omsätta goda idéer i konkreta verksamhetsförbättringar som kommer staden och hyresgästerna till del. Att förstå uppsatta mål, SHIS uppdrag och att med sin kompetens och erfarenhet kunna bidra till SHIS viktiga verksamhet bidrar till att SHIS uppfattas som en attraktiv arbetsgivare. En god och hälsosam arbetsmiljö är fri från diskriminering, kränkande särbehandling, sexuella trakasserier och repressalier. I en väl fungerande arbetsmiljö är både personalrörlighet och sjukfrånvaro på en sund nivå.

### **HR/lön**

Ett nytt personal-/lönesystem har införts under året, ett uppdaterat och utvecklat systemstöd för lön, tidrapporteringar och även relaterade processer som introduktion och lönerevision. Den sista modulen, själva lönehanteringsdelen, kommer att införas 2023 då samtliga integreringar till andra system finns på plats.

### **Medarbetar- och lönesamtal**

Processerna för medarbetar- och lönesamtal har uppdaterats under året. Under våren genomfördes lönesamtal och fackliga förhandlingar/avstämningar kring lönerevisionen. Medarbetarsamtal har en tydlig koppling till verksamhetsplan och övergripande mål, där varje medarbetares uppdrag förtydligas och de får en aktivitetsplan som relaterar till SHIS övergripande mål. I lönesamtalet får medarbetare återkoppling på uppfattad leverans i relation till uppdraget och de förväntningar som ställs på medarbetare i SHIS.

### **Samverkan**

Samverkan inom förvaltningsgruppen, arbetsplatsträffar och övrig samverkan har skett enligt aktuellt samverkansavtal. Ett gemensamt årshjul för arbetsplatsträffarna och dess innehåll har tagits i bruk. Syftet är att olika aktuella teman behandlas i hela SHIS under året.

### **Kompetensutveckling**

Under 2022 har kompetensutveckling varit och är alltjämt prioriterat. Vid Dialogdagen i maj, som samlade alla SHIS anställda var SHIS uppdrag i fokus. Bland annat presenterade medarbetare och chefer pågående utvecklingsinsatser och delade kunskap. Föreläsningar och aktiviteter kopplat till självledarskap och hälsa behandlades också under dagen.

Vid ledardagen på våren var temat Förändringsledning och på hösten Målhierarkier, att sätta mål på olika nivåer.

Som nämnts tidigare i detta ärende har det under året varit omfattande kompetensutvecklingsinsatser såväl gällande IT och digitalisering som Trygghet samt i socialt arbete.

Utöver ovanstående genomförs individ- och gruppanpassade kompetensutvecklingsinsatser som, vid medarbetarsamtalen, identifierats vara aktuella.

Löpande sker därtill verksamhetsutveckling som innebär en kontinuerlig och integrerad kompetensutveckling.

### Arbetsmiljöfrågor

Arbetet med att uppdatera och utveckla SHIS hälsofrämjande arbete och stöd för en förenklad introduktion har skett under perioden. En reviderad alkohol- och drogpolicy har tagits fram och under hösten.

### Sjukfrånvaro

År	Andel i % (helår)
2018	6,0
2019	4,4
2020	8,0
2021	6,9
2022	6,9

Tabellen ovan visar sjukfrånvaron på årsbasis under ett antal år. Den ligger oförändrad i förhållande till år 2021 på 6,9 %. Som förutspått under året uppnår inte SHIS målet om en sjukfrånvaro understigande 5 %.

Andelen långtidssjukfrånvaro har ökat från 28 % föregående år till 38,1 %.

Ålder	Män	Kvinnor	Total
-29	0,00 (9,17)	9,77 (8,83)	6,80 (8,93)
30-49	4,85 (5,98)	8,25 (6,05)	6,85 (6,02)
50-	6,06 (7,93)	7,47 (7,35)	6,90 (6,02)
Samtliga	5,19 (6,90)	8,03 (6,85)	6,86 (6,90)

Under året har en kraftig förändring ägt rum såtillvida att kvinnor inom samtliga åldersgrupper ökat sin sjukfrånvaro medan männen i samtliga åldersgrupper har en minskad sjukfrånvaro.

Bland kvinnorna utgör långtidssjukfrånvaron närmare 45 % medan den bland männen utgör 24 %.

### Medarbetarundersökning

I februari-mars genomfördes den årliga medarbetarundersökningen, samma enkät som används i staden. SHIS resultat ökade med två enheter, från 78 till 80.

Innan sommaren har SHIS chefer återkopplat resultatet i respektive arbetsgrupp. Varje arbetsgrupp har valt 2-3 områden att jobba vidare med. SHIS gemensamma frågor som arbetas med är kring motivation och hur SHIS säkrar uppföljning av planerat och genomfört arbete.

SHIS		
	2021	2022
Samlat AMI	78	<b>80</b>
Ledarskap	80	<b>82</b>
Motivation	77	<b>78</b>
Styrning	78	<b>80</b>

### **Arbetstidens förläggning mm**

Som redovisats under tidigare avsnitt har också en översyn gjorts av arbetstidens förläggning och beslut fattats om införande av chef i beredskap (CIB) under sommaren. Under hösten förändras öppettiderna så att varje sektion har kvällsöppet en gång i veckan. Detta för att lättare möta hyresgästerna när de är hemma och tillgängliga för uppföljningar samt för Boskola eller Bostadsvägledning.

### **Ofrivilligt deltidssarbete**

SHIS har för närvarande inga personer anställda som ofrivilligt arbetar deltid och ska fortsätta säkerställa att ingen ofrivilligt arbetar deltid.

### **Stockholmsjobb**

SHIS har under året hittills haft 10 anställda via Jobbtorg Stockholm. De flesta arbetar som miljövärdar men någon också som IT-värd. Därtill har en varit sysselsatt inom administrativt arbete.

---

#### Bilageförteckning:

1. Resultat- och balansräkning samt nyckeltal över tid.
2. Uppföljning av planen för internkontroll 2022.

Handläggare: Mattias Rosenqvist

# Rapport om SHIS internkontroll år 2022 – bilaga 2 till årsredovisning

Åsa Öttenius  
VD

---



## Innehållsförteckning

Inledning.....	3
SHIS arbete med internkontroll .....	3
Redovisning av genomförande och utfall av genomförd granskning 2022 .....	4
Önskade händelser .....	4
Ingen eller vikande efterfrågan. ....	4
Granskning .....	4
Plan för utveckling .....	5
Önskade händelser .....	5
Minskad genomströmning och brister i kvalitet.....	5
Hot och våld. ....	5
Kostnadsdrivande för SHIS och/eller SDF. ....	5
Granskning .....	5
Plan för utveckling .....	6
Önskade händelser .....	7
Kriminalitet, hot och våld samt bränder .....	7
Otrygghet för hyresgäster och anställda.....	7
Granskning .....	7
Plan för utveckling .....	9
Önskade händelser .....	10
Anställda utsätts för hot och våld. ....	10
Anställda har en dålig arbetsmiljö.....	10
Granskning .....	10
Plan för utveckling .....	11

## **Inledning**

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

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

## **SHIS arbete med internkontroll**

Internkontrollen ska bestå av tre delar:

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

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

Se exempel bilaga 1.

Utifrån riskvärdet beslutas om den oönskade händelsen/risken ska hanteras i internkontrollplanen. I internkontrollplanen planeras hur de löpande kontrollerna/arbetssätten ska följas upp.

För att säkerställa att SHIS verksamhet bedrivs enligt lagar, regler, mål etc. samt har en fungerande uppföljning och inbyggda kontrollmoment, upprättas årligen en plan över verksamheter och processer som ska granskas. Internkontrollen genomförs i huvudsak genom internkontroll på plats i verksamheterna eller via de digitala systemen. Internkontrollplanen utgör årligen en bilaga till budget och verksamhetsplanen för det kommande året.

I denna promemoria, som utgör en bilaga till årsredovisningen redovisas utfallet av 2022 års granskning.

## Redovisning av genomförande och utfall av genomförd granskning 2022

### 1. KF:s mål

En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla

### 1. Styrelsens mål

SHIS ska genom ett professionellt och strukturerat arbetssätt bidra till hög och hållbar genomströmning till den reguljära bostadsmarknaden.

### Processer/Arbetssätt

Kontinuerligt arbete för att vara en i staden känd aktör, för trygga och säkra boendelösningar med hög kvalitet och effektivitet, en väl fungerande dialog och kommunikation med staden och ett kontinuerligt byggande av varumärket.

### Oönskade händelser

Ingen eller vikande efterfrågan.

### Granskning

Verksamhetsområde 1 (bostadssocial verksamhet) var utvald för särskild granskning men SHIS väljer att redovisa området för hela SHIS, då ett mycket aktivt arbete bedrivits inom hela verksamheten. Systematiskt har varje månad följts upp via rapport från den interna förmedlingsenheten hur efterfrågan utvecklats jämfört med föregående år.

SHIS har under år 2022 arbetat aktivt med att öka samarbete och samverkan med stadens förvaltningar på alla organisatoriska nivåer.

Efterfrågan på bostäder har ökat något i den bostadssociala delen av verksamheten, likaså andelen bostäder i det bostadssociala segmentet i förhållande till nyanlända. Att efterfrågan ökat har ett klart samband med den kvalitetsutveckling som varit, den tydlighet som skapats i uppdraget och roller samt arbetssätt med hyresgästen i fokus för hög och hållbar genomströmning – nyckel till ett eget hem. För ökad kvalitet har satsningar också gjorts på kompetensutveckling. I utveckling av varumärket har SHIS gått från att vara mer reaktiv till proaktiv med siktet ställt på att vara förstahandsvalet för stadens förvaltningar vid val av boendelösningar.

I extern kommunikation har fokus varit på att synliggöra SHIS, den unika verksamhet och SHIS goda resultat i fler sammanhang och i fler kanaler.

Under det gångna året har SHIS deltagit i flera externa sammanhang. SHIS har, tillsammans med socialförvaltningen, deltagit i webinarier kring +65 (nu +66), Mellanbo, barnfamiljer i hemlöshet och SHIS verksamhet för nyanlända. Det sistnämnda var ett webinarie som arrangerades tillsammans med Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning, där SHIS berättade om samarbetet som har generat så gott resultat att det

även mynnade ut i artiklar i rikstäckande media. SHIS deltagande med en egen monter på Järvaveckan och representation på Socialchefsdagarna bidrog också till många nya kontakter och samarbetsytor.

SHIS har startat ett arbete med att utveckla innehåll, funktioner och tillgänglighet på webbplatsen shis.se, ett arbete som kommer fortsätta under kommande år. SHIS webbplats ska vara den naturliga kanalen som hyresgäster, beställare och samarbetspartners vänder till för komma i kontakt med SHIS samt för att få information och stöd. På startsidan har SHIS nu en nyhetsmodul, för att på ett tydligt sätt kunna lyfta goda exempel, nyheter och ge en inblick i olika delar av SHIS verksamhet.

### **Plan för utveckling**

SHIS fortsätter på inslagen väg enligt ovan med att utveckla, förfina och fördjupa allt det arbete som påbörjats med goda resultat.

## **2. Styrelsens mål**

2. 1 SHIS erbjuder boenden som leder till självständighet, såväl i den bostadssociala delen av verksamheten som för nyanländas etablering.

### **Processer/Arbetsätt**

Förmedlings- och anvisningsprocess som säkerställer ”rätt” målgrupp alternativt kompletterande externt stöd via beställaren.

Aktivering av handlingsplaner med SDF vid avvikelser.

### **Oönskade händelser**

Minskad genomströmning och brister i kvalitet.

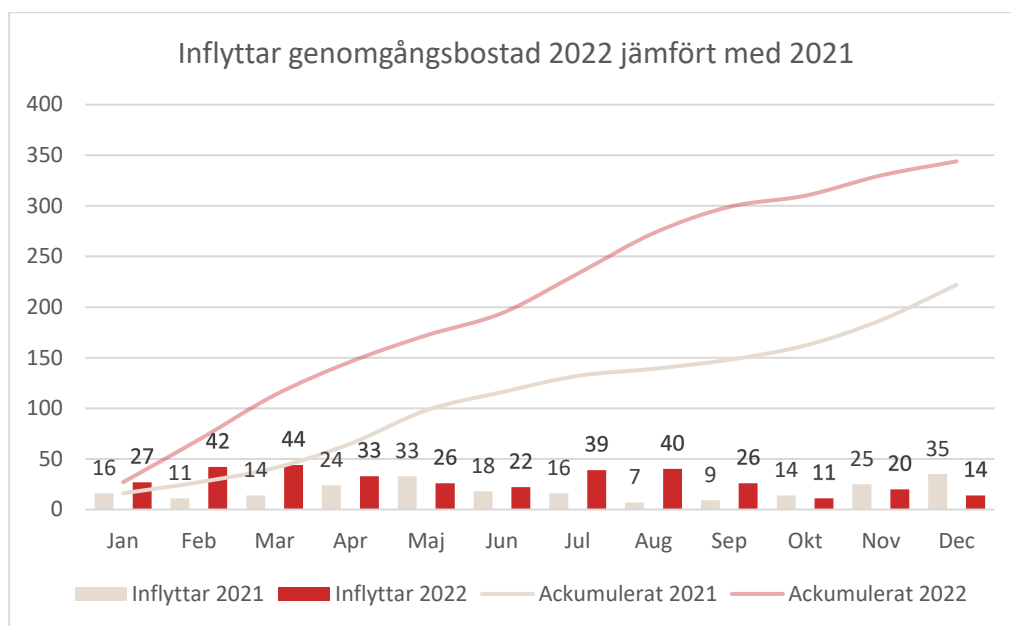
Hot och våld.

Kostnadsdrivande för SHIS och/eller SDF.

### **Granskning**

#### *Genomströmning*

SHIS har under året en kraftigt ökad genomströmning från Avtalat Boende till Genomgångsboende.



Totalt under perioden januari-december år 2022 har 344 hushåll gått vidare i sin boendekarriär, att jämföra med 222 samma period föregående år. Således är detta en fortsatt markant positiv ökning år 2022 jämfört med 2021. Orsaken till förändringen är aktiv bostadvägledning, att stadsdelsförvaltningarna och SHIS samverkar samt att SHIS aktivt hanterar ärendena.

### *Hot och våld*

Verksamhetsområde nyanlända var utvald för särskild granskning av incidenter/handlingsplaner kopplade till hot och våld. Vid en granskning incidentrapporteringssystem (IA) konstateras att verksamhetsområde nyanlända inte haft något ärende kopplat till hot, hot om våld eller våld riktat mot personal under 2022. Således har ej heller någon handlingsplan aktiveras. Ovanstående är positivt, men måste ingående fortsätta att följas.

### **Plan för utveckling**

Genomströmning är en fråga som SHIS fortsatt över tid kommer följas.

SHIS kommer fortsättningsvis också följa upp ärenden i incidentverktyget IA och antalet upprättade handlingsplaner under år 2023. I enlighet med lagd plan kommer SHIS också att fokusera på boendepplaner/genomförandeplaner och att de ännu tydligare ska vara kopplade till uppdraget från stadsdelsförvaltningens och individens behov. Detta bör, tillsammans med arbetet med handlingsplanen leda till en genomströmning som håller god kvalitet och ger flera av SHIS hyresgäster möjlighet att lyckas i sitt boende och komma vidare till ett mer självständigt boende.

SHIS kommer också särskilt följa de hyresgäster som blir uppsagda på grund av kriminalitet/droger. Ärenden granskas från den initiala förmedlingsprocessen till anvisning och inflyttning. Detta för att få till stånd ett lärande i syfte att förebygga felaktiga placeringar eller sätta in adekvata insatser.

## 2. Styrelsens mål

2.2 SHIS erbjuder boenden som leder till självständighet, såväl i den bostadssociala delen av verksamheten som för nyanländas etablering.

### Processer/Arbetsätt

Systematiskt trygghets- och säkerhetsarbete inkluderat systematiskt brandskyddsarbete.

### Oönskade händelser

Kriminalitet, hot och våld samt bränder

Otrygghet för hyresgäster och anställda.

### Granskning

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

Under året är en utredning genomförd gällande skalskydd för SHIS mest prioriterade fastigheter. Priserförslag och offerter för åtgärder är framtagna. Flera av åtgärderna är genomförda på Magnus Ladulåsgatan 32 och övriga fastigheter ligger i plan.

Pilotprojekt som sattes igång på bostadsanläggningen Magnus Ladulås under årets inledande del gällande digitala personlarm har genomförts och utvärderats. Ny leverantör kommer att testas under nästkommande år. På nämnda bostadsanläggning pågår också ett fördjupat internt samarbete generellt kring trygghets- och säkerhetsfrågor. Prövning av metoder för ökad trygghet och säkerhet pågår som sedan om de faller väl ut ska spridas inom hela SHIS.

En arbetsmodell – Enskedemodellen - för extraordinära incidenter eller en förhöjd incidentnivå är framtagen. Nya rutiner för central hantering av polisanmälningar och för omhändertagande av stöldgods, vapen och droger är framtagna.

Utvärdering av det nya arbetssättet med Trygghetsteam inom SHIS och störningsjour via på extern part är genomförd.

Under perioden har arbetet fortsatt rörande SHIS systematiska brandskyddsarbete. Implementering av digitala egenkontroller var genomförd för alla fastigheter innan årsslutet.

Samverkan kring trygghets- och säkerhetsfrågor förutsätter såväl ett väl fungerande internt samarbete som externt med stadens förvaltningar, polisen och räddningstjänsten. Fokus under perioden har varit på fortsatt etablering av kontakter med polis på lokal nivå för att hitta funktionella samverkansformer. SHIS har idag upparbetat samverkansformer med flera lokala polisområden samt deltar i samverkansprojekt på bland annat Södermalm. Dialogen med polisen har även fortsatt på regional nivå.

Exempel på olika trygghetsforum som är etablerade är Trygghetsforum Farsta där trygghetssamordnare på Farsta stadsdelsförvaltning bjuder in olika aktörer en gång i månaden för att samverka kring trygghets- och säkerhetsfrågorna i stadsdelen. Motsvarande forum finns med Skärholmen och Hägersten/Liljeholmen. Därtill är likande på planeringsstadiet för Enskede.

SHIS har också deltagit och fortsätter att delta i ett nätverk kring ökad trygghet på Magnus Ladulåsgatan och dess närområde. På Södermalm finns även forumet "Söderandan". Det har även skapats en grupp för trygghetsskapande arbete på Magnus Ladulåsgatan efter en tids oro där. En kontakt inför ett nära samarbete har påbörjats med polisen på Södermalm för en mer kontinuerlig uppföljning.

Från september har verksamheten börjat med kvällsöppet en kväll per vecka för att kunna möta upp behov hos hyresgäster som arbetar eller bedriver studier under dagtid. En synergieffekt av detta är sannolikt ökad trygghet i SHIS fastigheter som erfarenhetsmässigt tillkommer av ökad personalnärvaro. Detta har under perioden inte minst visat sig på bostadsanläggningen Stadshagen, som under våren haft en utökad målgrupp och en väsentligt utökad personalnärvaro för uppdraget gällande evakueringsboende för flyktingar från Ukraina.

Under hösten genomfördes en omfattande trygghets- och säkerhetsutbildning för all personal. Utvärderingen visade att utbildningen uppskattades och låg i linje med de behov som SHIS identifierat. Under hösten genomfördes även en uppskattad och givande utbildning i HLR för all personal.

#### *Granskning av egenkontroll för det systematiska brandskyddsarbetet (SBA) och incidentrapportering i IA*

Två viktiga och centrala delar för det systematiska arbetet med att förebygga de oönskade händelserna enligt ovan är egenkontrollerna i det systematiska brandskyddsarbetet (SBA) och rapportering samt uppföljning i incidenthanteringsverktyget IA.

Verksamhetsområde 3 (bostadssocial verksamhet) har valts ut för särskild granskning.

Egenkontroll hos SHIS innebär att utsedd personal systematiskt ronderar fastigheten en gång varje vecka för att säkerställa brandskyddet. Egenkontroller görs digitalt enligt en tydlig checklista för att fånga upp avvikelser som på något sätt kan påverka brandsäkerheten. Tex trasiga nödskyltar, skräp som blockerar nödutgångar, brandfarliga ämnen och liknande.

Avvikelse rapporteras omgående och felanmälan görs till fastighetsägare. Mindre avvikelser åtgärdas direkt av SHIS fastighetsvärd. Ansvarig sektionschef följer upp dessa och ser till att åtgärder utförs. Interkontrollen innebär att vi gör stickprov på att dessa egenkontroller utförs samt dokumenteras.

Stickproven för 2022 genomfördes för sektion 7, 8, 9 och 15 för veckorna 6, 15 27 samt 48. Dokumentation för utförd egenkontroll saknades vid 11 tillfällen. Värt att nämna är att under denna period genomfördes övergången från egenkontroll i pappersform till digital egenkontroll. Under 2022 pågick denna övergång och implementering fram till årets slut. Alla större avvikelser har åtgärdats.

#### *Granskning i IA*

IA är vårt incidentrapporteringssystem (tidigare kallat KIA). I det systemet kan alla medarbetare rapportera saker som händer kopplat till arbetet. Det kan vara risker (ex. trasigt trappsteg) som kan leda till skada eller saker som hänt.

Ett 70-tal registreringar har skett i IA inom verksamhetsområde 3. Majoriteten är riskobservationer eller tillbud. Två olycksfall har inträffat där lokalvårdare skadat sig lindrigt i arbetet och åtgärder i proportion till händelsen har gjorts. Inga vidare åtgärder eller justeringar i arbetet har behövt genomföras efter utredning då det varit rena olyckor. En större incident har inträffat på som föranledde en anmälan till Arbetsmiljöverket. Efter

arbetsmiljöverkets granskning har det bedömts att de åtgärder som genomförts varit adekvata och tillräckliga.

### **Plan för utveckling**

För att ytterligare stärka arbetet med SBA har SHIS en särskild utsedd brandskyddskoordinator. Denna koordinerande uppgift ingår som en av flera uppgifter inom befintlig säkerhetsenhet. Inom ramen för uppdraget som chef för Trygghetsteamet har hen till uppgift att operativt samverka med verksamhets- och fastighetsavdelningarna för att säkerställa fysiskt skalskydd och utrymningsvägar.

Under 2023 kommer all personal som ej gått eller behöver repetition genomgå en brandskyddsutbildning i samverkan med räddningstjänsten. Detsamma gäller för de medarbetare som inte hunnit gå HLR under 2022. Fortsatt stöd till verksamheten för att säkerställa användandet av de digitala egenkontrollen samt uppföljning av denna.

Arbetet med det systematiska säkerhetsarbetet fortsätter i angiven riktning med fokus på att minska obehöriga i SHIS fastigheter, se över skalskydd, följa upp den omfattande trygghets- och säkerhetsutbildning som genomfördes 2022 samt fortsatt arbete för förbättrad samverkan med polis och SDF.

Under 2023 kommer också larm och bevakningssystem ses över för att säkerställa likställighet och god funktionalitet.



### 3. KF:s mål

En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden.

#### 1. Styrelsens mål

SHIS är ett föredöme som arbetsgivare

#### Processer/Arbetsätt

Systematiskt arbetsmiljöarbete.

#### Oönskade händelser

Anställda utsätts för hot och våld.

Anställda har en dålig arbetsmiljö.

#### Granskning

SHIS ska vara ett föredöme som offentlig arbetsgivare. Som en del i detta ska SHIS bedriva systematiskt arbetsmiljöarbete och rapportera samt vidta gärder när anställda utsätts för hot och våld av hyresgäster.

Incidentrapporteringsverktyget IA och medarbetarenkäten är två viktiga verktyg för uppföljning.

Verksamhetsområde 2 har valts ut för särskild granskning.

#### *IA-rapportering*

47 IA rapporter finns registrerade under 2022 som fördelar sig enligt följande:

27st = Egendom/säkerhet

4st = Riskobservationer

3st = Tillbud

11st = Miljö

Majoriteten av ärendena är kopplade till egendom/säkerhet och miljö. Ärendena är direkt kopplade till fastighetsrelaterade avvikelser såsom obehöriga, klotter och sophantering. Två av tillbuden som är registrerade omfattar hot mot personal vid två olika tillfällen, där den ena är kopplad till en utflyttad hyresgäst och den andra är kopplad till en obehörig. Den tredje tillbuden är kopplad till en misshandel mellan två olika hyresgäster. Alla ovannämnda ärenden är utredda och avslutade förutom ett ärende kopplad till tillbud. Det ärendet har utretts i verksamheten fast missats att läggas in i systemet.

#### *Medarbetarenkät*

För verksamhetsområde 2 var svarsfrekvensen 85%. Det totala aktiva medskapsindexet (AMI) var 75, vilket är ett mycket gott resultat på en skala 1-100, även om resultatet är något sämre än föregående år, det vill säga en marginell försämring i arbetsmiljö och arbetsbelastning.

De olika delarna utföll enligt följande:

- Ledarskap 86
- Motivation 71
- Styrning 67

En handlingsplan är upprättad som har följts upp under året. Ett arbete som görs inom alla avdelningar, enheter och sektioner inom SHIS för att åtgärda, förvalta och/eller förädla resultaten i medarbetarenkäten.

**Plan för utveckling**

Arbete fortsätter med att följa utvecklingen via IA och medarbetarenkäten. Resultatet av 2023 års enkät kommer inom kort, i vilken kan följas upp resultaten av vidtagna åtgärder.

## Bilaga 1

### Risk och sårbarhetsanalys

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

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

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

Exempel: Risk att SHIS utsätts för cyberattacker.

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

**K = 4 (konsekvenserna bedöms som allvarliga)**

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

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

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

Riskvärdet färgkodas för visuell effekt.

Värdering
Upp till 18
18 - 34
35 och uppåt

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

## Revisionsberättelse

Till styrelsen i Stiftelsen SHIS Bostäder, org.nr 802001-4778.

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stiftelsen SHIS Bostäder för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av stiftelsens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till stiftelsen enligt god revisionsred i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 22 mars 2022 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av stiftelsens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra detta.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av stiftelsens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om stiftelsens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en stiftelse inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

#### Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av stiftelsens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Stiftelsen SHIS Bostäder för år 2022.

Enligt vår uppfattning har styrelseledamöterna inte handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

### Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till stiftelsen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt stiftelselagen och stiftelseförordnandet.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot stiftelsen.
- på något annat sätt handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot stiftelsen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för stiftelsens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Jenny Göthberg  
Auktoriserad revisor

Carolina Gomez Lagerlöf  
Förtroendevald revisor