

Till Kommunstyrelsen

§ 8

Årsredovisning för 2024 (uå nr 9/2025)

Förelåg kontorets ärende om årsredovisning för 2024. Särskild föredragning om utfallet av revisionen avseende räkenskapsåret 2024 genomfördes av revisor Jenny Göthberg från Ernst & Young.

1. Styrelsen beslöt godkänna årsredovisningen för 2024.
2. Styrelsen beslöt överlämna ärendet till kommunstyrelsen, socialnämnden, SHIS revisorer och länsstyrelsen.
3. Styrelsen beslöt justera paragrafen omedelbart.

Vid protokollet



Ann Hilmersson

Till Styrelsen för SHIS

Årsredovisning 2024 för Stiftelsen SHIS Bostäder

Förslag till beslut

1. Styrelsen godkänner årsredovisningen för 2024.
2. Styrelsen överlämnar ärendet till kommunstyrelsen, socialnämnden, SHIS revisorer och länsstyrelsen.
3. Styrelsen förklarar ärendet omedelbart justerat.

Abdi Nur Isse
VD

Sammanfattning	4
Ärendets beredning.....	5
SHIS styrelse 2024.....	5
Facklig samverkan 2024.....	5
KF:s inriktningsmål nr 1.....	6
Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden	6
KF:s inriktningsmål nr 1.....	6
Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden	6
Styrelsens mål	6
2. Barnperspektivet beaktas i och genomsyrar hela SHIS verksamhet.	6
Särskilt prioriterade målgrupper.....	7
Barnfamiljer.....	8
Våld i nära relation (VINR).....	9
Äldre i hemlöshet	10
Nyanlända och flyktingar från Ukraina	10
KF:s inriktningsmål nr 2.....	14
Ett grönt och fosilfritt Stockholm som leder till en rättvis klimatomställning ..	14
Styrelsens mål	14
1. SHIS verksamhet bedrivs på ett klimat- och miljömässigt hållbart sätt.	14
KF: inriktningsmål 3	18
Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla.....	18
Styrelsens mål	18
1. SHIS ska genom ett kvalitativt arbetssätt bidra till hållbar genomströmning till den reguljära bostadsmarknaden.	18
2. SHIS ska ha ett utbud som överensstämmer med stadens efterfrågan och vara det självklara förstahandsvalet för stadens nämnder vid val av boendelösningar.....	18
3. SHIS ekonomi är långsiktigt hållbar.	18
4. SHIS har en organisation och digitala arbetssätt som stödjer effektiva arbetssätt och möter framtida utmaningar.	18
5. SHIS är en attraktiv arbetsgivare med medarbetare som utvecklas för att möta framtiden.	18
Utbud och efterfrågan.....	21
Utveckling av SHIS bostadssociala tjänster	24
Bostadsförsörjning	25
Hållbar genomströmning.....	28
Uppnådda resultat för hög och hållbar genomströmning	32
SHIS varumärke – proaktiva för att utgöra förstahandsvalet för stadens nämnder.....	34
Trygghet och säkerhet	35
Digitalisering	36

Ekonomi och organisation.....	39
SHIS som arbetsgivare	45
Bilageförteckning	47
1. Årsredovisning med balans- och resultaträkning samt kassaflödesanalys och nyckeltal.	47
2. Rapport om SHIS internkontroll år 2024.	47

Sammanfattning

SHIS har under året arbetat aktivt, i nära samarbete med staden kring frågan om bostadsförsörjning. Antalet lägenheter på totalen har minskat med cirka 400 stycken.

Den procentuella andelen hushåll inom den bostadssociala delen av verksamheten uppgår till 60% och har ökat med 4% sedan föregående år. Även nyanlända har ökat med 3% till 35%, vilket beror på att flyktingarna från Ukraina fått möjlighet till uppehållstillstånd och därmed per definition ingår i gruppen nyanlända, enligt Bosättningslagen. Kvarstår gör 5% av flyktingarna från Ukraina enligt Massflyktindirektivet.

Efterfrågan från stadens förvaltningar har legat stabilt under en treårsperiod, från att kraftigt minskat året innan.

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

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

Resultaten för hög och hållbar genomströmning är relativt goda.

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

Arbete har fortsatt med bred och hög grad av delaktighet från hela organisationen kring SHIS ekonomi för ökad kostnadsmedvetenhet, ekonomistyrning och effektivisering med målet om en långsiktigt hållbar ekonomi. Prognossäkerheten har ökat men är ännu inte helt tillfyllest. Ytterligare arbete är planlagt 2025 som till exempel förbättrade underlag för cheferna att göra prognos, förstärkt ansvarsfördelning på kontonivå och ytterligare centralisering.

Det ekonomiska resultatet uppgår till +6,0 mnkr, att jämföra med budget på -10,9 mnkr. Den största enskilda orsaken är värderingen, nedjusteringen av SHIS pensionsskuld.

SHIS fortsätter sitt arbete för att vara en attraktiv arbetsgivare som utvecklas för att möta framtiden. Även inom detta område sker utveckling. Medarbetarenkäten visar på en ökad nöjdhet bland medarbetarna. Sjukfrånvaron är på en rimlig nivå även om årsmålet inte uppnås gällande långtidsfrånvaron.

Ärendets beredning

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

SHIS styrelse 2024

SHIS styrelse utses varje år av kommunfullmäktige. Den består av 5 ledamöter och 3 suppleanter. Styrelsen har under år 2024 haft 9 sammanträden och behandlat 47 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 behandlades budget och verksamhetsplanen för 2025.

SHIS styrelse har under år 2024 bestått av:

Styrelserepresentanter

Ordförande

Jakob Brandt (S)

Vice ordförande

Kristin Jacobsson (C)

Ledamöter

Birgitta Rydell (L)

Anna Hagnefur (V)

Elsemarie Bjellqvist (S)

Suppleanter

Gerd Sjöberg Granlund (S)

Jenny Dobers (MP)

Karolina Holm (L)

Facklig samverkan 2024

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

Arbetsgivarrepresentanter

Åsa Öttenius, VD, respektive Ann Hilmersson, Tf VD

Ann Hilmersson, Avdelningschef

Joel Rey, Avdelningschef

Anja Arnell, Avdelningschef

Kristin Lidman HR-chef

Arbetstagarrepresentanter

Marika Eriksson, Kommunal

Karin Wrannvik, Ledarna

Marie Johansen, Vision

KF:s inriktningsmål nr 1**Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden****KF:s inriktningsmål nr 1****Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden**

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

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

Styrelsens mål

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

Förväntat resultat

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

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

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
Tillsammans med socialnämnden och stadsdelsnämnderna ytterligare öka kvaliteten i utförda tjänster för av staden prioriterade målgrupper.	2024-01-01	2024-12-31
SHIS ska fortsätta samarbeta med socialnämnden, stadsdelsnämnderna och för att säkerställa att barnfamiljer som hamnar i akut hemlöshet inte placeras på vandrarhem utan får tillgång till mer långsiktig och trygg boendelösning.	2024-01-01	2024-12-31
Samverka med stadens nämnder och för fler barnfamiljer i trygga boendelösningar.	2024-01-01	2024-12-31
SHIS ska medverka, tillsammans med stadsdelsnämnderna och i socialnämndens uppdrag att genomlysna hur boendekedjan ser ut för våldsutsatta.	2024-01-01	2024-12-31
SHIS ska medverka, tillsammans med stadsdelsnämnderna, och Regionen i socialnämndens uppdrag att arbeta fram ett program med insatser för våldsutsatta som lämnar våldsamma och destruktiva relationer.	2024-01-01	2024-12-31

Bibehålla befintligt och utöka samarbetet med civilsamhället för ökad tillgång till kultur-, idrotts- och föreningsliv för av staden prioriterade målgrupper och inkludering i samhället.	2024-01-01	2024-12-31
Systematiskt kartlägga vilka verksamheter SHIS kan skapa mer samverkan med och dela kunskaper med för att barn och ungdomar ska ges möjlighet till en rik fritid.	2024-01-01	2024-12-31

Social hållbarhet

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

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

SHIS bostadsanläggningar finns på cirka 40 platser i staden och har funnits i stadsbilden i drygt 60 år. Det finns utmaningar med att finna acceptans i närsamhället. SHIS arbetar på olika sätt aktivt för integration och att motverka segregation. Ett väl fungerande trygghets- och säkerhetsarbete, samarbete med stadens förvaltningar och andra lokala aktörer från civilsamhället samt polismyndigheten utgör grunden för att lyckas med detta.

Genomfört under året

Särskilt prioriterade målgrupper

I stadens budget föreligger särskilt prioriterade målgrupper: barnfamiljer, personer med erfarenhet av våld i nära relation och äldre +66. Därtill nyanlända.

Bostäderna hos SHIS för prioriterade målgrupper innebär att även de grupper i samhället som har större utmaningar än andra ges möjlighet till stöd och omsorg.

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

Bostäderna för +66 innebär ett värdigare liv för personer som inte sällan levt stora delar av sitt liv i hemlöshet. För denna målgrupp finns också en boendekedja som säkrar en långsiktigt hållbar boendesituation för att inte ånyo tvingas ut i hemlöshet. SHIS bidrar på detta sätt till att Stockholm blir en bra stad att åldras i även för dem som stått utanför samhället under stora delar av sitt liv. Den trygghet som boendestöderna skapar möjliggör tilltro till och förutsättningar även för andra samhällsinstanser.

För de våldsutsatta skapar bostaden hos SHIS och tillhörande stöd, möjligheter att ånyo få makten över sitt eget liv.

Barnfamiljer

SHIS är en viktig aktör i staden för att säkerställa att barnfamiljer får tillgång till en långsiktig och trygg boendelösning, inte minst de barnfamiljer som hamnar i en akut hemlöshet. Detta uppdrag utförs i tät samverkan med stadens stadsdelsförvaltningar, Bostadsförmedlingen i Stockholm AB samt med stadens bostadsbolag. Genom samverkan med Bostadsförmedlingen erhåller SHIS lägenheter för särskilt utsatta barnfamiljer. Dessa lägenheter använder SHIS bland annat för att säkerställa behov av skydd för våldsutsatta, men också för familjer med särskilda behov. Under 2024 har det avropats 53 lägenheter från Bostadsförmedlingen. En ökning med 8 jämfört med 2023. I stort sett kontinuerligt sedan möjlighet till avrop gavs år 2019 har antalet ökat. Möjligheten ger ökande förutsättningar i förhållande till tidigare för barnfamiljer till ett tryggt och en ekonomiskt hållbar boendelösning. Lägenheterna har oftast en hyresnivå som möjliggör självförsörjning.

SHIS arbetar med att säkerställa ett likvärdigt och jämlikt stöd till alla hyresgäster. Det finns ett särskilt fokus i att säkerställa detta för de som bor i SHIS så kallade enstaka lägenheter. Detta eftersom lägenhetsbeståndet finns spritt över hela staden och därmed ger särskilda utmaningar ifråga om personalens tillgänglighet och det relationskapande arbetet. Detta jämfört med när hyresgäster är samlade i en fastighet. Under senaste året har det skett en förstärkning av personalstyrkan till det team som arbetar med hyresgäster i enstaka lägenheter då de ökat och ökar i antal.

Att som barn få växa upp under trygga och stabila boendeförhållanden är av högsta vikt då det en faktor som bidrar till goda möjligheter framåt i livet. SHIS arbetar med att utveckla barnrättsperspektivet med Barnrättsinspiratörer som finns på varje sektion. SHIS arbetar med trygghetsfrågor, dels genom att stärka tryggheten i och runt fastigheterna, dels genom att nära tillsammans med hyresgästerna verka för en trygg boendemiljö där de känner delaktighet och tar ansvar för sitt boende. Vidare är barnfamiljer en prioriterad målgrupp för SHIS arbete med metoden Vägen till egen bostad, vilket beskrivs mer utförligt i separat avsnitt.

Våld i nära relation (VINR)

SHIS arbetar tillsammans med staden med att säkerställa att kunna erbjuda ett likvärdigt stöd till våldsutsatta vuxna och barn över hela staden. SHIS är en viktig part med sin verksamhet, Mellanbo som erbjuder ett särskilt stöd till våldsutsatta. SHIS har under år 2024 deltagit i KF's uppdrag "Bryt upp programmet", både i arbetsgruppen och styrgruppen. Programmets syfte är att möjliggöra likställt stöd för personer i våld i nära relationer. Det har under hösten börjat implementeras inom stadens förvaltningar. För SHIS del handlar det om att möjliggöra att ta emot fler våldsutsatta inom framförallt Mellanbo, men också i andra boendeformer som till exempel i Avtalat boende. Detta har SHIS skapat förutsättningar för att kunna göra.

Mellanbo är benämningen av SHIS verksamhet för personer med erfarenhet av våld i nära relation. Antalet boende i Mellanboende per den sista varje månad har varierat mellan 28 och 15. Det är framförallt stadsdelsförvaltning Järva som i det närmaste har halverat sina placeringar i nämnda boendeform. SHIS har inte några indikationer på att minskningen skulle bero på brister i kvaliteten, men att den är ojämn och ej likställd mellan bostadsanläggningarna. Under år 2024 har 19 hyresgäster flyttat ut från boendeformen Mellanbo, att jämföra med 13 år 2023. Majoriteten, båda åren, har flyttat vidare till genomgångsbostad inom SHIS.

SHIS har fortsatt med att utveckla och kvalitetssäkra Mellanbo utifrån framtagna processer samt arbetar med att förankra Mellanbo som ett erbjudande till våldsutsatta över hela staden. Arbetet utgår från Stockholms stads program, (Stockholms stads program mot våld i nära relationer, hedersrelaterat våld och förtryck, prostitution, människohandel för sexuella ändamål samt sexuellt våld och oberoende relation 2021 - 2025). Arbetet fortsätter med att individanpassa stödet och att göra regelbundna riskbedömningar utifrån grunden i evidensbaserade metoder.

I de nya föreskrifterna från Socialstyrelsen förtydligas de skärpta kraven kring kompetens hos personalen som arbetar med målgruppen. SHIS arbetar med ständig kompetenshöjning av personalen. Område som har identifierats för ökad kompetens och som lagts i plan är kring det digitala våldet. Som ett resultat av den utbildningssatsningen har Mellanbo utvecklats sitt arbete och stödet för att stödja den våldsutsatta i att hantera eftervåld, genom att tillhandahålla individanpassade säkerhetsplaner och stöd för att skydda sig från digitalt våld. I de individuella säkerhetsplanerna utifrån digitalt våld är hela hushållet med i arbetet, vilket gör att skyddet blir bättre och att skyddet för barn också säkerställs. Det vill säga från att bli indragna i konflikter mellan föräldrarna. Ett annat arbete som har förstärkts under året för att möjliggöra för hyresgäster i Mellanbo att kunna etablera sig på ordinarie arbetsmarknad och bryta sig loss från våldsamma relationer är ett intensifierat arbete med SHIS Budget och skuldrådgivare. Detta bidrar till att minska den ekonomiska utsatthet som ofta följer av våld i nära relation.

Vidare pågår dialog med två privata fastighetsägare i syfte att undersöka möjligheten för våldsutsatta hyresgäster att få ett stadigvarande boende, det vill säga ett förstahandskontrakt efter boendetiden hos SHIS.

Äldre i hemlöshet

Även äldre som lever i hemlöshet eller som riskerar att bli hemlösa är en prioriterad målgrupp. SHIS har möjlighet att erbjuda långsiktiga bostäder till målgruppen sedan år 2018 genom Micasa Fastigheter i Stockholm AB. Micasa tillhandahåller årligen 25 seniorlägenheter som möjliggör för nämnda målgrupp att efter en tids boende hos SHIS kan gå vidare i en boendekarriär och erbjudas ett förstahandskontrakt.

Under året, till och med den sista december 2024 har SHIS tagit emot 14 lägenheter från Micasa Fastigheter i Stockholm AB. Under samma period har 16 hyresgäster tecknat förstahandskontrakt med Micasa.

Modellen för +66 bygger på att den äldre har en boendetid hos SHIS där en stabilitet uppnåtts ifråga om personliga förhållanden och förmågan att sköta bostaden. SHIS förhyr initialt lägenheterna och individerna i andra hand av SHIS. Under året har SHIS fortsatt jobbat proaktivt med att förmedla information om +66, både till medarbetare, hyresgäster och stadsdelsförvaltningar samt andra samverkanspartners. SHIS medverkade under hösten i stadens beställarnätverk och ett webinarium tillsammans med socialförvaltningen för att berätta om verksamheten. Äldrelots arbetar nära Bostadsvägleddare och Boendestödjare för att på så sätt tidigt fånga upp och motivera hyresgäster som kan ha rätt till och förutsättningar för seniorbostad. Planering för erforderliga stödinsatser vid vidareflytten till sådan bostad är också central i sammanhanget.

Ett nytt samarbete har inletts under året med Stiftelsen Isaak Hirschs Minne. Det är en fastighetsägare som har i uppdrag "Att erbjuda bostäder med stöd som gör det möjligt för äldre stockholmare med begränsade ekonomiska resurser att leva ett värdigt liv". Stiftelsen Isaak Hirschs Minne har cirka 280 lägenheter och kommer vid ledig kapacitet erbjuda SHIS möjlighet att matcha seniorer som bor hos SHIS. Första lägenheten har förmedlats under 2024.

Nyanlända och flyktingar från Ukraina

Kommuntalen för 2024 var för staden 216 personer enligt Bosättningslagen och 292 personer enligt Massflyktsdirektivet. Under året har personer som mottagits enligt Massflyktsdirektivet folkbokfört sig i stor utsträckning när möjlighet funnits för målgruppen. Mer om detta beskrivs i avsnittet om bostadsförsörjning.

Sedan 1 juli har ukrainare som kommit enligt Massflyktindirektivet och bott i Sverige i två år möjlighet att folkbokföra sig för att därefter anvisas enligt Bosättningslagen som övriga nyanlända. Detta innebär att de kan teckna eget självständigt kontrakt med SHIS om 5 år, från att tidigare haft nyttjanderättsavtal. Till och med den sista december 2024 hade 341 hushåll nyttjat denna möjlighet.

Ovanstående möjlighet medför behov av informationsinsatser och stöd till den ukrainska målgruppen. SHIS har under året, i samverkan med socialförvaltningen Intro Stockholm, arbetat fram en organisation för detta. Processer och arbetssätt har tydliggjorts hänförliga till att flyktingarna från Ukraina per definition övergår till gruppen nyanlända. Befintliga kontaktvägar med både socialförvaltningens Intro Stockholm och Welcome House har förstärkts. När hyresavtal har tecknats för dem som folkbokfört sig i Sverige och arbete påbörjat med metoden Vägen till egen bostad.

Tre särskilt destinerade Bostadsväglare har fram till årsskiftet arbetat uppsökande, vägledande och stödjande med målgruppen.

SHIS uppdrag är, likt inom den bostadssociala verksamheten, att stötta de nyanlända att gå vidare till ett eget boende. En central del för den höga och samtidigt hållbara genomströmning är metoden Vägen till egen bostad som beskrivs närmare under målområde 3. Framgångsfaktorerna är att tidigt och i nära dialog påbörja arbetet med hyresgästerna och stadens förvaltningar. Bostadsvägledningen inom SHIS har fortsatt i nära samverkan med berörda stadsdelsförvaltningar med månatliga avstämningar och nära samarbete kring denna målgrupp. Husmöten planeras in och hålls tillsammans med stadsdelsförvaltningarna.

Under året har Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning tagit fram en metodhandbok som ska ge medarbetare i denna stadsdelsförvaltning rätt verktyg för att kunna hjälpa nyanlända under sin etablering. I metodhandboken beskriver de hur de arbetar för att nå ut till målgruppen nyanlända i samverkan med SHIS. Genom så kallade infodiskar på plats i SHIS fastigheter kan förvaltningen nå ut med viktig information samt möjliggöra att andra viktiga aktörer finns på plats som underlättar etableringen i samhället.

Under året har stadsdelsförvaltning Hässelby – Vällingbys, deras kultur- och fritidsförvaltning varit på plats på SHIS för att informera om vilka möjligheter som finns inom kultur och fritid i området. Det har varit besök av Kulturskolan, lokala idrottsföreningar, Föräldraskap i Sverige, Vuxenutbildningen Järva/Svenska för föräldralediga, Cykelfrämjandet och Öppna förskolan. Vid samtliga träffar har det varit hög närvaro av både föräldrar och barn. På initiativ av Hässelby – Vällingby stadsdelsförvaltning höll kommunpolisen i Västerort en informationsträff på SHIS där de berättade om polisens uppdrag, hur man anmäler brott och delgav viktiga telefonnummer. De delade också ut skriftlig information både till vuxna och barn. Syftet var att skapa förtroende för polisen. Mycket tid avsattes för möjlighet att ställa frågor. Feedbacken från deltagarna har varit positiv, de har varit jättenöjda med informationen och samtalen. Många stannade kvar länge och pratade med poliserna.

SHIS nära samarbete med Welcome House och Etableringscentrum har fortsatt under året. Det är en viktig och avgörande del i möjliggörandet för nyanlända att etablera sig på arbetsmarknaden och erhålla en bostad på ordinarie bostadsmarknad.

I arbetet med att rusta hyresgästerna för en positiv boendekarriär, men även i arbetet för en väl fungerande integration är SHIS samarbete med olika aktörer inom civilsamhället ett mycket viktigt inslag. Under 2024 har arbetet fortsatt med att hitta fler föreningar i den idéburna sektorn för dialog och samverkan. Kontakterna går ofta via stadsdelsförvaltningarna som har etablerade lokala kontakter. Värdefulla exempel på redan upparbetade och pågående är samarbeten är Brommapojkarna, Hej Främling, Granne till granne. Nya aktörer under perioden är Hässelby Basket, Skate Nation och Kompis Sverige.

Projektet Digital etablering pågick under 2023 och avslutades i februari 2024. Syftet var att höja nyanländas digitala kompetens, då det är en förutsättning för att kunna orientera sig i dagens digitala samhälle. Projektet prioriterade personer med låg utbildning och ensamstående mammor boendes på SHIS. Kursen Digital Vardag hölls på plats i fastigheterna av Bilda studieförbund. Varje kurs innehöll 5 träffar á 2 timmar. Målet var att hålla 20 kurser för 100 hyresgäster, vilket uppfylldes då totalt 109

hyresgäster deltog. Utöver det har ytterligare 179 hyresgäster tagit del av material från kursen på informationsträffar. Kursen hölls i 14 av SHIS fastigheter och 2 stycken på Welcome House. I slutet på projektet hölls en slutkonferens där deltagare från hela Sverige var med. Welcome House, tillsammans med Bilda studieförbund och SHIS berättade om projektet och resultat.

Det kan konstateras att ovanstående projektet haft ett högt deltagande och gott resultat. Fler nyanlända personer kan använda digitala verktyg och hantera vardagsärenden tack vare utbildningsinsatsen i projektet. Utbildningsmaterialet som använts i kurserna finns tillgängligt på stadens webb för SHIS hyresgäster själva att ta del av men även för SHIS Bostadsväglare att använda för att stötta målgruppen. Arbete fortsätter med att använda och utveckla digitala hjälpmedel för att nå ut med viktig information, men också för ökad tillgänglighet av information för att stärka egenmakten hos hyresgästerna.

Projektet ”Samverkan för nyanlända och utrikesfödda pappors deltagande i föräldrastödjande insatser” har pågått under 2024. Pappaträffarna har under året hållits i Familjens hus inom Skärholmens stadsdelsförvaltning och på biblioteket i Blackeberg inom Bromma stadsdelsförvaltning. Under året har även träffar i SHIS fastigheter hållits. SHIS roll har varit att möjliggöra för kontakter mellan projektet och de nyanlända samt bistå med lokaler. SHIS ser även här mycket positiva stegförflyttningar för de personer som deltar i projektet.

Kvotflyktingar är en grupp som SHIS ser har större utmaningar och behov av stöd än andra. Stödet säkerställs genom att socialförvaltningens Intro Stockholm under 2024 funnits mer regelbundet på SHIS anläggningar där målgruppen bor.

Samarbetet mellan SHIS och Welcome House, där Intro Stockholm ingår, har förstärkts under perioden. SHIS deltar i samverkansforum på flera nivåer där stödet för kvotflyktingarna och övriga nyanlända planeras och diskuteras. Medarbetare från Welcome House finns i högre utsträckning på plats i SHIS fastigheter för att informera om vad de kan erbjuda för stöd och de har under perioden utökat sitt uppsökande arbete, vilket gynnar hyresgästernas möjlighet att skapa viktiga kontakter i sin resa mot självständighet. SHIS Bostadsväglare har också besökt Welcome House för att ta del av vilket stöd de kan ge på plats.

Vidare har SHIS under perioden utvecklat det gemensamma lärandet internt genom nätverksträffar för Bostadsväglare. Dessa träffar innehåller erfarenhetsutbyte, goda exempel och workshops med olika teman. Aktörer inom staden och Welcome House samt externa aktörer har bjudits in för att berätta om olika teman som berör hyresgästerna för att höja Bostadsväglarnas kunskaper inom olika områden. Under året har SHIS bjudit in Statens servicecenter, Vuxenutbildningen, Svenska med baby och RFSL Newcomers. Welcome House har även en stående punkt på varje träff för att sprida information aktiviteter de erbjuder och andra nyheter.

En särskilt utsatt grupp bland de nyanlända är HBTQI personer. Även inom detta område har kompetenshöjande insatser genomförts för SHIS personal. Generellt har SHIS medarbetare en god kontakt med hyresgästerna och är alltid uppmärksamma på målgruppernas olika behov. Det säkerställs kontinuerligt att SHIS medarbetare är rustade att möta målgruppen.

Regeringens delbetänkande gällande förändringar ifråga om ordnat initialt mottagande av asylsökande har följts noggrant under året. Ett möjligt scenario är att kommuner utökar mottagandet eftersom förslaget pekar på att den nyanlända målgruppen endast ska anvisas som anläggningsboende (ABO) och begränsa möjligheten att bosätta sig på egen hand i Sverige (EBO).

Barnrättsarbete

Den 1 januari 2020 blev Barnkonventionen svensk lag och sedan dess har SHIS aktivt arbetat för att synliggöra barnen i SHIS fastigheter, så att deras behov uppmärksammas, inom de områden som SHIS ansvarar för.

SHIS har barnrättsinspiratörer från varje avdelning. Barnrättsinspiratörerna träffas regelbundet i syfte att sprida barnrätten inom hela SHIS så att barns behov synliggörs i allt arbete som kan handla om allt från att anmäla oro för ett barn till att planera en lekplats. Gruppen har stöd av en särskild barnrättsstrateg.

Den 20 november är FN:s barnrättsdag, vilket SHIS uppmärksammar årligen. Under hela veckan ordnades olika aktiviteter som riktade sig till barnen i fastigheterna och deras föräldrar. Aktiviteterna var mycket uppskattade av barn och föräldrar och de handlade till exempel om att pyssla, besöka teater, gemensamma mellanmål med flera aktiviteter. Alla barn fick också ett paket med barnrättsplåster med olika teman från Barnkonventionen. På intranätet publicerades noveller som uppmärksammade barnrätten och Barnkonventionen på olika sätt.

Mer som gjorts under året är att:

- Uppmärksamma trångboddhet som påverkar barn negativt. Vid omflytt av barnfamiljer är trångboddhet ett kriterium, i kombination med särskilda behov som till exempel psykisk ohälsa.
- Samarbete har initierats med stadsdelsförvaltningar och föreningar i syfte att öka barnens möjligheter att delta i olika aktiviteter i sitt närområde.
- Vid oro för barn har arbetssätten anpassats till stadens möjlighet att göra en orosanmälan digitalt. Orosanmälan vid oro för barn är en fråga som ständigt behöver finnas på agendan eftersom det alltid finns fler aspekter att ta hänsyn till.

KF:s inriktningsmål nr 2
Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder till en rättvis klimatomställning

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

Stockholms stads tidigare miljöprogram¹ tydliggör stadens inriktning för att Stockholms livsmiljö såväl utom- som inomhus ska vara hållbar. Programmet gällde 2020-2023.

Under 2024 har ett nytt Miljöprogram tagits fram, Miljöprogram 2030². Detta formulerar stadens strategiska inriktning inom miljö- och klimatområdet och slår fast mål inom de sju områden där utmaningarna för Stockholm och påverkan på omvärlden bedöms som störst. Programmet är utgångspunkt för handlingsplaner som konkretiserar genomförandet för att nå målen. Stockholm ska vara en av världens ledande städer inom miljö- och klimatomställning.

Samtliga nämnder och styrelser ska i sina verksamhetsplaner redovisa hur de avser att bidra till att staden når uppställda mål. Uppföljning sker i tertialrapporter och årsredovisning.

SHIS har i tillämpliga delar arbetat in Miljöprogram 2030 i verksamhetsplan och budget för 2025. Redovisningen i detta ärende är uppbyggd efter tidigare program, styrelsens mål, förväntade resultat och aktiviteter.

Styrelsens mål

- 1. SHIS verksamhet bedrivs på ett klimat- och miljömässigt hållbart sätt.

Förväntat resultat

- Ökad medvetenhet hos SHIS personal och hyresgäster avseende elförbrukning.
- Att nyanskaffning minskar och återbruket ökar.
- Att alla hyresgäster hos SHIS har möjlighet att källsortera i sina fastigheter.

Indikatorer	Årsmål	Periodicitet	2023	2024	Måluppfyllelse
SHIS kostnader för sophantering ska minska.	Tas fram under året	ÅR	1,3 mnkr	1,0 mnkr	Uppfylls helt
Andel enheter som sorterar ut följande fraktioner: glas (färgat/ofärgat), pappersförpackningar, plast, tidningar, metall.	100%	ÅR	100%	100%	Uppfylls helt

¹ Antogs av KF 2020-05-25
² Antogs av KF 2024-09-23

Andel fastigheter som har sortering av matavfall.	100%	ÅR	Ny 2024	Ca 60%	Uppfylls delvis ³
Minska antalet pappersutskrifter.	25 %	ÅR		1%	Uppfylls inte
Antal återbruk/köp via Stocket/Vivamarket.	Tas fram under året	ÅR			Se fotnot. ⁴

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
Fortsatt utveckling gällande uppföljning av elanvändningen, inkluderat ekonomisk uppföljning i nytt fastighetssystem.	2024-01-01	2024-12-31
Fortsatt fokus på miljö- och klimatfrågorna i Vägen till en egen bostad (bostadsvägledningen), öka kunskapen hos anställda och boende om källsortering, vad som klassas som farligt avfall, hur det sorteras och var det ska lämnas.	2024-01-01	2024-12-31
Produkter och inventarier som inte längre används inom verksamheten ska så långt det är möjligt återbrukas, till exempel möbler, textilier och liknande.	2024-01-01	2024-12-31
Återbruk av IT-utrustning.	2024-01-01	2024-01-01
Samarbeta med de allmännyttiga bostadsbolagen och privata fastighetsägare för miljö- och klimatsmarta val vid nyetablering, ombyggnationer och avvecklingar.	2024-01-01	2024-12-31
Utreda förändrade förutsättningar, konsekvenser av att SHIS inte längre har möjlighet att ha Miljövårdar via Jobbtorg Stockholm.	2024-01-01	2024-12-31
Undersöka fysisk utformning av soprum – ”Pimp my soprum” för att underlätta sophantering.	2024-01-01	2024-12-31
Genomföra 0 mätning för sopkostnader för att kunna sätta måttal.	2024-01-01	2024-12-31

Ett hållbart SHIS

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

Energianvändningen är hållbar och ska minska

SHIS ansluter sig till de elavtal staden tecknar och bidrar då indirekt och i den utsträckning staden växlar till förnybar energi. I mindre skala kan SHIS av egen kraft bidra till uppfyllelse av målet. Där så är möjligt är SHIS mål att hyresgästerna själva ska teckna individuella elavtal, inte minst i syfte att öka medvetenheten kring förbrukningen. I samma syfte arbetar SHIS för att elkostnaden ska kunna specificeras på hyresavin. Detta i de fall egna elabonnemang inte kan tecknas på grund av de tekniska förutsättningarna i förhyrd byggnad. Inom ramen för SHIS bostadsvägledning för hyresgästerna har också frågan om minskad energianvändning en given plats. Likaså i förhållande till de anställda.

³ SHIS är beroende av fastighetsägarna för denna måluppfyllelse. De arbetar kontinuerligt för att säkerställa detta i SHIS fastigheter.

⁴ SHIS interna marknadsplats vid namn Vivamarket används primärt, 21 annonser har lagt ut som alla lett till internt återbruk.

SHIS har under perioden inom ramen för införandet av nytt fastighetssystem påbörjat särredovisning, individuell specificering av kostnad för hushållsel på hyresavin så långt detta är möjligt.

SHIS transporter genomförs på ett hållbart och kostnadseffektivt sätt

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

Samtliga SHIS bilar är eldrivna. Det är företrädesvis SHIS Trygghetsteam som disponerar bilarna.

Alla verksamheter inom SHIS källsorterar

Sophantering generellt är en stor utmaning och kostnad för SHIS. Eftersom SHIS inte har möjlighet att fortsätta samarbetet med arbetsmarknadsförvaltningen med Stockholmsjobb med Miljövårdar på grund av regelverk (Minimisförordningen) har SHIS återupptagit konceptet på annat sätt. Det vill säga ett miljövärdsprojekt med lokalvårdare som har tidsbegränsade anställningar och ett särskilt uppdrag kring avfallshantering. Detta i avvaktan att SHIS undersöker möjligheten att återuppta samarbetet kring Stockholmsjobb nästa år. Miljövårdarna har bidragit till en effektiv sophantering och minskat kostnaderna för den.

För att se om sorteringsviljan förbättras och tryggheten kring soprum ökar samt om kostnaderna för sophantering kan minska har det på Bjällerkransen gjorts en ombyggnation av soprummet, så kallat "Pimp my soprum" som invigdes efter sommaren. Redan nu kan SHIS se att en kombination av utformningen av den nya miljöstugan och regelbunden närvaro av Miljövårdar har gjort skillnad. Det tydligt uppmärksatta kärlen har gjort att fler hyresgäster sorterar rätt och i kombination med att Miljövårdarna snabbt åtgärdar felaktig sortering och nedskräpning är upplevelsen att detta motiverar hyresgäster att hålla det rent och snyggt. En utvärdering kommer att genomföras under nästa år inför en eventuell spridning av detta koncept i fler fastigheter.

Vid samtliga bostadsanläggningar finns möjlighet till källsortering av glas, pappersförpackningar, plast, tidningar och metall. Sortering av matavfall är nu ett obligatorium som således också ska införas succesivt i SHIS bostäder. På flera fastigheter har det införts och arbete pågår med resterande. En utmaning är naturligtvis att också få hyresgästerna att genomföra sorteringen. Möbler och textilier återanvänds när så är möjligt.

Inom ramen för SHIS utveckling av metoden Vägen till en egen bostad, bostadsvägledningen för SHIS hyresgäster, har detta område utvecklats och förstärkts.

Inomhusmiljön hos SHIS är god

Ansvar för åtgärder i fastigheter för klimat och miljö åvilar främst fastighetsägare. SHIS äger inga egna fastigheter utan förhyr dem.

Som hyresgäst är SHIS alltid en aktiv part och kravställare för utvecklingen gällande gott klimat och god miljö i byggnaderna såväl för hyresgästerna som för de anställda.

Återbruk

Vid nyetablering av verksamhet sker återbruk av fastighetsinventarier från avvecklade fastigheter. Det kan gälla bokningstavlor, låssystem med mera. Även kontorsmöbler från nedlagda anläggningar återanvänds.

Det är främst inom nyanlända fastigheter avvecklas och då är alltid detta förhållningssätt rådande.

SHIS har en egen marknadsplats för återbruk på intranätet. Anställda vid SHIS har nu också fått tillgång till stadens intranät, vilket ger tillgång till stadens marknadsplats vid namn Stocket. Det ger också tillgång till att nyttja stadens digitala utbildningar kring miljö och klimat.

Hållbar IT

Den absolut största delen i klimatbesparingen, kommer från att undvika tillverkning av nya produkter, inte minst ifråga om IT-utrustning. Att återbruka en bärbar dator istället för att köpa en ny har stor påverkan på koldioxidutsläpp. Att återbruka datorskärmar ger ännu större besparing.

SHIS har numer en god digital basstandard och förhållningssätt är rådande att behov av nyanskaffning alltid noga övervägs och all IT utrustning återbrukas alltid.

Arbetssätt

Den digitala utvecklingstakten är hög inom SHIS. Genom den omfattande satsning som beskrivs under rubriken "Digitalisering" skapas ännu bättre förutsättningar för digitala möten, minskad pappershantering och därmed en effektivisering av SHIS verksamhet. Stort fokus är och har varit införande av de nya systemstöden jämte framtagande av ett verktyg för processkartläggning. Att måluppfyllelsen gällande utskrifter av papper i det närmaste är obefintlig beror på att den digitala signeringsfunktionen i det nya fastighetssystemet ännu inte är i drift.

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

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

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

Styrelsens mål

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

Förväntat resultat

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

Indikatorer	Årsmål	Periodicitet	2023	2024	Måluppfyllelse
Andel stadsdelsnämnder som har kontinuerliga samverkansforum med SHIS (bostadssocial verksamhet).	100 %	Tertial	Ny indikator 2024	100%	Uppfylls helt
Andel stadsdelsnämnder som har kontinuerliga samverkansforum med SHIS (nyanlända).	100 %	Tertial	Ny indikator 2024	100%	Uppfylls helt
Andel hyresgäster, i den bostadssociala verksamheten som efter boende hos SHIS går vidare till en hållbar boendelösning på den ordinarie bostadsmarknaden.	Öka	Tertial	27%	20%	Uppfylls delvis
Andel hyresgäster, inom nyanlända som efter boende hos SHIS går vidare till en hållbar boendelösning på den ordinarie bostadsmarknaden.	Öka	Tertial	43%	30%	Uppfylls delvis
Andel seniora hyresgäster hos Micasa AB som går vidare till eget kontrakt från kontrakt med SHIS.	90%	ÅR	91%	100%	Uppfylls helt
Antal vräkta barnfamiljer.	Minska	ÅR	1	4	Uppfylls inte
Antal vräkta äldre +66.	Bibehålla	ÅR	0	1	Uppfylls inte
Andel hyresgäster som genomgått Vägen till en egen bostad.	90%	ÅR	Ny indikator 2024	76%	Uppfylls delvis
Andel hushåll med hyresskulder ska minska.	10%	Tertial	8,4%		Uppfylls helt
Antal ungdomar med feriejobb hos SHIS (7 stycken 2023).	Öka	ÅR	7	⁵	
Aktivt Medskapandeindex (AMI)	Öka	ÅR	81	85	Uppfylls helt
Andel medarbetare som genomgått online utbildning i informationssäkerhet.	95%	ÅR	Ny indikator 2024	95%	Uppfylls helt
Index (skala 0-100) ifråga om den digitala arbetsmiljön.	70	ÅR			
Sjukfrånvaro (total).	<6%	Tertial	6,65%	6,77%	Uppfylls delvis
Sjukfrånvaro dag 1-14.	<3%	Tertial	3,13%	2,55%	Uppfylls helt
Andelen tillsvidare anställda medarbetare med ofrivillig deltid som erbjuds heltid.	100 %	Tertial	100%	100%	Uppfylls helt

⁵ SHIS har inte blivit inkluderad i denna satsning 2024.

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
Utveckla en hållbar samverkansmodell med stadens nämnder.	2024-01-01	2024-12-31
Samverka med arbetsmarknadsnämnden och stadsdelsnämnderna för att öka andelen nyanlända som har arbete eller studerar efter etableringsuppdraget.	2024-01-01	2024-12-31
Bibehålla befintligt och utöka samarbetet med civilsamhället för att bland annat förbättra nyanländas etablering och inkludering i samhället.	2024-01-01	2024-12-31
Samarbeta med socialnämnden, stadsdelsnämnderna och arbetsmarknadsnämnden kring genomförande och uppföljning av SHIS vägledning så att nyanländas etablering underlättas och hyreskontrakt omsätts (fler kommer till eget boende).	2024-01-01	2024-12-31
Arbeta för att SHIS ska vara förstahandsvalet för stadsdelsnämnderna och socialnämnden, vid val av boendelösningar, stärka varumärket.	2024-01-01	2024-12-31
I samverkan med berörda nämnder utveckla arbetet kring av staden prioriterade målgrupper, personer med erfarenhet av våld i nära relation, barnfamiljer i hemlöshet och personer som är 66 år och äldre, som lever i hemlöshet eller riskerar att bli hemlösa.	2024-01-01	2024-12-31
I kontinuerlig dialog med socialnämnden och stadsdelsnämnderna anpassa verksamheten, utbud och tjänster utifrån aktuellt behov samt för likartad standard i hela staden.	2024-01-01	2024-12-31
Utveckla samarbete med fastighetsägare för utbud av lägenheter till SHIS i nivå med efterfrågan med fokus på privata aktörer.	2024-01-01	2024-12-31
Omsättning av avtal för förhyrning av fastigheter för effektivisering (ökad kvalitet och goda ekonomiska förutsättningar).	2024-01-01	2024-12-31
Fortsatt utveckling av det trygghets- och säkerhetsskapande arbetet genom bland annat utbildning i lågaffektivt bemötande.	2024-01-01	2024-12-31
Fortsatt utveckling av systematiskt kvalitetsarbete; ledningssystem, internkontroll synpunktshantering med mera.	2024-01-01	2024-12-31
Stöd till chefer för god ekonomistyrning, budget i balans och hög prognossäkerhet.	2024-01-01	2024-12-31
Införande av fastighetssystem, system för journalföring och boendedokumentation samt diarium, inkluderat utveckling av verksamhetsprocesser.	2024-01-01	2024-12-31
Kompetensförsörjningsstrategi, kort- och långsiktig.	2024-01-01	2024-12-31
Systematiskt arbetsmiljöarbete – vidareutveckla.	2024-01-01	2024-12-31
Uppstart av chefsutvecklingsprogram.	2024-01-01	2024-12-31
Vidareutveckla processerna gällande on- och off-boarding samt implementering av nytt lönesystem.	2024-01-01	2024-12-31
Höja informationssäkerheten, bland annat genom etablering av utbildningsportal.	2024-01-01	2024-12-31
Digital skydds rond (0-mätning i början av året och uppföljning i slutet av året).	2024-01-01	2024-12-31

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 egen bostad genom bostadsvägledning. I Boende med stöd erlägger 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. 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.

SHIS kan också ges tilläggsuppdrag vid särskilda händelser i omvärlden, utifrån bland annat den erfarenhet av snabb omställning organisationen besitter. Detta har under perioden gällt och fortsätter för flyktingar från Ukraina.

Förfrågningar per förvaltning och boendeform 2024 jämfört med 2023

SDF	Boende med stöd för ung vuxen	Boende med stöd för vuxen	Mellan-boende	Avtalat boende för ungdom	Avtalat boende för vuxen	Avtalat boende för familj	Totalt per SDF 2024	Totalt per SDF 2023	Förändring
Bromma SDF	5	14	1	8	0	7	35	27	8
Enheten för hemlösa	11	63	0	0	18	0	92	117	-25
Enskede - Årsta - Vantör SDF	5	16	1	6	7	6	41	59	-18
Farsta SDF	5	31	1	15	12	14	78	72	6
Hägersten - Älvsjö SDF	5	19	2	11	14	8	59	52	7
Hässelby - Vällingby SDF	6	4	3	16	27	17	73	67	6
Järva SDF	11	19	19	24	32	23	128	117	11
Kungsholmen SDF	1	2	0	1	4	4	12	14	-2
Norra innerstadens SDF	8	20	2	1	8	8	47	33	14
Skarpnäck SDF	0	12	0	3	5	7	27	24	3
Skärholmen SDF	2	4	2	4	4	7	23	29	-6
Södermalm SDF	6	24	3	4	7	3	47	60	-13
Totalt	65	228	34	93	138	104	662	671	-9

Boendeformer	2024	2023	Förändring
Boende med stöd, ung vuxen	65	46	19
Boende med stöd, vuxen	228	263	-35
Mellanbo	34	45	-11
Avtalat boende, ungdom	93	99	-6
Avtalat boende, vuxen	138	112	26
Avtalat boende, familj	104	106	-2
Totalt	662	671	-9

Antalet inkomna ansökningar under året uppgår till 662, att jämföra med 671 år 2023 och 655 år 2022. Detta innebär en minskning 2024 med 9 stycken och föregående år en ökning med 14 stycken. Således har antalet ansökningar under en treårsperiod varit relativt stabilt utan stora variationer. Detta till skillnad från mellan åren 2021 och 2020 då det var en kraftig minskning med 116 förfrågningar.

En förändring kan ses ifråga om efterfrågan på de olika boendeformerna. Boende med biståndsbedömd insats minskar medan Avtalat boende ökar. Andelen förfrågningar till boende med biståndsbedömda insatser utgör år 2024 49%, att jämföra med 53% 2023 men år 2022 var den 44%.

Den mest frekventa förvaltningen för förfrågningar till SHIS är Järva som i år bytt plats med Enheten för hemlösa. Därefter kommer Farsta. Lågst antal förfrågningar har Kungsholmen, Skärholmen och Skarpnäck i nämnda ordning. Ökat mest har Järva och Norra Innerstaden. Minskat mest har Enheten för hemlösa och Enskede Årsta Vantör. Vid samtal med Enheten för hemlösa har framkommit att minskningen är helt relaterad till hur efterfrågan har sett ut. Enskede Årsta Vantör har meddelat att ökad användning av SHIS är lagd i plan.

Antalet boende hos SHIS per den sista december 2024 jämfört med samma period 2023 i Avtalat boende respektive Genomgångsboende samt korttidskontrakt

Avtalat boende och Genomgångsboende samt korttidskontrakt 2024 jämfört med 2023

	Avtalat boende	Genomgångsboende	SA
Familjer	206 (339)	212 (116)	418 (455)
Vuxna	203 (194)	178 (319)	381 (513)
Ungdomar	128 (272)	122 (295)	250 (567)
Korttidskontrakt BF			188
SA	537 (805)	512 (730)	1237 (1535)

Ovan illustreras hur många som bor i Avtalat boende respektive Genomgångsboende per den sista december 2024 jämfört med samma period 2023.

Med anledning av skifte i de digitala systemen kan inte Genomgångsboende jämföras i nuläget för grupperna vuxna och ungdomar. De innehöll tidigare även de Genomgångsboende som förmedlas via Bostadsförmedlingen som nu särredovisas som samlad grupp vid namn korttidskontrakt. En utveckling pågår för att *ånyo* kunna särredovisa grupperna.

Totalt har antalet boende i Avtalat Boende, Genomgångsboende och Korttidskontrakt minskat med 298 hushåll år 2024 jämfört med 2023. Störst är minskningen bland ungdomar både i inflöde och rörlighet. En stor grupp i Avtalat boende för ungdomar har varit de tidigare ensamkommande flyktingbarnen. Gruppen har succesivt minskat de senaste åren till att helt upphöra. Rörligheten

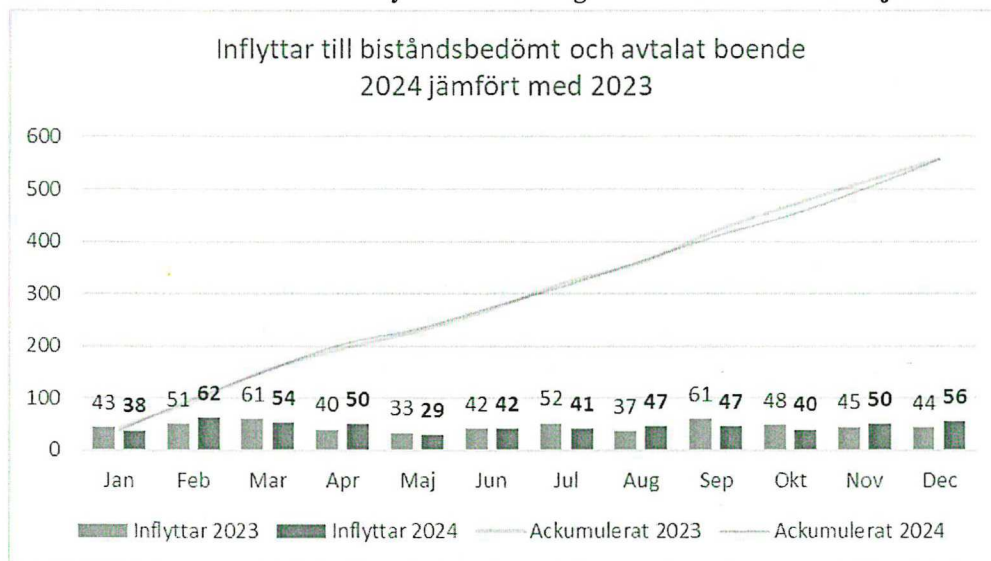
handlar om att ungdomarna ofta avslutar boendet hos SHIS tidigare än den maximala boendetiden för ånyo osäkra boendeförhållanden hos till exempel kompisar.

Boende med biståndsbedömd insats

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	Årsmål 2024	Differens 2023-12-31 i förhållande till årsmål
Boende med stöd för ung vuxen	51	47	45	70	-19
Boende med stöd för vuxen	317	288	285	329	-12
Mellanbo	15	27	18	30	-15
SA	383	362	348	429	-46

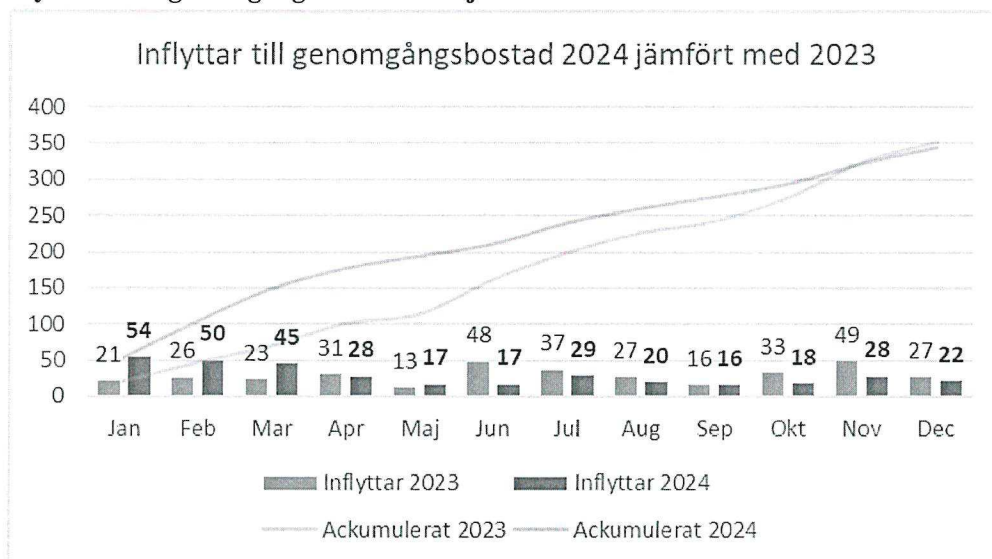
Inom boendena där biståndsbedömd insats uppgår antalet på totalen till 383 stycken, att jämföra med 362 stycken 2023 och 351 år 2022. Det vill säga en succesiv ökning över tid men 46 färre än det högt ställda och budgeterade målet på 429.

Översikt över totalt antal som flyttat in i samtliga boendeformer år 2024 jämfört med 2023



Även om såväl antalet ansökningar som boende i Avtalat boende minskat på årsbasis så är antalet inflyttningar i det närmaste i nivå med 2023. Det är 556 inflyttningar 2024 jämfört med 557 år 2023.

Flyttat in till genomgångsbostad 2024 jämfört med 2023



Ovan visas en jämförelse med föregående år gällande hur många som gått vidare i sin boendekarriär, från Avtalat boende eller Boende med stöd till genomgångsbostad, då det inte längre finns något avtal med staden eller biståndsbedömd insats. Det vill säga hyresgästen tecknat ett helt självständigt kontrakt med SHIS. Totalt under år 2024 har 344 gått vidare i sin boendekarriär till genomgångsbostad, att jämföra med 351 hushåll år 2023.

En kraftig ökning har varit under hela år 2023 utifrån en aktiv bostadsvägledning och en ökad samverkan mellan SHIS och placerande stadsdelsförvaltningar. En trend som i det närmaste hållit i sig 2024. Ambitionen är ett fortsatt aktivt arbete för en hög genomströmning.

Ut- och inflyttning totalt inom den bostadssociala verksamheten

Under året har 556 hushåll flyttat in till SHIS och 797 flyttat ut, vilket ger ett netto på -241. År 2023 flyttade 557 hushåll in och 856 ut, en nettoeffekt på -299. Antalet inflyttade är i stort sett detsamma som föregående år, medan utflyttningen till antal minskat och nettoeffekten. Mer detaljer om utflyttning finns på sidan 34.

Utveckling av SHIS bostadssociala tjänster

Pilotprojekt med socialförvaltningens Enhet för hemlösa, förstärkt samverkan för utökade målgrupper

Ett pilotprojekt startades i oktober med socialförvaltningens Enhet för hemlösa där målgruppen är ensamstående män och kvinnor som är aktiva i missbruk, men som bedöms klara ett eget självständigt boende. Det är personer som idag återfinns inom stadens lågtröskelboenden som ska erbjudas

boendeformen Boende med stöd på SHIS fastighet i Farsta. Personerna har långvarigt haft en placering på lågtröskelboende utan att komma vidare. SHIS avsätter 15 lägenheter för projektet. Syftet är skapa nya samarbetsformer, metodutveckling som nära följs och utvärderas på ett strukturerat sätt som sedan skulle kunna spridas i staden om projektet faller väl ut. Skillnaden mot den gängse boendeformen Boende med stöd är att enheten för hemlösa stärker upp det stöd SHIS ger genom att ha egen personal på plats, en socialsekreterare som en dag i veckan riktat jobbar med målgruppen. Tätare samverkan än gängse är således det centrala i sammanhanget. Målet är att hyresgäster efter boendetiden hos SHIS ska kunna gå vidare i sin boendekarriär och erhålla ett eget självständigt boende. Under 2024 har 10 av 15 hyresgäster flyttat in, samtliga män. Det nära samarbetet med enheten för hemlösa är en framgångsfaktor, dels för att trygga och motivera hyresgästen inför inflyttning, dels för gemensam riskbedömning och planering. Antalet avvikelser har inte ökat i och med projektets etablering i Farsta.

Projekt för ökad förutsägbarhet vid placering hos SHIS

SHIS arbetar kontinuerligt med att vara förstahandsvalet för stadens förvaltningar vid val av boendelösningar. Arbetet har fallit väl ut och stadens förvaltningar har, sett över ett flerårsperspektiv ökat sina placeringar hos SHIS. God kvalitet, förutsägbarhet i innehållet i det bostadssociala uppdraget, en hållbar genomströmning till den ordinarie bostadsmarknaden samt kontinuerlig dialog/uppföljning med stadens förvaltningar är framgångsfaktorerna.

I frågan om debitering för kostnader av skador har SHIS arbetat med att tydliggöra vad som debiteras och samtidigt förbättrat kommunikationen och dokumentationen kring debiteringar. Detta har visat sig inte vara tillräckligt då den ekonomiska förutsägbarheten för stadsdelsförvaltningarna är viktig. Stadsdelsförvaltningar väljer utifrån detta andra alternativ än SHIS, även om de andra alternativen kan vara både dyrare och ha sämre kvalitet.

Därför väljer nu SHIS från och med år 2025 att på försök avstå från att debitera stadens förvaltningar för skador som deras hyresgäster har orsakat. Styrelse har fattat beslut om vägvalet vid styrelsemöte den 24 april. De årliga kostnaderna för skador uppgår till mellan 4 och 6 mnkr. SHIS har i nuläget en relativt god ekonomi och klarar därför att under en försöksperiod bära kostnaden. Målbilden på sikt är att en ökad samverkan ska minska antalet skador och kostnaderna för desamma.

SHIS ska nära följa konsekvenserna av detta och utvärdera försöket som ska pågå under hela 2025.

Utöver ovannämnda två projekt deltar SHIS, som tidigare nämnts, i framtagningen av ett samlat så kallat Bryt upp program. Detta jämte projekten ovan förväntas på sikt leda till en ökad andel placeringar hos SHIS. Vidare har gruppen äldre nämnts i kartläggningar gällande ökat behov av bostadssociala lägenheter. Fler åtgärder för SHIS som förstahandsvalet vid val av bostadssociala tjänster är under planering och kommer att redovisas i den så kallade fleråringen som tillställs styrelsen i april månad.

Bostadsförsörjning

En stor utmaning för SHIS är att finna bostäder med en över tid rimlig hyresnivå för stadens målgrupper. Ett bra samarbete och en kontinuerlig dialog föreligger med de allmännyttiga bostadsbolagen, varav AB Stockholmshem är den största samarbetsparten. Micasa Fastigheter i Stockholm AB är också en viktig aktör och främst kring bostäder för nyanlända även om dessa

bostäder successivt avvecklas enligt plan. Tillkom som en ny part gjorde Familjebostäder AB år 2018, genom att även de i likhet med AB Stockholmshem fått ägardirektiv att bidra med bostäder till SHIS. Stadsbyggnadsnämnden har från och med 2023 fått en roll som aktiv part gällande bostadsförsörjningen för prioriterade grupper.

Som sagts ovan är den stora utmaningen att få till stånd rimliga hyresnivåer så att hyresgästerna kan bli självförsörjande. För detta föreligger en rad utmaningar. Bland andra att Stockholm generellt har ett högt kostnadsläge, men även lagstiftning och andra krav som reglerar bostadsbyggande, där samma krav på olika funktioner ställs på bostäder för korttidsuthyrning av genomgångsbostäder som för andra bostäder. Detta gäller till exempel tillgång till förråd, parkeringsplatser och balkonger.

Nyproduktion av lägenheter är med anledning av för höga hyresnivåer oftast inte ett alternativ för SHIS målgrupper.

Utöver samarbete enligt ovan med de allmännyttiga bostadsbolagen ska SHIS fortsätta att utveckla samarbetet med privata aktörer.

Antalet lägenheter hos SHIS uppgår per den sista december till 3 492 stycken varav 60 % utgörs av den bostadssociala verksamheten, 35 % av nyanlända och resterande 5 % av flyktingar från Ukraina. Antalet bostäder på totalen har minskat med 397 stycken under året, vilket beror på avveckling av fastigheter inom verksamhetsområde nyanlända. Under året har dock andelen nyanlända legat relativt fast, vilket beror på att personer från Ukraina har införlivats i gruppen nyanlända i takt med att de folkbokfört sig och tecknat eget självständigt hyresavtal. De större avvecklingarna inom nyanlända har skett under hösten då Kvarnberget, De gamles vännar, Årstafältet och Översticket avvecklats enligt plan.

Verksamhetsområde	Antal lgh 2023-12-31	%	Antal lgh 2024-12-31	%
VO 1-3	2 137	56%	2 107	60%
VON	1 302	32%	1 227	35%
Ukraina	450	12%	158	5%
Totalt antal lägenheter	3889	100%	3492	100%

Planen som togs fram i budget för 2024 avseende tillkommande och avgående fastigheter har legat fast under året med undantag för fastigheten Årsta 6, där tillträde skjöts fram till 2025. Planen för strategisk avveckling inom nyanlända har stämts av på veckobasis. Behovet av små lägenheter har varit något större än förväntat, vilket har föranlett att SHIS nyttjat vakanser inom den bostadssociala verksamheten för att möta upp detta förändrade behov. När avveckling sker arbetar SHIS noggrant med de interna omflyttningarna för att ta hänsyn till barnperspektivet.

De förväntade antalet kvotflyktingar som skulle komma i enlighet med förra årets länsfördelningstal har inte aktualiserats helt varför höjd för det tagits inför 2025 års planering. Året inleddes med ett högt tryck på bostäder till flyktingar från Ukraina något som sedan under året stabiliserats. Företrädesvis har det även inom verksamheten för flyktingar från Ukraina handlat om en större del ensamhushåll än förväntat.

SHIS inledde under året med start under sommaren arbetet med att teckna hyreskontrakt för de ukrainare som kommit genom Massflyktingsdirektivet, men som införlivas i det ordinarie mottagandet av nyanlända i samband med folkbokföring. Under året har sammanlagt 400 Ukrainare som bor hos SHIS folkbokfört sig, av dessa har 360 tecknat hyresavtal med SHIS, 17 stycken har avböjt erbjudandet och flyttat ut. Arbetet med hyresavtal för folkbokförda Ukrainare pågår succesivt och fortlöper in i 2025.

Inom den bostadssociala delen pågår arbete med effektivisering av arbetet med enstaka lägenheter och det tillhörande administrativa stödet, för att på en smidigare sätt tillhandahålla dessa lägenheter för efterfrågande förvaltningar. I början av sommaren hölls ett möte med Bostadsförmedlingen kring nya administrativa rutiner och under början av hösten centraliserades hanteringen inom SHIS genom att fastighetsavdelningen tog över den operativa hanteringen av mottagandet av dessa lägenheter. Detta för att harmoniera med övrig hantering gällande mottagande av lägenheter/fastigheter för en ökad effektivitet samt att uppnå målet att ta emot alla de 75 lägenheter som vikts för SHIS. Den pågående digitaliseringen stöder också detta arbetssätt på ett bra sätt. Under året har SHIS genom dessa åtgärder tagit emot 72 lägenheter varav inflyttning ägt rum till 53 stycken. Vid samma tidpunkt föregående år var 45 inflyttade till. Att mottagna och inflyttade inte matchar är för att ha en hög beredskap till snabb inflyttning för barnfamiljerna.

Under 2024 och inledningen av 2025 färdigställs uppfräschningen av kontoret på Pelikanen. Den planerade ombyggnationen av kontoret på Enskede bordlades på initiativ av verksamhetsavdelningen då en ordentlig förankring och genomgång av arkitektförslag behövde göras. Arbetet kommer starta under 2025. Båda arbetena syftar till att skapa förutsättningar för arbete med biståndsbedömda insatser. Under senhösten startade arbetet med SHIS nya huvudkontor med ambition att öka den interna samverkan, inrymma säkerhetsenheten och Trygghetsteamet samt att säkerställa den fysiska arbetsmiljön som tidigare brustit. Inflytt i nya huvudkontoret beräknas kunna ske före sommaren 2025.

Staden efterfrågar långsiktiga boendelösningar som på sikt kan leda till fasta kontrakt. SHIS har under våren initierat ett projekt med fastighetsägaren K2A som redan idag är en samarbetspartner i Råcksta. Målsättningen är att tillskapa en möjlighet för hyresgäster att med SHIS som referens få möjlighet att hyra ett förstahandskontrakt direkt av K2A. Arbetet med detta har fortlöpt under året men dessvärre gått lite trögt. Förhoppningen är att få till detta samarbete före det att avtalet löper ut under 2026. Motsvarande arbete med fastighetsägaren Nordfeldts startades också upp under hösten.

Under april månad anställdes en skadesamordnare som ska ansvara för skadehanteringen på SHIS. En centraliserad skadehanteringsprocess förväntas förkorta tomställningsperioder och kostnaden för densamma genom att lägenheterna snabbare kan hyras ut. SHIS ska även bli bättre på att hantera regress samt bevaka ansvarsfrågan gentemot fastighetsägare när skador uppstår. I månadsskiftet juni/juli tog skadesamordnare över ansvaret för nya skador som uppstår inom SHIS med därtill ny process för detta arbete. Under hösten kommer arbetet utvärderas och vissa delar som kvarstår kring detta som till exempel tydligare ekonomiuppföljning förstärkas. All dokumentation samt hantering hänförligt till detta arbete kommer inom ramen för etapp 3 i Pythagoras, SHIS nya fastighetssystem att införlivas under nästa år.

Sammanfattningsvis har året i allt väsentligt fortlöpt som planlagts. Bedrivet arbete visar hur SHIS på ett flexibelt men planlagt sätt hanterar bostadsförsörjningen för att på bästa sätt möta efterfrågan.

Hållbar genomströmning

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

- Utveckling och implementering
- Kvalitet i utförandet
- Samverkan

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

Vägen till egen bostad

SHIS har under året fortsatt utvecklingen av Vägen till egen bostad som idag består av tre teman; Bostadsvägledning, Ekonomi och Hemmet. Det är en metod framtagen av SHIS i syfte att stärka hyresgäst att komma vidare till och behålla en bostad på den reguljära bostadsmarknaden.

Under året upphandlade SHIS ett processverktyg där Vägen till egen bostad är en av de processer som påbörjades, för att systematisera och stödja arbetet utifrån att verksamheten introducerat två nya system under 2024 som möjliggör stöd för uppföljning av vägen till egen bostad så behöver processerna tydliggöras. Målet är att skapa en gemensam arbetsmetod och innehåll, i syfte att säkerställa att hyresgäst i Avtalat boende, Boende för nyanlända och genomgångsbostad får erbjudande och vägledning på likartat sätt. Hyresgäst i Boende med stöd erbjuds Vägen till egen bostad utifrån de egna förutsättningarna och är anpassad till beställningen från placerande förvaltning.

Arbetsmetoder som säkerställer att hyresgäst kan välja vilka delar som är relevanta och en introduktion riktad till nyinflyttade och de som byter boendeform. Den utvecklingen har påbörjats där också idéer finns att göra Vägen till egen bostad mer lättillgänglig för hyresgäst genom digitalisering.

Vräkningsförebyggande arbete

I stadens budget framgår att de allmännyttiga bostadsbolagen aktivt ska arbeta för en nollvision gällande vräkningar av barnfamiljer. Det ska även tas fram en nollvision för hemlöshet gällande äldre. Tillgång till eget boende är ett av människans mest grundläggande behov och att förlora tryggheten, som ett hem ger, kan ha förödande konsekvenser för såväl individ som samhälle. SHIS prioriterar därför högt det vräkningsförebyggande arbetet. För av staden prioriterade målgrupper, barnfamiljer och äldre har särskilda strategier tagits fram.

Ett än mer systematiskt arbete behöver genomföras tillsammans med placerande stadsdelsförvaltningar, utifrån framtagen handlingsplan vid avvikelser, genom ett förstärkt stöttande

och förebyggande arbete för att förhindra uppsägning. Centralt i sammanhanget är barnperspektivet. Ett annat fokus under året är att fortsätta arbetet med att minska och förhindra skuldsättningen för SHIS hyresgäster under tiden de bor hos SHIS.

SHIS har inför 2024 tagit fram en rad indikatorer för att kunna mäta effekterna av det förstärkta arbetet inom området. Systematiskt följs hyresskulder och avbetalningsplaner upp. På årsbasis har 8,4 % av SHIS hyresgäster hyresskulder. Per den sista december 2024 har 9,5 % av alla hyresgäster i olika boendeformer på SHIS bostäder hyresskulder, vilket är en ökning med 0,8 % jämfört med T2 och en ökning med 2,5 % jämfört med T1. Merparten av hyresgästerna med skulder har en aktiv planering kring minskad skuldsättning.

Mätperiod	Antal hyresgäster	Antal hyresgäster med skuld	Andel
T1 2024	2749	194	7%
T2 2024	2848	250	8,7
T3 2024	2699	257	9,5
Totalt 2024	8296	701	8,4

Budget – och skuldrådgivning samt konsumentvägledning

SHIS verksamhet för budget- och skuldrådgivning samt konsumentvägledning är ett komplement till den kommunala rådgivningen. Kontakten förmedlas framgångsrikt via Bostadsvägledare och Boendestödjare. Vägledningen är en del av det vräkningsförebyggande arbetet då de rådsökande hyresgästernas skulder (specifikt hyresskulder) kan utgöra ett hinder i möjligheterna att få en egen bostad och eller att flytta vidare inom SHIS. Även möjligheten att sköta sin sysselsättning och familjeliv påverkas då skuldsatta hyresgästerna vittnar om ett liv med stor stress och oro.

Bland de bostadssociala hyresgästerna ligger fokus på att avbryta skuldsättning och finna fungerande åtgärder för skulderna. Många gånger är budget- och skuldrådgivaren delaktig i hyresgästens vidareflytt i form av att bistå med intyg om hur arbetet med skulderna fungerar. En viktig åtgärd är att hjälpa hyresgästen att ansöka om skuldsanering alternativt betalningsuppgörelser eller avbetalningsplaner och sedan finnas som ett stöd under processen mot skuldfrihet. Under perioden har antalet pågående ärenden ökat, något färre inledda skuldsaneringar jämfört med 2023 men flera frivilliga uppgörelser jämfört med samma period.

Ärendemängden inom den nyanlända verksamheten har minskat från samma period tidigare år det har ett samband med antalet inflyttningar minskat och att SHIS avvecklat flera fastigheter. Samverkan med socialförvaltningens Intro Stockholms stödteam och stadsdelsförvaltningarna har också medfört att de fångat upp en del behovssökande hyresgäster. Skuldsättningen upptäckts oftast av Bostadsvägledare i god tid så att den snabbt kan brytas och tas om hand om genom frivilliga uppgörelser eller bistånd från det sociala skyddsnetet.

SHIS budget och skuldrådgivare samt konsumentvägledare ingår i Stockholm stads nätverk för budget och skuldrådgivning. De deltar regelbundet i möten och nätverksgrupper som bidrar till handledning i komplexa ärenden men också till kompetensutveckling.

Kvalitet i utförande

SHIS fortsätter sitt arbete att öka kvaliteten i utförandet av stödinsatser till hyresgästerna. Boendestödjarna erhåller handledning i fyra tvärgrupper. Handledningen är viktig för att vidmakthålla och bygga på tidigare kompetenshöjande insatser med fokus på kärnuppdrag och självständiga hyresgäster. Detta är en fortsättning på den grund som lades genom uppdragsutbildning som boendestödjarna erhöll år 2022/2023 från Marie Cederskiölds högskola.

SHIS fortsätter att implementera och kvalitetssäkra sitt arbete med Vägen till egen bostad med tydlig uppföljning tillsammans med placerande stadsdelsförvaltning. Systematiken i uppföljning av arbetssätten, frekvens och kvalitet i dialogen med hyresgästerna är i fokus. Under 2024 är ett arbete pågått för att ytterligare förstärka arbetet med Vägen till egen bostad genom en anpassning av arbetssätt utifrån de nya möjligheter som finns med SHIS digitala system, men framförallt med fokus på att process kartlägga och tydliggöra vad Vägen till egen bostad innebär och vad det är SHIS erbjuder. Detta arbete kommer implementeras 2025 utifrån en framtagna strategi. Det nya materialet har tydligare processer kring hur och när Vägen till egen bostad ska genomföras.

De nya digitala systemen har under året implementeras och några delar är kvar att implementera under år 2025, bland annat felanmälningar och avvikelsemodul. De nya samverkansområdena för att förvalta de nya systemen är under uppbyggnad och kommer att underlätta i det fortsatta utvecklingsarbetet att anpassa IT-system utifrån behov i verksamheten.

Hantering av synpunkter, avvikelser och Lex Sarah

Boendestöd är en insats SHIS tillhandahåller för de hyresgäster som har beslut om Boende med stöd enligt socialtjänstlagen, från placerande förvaltning. I och med att insatsen styrs av socialtjänstlagen följer också att allvarliga avvikelser ska rapporteras i enlighet med lex Sarah.

En utbildningsinsats har genomförts under 2024 som resulterat i att antalet rapporter ökat från 2 stycken 2023 till 8 stycken 2024, flertalet rapporter rör dödsfall under boendetiden. Samtliga rapporter har utretts och används för den fortsatta kvalitetsutvecklingen av insatsen Boende med stöd.

Ökad kommunikation och samverkan

För att SHIS ska lyckas i sitt uppdrag att möjliggöra för hyresgästerna att få nyckeln till sin egen dörr är en fungerande samverkan med beställare och andra aktörer av största vikt. Det är genom gemensam planering och arbete mot gemensamma mål som bästa resultat uppnås. SHIS arbete med mottagning, uppstartsmöten, uppföljning och återkoppling till beställare behöver vara enhetlig, tydligt för alla och fungera väl. Åtgärder för ökad enhetlighet har diskuterats under året och är planlagda 2025. Identifierat är att SHIS i högre utsträckning måste agera som Ett SHIS och inte som solitärer per bostadsanläggning.

SHIS medarbetare har en nära kontakt med hyresgäster i deras vardagliga miljö på ett annat sätt än vad som är möjligt för exempelvis socialtjänsten. Det är av högsta vikt att SHIS kontinuerligt ger

beställaren återkoppling på hur förhållandena utvecklas för hyresgästen. Som en viktig del i detta ingår att kontinuerligt återkoppla hyresgästens eventuella misskötsel av bostaden, som kan innebära tillkommande kostnader för placerande förvaltning. För att SHIS ska vara förstahandsvalet för stadens förvaltning vid val av boendelösning, är förutsägbarhet ifråga om kostnader och tidiga signaler vid tilläggs-kostnader av central betydelse. Mer om detta har beskrivits där projektet ”Ökad förutsägbarhet” har redovisats.

SHIS deltar i en mängd olika samverkans- och kommunikations forum, på olika nivåer, och sprider på så vis information kring uppdrag och arbetssätt samt får möjlighet till identifiering av förbättringsområden. Viktiga samverkanspartners för verksamheten är stadsdelsförvaltningarna, socialförvaltningen, arbetsmarknadsförvaltningen, Etableringscentrum, Welcome House, bostadsbolag, polisen och civilsamhället.

När det gäller samarbetet med civilsamhället sker detta också i nära samverkan med stadsdelsförvaltningarna. SHIS knyter an till vad som finns i närområdet och guidar hyresgästerna till olika aktiviteter, I vissa fall upplåter också SHIS sina lokaler för olika sammankomster, i syfte att underlätta för hyresgästerna att komma i kontakt med olika aktörer i staden och civilsamhället.

Samverkan inom bostadssociala verksamheten

Inom den bostadssociala delen av verksamheten har en samverkansmodell utvecklats, utifrån goda erfarenheter från verksamheten för nyanlända. SHIS har utsedda kontaktpersoner som träffar representanter från stadsdelsförvaltningarna och socialförvaltningen regelbundet och identifierar frågor kring placeringar och uppdrag på SHIS för vidare hantering. SHIS målsättning är att kontaktvägarna för stadens förvaltningar ska vara enkla och tydliga. Ett kontinuerligt fokus är därför på denna fråga.

Under året har det etablerats samverkan med samtliga stadsdelsförvaltningar och enheten för hemlösa kring det hyresgästnära arbetet. Därtill finns trygghetsforum etablerade med stadens förvaltningar, till exempel 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, Södermalm och Hägersten/Liljeholmen. SHIS har också deltagit och fortsätter att delta i ett nätverk kring ökad trygghet och förnyelse av Magnus Ladulåsgatan och dess närområde. Samverkan med blockförhyrningar fortsätter på regelbunden basis utifrån relativt nyligen upprättade reviderade avtal som på ett tydligare sätt än tidigare reglerar samverkansfrågan.

En fortsatt tät samverkan med socialförvaltningens utredare inom olika områden ger SHIS ökade möjligheter att nå ut med information om uppdrag och budskap, men också att identifiera nya samarbeten och omvärldsspana kring stadens olika behov av bostadssociala lägenheter och tillhörande tjänster.

Samverkan inom nyanlända

Inom verksamhetsområde nyanlända är bostadsvägledningen starkt kopplad till samverkan med stadsdelsförvaltningarna och arbetsmarknadsförvaltningen. En effektiv samverkansmodell med stadsdelsförvaltningarna är framtagen och har fortsatt utvecklas under 2024. Viktiga pusselbitar för en framgångsrik integration är att ha egen försörjning, därför är Etableringscentrum en viktig samarbetspart för SHIS.

Ett annat viktigt inslag för en lyckad etablering är möjligheterna civila samhället erbjuder den nyanlända målgruppen. SHIS arbetar aktivt med olika aktörer från civila samhället med målet att ge de nyanlända positiva sociala sammanhang som främjar integrationen. Därtill är ett flertal projekt igång som riktar sig till målgruppen.

Se vidare under målområde 1 under rubriken ”Nyanlända” där detta beskrivs mer utförligt

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 2024 jämfört med 2023

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/kontraktstyp inom SHIS. (Byte av lägenhet/omflytt exkluderat.)
- Boende i stadsdelens försorg = Socialtjänstens försöks- eller träningslägenhet, stödboende, vandrarhem etc.
- Vård eller behandling = Kriminalvård, anstaltsvård, behandlingshem eller vårdhem.
- Hemlöshet = Osäker boendesituation
- Avliden = Hyresgästen har avlidit

Under året har 1108 (1109⁶) hushåll flyttat ut från SHIS, varav 311 från Boende för nyanlända (253) och 797 (856) från den bostadssociala delen av verksamheten.

Utflyttningsstatistik	Permanent boende	Tillfälligt boende	Boende inom SHIS	Boende SDF:s försorg	Vård/behandling	Hemlöshet	Avliden	Uppgift saknas	Totalt antal utflyttade
Avtalat boende för familj	16	8	58	4	1	0	1	56	144
Avtalat boende för ungdom	17	15	32	2	1	4	1	52	124
Avtalat boende för vuxen	10	5	22	3	0	2	3	41	86
Boende för familj	22	5	1	0	0	0	0	16	44
Boende för ungdom	54	18	0	0	0	1	0	50	123
Boende för vuxen	21	8	5	0	0	2	3	33	72
Boende med stöd ung vuxen	1	0	8	4	0	0	0	13	26
Boende med stöd vuxen	8	4	29	26	7	5	5	62	146
Boende för nyanlända	93	87	5	3	0	5	1	117	311
Mellanboende	0	0	12	0	0	0	0	7	19
Seniorboende	7	0	0	0	0	0	1	5	13
	249	150	172	42	9	19	15	452	1108

Den procentuella fördelningen är följande:

	SHIS bostadssociala verksamhet	Nyanlända
Permanent boende	20%	30%
Tillfälligt boende	8%	28%
Boende inom SHIS	21%	2%
Boende i stadsdelsförvaltningens försorg	5%	1%
Vård eller behandling	1%	0%

⁶ 2023 års siffra motsvarande period

Hemlöshet	2%	2%
Avliden	2%	0%
Uppgift saknas	42%	38%

Uppsägningar, avhysningar och rättelseanmaningar (varningar) under år 2024 jämfört med 2023

Uppsägningar

Antalet uppsägningar 2024 jämfört med (2023)	Antalet återtagna uppsägningar 2024 jämfört med (2023)	Netto
474 (688)	24 (25)	450 (663)
Skäl till uppsägning	Antal per kategori	
Obetalda hyror	86 (94)	
Bott maximal tid	243 (458)	
Klarar ej boendet	28 (37)	
SDF sagt upp avtal	75 (69)	
Ombyggnad av fastighet	42 (10)	
SA	474 (688)	

Det totala antalet uppsägningar år 2024 jämfört med 2023 har minskat från 688 till 474, således med 214 stycken. Den stora minskningen är i kategorin maximal boendetid. Antalet återtagna uppsägningar är 24, det vill säga en minskning med 1 jämfört med föregående år. Klarar ej boendet och orsaken att förvaltning sagt upp avtalet har ökat om än relativt marginellt.

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

Avhysningar

År	2024	2023	2022	2021	2020
Verkställda	16	18	14	20	18
Återkallade	9	23	6	16	14
SA	25	41	20	36	32

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 2022 och högst under 2021. Mellan åren 2023 och 2024 har antalet minskat med 2 stycken.

Verkställda avhysningar per boendeform

Boendeform	År 2024	År 2023
Familjer	4	1
Vuxna	3	4
+66	1	
Ungdom	1	4
Mellanbo		
Boende med stöd vuxna	1	2
Boende med stöd (0-tollerans)		
Boende med stöd unga vuxna	1	1
Nyanlända	5 ⁷	6
Sa verkställda avhysningar	16	18

I samtliga avhysningar utom en, orsakad av maximal boendetid inom Avtalat boende vuxen, var orsaken hyresskuld. SHIS har en aktiv kontakt med hyresgäst när en skuld uppstår (se mer under punkten Vräkningsbyggande) samt dialog med stadsdelsförvaltning innan avhysningen verkställs via Kronofogdemyndigheten. I flera avsningar har hyresgäster lämnat lägenheten utan att meddela ny adress.

Rättelseanmaningar (varningar)

Antalet rättelseanmaningar år 2024 uppgår till 485 stycken, varav 146 avser misskötsamhet och 339 obetalda hyror. År 2023 var antalet 430 stycken, varav 166 avsåg misskötsamhet och 317 obetalda hyror. På totalen föreligger en ökning med 55 stycken mellan åren 2023 och 2024.

Utifrån att uppsägningar minskar kan antas att rättelseanmaningarna har haft avsedd effekt, det vill säga att rättelse ägt rum.

SHIS varumärke – proaktiva för att utgöra förstahandsvalet för stadens nämnder

SHIS har under senare år gått från att vara en relativt anonym och okänd aktör i staden till en mer känd, men alltjämt kvarstår arbete att göra. Det gäller att i alla sammanhang berätta för omvärlden om SHIS unika verksamhet och goda resultat. I all kommunikation SHIS genomför, vid alla aktiviteter och sammanhang där SHIS deltar, behövs ett kontinuerligt arbete med att bygga varumärket genom att utifrån målgrupp tydliggöra SHIS uppdrag, resultat och budskap.

2024 deltog SHIS på Järvaveckan och precis som tidigare år hade SHIS en yta i Stockholms stads tält tillsammans med andra aktörer från staden. Att medverka på Järvaveckan ger goda resultat, både vad gäller nya kontakter, nya samarbeten och ökad synlighet. Att montern är i stadens tält, tillsammans med andra aktörer, är extra värdefullt då SHIS trots ökad synlighet de senaste åren ändå för vissa är en

⁷ Siffran avser antal lägenheter från vilka avhysningar ägt rum, varav en familj på 9 personer disponerade 3 lägenheter.

okänd aktör i staden. Järvaveckan genererade ett flertal nya kontakter och möjliga nya samverkanspartners, ett exempel är Skate Nation, som är en del av Fryshuset.

Kommunikationen på Järvaveckan fokuserade på det stöd SHIS erbjuder och den vägledning hyresgästerna får under boendetiden inom ramen för Vägen till egen bostad. Ett särskilt fokus fanns även på målgruppen äldre (+66) som riskerar eller är i hemlöshet, en prioriterad målgrupp. I montern visade SHIS en film som berättar om SHIS, uppdraget och arbetssätt. Olika versioner av filmen har även sprids i andra kanaler så som på webbplatsen och LinkedIn. På den senare med över 8000 visningar (antalet gånger filmen spelats i mer än 2 sekunder).

I syfte att beskriva hur SHIS arbetar med målgruppen +66 samt SHIS boendeformer och arbetssätt Vägen till egen bostad, har två foldrar tagits fram.

Webbplatsen shis.se är en viktig kanal för att stärka varumärket och nå ut till relevanta målgrupper. Arbete med att utveckla innehållet, med fokus på att göra det mer målgruppsanpassat, tydliggöra SHIS uppdrag, erbjudande och med att berätta hur SHIS arbetar med att stötta hyresgästerna, fortgår och har fortsatt hög prioritet. Under 2024 har ett stort arbete gjorts för att anpassa webbplatsen så att den följer Lagen om tillgänglighet till digital offentlig service (DOS-lagen).

LinkedIn är fortsatt en viktig kanal för att sprida information om verksamheten. Genom LinkedIn når SHIS många målgrupper inom stadens förvaltningar. Aktiviteten samt följarantalet på SHIS Bostäders officiella LinkedInkonto ökar konstant. Under 2024 ökade SHIS följarantal med över 40%. SHIS fortsätter att bygga kommunikationen på LinkedIn genom att kontinuerligt berätta om SHIS verksamhet och arbete samt genom att lyfta fram medarbetare. Därtill genom att marknadsföra inlägg och platsannonser för ytterligare spridning.

Arbetet med att uppdatera, modernisera och tydliggöra SHIS grafiska profil fortsatte under 2024. Bland annat har typsnitt, användning av färger, logotyp och mallar setts över. En tydlig grafisk profil är viktig för att bygga ett starkt varumärke. Ett enhetligt och konsekvent visuellt uttryck stärker varumärket och skapar en tydlig igenkänning och identitet, vilket stärker SHIS budskap.

Planering har slutligen pågått under senare delen av 2024 för att internt implementera SHIS varumärkesplattform inom ramen för 2025 års ledarskapsprogram.

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. Det mer planlagda, systematiska och strategiska arbete som påbörjades under senare år har fortsatt under 2024. Det har sin grund i föreliggande kontinuerligt identifierade operativa utmaningarna. Störst utmaningar har SHIS inom den bostadssociala delen av verksamheten.

Under perioden har SHIS fortsatt arbetat med förbättring av skalskydd. SHIS har i nuläget 7 prioriterade fastigheter, för vilka utredning genomförts och förbättringsåtgärder är identifierade för ökat skalskydd. Under perioden har flertalet av de planlagda åtgärderna genomförts.

SHIS har identifierat behov av att modernisera delar av systemet för kameraövervakning. Under slutet av året presenterades resultaten av den omvärldsanalys som gjorts. En riktning är beslutad för det arbetet som vidtar under 2025.

Varje år genomförs det SHIS kallar Säkerhetsdagarna, här görs en samlad inventering inför kommande år ifråga om trygghet och säkerhet. Det kan beröra skalskyddsfrågor, samverkan med polis och stadens förvaltningar samt kompetensförsörjning. Arbetet slutfördes under september och ligger till grund för planering inför 2025.

Med start i december 2023 har implementeringen av nya moderna personlarm pågått. Vid utgången av år 2024 var insatsen fullt ut genomförd.

SHIS fortsätter jämte Trygghetsteamet att ha viss bemanning av ordinarie personal under kvällstid för att öka tillgänglighet och service för hyresgästerna och öka tryggheten.

Samtal har initierats på initiativ av SHIS med polis och Södermalms stadsdelsförvaltning gällande oroligheterna på Södermalm kring SHIS fastigheter. Resultatet är en ökad samverkan. SHIS skickar regelbundet in lägesrapporter till polisen vilket är mycket uppskattat. SHIS kan dock konstatera att även fortsättningsvis är det generellt utmaning att snabbt få kontakt med polisen när det händer saker. Detta eftersom SHIS alltjämt är hänvisade till 112 och 114 114, vilka är två långsamma kontaktvägar. Något snabbare kontaktvägar har dock kunnat arbetats fram på framförallt Södermalm. Liknande samverkan har under årets slut initierats även i polisdistrikten City, Farsta och Globen med målsättning att nå samma samverkansnivå som på Södermalm under 2025.

Arbetsmetoden vid namn Trygga trappan har införts i fastigheten på Magnus Ladulåsgatan 32 samt för en av fastigheterna på Östgötagatan, Pelikanen. Trygga trappan innebär att fastighetsägaren ger polisen fullmakt att bötfälla obehöriga direkt på plats, vilket visat sig minska obehöriga och öka tryggheten. Det omedelbara resultatet är en ökad polisiär närvaro i dessa två fastigheter. Polis ronderar regelbundet och avvisar obehöriga från platsen. Statistik från Trygghetsteamet visar en avsevärd minskning i avvísningar och störningar på framför allt Magnus Ladulåsgatan, vilket i sin tur ökat både faktisk säkerhet men även upplevd trygghet i fastigheten. SHIS ser i viss mån samma mönster på Pelikanen även om förändringarna inte varit lika tydliga där.

SHIS fortsätter också det proaktiva arbetet kvälls- och nattetid via Trygghetsteamet med fokus på de över tid mest prioriterade fastigheterna. De lokala forum som byggs upp för samverkan med polis och stadsdelsförvaltningarna samt närsamhället fortsätter likaså samt dialogen med SHIS hyresgäster kring trygghetsfrågor.

Digitalisering

Idag påverkar digitaliseringen alla delar av samhället och förändrar hur vi lever, arbetar och kommunicerar. För SHIS som tillhandahåller stöd och bostäder till några av samhällets mest utsatta, är digitaliseringsförmågan av yttersta vikt. Den ger möjlighet att stärka verksamheten och säkerställa att SHIS kan möta utmaningar och arbeta smartare samt mer effektivt, öka kvaliteten och nå fram till fler människor på nya sätt. Digitalisering är inte bara om teknik utan en förändring i samverkan, i utvecklingen för att skapa en trygg boendemiljö och stötta hyresgäster till möjligheten till en egen bostad och nyckeln till sin egen dörr.

Digitalisering är ett värdefullt verktyg för verksamhetsutveckling och målsättningen är att den ska bidra till att effektivisera och underlätta administration och handläggning så att medarbetarna i högre grad kan ägna sin arbetstid åt kärnuppgifter och det hyresgästnära arbetet. SHIS ska tillvarata digitaliseringens möjligheter i kvalitetsarbetet och där det är lämpligt, prova ny eller innovativ teknik. Genom att använda digitala lösningar kan SHIS även bidra till att minska miljöpåverkan, till exempel genom att optimera energianvändningen, dra ned på resandet, återbruka enheter eller minska pappersförbrukningen. Utgångspunkten är alltid digitalt först och det är hyresgästens behov som styr.

För att öka möjligheterna till att realisera SHIS ambition kring digitalisering har en digitaliseringsstrategi tagits fram under året. Digitaliseringsstrategin kommer att vara styrande vid beslut och prioriteringar i SHIS digitaliseringsarbete samt vägledande vid utveckling och inköp av nya tjänster och system. Den ska ge tydlighet vad gäller den digitala plattformen för att skapa förutsägbarhet, hållbarhet och flexibilitet i SHIS Bostäders digitala lösningar och tjänster. Digitaliseringsstrategin ska sätta ramarna och vägleda SHIS Bostäder i det kontinuerliga arbetet med att säkerställa en modern, kostnadseffektiv och säker IT-miljö där det är lätt att göra rätt.

De senaste åren har SHIS tagit stora steg framåt genom användning av nya digitala verktyg, utvecklade arbetssätt och en moderniserad it-miljö. 2024 präglades till stor del av införandeprojekt och driftsättning av de tre nya systemstöden i programmet ändamålsenliga och effektiva verksamhetssystem; fastighetssystemet Pythagoras, journalsystemet för boendedokumentation Alfa Ecare Wellfare och diariesystemet Public360 Online. Medarbetarna har under året successivt utbildats i de nya systemen parallellt med ett stort arbete med förändringsledning och utveckling av arbetssätt samt kartläggning av processer.

Med de nya systemen kom också krav på nya generella tjänster såsom digital signering av exempelvis hyresavtal varvid en e-signeringstjänst införts. E-signeringstjänsten är dessutom en möjliggörare för SHIS mål att gå från papper till digitalt och till exempel minska antalet papper som skrivs ut.

För att möjliggöra tvärfunktionell styrning, effekthemtagning och optimera effekten av nya system och befintliga system påbörjade SHIS under hösten införandet av styr och samverkansmodellen PM3 vilket ligger i linje med stadens kvalitetsprogram. Samverkansmodellen ska hantera allt digitalt stöd i verksamheterna med tillhörande processer för hyresgästen och boende, styrning och ledning och den digitala infrastrukturen samt hantera utveckling och innovation, förvaltning och avveckling av digitalt stöd för alla verksamheter. PM3-modellen anpassas till en samverkansmodell för verksamhetsutveckling med stöd av digitalisering efter SHIS behov och förutsättningar.

Det kontinuerliga och proaktiva arbetet med att höja informations- och it-säkerhetsnivån fortgår. Exempel på genomförda aktiviteter är flytt av serverhallen till ny lokation, flytt till svenskt datamoln, avveckling av gamla servrar, dokumentation i Klassa samt implementering av nätverksscanning.

Under året fick SHIS åtkomst till stadens intranät vilket möjliggjorde användande av tjänsten Säkra Meddelanden. Denna tjänst används i staden för utbyte av känslig information och nu har även SHIS fått denna möjlighet att kommunicera med stadens förvaltningar. Åtkomsten till stadens intranät möjliggjorde också en beställning av access till stadens utbildningsportal vilket är verkställt.

Utvecklingen inom AI går snabbare för varje dag och nya lättanvända verktyg lanseras i en enorm fart och tillgängliggörs på bred front för alla över hela världen. SHIS behöver utforska nyttor, effekter och risker och förhålla sig till möjligheterna som ges och i höstas togs det fram en vägledning för användning av AI-tjänster på SHIS.

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

Beredskap

Under perioden har SHIS krisorganisation respektive krigsberedskapsplan fastställts. Behov av fördjupat arbete kring framför allt kommunikation och kontinuitetsplaner finns och hanterades med fortsatt arbete under 2025.

Det såväl systematiska arbetsmiljöarbetet som brandskyddsarbetet är viktiga delar inte minst för att förebygga händelser som kan leda till kriser. Rutiner har uppdaterats och internkontroll är genomförd.

Att arbeta med informationssäkerhet är ett allt viktigare område. SHIS har intensifierat de sitt arbete med informationssäkerhet under år 2024 och utvecklat en än mer tydlig organisation för att förebygga och hantera informationssäkerhetsincidenter.

Ekonomi och organisation

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

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

Under perioden har arbete påbörjats med införande av en styrnings- och ledningsmodell för det tvärsektionella arbetet med förvaltning och utveckling. Inte minst för att effektmålen för det omfattande digitaliseringsarbetet ska kunna uppnås.

Arbete pågår därtill för en ökad ekonomistyrning, varvid fokus ligger på budget i balans och inte minst prognossäkerhet. Till stöd för detta arbetar SHIS i det nya digitala verktyget vid namn Planner. Vidare har en tydligare ansvarsfördelning gjorts ifråga om uppföljning och prognos av de stora kostnadsposterna.

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

Under 2024 har arbetet med en aktiv fastighetsförvaltning, leverantörsstyrning och digitalisering fortsatt. Detta som grundbult för kvalitet och kostnadseffektivitet.

Under 2024, likt tidigare år, fortsätter avveckling inom SHIS bestånd för nyanlända som innebär kostnader för avveckling och tomställning. Ansökan om tilläggsanslag för dessa kostnader har gjorts i samband med tertialrapport 2, enligt särskild överenskommelse med staden.

Särskild granskning av direktupphandling i samband med 2023 års revision

2023 års revision omfattade bland annat särskild granskning av SHIS följsamhet till Lagen om offentlig upphandling (LOU) gällande direktupphandlingar. Granskningen visade att detta var ett utvecklingsområde för SHIS och medförde att styrelsen gav kontoret i uppdrag att redovisa vilka åtgärder som vidtagits.

SHIS har under året arbetat intensivt med frågan. Tillvägagångssätt för inköp inom organisationen har förtydligats. En avtalsförteckning är upprättad som omfattar alla gällande avtal. Förteckningen ska hållas uppdaterad och finnas tillgänglig för all personal via intranätet. Inte bara information om vilka leverantörer som är avtalade utan även en fördjupad information av hur beställningar sker hos respektive avtalspart har tagits fram och finns också tillgänglig på intranätet.

Befintliga instruktioner, mallar och andra stöddokument avseende direktupphandling har uppdaterats för att tydligare styra mot gällande riktlinjer. Inför 2025 års uppdatering av delegationsordning och attestförordning förtydligas innebörden av attestering av ett inköp, att attest bland annat innebär

verifiering av att avtal finns och att inköp följer fastställda riktlinjer. Vidare att delegationsordningen anger vem som har rätt att göra ett inköp och till vilket belopp.

Utbildning av SHIS hantering av inköp och direktupphandling är genomförd hösten 2024. Den förväntas jämte andra åtgärder leda till att alla inköp och upphandlingar sker i enlighet med lagar och interna riktlinjer. SHIS har också infört kontroller av efterlevnad. SHIS kontrollerar vilken upphandlingsform som har tillämpats vid upplägg av faktura från ny leverantör. Kontrollen bidrar till att upptäcka om någon genomför köp utan att tillämpa gällande upphandlingsregler.

För att stärka den övergripande uppföljningen och samordningen av inköp och upphandlingar kommer SHIS att genomföra årliga inköpsanalyser. Den första inköpsanalysen kommer att genomföras under 2025 med utvärdering av inköp gjorda under 2024. Resultaten kommer vid första analystillfället att användas för att säkra att gällande riktlinjer har efterlevts samt för att upptäcka eventuella inköpsområden som är i behov av gemensamma centrala upphandlingar.

<i>Rekommendation från Revisorer</i>	<i>Åtgärd</i>
Stiftelsen rekommenderas att införa kontroller av efterlevnad till riktlinje för direktupphandling	Kontroll av avtalsform vid ny leverantör.
Stiftelsen rekommenderas att säkerställa att det framgår i styrdokumentet vilka kontroller som ska genomföras av attesterande chef för att säkerställa att inköp sker i enlighet med LOU.	Förtydliga delegationsordning samt attestförförordning inför 2025
Stiftelsen rekommenderas att upprätta en avtalsförteckning samt hålla den uppdaterad.	Avtalsförteckning upprättad. Ansvarig för förteckning utsedd och rutin för att säkerställa uppdatering under upparbetning
Stiftelsen rekommenderas att förbättra övergripande uppföljning och samordning av inköp och upphandling, till exempel genom inköpsanalyser.	Årlig inköpsanalys av föregående års genomförda inköp Inköpsanalys 2024 genomförs 2025

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 2024 erhållit anslag till den bostadssociala verksamheten på 63,7 mnkr. För verksamhet gällande nyanlända uppgår anslaget till 93,7 mnkr. Därtill finns överenskommelse om särskild ersättning för avvecklings- och tomställningskostnader för tidigare bostäder till nyanlända. Ansökan om dessa medel gjordes i samband med tertialrapport 2 om 8,0 mnkr som också har erhållits. Det faktiska prognostiserade beloppet var 10,5 mnkr, men utifrån prognos på helheten om bättre resultat än budgeterat reducerades ansökan i dialog med socialförvaltningen.

Utöver ovanstående tillkommer ersättning för tillhandahållande av boende för flyktingar från Ukraina, enligt principen om full kostnadstäckning.

Sammanfattning av årets resultat

	<i>Miljoner kronor</i>	Utfall	Budget helår	Utfall vs budget	Prognos helår T2
30 Huvudintäkter		342,2	360,2	-17,9	343,1
32 Ersättning från hyresgäster		7,0	4,0	3,0	4,1
39 Erhållna anslag o bidrag		187,1	178,6	8,5	186,7
Summa intäkter		536,3	542,8	-6,5	533,9
40 Interna omföringar		0,0	0,0	0,0	0,0
50 Lokalhyror		-317,6	-322,3	4,7	-317,7
51 Lokalkostnader		-43,8	-33,2	-10,6	-36,1
69 Övriga verksamhetskostnader		-39,8	-48,8	9,0	-45,1
76 Personalkostnader		-129,2	-146,9	17,7	-133,8
79 Avskrivningar		-2,3	-2,8	0,5	-2,0
84 Finansiella poster		2,2	0,2	2,0	1,8
89 Skatter		0,0	0,0	0,0	0,0
Summa kostnader		-530,4	-553,8	23,4	-532,8
Totalsumma		6,0	-10,9	16,9	1,1

	<i>Miljoner kronor</i>	Utfall	Budget helår	Utfall vs budget	Prognos helår T2
Ledning och verksamhetsstöd		12,7	-10,9	23,7	7,7
Verksamhetsområde 1		-2,5	0,0	-2,5	-1,6
Verksamhetsområde 2		-3,7	0,0	-3,7	-2,3
Verksamhetsområde 3		-6,5	0,0	-6,5	-1,7
Summa bostadssocial verks		-12,7	0,0	-12,7	-5,6
Verksamhetsområde nyanlända		4,7	0,0	4,7	-1,6
Verksamhetsområde Ukraina		1,2	0,0	1,2	0,6
Summa		6,0	-10,9	16,9	1,1

Sammanfattning

Resultatet för år 2024 uppgår till 6,0 mnkr vilket är ett förbättrat resultat med 16,9 mnkr jämfört med årets budget om -10,9 mnkr.

SHIS intäkter understiger budget med 6,5 mnkr, främst på grund av lägre hyresintäkter till följd av tomställning av lägenheter inom verksamhetsområde nyanlända och färre boende med stöd inom bostadssociala verksamheten. Samtidigt understeg kostnaderna budget med 23,4 mnkr, vilket till stor del beror på ny värdering av SHIS pensionsskuld, uteblivet behov av personskydd samt ett antal vakanser inom organisationen. Även besparingar i form av avtalsöversyn och förskjutning av ombyggnation av SHIS kontor har bidragit till kostnadsreduktion. Planerat underhållsarbete har genomförts enligt budgeterad plan. Dock har höga kostnader för oplanerat underhåll, såsom skador och skadedjurssanering, belastat resultatet. Digitalisering och implementering av nya system har fortgått under hela året och kostnad för projekten har hållit sig inom ram. Sparräntan har fortsatt legat på en positiv nivå som inneburit en tillfällig ränteintäkt för SHIS.

Prognosrapportering

Prognosen i tertial 2 visade ett förväntat årsresultat om 1,1 mnkr, jämfört med årets budget om -10,9 mnkr. Anledningen till att SHIS prognosticerade ett förbättrat resultat berodde främst på förväntad kostnadsreducering i och med kommande omvärdering av SHIS pensionsskuld, viss justering för kända vakanser samt neddragning av medel för personskydd. Efter oktober månad bedömdes årsprognosen till 4,6 mnkr. Resultatet för året uppgick till 6,0 mnkr.

Utfall per verksamhetsområde

Bostadssocial verksamhet (VO 1-3)

Utfallet för den bostadssociala verksamheten uppgår till -12,7 mnkr. Årsbudget på 0 mnkr. Intäkter för boende med stöd understiger budget med 5,0 mnkr. Det är ett högre antal som bor i boendeformen vid utgången av år 2024 jämfört med föregående år, men det högt ställda budgetmålet kunde inte uppnås. Inom bostadssociala verksamheten har därtill lägenheter varit vakanta under någon period på grund av underhållsbehov. Frånträde från fastigheten Nybohov 1 skedde vid årsskiftet och höstens arbete med tomställning har inneburit lägre hyresintäkter. Beslut om frånträde togs under pågående budgetår och resultateffekten fanns därför inte med i budget.

De planerade underhållsåtgärderna har genomförts under året. Enskilda skadegörelser, felanmälningar och skadedjurssanering har inneburit höga oplanerade kostnader. SHIS har en pågående tvist gällande ett skadeärende som uppkom 2021. Ärendet kommer att hanteras rättsligt först nästa år. Uppskattad kostnad för ärendet reserverades i 2023 års bokslut, men reviderades ner något i samband med årets bokslut. SHIS har ytterligare pågående skadeärenden där ansvarsfrågan är oklar.

Antalet nya skade- och brandärenden uppgår till sju stycken med ett reserverat belopp i bokslutet på totalt 3,4 mnkr i intervallet 0,1-1,6 mnkr.

Verksamhetsområde Nyanlända

Utfallet för verksamhetsområde nyanlända uppgår till 4,7 mnkr. Årsbudget 0 mnkr.

Lägre kostnader förklaras av att verksamhetsområde nyanlända har haft något färre medarbetare under året samt att bevakning och larmutryckningar har behövts i mindre utsträckning. Utfallet för oplanerat underhåll har varit stort på grund av felanmälningar, skadegörelse och angrepp av skadedjur. En fastighet har drabbats hårt av väggglöss där en total skadedjurssanering har krävts. SHIS tillträdde en ny

fastighet, Humanisten, per 1 oktober. Fastigheten Årsta 6 som i plan skulle tillträdas under hösten, förskjuts till nästkommande år.

Under året har frånträde från fem fastigheter skett. Nedan specifikation speglar årets hyresintäktseffekt avseende tomställning.

Specifikation över tomställning (mnkr)

Uteblivna hyresintäkter jan-dec	-8,0
Vakanser som uppstår vid intern omflytt	-1,8
Summa tomställningskostnader	-9,8
Ersättning från socialnämnden	8,0

SHIS har för att täcka årets tomställningskostnader erhållit 8,0 mnkr i extra anslag.

Verksamhetsområde Ukraina

Utfallet för verksamhetsområde Ukraina uppgår till 1,2 mnkr. Budget 0 mkr. Avvikelsen beror främst på justering gällande el och hyresdebitering.

Ledning och verksamhetsstöd

Utfallet för Ledning och verksamhetsstöd visar ett resultat på 12,7 mnkr, vilket överstiger budget med 23,7 mnkr. Årsbudget -10,9 mnkr.

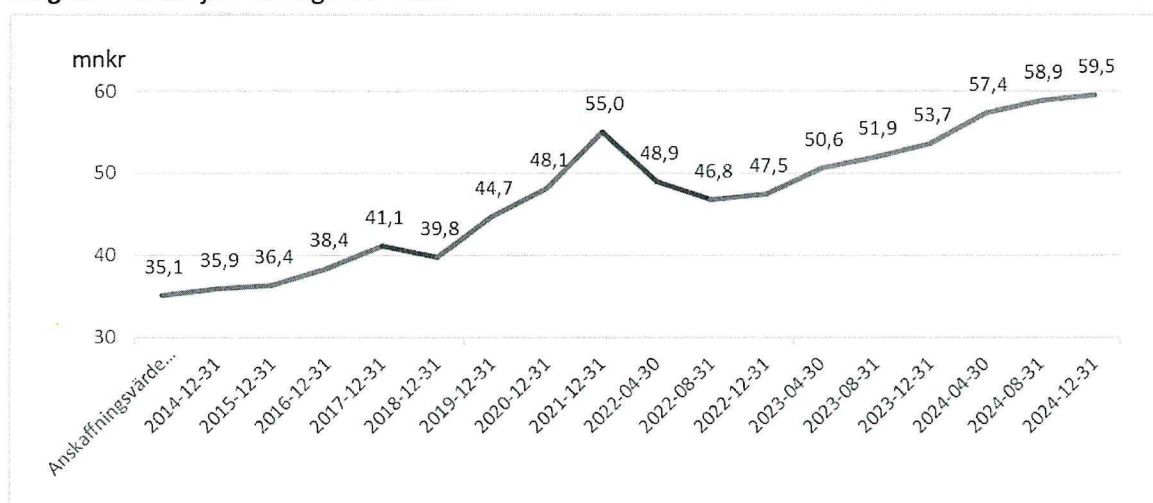
SHIS pensionsskuld värderas per årsskiftet ned på grund av ny beräkning från KPA med höjd diskonteringsränta. Nedjustering av SHIS pensionsskuld innebär en sänkt kostnad för året om 10,0 mnkr. Rollen som verkställande direktör har under året varit vakant i fem månader, med avdelningschef som tillförordnad inom ramen för ordinarie befattning. Ny verkställande direktör har rekryterats med tillträde i januari 2025. Vidare har årets budgeterade medel för trygg och säkerhetsinsatser såsom personskydd och extra bevakning inte behövt nyttjas. Förskjutning i tid för ombyggnationen av SHIS kontor har också lett till förskjutning av kostnader såsom inköp av skärmar och annan utrustning, men även genom att nytt hyresavtal med höjd hyresnivå träder i kraft först efter färdigställd ombyggnad. SHIS genomför inte årets planerade kundundersökning och budgeterad ledarskapsutbildning startade upp sent på året varför merparten av kostnaderna överförs till nästa år.

Bankernas sparräntor ligger kvar på en hög nivå och innebär en tillfällig ränteintäkt för SHIS.

Kapitalförvaltning

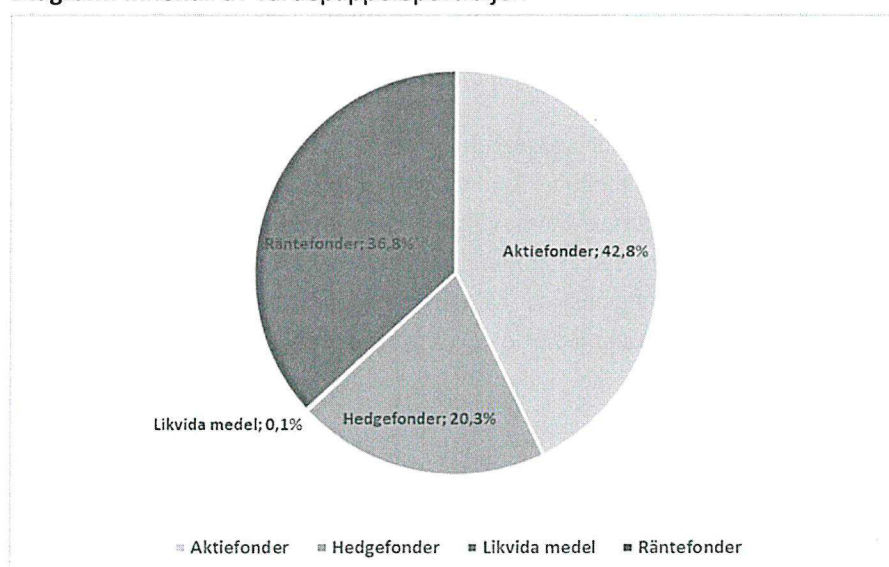
SHIS värdepappersportfölj förvaltas av en extern portföljförvaltare. Placeringarna i värdepappersportföljen är långsiktiga och innehåller en avvägning mellan risk och avkastning. Syftet med värdepappersportföljen är att säkerställa pensionsåtaganden, investeringar i verksamheten samt ge beredskap för omställningskostnader. Avkastningsmålet enligt SHIS placeringspolicy är två procent plus inflation under en period om tre år. Bokfört värde är anskaffningsvärdet om 35,1 mnkr. Värdet per 2024-12-31 är 59,5 mnkr. Portföljen har sedan start ökat med 24,5 mnkr (70%). Sedan årsskiftet är ökningen 5,9 mnkr (11%).

Diagram: Portföljutveckling 2014-2024



Fördelningen av värdepappersportföljen per 2024-12-31 är 43 procent aktiefonder, 37 procent räntefonder och 20 procent hedgefonder. Likvida medel på bankkontot hos portföljförvaltaren är 39,1 tkr (0,1%).

Diagram: Innehåll av värdepappersportföljen



SHIS som arbetsgivare

SHIS som arbetsgivare har intressanta och samhällsviktiga jobb. Som en del av Stockholm stad är SHIS en attraktiv arbetsgivare med trygga anställningar, bra anställningsvillkor och stora möjligheter att utvecklas i yrket. Viktiga delar är det närvarande ledarskapet, med rimligt antal medarbetare per chef samt en öppen och tillåtande kultur baserad på tillit. Det bidrar till medarbetarnas delaktighet engagemang och trivsel. Medarbetare inom SHIS ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb i en hälsosam arbetsmiljö som är fri från kränkande särbehandling. SHIS pågående digitala resa bidrar till att ledare och medarbetare upplever att de arbetar hos en professionell arbetsgivare som ger goda förutsättningar att arbeta effektivt.

Mycket goda resultat i årets medarbetarenkät

SHIS övergripande resultat av AMI, Aktivt medskapandeindex, i medarbetarenkäten uppgick i år till 85. Genomsnittet för hela Stockholm stad på AMI låg på 81, vilket innebär att SHIS hade ett resultat på fyra enheter högre än snittet.

SHIS resultat för AMI året innan, det vill säga 2023, var 81. Det innebär att det under 2024 skett en ökning med fyra enheter. Det är ett mycket positivt resultat. Den främsta höjningen låg inom delindex styrning. Under 2023 var det gemensamma utvecklingsområdet inom SHIS att arbeta aktivt kring hur mål följs upp och utvärderas, vilket gav detta konkreta resultat med ökat index inom styrning. Även inom medarbetarenkätens övriga frågeområden fick SHIS högre än genomsnittet för samtliga områden jämfört med Stockholm stad. Värt att lyfta fram är även att SHIS som helhet inte hade någon fråga som hade försämrats i förhållande till 2023. I stort sett hade alla resultat förbättrats och något var oförändrat.

Svarsfrekvensen var 92%, vilket var en ökning med sju procentenheter. Alla chefer har under 2024 arbetat med att analysera resultaten av medarbetarenkäten tillsammans med sina medarbetare. Handlingsplaner har tagits fram för att bibehålla goda resultat och utveckla något som behöver åtgärdas. Det företagsgemensamma fokusområdet är arbete för att bibehålla den höga nivån för hur mål och resultat följs upp och utvärderas.

Kompetensförsörjning

Utvecklingen av digitala arbetssätt är omfattande och pågående utvecklingsarbete inom SHIS alla olika områden, vilket även förutsätter en digital mognad. Under perioden har det varit en intensiv fas med implementering av nytt fastighets- och journalsystem, vilket har föranlett genomförande av kompetensutvecklingsinsatser för SHIS medarbetare. Parallellt med nya digitala system utvecklas nya arbetssätt. Fokus för genomförda chefsutvecklingsinsatser har därför varit på förändringsledning. I slutet av året startade SHIS även upp en gemensam ledarutvecklingsinsats som kommer att pågå under första halvåret 2025.

SHIS kompetensförsörjningsplan har fått en ny utformning under året. Intranätet har utvecklats för att stödja och tydliggöra olika processer. Framtaget utbildningsmaterial finns lättillgängligt på intranät för att medarbetare enkelt ska kunna sätta sig in i SHIS olika system och rutiner.

Befattningsbeskrivningar har setts över för befattningarna Lokalvårdare, Fastighetsvärd, Bostadsvägledare och Boendestödjare. Det har även genomförts ett arbete med annonstexter vid rekryteringar samt att digital referenstagning har implementerats.

En möjlighet att utvecklas internt ger de behov som uppstår av temporära uppdrag inom SHIS. Det är en möjlighet att under en begränsad period kompetensutvecklas för redan anställda medarbetare, genom att tillfälligt arbeta med andra uppgifter. I och med införande av nya verksamhetssystem pågått under året har denna möjlighet varit aktuell för några medarbetare under 2024.

Jämställdhet, mångfald och likabehandling

De allmänna utgångspunkterna är att SHIS arbetsplatser ska präglas av jämställdhet och mångfald. Alla ska ha samma möjligheter och behandlas likvärdigt gällande arbetsförhållanden och anställningsvillkor. Rekryteringsprocessen ska säkerställa att den enskildes kompetens blir avgörande och att ingen diskriminering sker. SHIS verksamhet ska kännetecknas av respekt och insikt om alla människors lika värde. En god arbetsmiljö är fri från kränkande särbehandling och alla slag av trakasserier eller repressalier.

Arbetsmiljö och samverkan

Arbetsmiljöarbetet med fokus på trygghet och motverka risken för hot och våld är ett prioriterat område för SHIS. Planerade insatser har genomförts under perioden. Under senare delen av 2024 har SHIS haft fokus på det systematiska arbetsmiljöarbetet genom att uppdatera och förankra stödmaterial och processer.

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

I och med att branschöverenskommelsen för bransch fastigheter träffades för tjänstemän i början av april 2024 blev förutsättningarna klara för att kunna genomföra årets löneöversyn för samtliga medarbetare vid SHIS. Efter en intensiv period med löneöversynsarbete kunde ny lön utbetalas i juni 2024, tillsammans med en retroaktiv löneökning från 1 april.

Under hösten 2024 har SHIS haft ett projekt för byte lönesystem, vilket har genomförts parallellt med ordinarie lönearbete. Löner i det nya lönesystemet kunde köras i december.

Sjukfrånvaro

Den totala sjukfrånvaron på SHIS ligger på 6,77 %. Det är något högre jämfört med Stockholm stad som helhet (6,5 %). Stadsdelsförvaltningarna inom Stockholm stad, som delvis har liknande personalgrupper, ligger på 7,8 %. I jämförelse med dessa ligger SHIS drygt en procentenhet lägre, vilket är positivt.

Respektive chef arbetar aktivt med aktuella ärenden och för att förebygga ohälsa, men målet på en sjukfrånvaro på 6 % har SHIS inte kunnat uppnå. Några medarbetare har drabbats av allvarliga sjukdomar, som inte är arbetsrelaterade, som påverkar statistiken på totalen. Kvinnor har, på liknande

sätt som i nationell statistik, en högre andel total sjukfrånvaro jämfört med män. På korttidsfrånvaron är det ingen större skillnad mellan könen.

När det gäller korttidsfrånvaron ser det ut på liknande sätt i jämförelse med Stockholm stad. SHIS ligger lite högre jämfört med Stockholm stad som helhet, men i jämförelse med stadsdelsförvaltningarna ligger SHIS under genomsnittet. Vid lättare sjukdomssymptom är det inte möjligt att jobba hemifrån för majoriteten av SHIS medarbetare. SHIS korttidsfrånvaro har successivt minskat under året och ligger på 2,55 %. Därmed är årsmålet på 3 % uppnått.

Sjukfrånvaro i %, rullande tolv	Dec 2023	April 2024	Aug 2024	Dec 2024
Total	6,65	6,17	6,89	6,77
Kvinna	7,56	6,15	7,48	7,4
Man	5,44	6,2	6,12	5,94
Dag 1-14	3,13	3,08	2,92	2,55
Kvinna	3,14	3,02	2,93	2,54
Man	3,11	3,16	2,91	2,57
Dag 15-45	0,32	0,43	0,41	0,48
Dag 46-180	0,58	0,51	1,15	1
Dag 181-365	0,67	0,61	0,5	1,3
Dag 366-	1,95	1,55	1,91	1,5

Bilageförteckning

1. Årsredovisning med balans- och resultaträkning samt kassaflödesanalys och nyckeltal.
2. Rapport om SHIS internkontroll år 2024.

Årsredovisning

för

Stiftelsen SHIS Bostäder

802001-4778

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Stiftelsen SHIS Bostäder får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 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 2024 har flera väsentliga händelser präglat SHIS verksamhet.

Som en del av SHIS strategi för att modernisera och effektivisera verksamheten har organisationen planerat för några år med betydande satsningar inom digitalisering. Ett fastighetssystem och ett nytt journalsystem har implementerats under detta år och en uppgradering av diarieföringssystemet har skett.

Det fortsatta läget i Ukraina har inneburit att det utökade uppdraget att tillhandahålla boende för flyktingar från Ukraina har kvarstått under hela 2024. Denna grupp har i grunden så kallade nyttjanderättsavtal. Möjligheten som givits för gruppen att folkbokföra sig i Sverige innebär att de kan teckna självständiga kontrakt med SHIS. En stor del, men inte alla har nyttjat denna möjlighet och är nu i Sverige med stöd av Bosättningslagen från att tidigare lytt under Massflyktindirektivet.

Under räkenskapsåret 2024 har fortsatt planerad avveckling av lägenheter och anläggningar inom verksamhetsområde nyanlända skett. Ersättning för utebliven hyra på grund av successiv tomställning har betalats av Stockholms Stad via socialförvaltningen.

Under 2024 har, som tidigare år, SHIS fokuserat på kvalitets- och trygghetsskapande åtgärder i verksamheten.

Rollen som verkställande direktör har under året varit vakant under fem månader, med avdelningschef som tillförordnad inom ramen för ordinarie befattning. Ny verkställande direktör har rekryterats med tillträde i januari 2025.

Hållbarhetsupplysningar

SHIS grundläggande uppdrag som stadens bostadssociala resurs och mottagande av nyanlända samt inte minst mottagande av flyktingar från en omvärld där krig, orättvisor och brist på demokrati råder, utgör ett centralt och viktigt inslag i stadens arbete för en stark och jämlik välfärd - social hållbarhet. SHIS existens och närvaro på ett 40-tal platser i stadsbilden är ett mått på en väl fungerande stad som arbetar aktivt för en stark och jämlik välfärd.

SHIS bidrar i arbetet med en sammanhållen stad gällande stadens fyra fokusområden: Farsta, Hagsätra-Rågsved, Järva och Skärholmen. SHIS har fastigheter i alla fyra områdena och deltar i samverkansforum med stadsdelsförvaltningarna både kring placeringar och i trygghetsforum med civilsamhälle, näringsliv och polis.

Särskilt prioriterade målgrupper är barnfamiljer i hemlöshet, äldre (+66) och personer utsatta för våld i nära relation.

I allt arbete som bedrivs beaktas barnperspektivet.

SHIS följer så långt det är möjligt och i de delar som berör SHIS verksamhet stadens Miljöprogram 2030.

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

SHIS bedriver också ett systematiskt arbetsmiljöarbete för en hållbar arbetsmiljö som bland annat innebär årliga fysiska och psykosociala skyddsronder. Den årliga Medarbetarenkäten är central i sammanhanget. Friskvårsbidrag och friskvårstimme är ett viktigt inslag för hållbara medarbetare.

Resultat och ställning

Årets resultat uppgår till 6,0 mnkr varav resultatet för den bostadssociala verksamheten inklusive ledning och verksamhetsstöd är 0,1 mnkr, verksamhetsområde nyanlända 4,7 mnkr och Ukraina 1,2 mnkr.

Under året har den ordinarie verksamheten finansierats med anslag från Stockholm stad, via socialförvaltningen med totalt 186,5 mnkr varav ordinarie anslag uppgick till 178,5 mnkr. Utöver det ordinarie anslaget har 8,0 mnkr utbetalats som extra anslag för kostnadstäckning av tomställda och avvecklade lägenheter.

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

Digitaliseringsprojekten har belastat räkenskapsåret med en kostnad om 10,8 mnkr.

I redovisat resultatet ingår från och med år 2023 en kostnad för befarad kundförlust avseende obetalda fordringar äldre än 6 månader.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Hyresintäkter	303 108	314 482	322 925	331 755	321 477
Kommunala anslag bostadssocial verksamhet	63 700	59 700	54 700	61 074	75 289
Kommunala anslag Nyanlända	101 700	117 400	121 600	105 310	99 753
Kommunala anslag verksamhetsområde Ukraina	21 128	21 128	16 133	0	0
Boende med stöd inkl nolltolerans	39 117	36 636	33 233	33 457	35 975
Investeringar och underhåll	1 717	20 739	13 567	19 303	11 272
Årets resultat	5 953	7 035	21 328	10 263	1
Soliditet (%)	26,3	29,6	23,4	14,1	5,7
Kassalikviditet (%)	164,6	228,6	165,3	143,9	114,7
Antal anställda (st)	223	210	240	223	228
Personalkostnad per anställd	579	658	545	566	590
Antal lägenheter (st)	3 491	3 890	4 092	4 197	4 297
Antal boende med stöd (st)	383	362	343	311	309

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	110	39 617	7 035	46 763
Disposition av fg års resultat		7 035	-7 035	0
Årets resultat			5 953	5 953
Belopp vid årets utgång	110	46 653	5 953	52 716

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Stiftelsens intäkter			
Verksamhetsintäkter	2	349 570	359 377
Bidrag och anslag	3	186 771	208 379
		536 341	567 756
Stiftelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4, 5	-401 202	-421 641
Personalkostnader	6	-129 151	-138 176
Avskrivningar och nedskrivningar		-1 649	-1 915
Övriga rörelsekostnader		-628	-702
		-532 630	-562 434
Förvaltningsresultat		3 711	5 322
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 243	1 718
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1	-5
		2 242	1 713
Resultat efter finansiella poster		5 953	7 035
Resultat före skatt		5 953	7 035
Årets resultat		5 953	7 035

Balansräkning

Tkr

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förbättringsutgifter på annans fastighet

7

5 271

5 152

Inventarie, verktyg och installationer

8

772

1 483

6 043

6 635

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

9

35 861

35 861

35 861

35 861

Summa anläggningstillgångar

41 904

42 496

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

60 868

15 029

Aktuella skattefordringar

2 588

386

Övriga fordringar

185

54

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

30 069

32 708

93 710

48 177

Kassa och bank

64 535

67 461

Summa omsättningstillgångar

158 245

115 638

SUMMA TILLGÅNGAR

200 149

158 134

Balansräkning

Tkr

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Stiftelsekapital

110

110

110

110

Fritt eget kapital

Balanserat kapital

46 653

39 617

Årets resultat

5 953

7 035

52 606

46 653

Summa eget kapital

52 716

46 763

Avsättningar

Avsatt för pensioner och liknande förpliktelser enligt
tryggandelagen

11

49 291

57 986

Övriga avsättningar

12

2 000

2 800

Summa avsättningar

51 291

60 786

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

15 715

15 412

Övriga skulder

4 168

4 113

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

76 259

31 061

Summa kortfristiga skulder

96 142

50 586

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

200 149

158 134

Kassaflödesanalys

Tkr

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat

3 711

5 323

Rörelseresultat

3 711

5 323

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Av- och nedskrivningar

1 649

1 915

Resultat vid försäljning av anläggningstillgångar

628

702

Övriga poster som inte ingår i kassaflödet

-9 462

7 549

Erhållen ränta

2 243

1 718

Erlagd ränta

-1

-5

Betald löneskatt för pensionskostnader

-2 201

1 265

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

-3 433

18 467

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-43 332

34 886

Förändring av kortfristiga skulder

45 556

-25 963

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-1 209

27 390

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-1 717

-2 591

Försäljning av materiella anläggningstillgångar

0

425

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-1 717

-2 166

Årets kassaflöde

-2 926

25 224

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

67 461

42 237

Likvida medel vid årets slut

14

64 535

67 461

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 - 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 avgiftsbestämda pensionsplaner som betalas till separat oberoende juridisk enhet samt förmånsbestämda pensionsplaner som finansieras i egen regi. Uppgift om pensionsskuldens storlek erhålles från oberoende företag (KPA Pension) och redovisas enligt erhållen uppgift i stiftelsens balansräkning.

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 Verksamhetsintäkter

	2024	2023
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hysesintäkter bostäder	303 108	314 482
Boende med stöd inkl nolltolerans	39 117	36 636
Övriga verksamhetsintäkter	7 345	8 259
	349 570	359 377

Not 3 Erhållna bidrag och anslag

	2024	2023
Bidrag och offentliga bidrag redovisade i resultaträkningen		
Kommunalt anslag bostadssocial verksamhet	63 700	59 700
Kommunalt anslag Nyanlända	101 700	117 400
Kommunalt anslag Ukraina	21 128	21 128
Bidrag och ersättning personal	105	3 152
Övriga erhållna bidrag	137	6 999
Summa	186 770	208 379

Not 4 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.

	2024	2023
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	630	619
	630	619

Not 5 Leasing, leasetagaren

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 319 151 tkr, varav 317 648 tkr avser hyresavtal för bostäder och lokaler. Övriga avtal avser bilar, telefoner, skrivare samt övrig kontorsutrustning.

2023 års leasingkostnader avseende leasing avtal uppgick till 344 389 tkr, varav 341 631 tkr avsåg hyresavtal för bostäder och lokaler.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2024	2023
Inom ett år	288 940	301 742
Senare än ett år men inom fem år	526 670	497 491
Senare än fem år	125 932	83 004
	941 542	882 237

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	124	118
Män	99	92
	223	210
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 239	1 629
Övriga anställda	91 086	88 637
	92 325	90 266
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	-841	754
Pensionskostnader för övriga anställda	2 830	13 275
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	30 212	30 571
	32 201	44 600
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	124 526	134 866
Pensionsförpliktelser		
Nuvarande styrelse och verkställande direktör	0	2 066
Tidigare styrelse och verkställande direktör	6 294	7 085
	6 294	9 151
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	87 %	87 %
Andel män i styrelsen	13 %	13 %
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. Uppllysningar om de väsentligaste villkoren framgår nedan:

Om uppsägning 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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 557	16 969
Inköp	1 677	2 417
Försäljningar/utrangeringar	-3 876	-2 829
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 358	16 557
Netto anskaffningsvärde	14 358	16 557
Ingående avskrivningar	-11 405	-12 678
Försäljningar/utrangeringar	3 499	2 532
Årets avskrivningar	-1 181	-1 259
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 087	-11 405
Utgående redovisat värde	5 271	5 152

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 238	11 981
Inköp	40	174
Försäljningar/utrangeringar	-3 133	-3 917
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 145	8 238
Netto anskaffningsvärde	5 145	8 238
Ingående avskrivningar	-6 754	-9 185
Försäljningar/utrangeringar	2 849	3 087
Årets avskrivningar	-468	-656
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 373	-6 754
Utgående redovisat värde	772	1 483

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Värdepappersdepå Danske Bank

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 861	35 861
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 861	35 861
Utgående redovisat värde	35 861	35 861

Värdet uppgår per 2024-12-31 till 59 546 tkr och fördelar sig enligt nedan:

Aktiefonder: 42,8 %
Räntefonder: 36,8 %
Hedgefonder: 20,3 %
Likvida medel: 0,1 %

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyror	28 238	31 643
Övriga poster	1 831	1 065
	30 069	32 708

Not 11 Avsättningar

	2024-12-31	2023-12-31
Pensioner och liknande förpliktelser		
Belopp vid årets ingång	57 986	53 237
Årets avsättningar	1 263	11 217
Under året ianspråktaga belopp	-9 957	-6 468
	49 292	57 986

Not 12 Övriga avsättningar

	2024-12-31	2023-12-31
Tvist skade- och reparationsärende	2 000	2 800
	2 000	2 800

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna semesterlöner inkl sociala avgifter	7 360	7 151
Förutbetalda hyresintäkter	21 329	19 769
Förutbetalda anslagsintäkter	39 439	0
Övriga upplupna kostnader	8 131	4 141
	76 259	31 061

Not 14 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
Banktillgodohavanden	64 535	67 461
	64 535	67 461

Stockholm den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

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

Min revisionsberättelse har lämnats till Stiftelsen SHIS Bostäder samma datum som auktoriserad revisors revisionsberättelse

Carolina Gomez Lagerlöf
Kommunal revisor

Rapport om Stiftelsen SHIS Bostäders internkontroll år 2024 – bilaga 2 till årsredovisning

Abdi-Nur Isse
VD

Inledning

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

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

SHIS arbete med internkontroll

Internkontrollen ska bestå av tre delar:

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

Systemet för internkontroll ses över årligen och revideras vid behov. Väsentlighets- och riskanalysen genomförs i flera steg. De viktigaste processerna/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 2024 års granskning.

Redovisning av genomförande och utfall av granskning 2024

1. KF:s mål

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

1. Styrelsens mål

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

Processer/Arbetsätt

Trygg bostad. Systematiskt trygghets- och säkerhetsarbete inkluderat systematiskt brandskyddsarbete.

Oönskade händelser

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

Granskning

Under 2024 drabbades SHIS leverantör av digital egenkontroll av en cyberattack, vilket slog ut den app som används för ändamålet. SHIS var därmed tvungna att återgå till en manuell hantering av egenkontrollen. För att följa upp den nya hanteringen genomfördes den 9 december en inspektion av dokumentationen på samtliga fastigheter. Av 30 besökta fastigheter är det endast hälften som når över 85 % av godkänd dokumentation.

Inspektionen visade fler avvikelser vilka bör anses som allvarliga.

I incidentrapporteringsystem IA finns 106 händelseregistreringar.

7 stycken är bränder varav 2 mycket allvarliga med både dödlig utgång och allvarliga personskador. Alla bränder följs upp av säkerhetsenheten i samverkan med verksamhet, fastighetsägare och räddningstjänst. Flera av bränderna har dock kunnat begränsas på grund av rådigt ingripande av medarbetare.

11 stycken är kopplade till drogmissbruk.

Övriga ärenden berör, skadegörelse, nedskräpning, obehöriga i fastigheten, sanitära oegentligheter.

Statistik från Trygghetsteamet

I arbetet med att höja tryggheten i SHIS fastigheter har SHIS i samverkan med Stockholmshem och polisen på Södermalm startat Trygga trappan, vilket genererat en klar ökning av polisär närvaro. Statistiken från Trygghetsteamet visar tydliga positiva resultat på framför allt på SHIS största fastighet på Magnus Ladulåsgatan. Där kan ses en minskning av avvísningar av obehöriga från 451 stycken 2023 till 76 stycken 2024. Statistiken visar i övrigt att där SHIS arbetar med att förbättra skalskydd och har en god samverkan med polis och stadsdel samt har igång Trygga trappan ses klara förbättringar vad gäller antalet incidenter och avvikelser.

Plan för uppföljning/utveckling

Under 2025 planeras en repetitionsutbildning gällande egenkontrollen för ansvariga chefer samt medarbetare som utför själva kontrollen i SHIS fastigheter. Parallellt pågår arbete med att få igång den digitala egenkontrollen igen i det nya fastighetssystem Pythagoras. En översyn och revidering av SHIS systematiska brandskyddsarbete (SBA) kommer också att genomföras.

Under första kvartalet 2025 görs en uppföljning av den inspektion som ägde rum den 9 december ifråga om dokumentation gällande egenkontrollen tillhörande det systematiska brandskyddsarbetet.

Som en följd av flera allvarliga bränder avser SHIS också genomföra en försöksverksamhet gällande brandvarnare. Ett system som ger SHIS personal signal om när brandvarnare satts ur spel i lägenhet/er. Att så varit fallet har kunnat noteras vid flera bränder.

I övrigt planerar SHIS fortsatt arbete för att säkra fastigheter och höja både den faktiska säkerheten och den upplevda tryggheten. Detta genom ytterligare förstärkt samverkan mellan SHIS, polis och stadsdelarna. Därtill att kompetenshöjande insatser för personal. Vidare att säkerställa ett fullgott skalskydd samt höja kvaliteten på flera av SHIS tekniska säkerhetslösningar såsom larmsystem och trygghetskameror i fastigheterna.

Ständigt pågår arbete med att säkerställa fullgod IA-rapportering, men ytterligare åtgärder vidtas under första kvartalet 2025.

2. Styrelsens mål

Social hållbarhet genomsyrar SHIS verksamhet.

Processer/Arbetsätt

Resan till egen bostad / Vägen till egen bostad, Boendestöd

Oönskade händelser

Att Vägen till egen Bostad inte blir implementerad, hyresgäster får inte det stöd de behöver.

Granskning

Antal träffar som genomförts inom vägen till egen bostad - Antal deltagare på träffar i vägen till egen bostad.

Kontrollaktiviteterna har genomförts och resultat på de mätta punkter redovisas i årsredovisningen för 2024. Målet om 90% är delvis uppfyllt och uppgår till 76%.

Plan för uppföljning/utveckling

Interna insatser är pågående för att ytterligare stärka arbetet med Vägen till en egen bostad.

3. KF:s mål

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

Styrelsens mål

SHIS ska ha ett utbud som överensstämmer med stadens efterfrågan och vara det självklara förstahandsvalet för stadens nämnder vid val av boendelösningar.

Processer/Arbetsätt

Förstahandsvalet inom Stockholm Stad.

Samverkan med stadens förvaltningar

Uppföljning

Överenskommelse om handlingsplan vid avvikelse.

Oönskade händelser

Inga placeringar

Ingen kommunikation och ingen återkoppling med samverkanspartner

Ingen samverkan med SDF/socialförvaltningen

Granskning

- Antal vidareflyttar till genomgångsbostad
- Antal flyttar till permanent boende efter boendetid hos SHIS
- Antal samverkansforum med stadsdelar/socialförvaltningen
- Regelbunden uppföljning, på sektionsnivå, följa upp hur återkoppling till SDF sker.

Antalet vidareflyttar till genomgångsbostad från Avtalat boende och Boende med stöd är i en fortsatt hög nivå jämfört med 2023. Det vill säga hyresgäster som går vidare i en positiv riktning i boendekedjan och tecknat ett eget självständigt kontrakt med SHIS utan kompletterande avtal med stadsdelsförvaltning eller enheten för hemlösa.

Antalet som flyttar till permanent boende är fortsatt hög men lägre än 2023.

Med samtliga stadsdelsförvaltningar och enheten för hemlösa finns etablerade samverkansforum på såväl enhets- som sektionsnivå även om kommunikationen fortsatt kan utvecklas.

Ovanstående redovisas mer utförligt i årsredovisningen.

Plan för uppföljning/utveckling

Ytterligare arbete är planerat kring hur uppföljningen och spridning av information kopplat till samverkansforum med stadsdelsförvaltningar. Värt att särskilt nämna är att hela organisationen kommer arbeta aktivt kring SHIS varumärke. Detta arbete har startat inom ramen för SHIS chefsutvecklingsprogram. Stadens förvaltningar ska mötas av Ett SHIS med ett likställt och kvalitativt utbud. Ojämn kvalitet är ett område som stadsdelsförvaltningarna pekat ut som ett utvecklingsområde. Utökad samverkan med stadens stadsdelsförvaltningar finns i plan. Detta arbete startar med en workshop i mars

2025 tillsammans med avdelningscheferna vid stadens stadsdelsförvaltningar och enheten för hemlösa.

4. KF:s mål

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

Styrelsens mål

SHIS ekonomi är långsiktigt hållbar

Processer/Arbetssätt

- Boende med stöd – boendestöd med kvalitet utifrån målgruppens behov.
- Rekrytera rätt kompetens
- Ut- och fortbildning för befintliga medarbetare
- Utveckla nya arbetssätt
- Lex Sarah
- Genomförandeplaner
- Dialog och samverkan med SDF

Oönskade händelser

Stadens förvaltningar väljer andra aktörer framför SHIS

Granskning

Nuvarande processer och arbetssätt har genomlysts inom ramen för genomförd digitalisering, för likställighet i utförande med beaktande av hyresgästens individuella behov och förutsättningar. I detta ingår det viktiga kvalitetsarbetet inom ramen för Lex Sarah och upprättande av genomförandeplaner som grund för arbetet.

Samtliga Lex Sarah som inkommit har granskats av särskilt ansvarig för detta och redovisats till avdelnings- och ledningsnivå.

Andelen boende med biståndsbedömd insats har minskat något jämfört med föregående år men att det är en ökning utifrån ett treårsperspektiv. Det ambitiöst ställda budgetmålet uppnås inte.

Plan för uppföljning/utveckling

Digitala förutsättningar finns till stora delar på plats för att på sektion, avdelning och företagsövergruppande nivå kunna fortsätta arbetet med att utveckla och följa kvaliteten i utförandet av de biståndsbedömda tjänsterna, Boende med stöd.

5. KF:s mål

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

Styrelsens mål

SHIS har en organisation och digitala arbetssätt som stödjer effektiva arbetssätt och möter framtida utmaningar.

Processer/Arbetssätt

Systematiskt IT-säkerhetsarbete

Informationsklassning och DPIA (risk och konsekvensanalys)
personuppgiftslagen

Oönskade händelser

Felaktiga eller avsaknad av informationsklassning kan medföra att felaktigt skydd av informationen vilket kan leda till dataintrång, förlust eller skada av information, eller brott mot GDPR.

Granskning

Granska att alla informationsbärare är informationsklassade

Upprätta rutin för uppdatering av informationsklassning årligen/vid större förändring

Under 2024 har SHIS informationsklassat och riskbedömt de mest kritiska verksamhetssystemen. Metoden har vidareutvecklats och arbete har påbörjats i systemet Klassa, vilket förbättrar möjligheter till kontroll och uppföljning. En rutin för att klassificera alla nya initiativ är på plats.

Plan för uppföljning/utveckling

Under 2024 har implementering av ny styrmodell för verksamhetsutveckling med hjälp av digitalisering påbörjats. Arbetet fortsätter 2025. Rutiner för uppföljning ingår i denna modell.

6. KF:s mål

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

Styrelsens mål

SHIS är en attraktiv arbetsgivare med medarbetare som utvecklas för att möta framtiden.

Processer/Arbetsätt

SHIS som arbetsgivare. Systematiskt arbetsmiljöarbete

Systematiskt säkerhetsarbete

Oönskade händelser

Anställda utsätts för hot och våld

Anställda har en dålig arbetsmiljö

Granskning

Uppföljning enskilda incidenter

Statistik avvikelser

Sjukfrånvaro

I SHIS incidentrapporteringssystem IA finns 106 händelseregistreringar.

13 stycken är kopplade till hot och våld mot personal. Av dessa är merparten att betrakta som ofredande. Inget fall av våld mot personal. Alla dessa ärenden följs upp av närmsta chef och i vissa fall även av säkerhetsenheten. Månatligen sammanställs IA-rapporteringen och redovisas inom ramen för samverkan med de fackliga organisationerna.

SHIS övergripande resultat av AMI, Aktivt medskapandeindex, i medarbetarenkäten som genomfördes i februari-mars 2024 uppgick till 85. Genomsnittet för hela Stockholm stad på AMI låg på 81, vilket innebär att SHIS hade ett resultat på fyra enheter högre än snittet.

Den totala sjukfrånvaron på SHIS ligger på 6,77 %. Det är något högre jämfört med Stockholm stad som helhet (6,5 %). Stadsdelsförvaltningarna inom Stockholm stad, som delvis har liknande personalgrupper, ligger på 7,8 %. I jämförelse med dessa ligger SHIS drygt en procentenhet lägre, vilket är positivt. Respektive chef arbetar aktivt med aktuella ärenden och för att förebygga ohälsa, men målet på en sjukfrånvaro på 6 % har SHIS inte kunnat uppnå. Dock har målet gällande kortidssjukfrånvaron uppnåtts. Den uppgår till 2,55% att jämföra med årsmålet på 3%. Förutom att varje chef följer upp sjukfrånvaron gör HR-enheten det varje tertiäl och på årsbasis.

Plan för uppföljning/utveckling

Som redovisats ovan läggs särskilt fokus på IA-rapporteringen under kvartal 1.

Medarbetarenkäten genomförs även 2025 i februari-mars månad. Inom ramen för SHIS ledarskapsprogram görs också en särskild undersökning som fokuserar på ledarskapet för respektive chef. Varje chef kommer inom ramen för programmet att systematiskt arbeta med resultatet och i detta vara kommunikativ med sina medarbetare och överordnad chef.

Utvecklingen av sjukfrånvaron följs därtill upp på samma sätt som tidigare.

Bilageförteckning:

Illustration Risk och sårbarhetsanalys

Bilaga 1

Risk och sårbarhetsanalys

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

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

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

Exempel: Risk att SHIS utsätts för cyberattacker.

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

K = 4 (konsekvenserna bedöms som allvarliga)

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

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

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

Riskvärdet färgkodas för visuell effekt.

Värdering
Upp till 18
18 - 34
35 och uppåt

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

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 2024-01-01-2024-12-31 (räkenskapsåret 2024).

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 2024 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till stiftelsen enligt god revisorssed i Sverige och 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 våra uttalanden.

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.

Revisorns ansvar

Våra 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 revisionssed 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. Risker 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.

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 2024-01-01-2024-12-31 (räkenskapsåret 2024).

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 och 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 vi 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 vår professionella 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

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Jenny Sofia Göthberg

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Ernst & Young AB

Serienummer: 417b2a5f698f49[...]470b53147ae89

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-02-26 12:51:03 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.



Till styrelsen i SHIS Bostäder
Organisationsnummer 802001-4778

Till fullmäktige i Stockholms stad för kännedom

Revisionsberättelse för stiftelsen SHIS Bostäder år 2024

Jag, av fullmäktige i Stockholms stad utsedd kommunal revisor har, utifrån den auktoriserade revisorns granskning, bedömt stiftelsens räkenskaper, årsredovisning och styrelsens förvaltning för år 2024.

Jag har granskat hur verksamheten förhåller sig till lag och stadgar, om verksamheten sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om den interna kontrollen är tillräcklig.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed i kommunal verksamhet, med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning. I granskningen av stiftelsens räkenskaper och årsredovisning har jag förlitat mig på den auktoriserade revisorns granskning och bedömning.

Jag bedömer sammantaget att styrelsen har utfört sitt uppdrag enligt SHIS Bostäders stadgar, att verksamheten har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Årets granskning har visat att stiftelsen har åtgärdat samtliga rekommendationer som getts i granskningar mellan åren 2017 och 2023.

Jag bedömer att årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen.

Stockholm den 26 februari 2025

Carolina Gomez Lagerlöf

Till revisionsberättelsen hör bilagan:

- Fördjupad granskning 2024 – Uppföljning av granskningar 2022-2024 inkl. uppföljning tidigare lämnade rekommendationer

Stiftelsen SHIS Bostäder

Fördjupad granskning 2024 –
Uppföljning av granskningar 2022-2024

**PM från
stadsrevisionen**

Dnr: RVK 2025/3

Sammanfattning

Revisionskontoret har följt upp tidigare granskningar från åren 2021 till 2023 avseende avtalsförvaltning, implementering av dataskyddsförordningen, offentlighetsprincipen samt direktupphandlingar.

Årets granskning visar att stiftelsen har vidtagit åtgärder för att uppfylla de rekommendationer som revisionskontoret lämnat i de olika granskningarna. Vad gäller avtalsförvaltning anser revisionskontoret att arbetet skulle kunna utvecklas ytterligare genom fastställa enhetliga arbetssätt.

Samtliga rekommendationer bedöms dock som åtgärdade då de åtgärdats fullt ut eller genom att det finns en tydlig och konkret planering för de kvarstående delarna i närtid.

1 Innehållsförteckning

2	Inledning	1
2.1	Syfte och revisionsfrågor	1
2.2	Revisionskriterier	1
2.3	Metod	2
3	Granskningens resultat.....	2
3.1	Avtalsförvaltning (2017)	2
3.1.1	<i>Bakgrund</i>	2
3.1.2	<i>Resultat</i>	3
3.1.3	<i>Bedömning</i>	4
3.2	Implementering av dataskyddsförordningen (2019)	4
3.2.1	<i>Bakgrund</i>	4
3.2.2	<i>Resultat</i>	5
3.2.3	<i>Bedömning</i>	5
3.3	Offentlighetsprincipen (2022).....	6
3.3.1	<i>Bakgrund</i>	6
3.3.2	<i>Resultat</i>	6
3.3.3	<i>Bedömning</i>	7
3.4	Direktupphandlingar (2023)	7
3.4.1	<i>Bakgrund</i>	7
3.4.2	<i>Resultat</i>	8
3.4.3	<i>Bedömning</i>	8
4	Bilaga 1 – Uppföljning av lämnade rekommendationer	10
4.1	Årlig och fördjupad granskning	10

2 Inledning

Stiftelsen SHIS Bostäder är stadens bostadssociala resurs och tillhandahåller bostäder för olika målgrupper som av sociala eller ekonomiska skäl står utanför den reguljära bostadsmarknaden. Därtill har SHIS kommunfullmäktiges uppdrag att tillhandahålla bostäder för nyanlända enligt bostättningslagen.

Revisionskontoret genomförde under 2021 en uppföljande granskning av stiftelsens arbete med de rekommendationer som lämnats i granskningar under perioden 2017-2020. Granskningen visade att det fortfarande kvarstod ett arbete i två av granskningarna. Revisionskontoret har i årets granskning följt upp granskningar inom nedanstående fyra områden:

- Avtalsförvaltning (2017),
- Implementering av dataskyddsförordningen (2019),
- Offentlighetsprincipen (2022), samt
- Direktupphandlingar (2023)

I de genomförda granskningarna har revisionskontoret lämnat rekommendationer, som redovisas i respektive avsnitt samt i Bilaga 1.

2.1 Syfte och revisionsfrågor

Syftet med granskningen har varit att samlat följa upp de granskningar som revisionskontoret genomfört mellan 2017 och 2023 samt följa upp stiftelsens arbete med de rekommendationer som lämnats i dessa.

2.2 Revisionskriterier

Revisionskriterier är de bedömningsgrunder som revisionen utgår ifrån vid analys och bedömning. Följande revisionskriterier har tillämpas i granskningen:

- 4 kap 9 § Stiftelselag (1994:1220)
- Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2016/679 (allmän dataskyddsförordning)
- Rättelse till Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2016/679
- Tryckfrihetsförordning (1949:105)
- Offentlighets- och sekretesslag (2009:400)
- Arkivlag (1990:782)
- Arkivregler för Stockholms stad (2015:27) med tillhörande riktlinjer
- Övriga regler och riktlinjer framtagna inom Stockholms

- stad, bland annat gällande gallring och e-post
- Lag (2016:1145) om offentlig upphandling
- Upphandlingsmyndighetens och Konkurrensverkets information och vägledning om direktupphandling
- Regler för ekonomisk förvaltning, bilaga 8:1 Stockholm stads budget 2024.
- Stockholms stads program för inköp 2020-2023
- Stiftelsens riktlinje för direktupphandling har använts som referensdokument

2.3 Metod

Granskningen har genomförts via intervjuer med ansvariga personer inom SHIS och genom dokumentstudier samt kompletterande information och underlag via e-post. Stickprov har genomförts inom ramen för uppföljningen av arbetet med avtalsförvaltning.

3 Granskningens resultat

3.1 Avtalsförvaltning (2017)

3.1.1 Bakgrund

Revisionskontoret genomförde år 2017 en granskning av stiftelsens avtalsförvaltning. Syftet med granskningen var att bedöma om stiftelsen hade en aktiv och fungerande avtalsförvaltning. Granskningen visade ett antal förbättringsområden till exempel att stiftelsen inte fastställt viktiga styrdokument samt inte hade överblick över avtal med leverantörer. Viss kontroll i samband med fakturerings genomfördes, men det fanns inga andra kontrollmoment för att säkerställa att avrop skedde i enlighet med ingångna avtal. Stickprovsgranskningen visade även på vissa brister i avtalstrohet och direktupphandling.

En uppföljande granskning genomfördes 2021, vilken visade att vissa åtgärder hade vidtagits. Till exempel hade styrdokument antagits och ansvar och roller förtydligats. Det fanns dock fortfarande utvecklingsområden som kvarstod. Vid tidpunkten för uppföljningen framkom att stiftelsen historiskt alltid fått förfrågningar om att delta i stadens gemensamma upphandlingar, men att dessa upphört under närmare ett års tid. Vid tidpunkten för uppföljningen hade stiftelsen precis fått tillgång till stadens avtalsdatabas och upptäckt att det inte fanns noterat vilka avtal som stiftelsen hade rätt att avropa ifrån. Ett arbete för att utreda det hade startats upp. Därutöver visade granskningen att det fortfarande saknades en sammanställning hos stiftelsen över samtliga avtal, inklusive de avtal som staden tecknat och som stiftelsen kan avropa ifrån. Granskningen

visade även att det fanns avtal med olika leverantörer som överlappade varandra till exempel inom IT och larm. Vidare visade granskningen att det fortfarande inte genomfördes någon löpande kontroll av leverantörerna förutom vid ny avtalsperiod eller vid registrering av ny leverantör. En förnyad stickprovsgranskning visade bland annat att det genomförts avrop från en leverantör trots att det saknades gällande avtal.

3.1.2 Resultat

Av årets granskning framgår att stiftelsen under åren 2022 och 2023 har arbetat med att gå igenom befintliga avtal för att i den mån det har varit möjligt se till att avtal inte överlappar varandra. Numera fungerar också samverkan med staden gällande möjlighet att delta i gemensamma upphandlingar och det har skett ett arbete med att säkerställa att avtalsdatabasen har korrekta uppgifter om vilka ramavtal som stiftelsen kan avropa ifrån. Under 2024 har det pågått ett arbete med att upprätta en förteckning med utgångspunkt i vilket behov som en medarbetare kan ha av en vara eller tjänst, till exempel förbrukningsinventarier eller företagshälsovård. I förteckningen går bland annat att utläsa vilken eller vilka leverantörer som har avtal, avtalsperiod samt en hänvisning till vart medarbetaren kan hitta information om hur man beställer/köper. För vissa behov finns för närvarande inget gällande avtal, det kan avse sällan-köp till mindre belopp och som betalas via utlägg eller med kort, t.ex. blom-
mor eller matvaror.

Stiftelsen har för närvarande åtta egna avtal med leverantörer (exkluderat avtal om att få vara fakturakund exempelvis på en matvarubutik). Av intervju framgår att det inte finns någon gemensam rutin för avtalsförvaltning. Ansvar för och utformning av uppföljning uppges ligga på avtalsägaren. Resterande avtal har tecknats som ramavtal genom Kommers eller ADDA inköpscentral. Dessa organisationer har fastställda arbetssätt för avtalsförvaltning och genomför kontroller av leverantörer innan och under avtalstiden. Granskningen visar att stiftelsen fortfarande inte gör några förnyade administrativa kontroller av leverantören under avtalstiden. Det uppges främst bero på att stiftelsen prioriterat digitaliseringsarbetet de senaste åren istället för att införa manuella moment. Nya system och utveckling av befintliga förväntas bidra till att hanteringen blir mer automatiserad. Fler kontroller och åtgärder finns redovisade under avsnitt 3.4.

Revisionskontoret har genomfört en stickprovsgranskning av åtta avtal som upptagits i förteckningen i syfte att säkerställa att det

skett avtalsuppföljning enligt villkor. Av de åtta avtalen har två villkor om uppföljning. De avtal som inte har särskilda villkor om uppföljning/samverkan avser varor och tjänster där det bedöms rimligt att ingen löpande särskild uppföljning sker. Uppföljning och reklamationer hanteras istället genom ordinarie process för granskning och attestering av faktura. Det gäller exempelvis tågresor, billeasing, distribution av avier/fakturor. Gällande de två avtal som har villkor inom området visar granskningen att uppföljningsmöten har skett enligt avtal, dock har det i det ena fallet inte gjorts några särskilda minnesanteckningar.

3.1.3 Bedömning

Granskningen visar att stiftelsen i huvudsak har åtgärdat de kvarstående rekommendationerna för att säkerställa en aktiv och fungerande avtalsförvaltning. Däremot ser revisionskontoret att gemensamma arbetssätt gällande avtalsförvaltning skulle bidra till att förbättra den interna kontrollen ytterligare.

3.2 Implementering av dataskyddsförordningen (2019)

3.2.1 Bakgrund

Revisionskontoret genomförde år 2019 en granskning av stiftelsens arbete med implementering av dataskyddsförordningen. Syftet med granskningen var att bedöma om stiftelsen hade säkerställt att grundläggande krav enligt dataskyddsförordningen uppfyllts.

Granskningen visade ett antal förbättringsområden. Stiftelsen hade till exempel inte en fullständig registerförteckning över personuppgiftsbehandlingar och det saknades rutiner för incidentrapportering. Vidare hade inte informationssäkerhetsklassning genomförts av verksamhetens IT-system. Därutöver saknades dokumentation av uppföljning av efterlevnad till dataskyddsförordningen.

En uppföljande granskning som genomfördes 2021 visade att vissa rekommendationer hade åtgärdats. Rutiner för konsekvensbedömning och incidentrapportering hade tagits fram och IT-system hade informationssäkerhetsklassats. Vidare hade stiftelsen säkerställt att personuppgiftsbiträdessavtal tecknats. Vid tidpunkten för uppföljningen hade ett arbete startats upp med att systematisera arbetet, bland annat hade ett digitalt system för registerförteckning införskaffats och vissa kontrollmoment införts. Arbete med att informationssäkerhetsklassa IT-system uppgavs pågå men inte vara färdigställt, främst beroende på en översyn av datasystem som startats upp. Sammantaget bedömdes det finnas ett pågående arbete men

vissa moment kvarstod och det var inte tydligt när arbetet skulle vara färdigställt.

3.2.2 Resultat

Årets granskning visar att under 2022 och 2023 har stiftelsens arbete med att se över IT-system fortsatt. Under 2024 har system för journalföring, fastighetssystem och diariesystem införskaffats. I samband med det har ett omfattande arbete genomförts, bland annat med kravställningar i upphandlingarna om att det ska finnas inbyggt dataskydd samt automatiserade funktioner t.ex. gallring. Ett omtag gällande informationsklassningar har också genomförts av samtliga system och personuppgiftsbehandlingar och i samband med klassningarna har konsekvensbedömningar genomförts. Vidare har stiftelsen bytt digitalt system som hanterar register över personuppgiftsbehandlingar till ett som omhändertar både register och dokumentation av verksamheternas processer samt kopplar ihop dem på ett tydligt visuellt sätt. Att ha ett samlat system bedöms effektivisera arbetet med administrera och löpande revidera uppgifterna. Inom ramen för introduktionsutbildning i de nya digitala systemen har regelverket gällande dataskydd repeterats. De intervjuade beskriver att medvetenheten är hög hos medarbetarna om att verksamheten ofta behandlar känsliga personuppgifter samt hur det ska hanteras. Till exempel finns ett särskilt digitalt program för att skicka och ta emot krypterad e-post och en funktionalitet i ordinarie e-postprogram som varnar när personnummer är på väg att sändas.

Beträffande kontroller av efterlevnad finns en planering att i samband med avslut av införandet av de nya digitala systemen införa ett årshjul för uppföljning i syfte att säkerställa regelefterlevnad. Till exempel säkerställa att gallring sker, genomföra logg-kontroller och kontroll av journaldokumentation.

3.2.3 Bedömning

Granskningen visar att stiftelsen i huvudsak har åtgärdat de kvarstående rekommendationerna om att upprätta ett fullständigt register över personuppgiftsbehandlingar samt genomföra kontroller av regelefterlevnad. Visst arbete återstår med att slutligt bestämma formerna för systematisk uppföljning av efterlevnad till dataskyddsförordningen. Planeringen är tillräckligt tydlig och konkret för att revisionskontoret ändå ska kunna anse rekommendationerna som åtgärdade.

3.3 Offentlighetsprincipen (2022)

3.3.1 Bakgrund

Revisionskontoret genomförde år 2022 en granskning av stiftelsens arbete med offentlighetsprincipen. Syftet med granskningen var att bedöma om stiftelsen har ändamålsenliga rutiner och arbetssätt som säkerställer rätten att ta del av allmänna handlingar.

Granskningen visade att stiftelsen i huvudsak har ändamålsenliga rutiner och arbetssätt. Dock framkom några förbättringsområden exempelvis att stiftelsen behöver uppdatera vissa delar av informationsredovisningen för att efterleva stadens arkivregler samt se över arbetssätt för att löpande uppdatera och hålla informationsredovisningen aktuell.

I juni 2023 antogs ett nytt gallringsbeslut för stiftelsen med utgångspunkt i införandet av tre nya digitala system innehållande uthyrnings- och hyresgästrelaterad information.

Hösten 2023 genomförde Stadsarkivet en inspektion. Den visade i vissa delar samma slags utvecklingsbehov som setts i revisionskontorets granskning. Stiftelsen har till exempel getts föreläggande om att komplettera hanteringsanvisningarna och bevarandeförteckningen samt uppdatera arkivbeskrivningen. Vidare rekommenderades stiftelsen att ta fram rutiner för att hålla informationsredovisningen uppdaterad. Stiftelsen ska återrapportera vidtagna åtgärder senast den 31 januari 2025.

Vid revisionskontorets uppföljning 2023 av lämnade rekommendationer, hade ett arbete precis startats upp.

3.3.2 Resultat

Granskningen visar att det under 2024 har genomförts ett revideringsarbete gällande informationshantering utifrån att stiftelsen driftsatt tre nya digitala system under året; system för journalföring, fastighetssystem och diariesystem. Revideringsarbetet hänger också samman med det nya gallringsbeslutet från 2023 samt de förelägganden och rekommendationer som Stadsarkivet meddelat. Arkivbeskrivning, bevarandeförteckning, klassificeringsstruktur samt hanteringsanvisningar har setts över och reviderats. Visst arbete återstår med hanteringsanvisningar men det avser, enligt intervjuade, åtgärder för att förenkla och ytterligare förbättra anvisningarna.

Information om regelverket gällande informationshantering har getts inom ramen för introduktionsutbildning i de nya digitala systemen. Utöver det ges utbildning i samband med nyanställningar och som även inkluderar rutiner för hantering av allmänna handlingar.

En särskild kompetenshöjande insats inom området kommer genomföras för alla medarbetare under 2025 med avstamp i den reviderade informationsredovisningen.

Beträffande arbetssätt för att löpande uppdatera och hålla informationsredovisningen aktuell beskriver de intervjuade att det redan idag finns årsplanering för arbetet. Den skriftliga årsplanen anger bl.a. när gallring och översyn och uppdatering av styrande dokument inom området ska ske. Utöver det planerar stiftelsen att införa en styr- och samverkansmodell för underhåll och utveckling av it-stöd i samband med att de digitala systemen nu övergår från projekt till förvaltandefas. Tillsammans med årsplaneringen uppges det vara tillräckligt för att framöver kunna hålla redovisningen uppdaterad och aktuell.

3.3.3 Bedömning

Granskningen visar att stiftelsen i huvudsak har åtgärdat de kvarstående rekommendationerna om att uppdatera informationsredovisningen samt fastställa arbetssätt för löpande uppföljning. Visst arbete återstår med att kvalitetssäkra de uppdaterade dokumenten; hanteringsanvisningar, bevarandeförteckning samt klassificeringsstruktur. Revisionskontorets bedömning är dock att planeringen är tillräckligt tydlig och konkret för att rekommendationerna ska kunna anses vara åtgärdade.

3.4 Direktupphandlingar (2023)

3.4.1 Bakgrund

Revisionskontoret genomförde år 2023 en granskning av stiftelsens arbete med direktupphandlingar. Syftet med granskningen var att bedöma om stiftelsen hade en tillräcklig intern kontroll gällande direktupphandlingar.

Granskningen visade att stiftelsen behövde förbättra arbetet. Bland annat gällande att säkerställa följsamhet till lagstiftning och styrdokument, se över och sammanställa befintliga avtal samt förbättra övergripande uppföljning av inköp, till exempel genom inköpsanalyser.

Stiftelsen rekommenderades att upprätta en avtalsförteckning och att införa kontroller av efterlevnad till riktlinje för direktupphandling. Därtill rekommenderades stiftelsen att säkerställa att chefer har kännedom om vilka kontroller de ska göra i samband med inköp samt förbättra övergripande uppföljning och samordning av inköp.

Stiftelsens styrelse har under 2024 begärt en särskild rapportering av förvaltningen av hur arbetet fortskrider, vilket redovisades i samband med tertialrapport 2.

3.4.2 Resultat

Årets granskning visar att det skett ett omfattande arbete på området. Befintliga instruktioner, mallar och andra stöddokument avseende direktupphandling har uppdaterats. Inför 2025 års översyn av attestordning kommer det att förtydligas att attestering innebär kontroll av att det finns ett avtal och att inköpet i övrigt följer fastställda rutiner. Delegationsordningen förtydligas i avseende vem som har rätt att göra ett inköp och till vilket belopp. För att stärka den övergripande uppföljningen och samordningen planerar stiftelsen att från och med 2025 införa årliga inköpsanalyser.

I syfte säkerställa avtalstrohet och för att underlätta för medarbetarna att göra rätt har en förteckning av inköpsbehov upprättats som finns att ta del av på stiftelsens intranät. Det har kommunicerats till organisationen att först stämma av mot listan när behov av att göra ett köp uppstår. Förteckningen anger dels vilken leverantör som är avtalad i förekommande fall och dels hur beställning/köp ska gå till. För att fånga upp behov där det i dagsläget saknas avtal finns instruktion om att ekonomienheten ska kontaktas vid inköp över ett prisbasbelopp. Medarbetarna har även uppmanats att uppmärksamma ekonomienheten på behov som ännu inte finns upptagna i förteckningen, i syfte att bidra till en mer samlad överblick av stiftelsens inköp.

Vad gäller kontroller beskriver stiftelsen ett flertal åtgärder. Resultatet av de årliga inköpsanalyserna kommer att användas som underlag för att säkerställa följsamhet till lagstiftning och egna styrdokument. Det är bara ekonomienheten som kan lägga upp en ny leverantör i ekonomisystemet. I samband med registrering av en ny leverantör skickas en kontrollfråga från ekonomienheten till beställande enhet om det finns ett aktuellt avtal. Detta för att säkerställa att inköp har gjorts enligt upphandlingsregler. Dock har redan inköpet genomförts vid kontrolltillfället, men kontrollen uppges kunna motverka framtida fel. Köp med betalkort och utlägg granskas utifrån attestrutiner, vilket innefattar kontroll av att köp har gjorts med rätt leverantör och rätt slags vara eller tjänst.

3.4.3 Bedömning

Granskningen visar att stiftelsen i huvudsak har åtgärdat rekommendationerna. Visst arbete återstår, till exempel genomföra inköpsana-

lys, men revisionskontorets bedömning är att planeringen är tillräckligt tydlig och konkret för att rekommendationerna ska anses vara åtgärdade.

4 Bilaga 1 – Uppföljning av lämnade rekommendationer

4.1 Årlig och fördjupad granskning

Ars-rapport	Rekommendation	Åtgärder vidtagits (Ja/delvis/nej)	Kommentar
ÅR 2017	Avtalsförvaltning Stiftelsen rekommenderas att vidta åtgärder för att säkerställa en aktiv avtalsförvaltning som sker utifrån lagen om offentlig upphandling och stadens program för inköp och upphandling.	Ja	Gemensamma arbetssätt gällande avtalsförvaltning skulle bidra till att förbättra den interna kontrollen ytterligare.
ÅR 2019	Implementering av dataskyddsförordningen Stiftelsen bör säkerställa att det finns ett fullständigt register över personuppgiftsbehandlingar som utförts inom organisationen. Stiftelsen bör säkerställa att kontrollmoment för efterlevnaden av Dataskyddsförordningen genomförs och dokumenteras.	Ja	
ÅR 2022	Offentlighetsprincipen Stiftelsen rekommenderas att säkerställa att informationsredovisningen är aktuell och uppdaterad. Stiftelsen rekommenderas att säkerställa löpande översyn och uppdatering av informationsredovisningen.	Ja	
ÅR 2023	Direktupphandling Stiftelsen rekommenderas att införa kontroller av efterlevnad till riktlinje för direktupphandling. Stiftelsen rekommenderas att säkerställa att det framgår i styrdokumentet vilka kontroller som ska genomföras av attesterande chef för att säkerställa att inköp sker i enlighet med LOU. Stiftelsen rekommenderas att upprätta en avtalsförteckning samt hålla den uppdaterad. Stiftelsen rekommenderas att förbättra övergripande uppföljning och samordning av inköp och upphandling, till exempel genom inköpsanalyser.	Ja	

