



Aktiebolaget Stockholmshem

# Hållbarhetsrapport 2023

Stockholmshem



Föregående sida: Barn från skolor i Skärholmen ser sina egna konstverk på byggplanket till vårt nya hus i Skärholmens centrum. Läs mer på sid 5. Foto: Stockholmshem  
Ovan: Rader med kylfrysar i delningsköket i Sociala och hållbara huset som invigdes under året. Här delar fem hyresgäster på kök, dusch och toalett; yteffektivitet som motverkar ensamhet. Foto: Gustav Kaiser.

## Hållbar verksamhet på alla sätt

Stockholmshem arbetar brett och med ett långsiktigt perspektiv för ett bättre Stockholm, och i det arbetet är social, miljömässig och ekonomisk hållbarhet viktiga förutsättningar. De tre hållbarhetsdimensionerna hänger nära samman med varandra där ekonomisk stabilitet möjliggör kraftfulla insatser för både miljön och samhället. Genom att integrera dessa aspekter i hela vår verksamhet skapar vi inte bara långsiktig lönsamhet utan också möjlighet att skapa hållbara och attraktiva bostadsområden där våra hyresgäster trivs. Bolaget tar sitt samhällsansvar och arbetar och för att bidra till en socialt, miljömässigt och ekonomiskt hållbar utveckling.

Vårt uppdrag som allmännyttigt bostadsbolag är tydligt – att bidra till stadens stadsutveckling, bostadsförsörjning och bostadssociala arbete. I uppdraget ingår också att fatta långsiktiga affärsmässiga beslut som ger nöjda kunder, hållbara bostadsområden och engagerade medarbetare.

Arbetet med hållbarhet och rättvisa villkor genomsyrar hela Stockholmshems verksamhet. Oavsett om det är egen personal eller entreprenörer som utför arbetet tar Stockholmshem ansvar för att verksamheten fungerar på ett hållbart sätt. Det handlar om att göra saker långsiktigt, ta ansvar för och minska vår negativa påverkan, samt bidra positivt där vi kan. Vi arbetar ständigt med förbättringar av arbetssätt för att hitta nya lösningar på utmaningar vi möter i det dagliga arbetet.

Bygg- och fastighetsbranschen står för cirka 20 procent av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser. Medvetna om att klimatfrågan är vår tids största utmaning riktar vi in vårt miljöarbete mot att bli klimatneutrala till 2030. Utöver att arbeta med minskad energianvändning och övergång till fossilfri fordonflotta, behöver vi också arbeta med att minska vårt totala klimatavtryck där bland annat våra ny- och ombyggnadsprojekt ger stor påverkan. Klimatfrågan innebär också att vi ska rusta våra områden för klimatomställning och skapa gröna och mot-

ståndskraftiga utemiljöer. Stockholmshem behöver också arbeta mer med cirkulära materialflöden. Genom årliga verksamhetsplaner och mål tas hållbarhetsarbetet vidare ut i organisationen.

Vårt arbete med social hållbarhet handlar om att minska skillnader mellan människor och bostadsområden. I vissa av våra områden satsar vi extra resurser för att främja och skapa ökad trygghet och trivsel. Som en långsiktig fastighetsägare ser vi det som en stor möjlighet att aktivt bidra till att vända utvecklingen i positiv riktning och göra verklig skillnad.

### Globalt och lokalt

Stockholmshem navigerar sin verksamhet utifrån Stockholms stads direktiv, visionen för 2040 ("Möjligheternas Stockholm"), FN:s globala mål samt vår affärsidé. Genom engagemang och samverkan med organisationer och föreningar som Sveriges Allmännytta, Fastighetsägarna, lokala fastighetsägarföreningar, Sweden Green Building Council, Byggvarubedömningen, BeBo samt Sustainable Innovation deltar vi i utvecklingsprojekt för ett energi- och resurseffektivt samhälle. Genom lokala samarbeten med exempelvis skolor, polisen och civilsamhället jobbar vi för jämlika, trygga och tillgängliga boendemiljöer för våra hyresgäster i alla åldrar oavsett var de bor.

*Hållbarhetsrapporten är en del av Stockholmshems förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2023. Årsredovisning och hållbarhetsrapport finns på [stockholmshem.se/AHR2023](https://stockholmshem.se/AHR2023).*

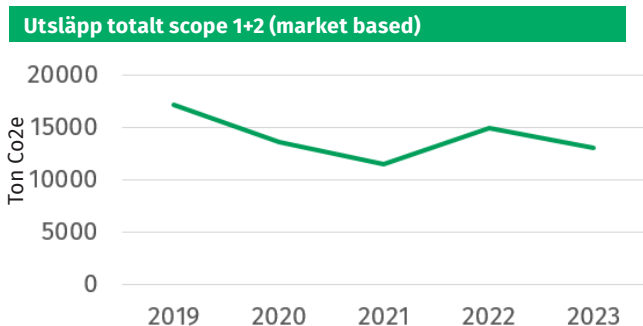
### Energi och klimat – klimatneutralt 2030

Stockholmshem beräknar utsläpp i olika "scopes" enligt den internationella standarden för Greenhouse Gas Protocol (GHG). I scope 1 ingår de utsläpp som sker direkt i den egna verksamheten, till exempel utsläpp från bilar. Här har Stockholmshem mycket låga värden. Scope 2 omfattar indirekta

utsläpp från köpt el, värme och kyla, exempelvis från uppvärmningen av våra fastigheter. Scope 3 omfattar alla andra indirekta utsläpp som sker i ett företags värdekedja men som företaget inte äger eller kontrollerar. Scope 3 är frivilligt att rapportera in. Ofta är det mycket svårt att få en heltäckande bild av scope 3 – samtidigt som det är den största utsläppsposten.

Stockholmskem har en målsättning att bli klimatneutralt 2030. För att nå dit behöver vi både vara resurssmarta och energieffektiva, vilket vi arbetat aktivt för i många år.

Summan av scope 1 och 2 år 2023 är 13 105 ton CO<sub>2</sub>e. Det är en minskning med cirka 1 900 ton jämfört med 2022.



För att minska våra klimatutsläpp arbetar vi kontinuerligt med att mäta, utvärdera samt energieffektivisera vårt befintliga bestånd. Uppvärmningen av fastigheterna är vår största källa till utsläpp av koldioxid och andra växthusgaser inom scope 1 och 2. Vi arbetar med en rad åtgärder för att minska energianvändningen med bibehållen komfort för hyresgästerna, och samarbetar med Stockholm Exergi för bättre värme- och effektstyrning. Under 2023 färdigställdes vår stora gemensamma installation av fukt- och temperaturgivare och totalt är det nu drygt 24 000 lägenheter som har givare vilket leder till helt nya möjligheter för oss att styra och följa upp. Vi har dessutom genomfört många andra åtgärder för att minska vår energianvändning. Vi ser att våra ansträngningar ger resultat och vi minskar mängden köpt energi.

**Köpt total energi, MWh  
ej normalårskorrigerat**

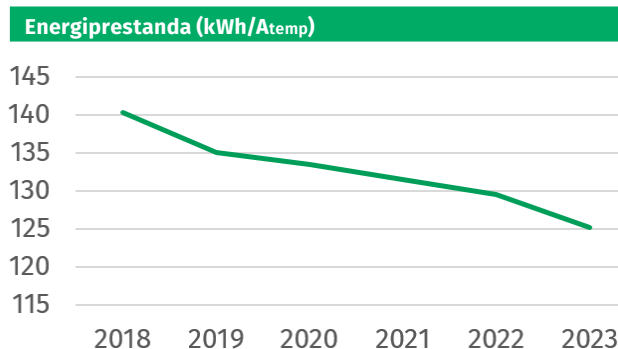
	2019	2020	2021	2022	2023
El	55 268	55 762	55 863	51 908	50 611
Fjärrvärme	272 102	254 784	290 008	278 310	275 962
Fjärrkyla	-	29	108	194	168
<b>TOTALT</b>	<b>327 370</b>	<b>310 575</b>	<b>345 979</b>	<b>330 412</b>	<b>326 741</b>

När vi bygger nytt ställer vi höga krav på energiprestandan. För nyproduktion har målet varit 55kWh/m<sup>2</sup> och år. Under 2023 uppdaterades stadens kravställning för att i högre utsträckning följa Boverkets krav. Vid varje större ombyggnation och större planerat underhåll har vi som mål att minska energianvändningen med minst 30 procent och baserat på fast-

ighetens behov undersöks och lönsamhetsberäknas olika åtgärder som exempelvis renovering av fönster, isolering av tak samt injusteringar av värmesystem.

Vid nyproduktion och ombyggnation utvärderas även möjligheten att installera solceller för att öka vår produktion av förnybar energi. Utbyggnaden följer en framtagna strategi och mellan åren 2019-2023 har vi ökat från att ha ett fåtal solcellsanläggningar till drygt fyrtio stycken. Under 2023 ökade vår installerade solcellseffekt med 490 kWp. Totalt producerades 1 342 MWh solcellsel.

Sedan 2018 har vi förbättrat vår energiprestanda med 10,8 procent, från 140 år 2018 till 125 år 2023. Nuvarande mål är att minska 10 procent mellan 2023 och 2026 med 2022 som basår.



(Atemp är golvarea uppvärmd till mer än 10 grader)

### Energianvändningen i fokus

Under hösten 2022 fick vi direktiv från Stockholms stad om extra åtgärder för att minska energianvändningen. Våra engagerade medarbetare identifierade mängder av energibesparande åtgärder för att stoppa energitjuvar i våra 400 fastigheter. Under 2023 har vi haft fokus på att genomföra dessa åtgärder och har bland annat bytt ut äldre pumpar, fläktar och belysning och sett över styrning av fläktaggregat.

### Klimatberäkningar av byggnation

Många av våra nyproduktionsprojekt bygger på Stockholmshusmodellen. Kontinuerligt arbete och förbättringar av samma modell ger oss förutsättningar att bygga energi- och klimat-



Vi letade energitjuvar hela året. Här är vår energitekniker Daahir i en undercentral i Rågsved. Foto: Ola Jacobsen

smarta byggnader samtidigt som vi bibehåller rimliga hyresnivåer. Sedan några år genomför vi klimatberäkningar för samtliga nyproduktionsprojekt. Vår ambition är att även i större ombyggnadsprojekt beräkna klimatpåverkan. Under 2023 fick vi underlag från ett större ombyggnadsprojekt. Resultatet har dock inte redogjorts. Ombyggnadsprojekt kommer att klimatberäknas mer noggrant under kommande år.

Vi har under året samarbetat med två andra bostadsbolag inom staden för att utveckla en strategi för hur vi ska minska vår totala klimatpåverkan. Vårt mål är att bidra till stadens ambition om halverade konsumtionsbaserade utsläpp till 2030 (scope 3), att uppnå målet om fossilbränslefri organisation till 2030 (scope 1+2) och att arbeta mot målet om en fossilbränslefri stad till 2040. Vi har även deltagit i stadens arbetsgrupp för att ta fram förslag till kommande gränsvärde för klimatbelastning för nybyggnation (scope 3).



På Byälvsvägen i Bagarmossen anlägger vi vår – och Stockholms – största solcellsanläggning. Totalt handlar det om 5 500 m<sup>2</sup> solceller på 28 tak. Foto: Stockholms hem

## Resurssmarta flöden

En central del av vårt övergripande arbete för att minska vår klimatpåverkan är att granska resurser, inköp samt material i bolagets bygg- och rivningsprojekt. Vi ställer krav på avfallshandling och följer avfallshierarkins prioriteringsordning. I nyproduktions- och ombyggnadsprojekt har vi mätetal för uppföljning av hur det avfall som uppstår behandlas och deponeras. Målet är hög materialåtervinning och minimal deponi av bygg- och rivningsavfallet. Vi övervakar även våra entreprenörer för att säkerställa att de följer avtal, vilket innebär att arbetsmaskiner och fordon som används på våra byggarbetsplatser ska ha en bra standard och använda drivmedel som inte skadar natur och miljö.

Material och kemikalier utvärderas kontinuerligt i ny- och ombyggnadsprojekt, för att säkerställa hög kvalitet och sund inomhusmiljö för våra hyresgäster. Detta bidrar till ökad återanvändning av material i ett cirkulärt flöde. Vi genomför även material- och återbruksinventeringar i större projekt där det skadliga materialet separeras och hanteras och där identifierat material och byggdelar som kan återbrukas tas om hand. I två stora ombyggnadsprojekt har vi under året gjort prover på

befintligt material för att analysera materialets hållfasthet, beständighet och möjlighet till att återanvända och återbruka.

Inom det vi kallar 'varsam renovering' handlar återbruk om att underhålla och reparera. Med smartare resurscirkularitet vill vi även kunna minska kostnaderna och ta hänsyn till hyresgäst-anpassningar kopplade till garantier. Under 2023 har vi inom ramen för stadens handlingsplan för cirkulärt byggande arbetat med att identifiera hur bolaget ska arbeta med återbruk kopplat till varsam renovering. Resultatet är att vi beslutat ta fram en strategi kring återbruk, där vi kan kartlägga alla steg och slå fast hur alla inom bolaget ska arbeta med återbruk. Denna strategi kommer att inkludera behovsidentifiering samt lagringsutrymmen för material både inom- och utomhus. Vi har inlett en dialog med Stocket Återbruk, som är stadens interna tjänst för återbruk av möbler och annan utrustning, med förhoppning om att öka vårt samarbete de kommande åren.

Även utan en formell strategi genomförs ständigt mindre återbruksinitiativ runt om i organisationen. Till exempel har en plats i Hökarängen under året fungerat som mellanlagring för återbruksmaterial. Detta har varit ett första mycket framgångsrikt steg i att integrera återbruk inom ombyggnads- och skyfallsprojekt. Hittills har till exempel ingen ny kantsten köpts in till skyfallsprojekten utan befintliga material har kunnat återanvändas. På plats finns även en del parkmöbler som man kan byta virket på och använda igen.

## Mobilitet

Att transportera oss på ett mer hållbart sätt, utan att använda fossila drivmedel, är en viktig del för att bli klimatneutrala 2030. Stockholms hem bidrar till stadens mobilitetsmål genom att tillhandahålla miljövänliga, tillgängliga och resurseffektiva lösningar för att förflytta oss själva, samt erbjuda mobilitets-tjänster till hyresgäster. Våra cykelrum och -parkeringar ska vara säkra och attraktiva, för att underlätta för våra hyresgäster att ersätta bil med cykel. Stockholms hem har nu fem cykelpooler och sex bilpooler tillgängliga för våra hyresgäster.

Genom att placera ut paketboxar i nära anslutning till våra fastigheter vill vi möta efterfrågan på smidiga, hållbara och säkra leveranslösningar när näthandeln fortsätter att växa.

Vi erbjuder även hyresgäster möjlighet att få laddplats för elbil. Under året började vi bygga ut vår laddinfrastruktur i samarbete med Stockholm Parkering. Drygt 1 600 platser är påbörjade, ett garage är i drift. Många driftsätts i början av 2024. Stadens direktiv för utbyggnaden av laddinfrastruktur reviderades en aning under året men fortfarande gäller att hälften av innerstadens parkeringar vara försedda med el år 2026, och år 2028 ska alla vara det. För ytterstaden sträcker sig tidplanen fram till 2030.

Under året har vi förberett upphandling av en helhetsleverantör för laddinfrastrukturen. Avtalet förväntas vara på plats innan sommaren 2024.

## Interna fonder för hållbara satsningar

För fyra år sen lanserade vi våra fonder, Klimat- och Bosociala fonden. Under 2023 avsattes en budget på 8,8 miljoner kronor till dessa fonder för miljömässiga och sociala projekt internt på Stockholmskem samt stöd och samarbeten. Syftet med fonderna är att bidra till våra ambitiösa mål gällande klimatomställningen och minskade skillnader mellan våra områden men också att hitta verktyg och arbetssätt för att öka kunskapen och skapa engagemang för frågorna hos våra medarbetare. Fondmedlen ligger utöver ordinarie planerad verksamhetsbudget.

Interna fonder, beviljade belopp, kr			
	2021	2022	2023
Utfall	3 282 000	4 220 415	1 480 250

Under året ökade antalet projektansökningar till fonderna vilket var positivt. Totalt inkom 14 ansökningar, men enbart sex projekt beviljades stöd. Avslagen berodde på att åtgärderna inte kunde klassificeras som kostnader (resultatpost) utan som investeringar enligt skatte- och bokföringsregelverket. Projekt med solceller och lekotoper klassificerades exempelvis som investeringar och avlogs av den anledningen. Under 2024 planerar vi att utreda hur fondmedlen kan omfördelas i enlighet med gällande skattelagstiftning för att möjliggöra stöd till fler relevanta projekt som gynnar vårt arbete med hållbarhet, men även kommande EU-regelverk.

### Intern klimatfond

Bidrag från denna fond kan beviljas för åtgärder som minskar våra koldioxidutsläpp eller främjar biologisk mångfald. Under året användes medel från fonden för inköp av 130 träd; olika motståndskraftiga sorter odlade i nya substrat med lägre klimatavtryck. Träden kommer att stå i biokolsubstrat och hanteras av en plantskola tills vi på bolaget avropar. Under året levererades några av dessa träd till Hökarängen. För mer information om detta projekt se sid 6.

### Bosociala fond

2021 startade vi denna fond, som riktar sig främst till de områden som är prioriterade i vår affärsplan. Under 2023 kunde fonden möjliggöra ett samarbetsprojekt med Unga Berättar – Kulturskolan och Arbetsmarknadsförvaltningen, där ett kalt byggplank blev offentlig konst genom verket ”Min spegelbild”. I en satsning för romsk inkludering har nio ungdomar hållit i konstprojektet. De har själva skapat motiv men också stöttat 160 barn i lokala skolklasser och andra unga i Skärholmsområdet som har bidragit med sina illustrationer.

De flesta av projekten som blev beviljade medel från fonden under 2023 syftade till att öka tryggheten i våra områden. Fondens stödde upprustning av två lokaler för att öka vår närvaro och underlätta samverkan med civilsamhället och myndigheter. Utöver detta finansierade fonden trygghetsbelysning i Rinkeby och en trygghetsanalys av en gård.

## Samarbeten

Stockholmskem vill möjliggöra goda krafter som på ett tydligt sätt skapar mervärden för våra hyresgäster och i våra områden. Därför samarbetar vi med en mängd olika föreningar och organisationer, dels i egen regi och dels tillsammans med de övriga kommunala bostadsbolagen i Stockholm. Liksom tidigare år genomförde vi tillsammans projektet Sommaraktiviteter där vi samarbetar med ett tjugotal olika föreningar och organisationer för att erbjuda utvecklande sommarlovsaktiviteter för barn i våra områden. Över 2 000 barn utövade en mängd olika idrotter, gick på simskola, cirkusskola, djurkollo och provade på konst och teater.

Stockholmskem har dessutom egna samarbeten med främst lokala idrottsföreningar för att möjliggöra meningsfull fritid året om för barn och ungdomar i deras eget bostadsområde samt stärka deras individuella förmåga. Vi har stöttat läxhjälp för 15 högstadiel elever på Lillholmskolan, cykelkurser för vuxna i Bagarmossen, integrationsaktiviteter för föräldralediga i Rågsved, Rinkeby och Bagarmossen samt lokala gestaltungsprojekt i Skarpnäck och Skärholmen. Vi kvalitetssäkrar dessa samarbeten genom riktlinjer och krav på ekonomisk bärighet, demokrati samt tydlig redovisning och uppföljning.



Feriejobbande Skärholmsungdomar skapade den här muralmålningen i ett parkeringsgarage i Skärholmen, en del av ett konstprojekt i samarbete med Skärholmens stadsdelsförvaltning, andra fastighetsägare och den portugisiska organisationen Projeto Trinsheira. Foto: Ulrica Berglöf Lilja

## Hållbara utemiljöer

Att ta tillvara naturens egna funktioner och nyttor genom att arbeta med biologisk mångfald och ekosystemtjänster är viktiga delar i vårt hållbarhetsarbete. Vi tillämpar stadens krav, riktlinjer och verktyg som till exempel grönytefaktor, skyfalls-kartering och hållbar dagvattenhantering vid nyproduktion.

Välskötta och tillgängliga miljöer är viktiga för trygghet och trivsel i ett bostadsområde. Här är ett urval av åtgärder för hållbara bostadsgårdar som Stockholmskem satsar på:

- Vi skyddar viktiga träd och tillåter enbart trädfällning om det föreligger fara för människor eller fastigheter
- När vi måste fälla träd försöker vi i möjligaste mån lämna kvar död ved på platsen i form av faunadepåer, mulmholkar eller högstubbar. Ris- och vedhögar blir barnkammare och boplatser för många arter.
- Vi sätter ut fågelholkar i olika storlekar
- Sandhögar eller bibäddar skapas för vildblommor och vilda marklevande bin
- När vi planterar väljer vi lökar, perenner, pollinerar- och

nektarvänliga växtarter med lång blomtid.

- Där det passar strävar vi efter att ändra bruksgräsytor till ängsytor för att öka mångfalden av arter
- Vi planerar och anpassar skötseln av våra gårdsytor för olika habitat och för att minska onödiga transporter. En del ris blir flis till rabattytor istället för att forslas bort.
- Vi bevarar så mycket naturmark som möjligt och jobbar med cirkulering av material inom fastigheterna som till exempel växtjord, sten, sand och andra material och mark-konstruktioner. Det här minskar våra koldioxidutsläpp för transporter, emballage och avfall.
- Vi för diskussioner om samverkan av naturbaserade lösningar i tidiga byggprojekt för att stärka ekosystemtjänster och biologisk mångfald när vi har projekt som ansluter till naturmark
- Vi arbetar med olika substrat som har EBC-certifierat biokol (EBC står för European Biochar Certificate, en oberoende kvalitetsgranskning) med C-sink. Biokol är ett cirkulärt material och en viktig kolsänka i våra nyproduktionsprojekt, men lämpar sig även som markförbättrare i förvaltningen. Vi testkör olika biokolssubstrat av trädgårdsavfall, frörester och alger/tång med olika restprodukter som till exempel leca och tegel, men även återvunnen kross i olika fraktioner.



Vi planterar träd i Rinkeby. Foto: Stockholmshem.

Under 2023 har vi arbetat med följande projekt med fokus på hållbara utemiljöer:

- Vi har byggt våra två första lekotoper i ett nyproduktionsprojekt och ett ombyggnadsprojekt. En lekotop är naturbaserade lekmiljö där naturen är utgångspunkten för att forma platsen för lek och rekreation.
- Att vi undviker att fälla träd gjorde att vi 2021 flyttade en allé med 50 år gamla lönnar, när de stod i vägen för en renovering. Trädflytten rönt stor uppmärksamhet i branschen och under 2023 höll vi ett välbesökt och uppskattat uppföljningsseminarium där vi delade med oss av lärdomar från den.
- Vi deltar i ett forskningsprojekt om klimatanpassade träd, dels för att identifiera motståndskraftiga arter och dels för att se om det går att driva upp träd mer hållbart. Inom ramen för det projektet planterade vi under året träd som drivits upp i olika biokol och biokolssubstrat; en hagtornsallé i Rinkeby och äppelträd i olika områden. Vi har fortsatt vår diskussion kring att använda biokol i andra produkter som exempelvis betong, L-stöd, trädfundament och marksten.

## Klimatanpassning

Klimatförändringarna ger Stockholms stad och oss som kommunalt bostadsbolag nya och tuffa utmaningar. Stockholm kommer att bli blötare, blåsigare och varmare samt torrare vissa perioder. Med ökade vattenflöden, höga vattennivåer, försämrade markstabilitet samt temperaturförändringar, blir det helt avgörande för oss att arbeta med ökad motståndskraft och anpassningsförmåga. Stockholmshem har därför startat upp arbetet med olika klimatanpassningsåtgärder och satt fokus på träd för att minska riskerna kring skyfall och värme.

Genom vår roll som beställare kan vi bidra i branschen till en grönare omställning och sänka koldioxidutsläppen. I projektet med klimatanpassade träd som drivs upp i biokol (se ovan) har vi sett att rottillväxten har varit mycket god. Detta har bidragit till att plantskolorna som deltar i projektet nu har bestämt sig för att fasa ut torven under kommande år.

Traditionellt har tillgången på vatten av god kvalitet varit en självklarhet i Stockholm, men framöver behöver vi arbeta mer med återbruk av dagvatten som är en viktig resurs. Med klimatförändringar kommer också vikten av att behålla grönstruktur som stora träd, buskar och perenner samt övriga vegetationsytor. Vi ser också behov av att magasinera mer dagvatten för kommande torrperioder, men även att hushålla med bevattning genom att vattna automatiskt.

Vi har deltagit i flera Vinnovaprojekt som avslutades under 2023, bland annat projekt om dagvattenhantering, klimatanpassning och biokol. De tydligaste resultaten från den här typen av projekt är värdet av nätverkande, och nätverkanter fortsätter efter att projekten är avslutade. Vi är dessutom med i stadens klimatkätnätverk och skyfallsnätverk och deltar även i andra sammanhang.

Under året fortsatte vi arbetet vi startade 2022, nämligen att bygga bort riskerna för de fastigheter som riskerar att drabbas av höga vattenflöden vid skyfall och värmeöar. 2023 började vi åtgärda ett fastighetsbestånd i Skarpnäck. Utfallet av åtgärderna blir en plattform för erfarenheter och förbättringar för övriga områden.

## Minskade skillnader

Stockholm är en stad med stora skillnader i livschanser och levnadsvillkor. Vårt uppdrag inkluderar att minska bostadsbristen genom att bygga och hyra ut lägenheter för en mångfald av stockholmare. Detta uppnås genom nyproduktion samt genom att erbjuda bostäder för dem som står längre ifrån bostadsmarknaden. Vi öronmärker lägenheter för ungdomar och strävar efter att optimera användningen i det befintliga beståndet. Vi deltar också i ett av Stockholms stad största utvecklingsprojekt Stockholmshuset, med målet att bygga tusentals hyresrätter som fler ska ha råd att bo i.

Jämlika, trygga och tillgängliga boendemiljöer är grunden för att minska skillnaderna. Vi har utifrån stadens vision identifierat ett antal geografiska fokusområden baserat på olika socioekonomiska faktorer, där vi genomför olika satsningar för att

skapa ökad trygghet och trivsel och upprätthålla en god dialog med de som bor och verkar där. Att öka tryggheten i ett bostadsområde kräver ett långsiktigt och bestående arbete.

Med välskötta fastigheter skapar vi den grundläggande förutsättningen för trygga bostäder och områden. Dessutom samverkar vi med andra fastighetsägare, skola, polis, civilsamhälle och andra lokala aktörer och myndigheter för att skapa bostadsområden som våra hyresgäster kan känna stolthet över.

### Trygghet

Arbetet med trygghet har tydliga kopplingar till arbetet för minskade skillnader mellan våra bostadsområden. Vi jobbar ständigt med olika åtgärder i våra fastigheter, som belysning, säkra portar och dörrar, gångstråk och gårdar. Läs mer om metoden ”Trygga trappan” på sid 11. Tillsammans med fler av ovannämnda aktörer jobbar vi aktivt med trygghetsvandringar och platsamverkan under året.

Under 2023 inträffade flera sprängattentat i Stockholmsområdet och några av de drabbade fastigheterna tillhör Stockholmshem. Den här oroväckande samhällsutvecklingen har lett till att vi under året skapat en rutin som bygger på erfarenheterna från de incidenter vi behövt hantera. Bland annat har det varit tydligt hur avgörande det är att vi finns på plats och är lätta att hitta så tidigt som möjligt. Det skapar trygghet och stabilitet.



*Kön ringlade lång när vi visade lägenheterna i Sociala hållbara huset. 12 000 personer hade anmält intresse hos Bostadsförmedlingen. Huset innehåller en mix av boendeformer; delningslägenheter; lägenheter för ungdomar, studenter, 55-plussare och så ”vanliga” lägenheter. Oavsett boende kan alla umgås med sina grannar i husets gemensamma utrymmen. Vi ser det bland annat som ett sätt att motverka ensamhet. Hösten 2023 flyttade hyresgästerna in. Foto: Stockholmshem*

### Dialog med lokalsamhället och boinflytande

Utöver vår årliga kundundersökning, genomför vi flera boendialogsaktiviteter för att fånga upp hur våra hyresgäster trivs och vad de har för behov i sina områden. Ett axplock på hur vi har använt resultaten av våra boendialoger under 2023 är;

- Renoveringar av flera miljörum. Vi jobbar ständigt för att våra miljörum ska upplevas som tryggare och att det ska vara enkelt att källsortera.
- Vi har även rustat upp gårdar och lekplatser, arbetat med

belysning och växtlighet för att skapa nya rum i utemiljön och öka den upplevda tryggheten.

- Vi har ökat närvaron i våra områden och öppnat upp tre dialogkontor i Rågsved, Skärholmen och Hässelby efter önskemål från hyresgästerna. I dialogkontoren har vi arrangerat olika aktiviteter, båda egna och tillsammans med stadsdelarna och bjudit in våra boende. Som tidigare år har vi organiserat aktiviteter med fokus på barn och unga till halloween och satt upp julkransar i alla portar till advent.
- Vi har organiserat aktiviteter med föräldragrupper och har nära samarbeten med Hyresgästföreningen och dess många lokalföreningar.



*En av årets aktiviteter i våra dialogkontor: i samarbete med arbetsmarknadsförvaltningen stöttade vi kvinnor och unga att skriva CV och söka arbete. Foto: Stockholmshem*

## Personal och sociala förhållanden

Stockholmshem utgår från stadens personalpolicy, där det framgår vilka förväntningar och krav vi som arbetsgivare har på medarbetare och chefer och vad de kan förvänta sig av oss som arbetsgivare. Arbetsmiljöpolicy och riktlinjer och/eller rutiner inom arbetsmiljö, jämställdhet och mångfald, mutor och representation, rehabilitering och kränkande särbehandling följs upp och revideras. Stockholmshem ska ha ett gott arbetsklimat, det är en förutsättning för att vi ska kunna attrahera och behålla engagerade och motiverade medarbetare. Stockholmshem har genomgående fina resultat i olika mätningar, exempelvis i stadens medarbetarenkät och i index för Attraktiv arbetsgivare hos Nyckeltalsinstitutet. Vi fick även 2023 utmärkelsen Karriärföretag och ligger kvar på topp tio i Karriärföretagens ranking av Sveriges mest attraktiva arbetsgivare för högskoleingenjörer.

### Jämställdhet och mångfald

Stockholmshem strävar efter att vara en arbetsplats för alla, och jobbar aktivt med inkludering och arbetsmiljö för att undvika exempelvis jargong och diskriminering. Under 2023 hade vi extra fokus på mångfald och inkludering, och har med hjälp av filmer, diskussionsunderlag och en digital utbildning för alla medarbetare lyft frågan på olika sätt under året. Utbildningen ingår numera i introduktionen av nya medarbetare.

Stockholmshem är anslutna till stadens visselblåsarfunktion. Vi har dessutom under året bildat ett etiskt råd, en grupp med uppdrag att driva arbetet kring etiska frågor. Syftet är att proaktivt lyfta etiska dilemman i till exempel övningar och diskussionsmaterial, för att stärka vår företagskultur kring rätt och fel.



Stockholmshems vision är "Vi gör varandra bättre" och våra värdeord är utveckling, omtanke och handlingskraft.

Vår värdegrund och vår vision är naturliga delar av vår vardag och påverkar arbetssätt och diskussioner kring hur vi agerar gentemot varandra, våra kunder, leverantörer och samarbetspartners. Vi strävar hela tiden efter att göra varandra och helheten bättre genom utveckling, omtanke och handlingskraft.

Det finns entydig koppling till vision och värdegrund även i våra lönekriterier samt i de uppdragsdialoger som chefer löpande har med sina medarbetare. I både rekrytering och introduktion av nyanställda belyser vi jämställdhets- och mångfaldsfrågor.

Eftersom vi sköter nästan all rekrytering internt så kan vi säkerställa en kompetensbaserad rekryteringsprocess. Alla chefer får utbildning i fördomsfri och kompetensbaserad rekrytering och vi har under året infört arbetspsykologiska tester tidigt i rekryteringsprocessen för att ytterligare minska risken för diskriminering. Antalet kvinnliga chefer ökade under året från 44 till 50 procent. I den årliga lönekartläggningen framkom inga osakliga löneskillnader mellan kvinnor och män.

Könsfördelning tillsvidareanställda					
Antal	2019	2020	2021	2022	2023
Kvinnor	149	168	178	178	189
Män	206	212	206	212	213
<b>TOTALT</b>	<b>355</b>	<b>380</b>	<b>384</b>	<b>390</b>	<b>402</b>

### Arbetsmiljö och hälsa

Vi jobbar systematiskt med riskbedömningar vid förändring av verksamheten, chefsstöd vid rehabilitering och med samarbetspartners vid till exempel alkohol- och drogproblematik. Arbetsmiljön är alltid högt på agendan och cheferna får löpande utbildning i hur man upptäcker tidiga signaler och förebygger ohälsa. Sjukfrånvaron (rullande 12) har ökat till 5,5 procent att jämföra med 4,8 procent året innan. För att vända trenden har vi planerat för en rad olika friskvårdssatsningar som kommer att genomföras under 2024. Nyttjandegraden av Stockholmshems friskvårdsbidrag ligger på 79 procent. Flera medarbetare är certifierade utbildare inom hjärt- lungräddning, och har under året genomfört flera utbildningstillfällen inom HLR.

Stockholmshem arbetar aktivt med att förebygga ohälsa och olycksfall genom att undersöka arbetsförhållanden, bedöma risker och genomföra åtgärder. På så sätt skapar vi en god och säker arbetsmiljö. Incidenter rapporteras digitalt och alla chefer genomför skyddsronder tillsammans med sina medarbetare. Nya chefer genomgår en lärarledd arbetsmiljöutbildning och arbetsgivaren har nära samverkan med fackliga representanter och skyddsombud kring arbetsmiljöfrågor.

### Attraktiv arbetsgivare

Det är viktigt för oss att vara en attraktiv arbetsgivare som lockar och behåller kompetenta medarbetare. Stockholmshem ska erbjuda en inspirerande och flexibel arbetsplats med attraktiva förmåner, och möjlighet att utvecklas. För att behålla talanger satsar vi mycket på interna utvecklingsmöjligheter och under 2023 fick 14 medarbetare nya tjänster inom bolaget.

Stockholmshem erbjuder alla medarbetare kontinuerlig kompetensutveckling. Förutom individuella kompetensplaner i dialog med närmaste chef och utbildningssatsningar för specifika roller så har medarbetarna tillgång till en digital utbildningsportal som löpande fylls på med skräddarsydda utbildningar som består av både lärarledda utbildningar och e-learning.

För att attrahera nya medarbetare och säkra framtida kompetensförsörjningsbehov erbjuder Stockholmshem både feriejobb, praktikplatser och examensarbete i samarbete med yrkeshögskolor, universitet och gymnasium. Som en del av Stockholms stad har Stockholmshem ett socialt ansvar att få fler i arbete. Under året erbjöd vi fem personer så kallade Stockholmjobb. De riktar sig till de som behöver komma in på arbetsmarknaden samt till unga personer för att de ska få arbetslivserfarenhet och referenser.

Under hösten rekryterades två praktikanter genom Tekniksprånget, ett betalt praktikprogram på fyra månader som ska inspirera och motivera ungdomar att söka en högre teknisk utbildning. Stockholmshem ökade också mottagandet av antalet ferieungdomar och under 2023 erbjöd vi 150 ungdomar sommarjobb jämfört med 121 året innan.



Två av våra duktiga sommarjobbare gör fint på Linjalens innergård. Foto: Stockholmshem



## Respekt för mänskliga rättigheter

Rätten till en trygg bostad är grundläggande, och vår verksamhet berör på flera sätt respekten för mänskliga rättigheter, både som stort bostadsbolag och som stor byggherre. Stockholms-hem bygger och förvaltar bostäder för alla. Vi har ett särskilt uppdrag från staden att bistå SHIS Bostad (Stockholm stads bostadssociala resurs) att upprätta tillfälliga bostäder åt nyanlända i Stockholm, en grupp som står långt ifrån bostadsmarknaden. Behovet av totalt antal tillfälliga bostäder är uppfyllt. Nu finns istället behov av att flytta modulbostäder eftersom tillfälliga bygglov upphör. Under 2023 har 22 bostäder fått ny placering i Tallkrogen och 38 på Årstafältet. Under året har vi även förmedlat 172 Bostad först- samt försöks- och träningslägenheter.

Vår ambition och målsättning är att ingen ska känna sig diskriminerad i kontakten med oss. I den kundenkät vi skickar ut till hyresgäster finns en fråga om upplevd diskriminering. På frågan om man upplevt diskriminering i kontakten med Stockholms-hem 2023 svarar 97 procent av hyresgästerna nej.

## Hållbar ekonomi och affärsetik

God affärsetik handlar om att följa interna och externa regelverk och lagstiftning samt ha hög moral i hantering av allt som kan ha ett värde. Oavsett om det handlar om inköp av vara, upphandling av tjänst, rekrytering eller förmedling av en lägenhet.

Stockholms-hem arbetar med löpande internkontroller utifrån en internkontrollplan för att säkerställa att verksamheten bedrivs utifrån beslutade regelverk. Då granskas interna arbets sätt så att beslutade arbetsprocesser följs. Stockholm stads internrevisionskontor genomför fördjupade revisioner inom utvalda områden. Attestinstruktioner gör att vi kan ha en god ordning i vår ekonomiska hantering. Avseende korruption finns det två områden som identifierats som särskilt riskfyllda inom bolaget. Det är arbetet med upphandlingar och uthyrningsverksamheten.

### Rättvist byggande

Stockholms-hem tog 2018 en ledande roll i arbetet för sund konkurrens i byggbranschen. 2021 bildades en fristående förening utan vinstintresse med Byggherrarna som värd och plattform, och från 2022 kan alla långsiktiga fastighetsägare i Sverige som bygger ansöka om medlemskap i Rättvist byggande. Föreningen hade i slutet av 2023 hela 31 medlemsföretag, såväl allmännyttiga, privata bolag som bostadsstiftelser.

Rättvist byggande är och förblir ett proaktivt arbete för en sund konkurrens på lika villkor; för att motverka brottslighet och

säkerställa villkoren i hela kedjan av underentreprenörer på byggarbetsplatser. Arbetet bedrivs i samarbete med de myndigheter som arbetar med tillsyn inom dessa områden – Ekobrottsmyndigheten, gränspolis, Skatteverket och Arbetsmiljöverket. Föreningen samarbetar även med andra branschorganisationer som arbetar för att skydda sina medlemmar från osund konkurrens.

Rättvist byggande är det mest omfattande kontrollprogrammet i Sverige för sund konkurrens. Att vi är medlemmar innebär att:

- samtliga entreprenörer som arbetar på Stockholms-hem byggarbetsplatser ska vara kända och kontrollerade av oss
- våra byggarbetsplatser skyltas med Rättvist byggande
- oannonserade, fysiska arbetsplatskontroller genomförs
- vi uppmanar alla att anmäla misstankar om oegentligheter till Fair Play bygg
- berörda medarbetare utbildas i Rättvist byggande.

Under 2023 genomförde föreningen totalt 92 oannonserade arbetsplatskontroller, varav 11 hos Stockholms-hem, med blandade resultat. I branschen noteras fortfarande problem med brister gällande bland annat ID06, skalskydd, oanmälda underentreprenörer och till och med illegal arbetskraft, men vi ser en tydlig förbättring på alla områden jämfört med 2022. Extra glädjande är att resultatet från Stockholms-hem byggarbetsplatser förbättrats markant sedan året innan. Det gäller speciellt andelen oanmälda företag, brister med ID06 och arbetstillstånd, men även skalskydden kring våra byggarbetsplatser har skötts bättre. Det finns fortfarande fler brister än vad vi anser är acceptabelt. Samtliga brister som uppdragas följs upp och åtgärdas, i vissa fall med avtalade viten. Lagbrott polisanmäls alltid och Stockholms-hem har hittills varit målsägande i en rättsprocess där domen visade att modellen Rättvist byggande fungerar även då den prövas rättsligt.

### Motverkande av korruption vid upphandling

Stockholms-hem lyder under Lagen om offentlig upphandling (LOU). Det ställer krav på att bolagets upphandlingar har tydliga och balanserade kravställningar kopplade till verksamhetsbehov, miljö och socialt ansvarstagande. Större upphandlingar måste utlysas till alla på marknaden enligt ett visst förfarande och anbudens värderas utifrån ett transparent och förutbestämt sätt som minskar risken för korruption. På Stockholms-hem ska vi ta in anbud från minst tre leverantörer också vid inköp som understiger 100 000 kronor.

Förutom LOU lyder vi under koncernregler från Stadshus AB och Stockholms stad. Stockholms-hem har därför antagit stadens Riktlinjer för mutor och representation. År 2023 uppgick våra inköp till cirka 1,9 miljarder kronor. Cirka 45 procent av dessa utgjordes av byggentreprenader (ny- och ombyggnad). Övrigt bestod av drift- och förvaltningskostnader (som värme, el, drift och skötsel samt reparationer och underhållskostnader). Totalt hade vi 2023 omkring 870 leverantörer och drygt 400 aktuella avtal av olika slag.

## Förmedling av hyreskontrakt

För att minska risken för mutor och korruption i samband med förmedling av hyreskontrakt har Stockholmshem tydliga processer. Alla bostäder förmedlas av Bostadsförmedlingen i Stockholm – under 2023 totalt 2 152 (2 078) lägenheter – och bolaget har samma godkännanderegler som övriga allmännyttiga bolag i staden. Vid bolagets återkommande ordinarie revision läggs särskilt fokus vid uthyrningsverksamheten och varje år genomförs ett antal stickprovskontroller av bolagets hantering av kontraktsskrivningar. Under de senaste åren har inga avvikelser noterats.

Olovliga andrahandsuthyrningar skapar otrygghet och orättvisor. Stockholmshem arbetar systematiskt med granskning av oriktiga hyresförhållanden. Under året har vi friställt 207 (193) lägenheter i vårt arbete med detta.

## Risker och utmaningar

Stockholmshem genomför varje år en risk- och sårbarhetsanalys samt en väsentlighets- och riskanalys med koppling till bolagets åtaganden, löpande arbete samt aspekter som påverkar dessa. Modellerna som används är gemensamma för Stockholm stads bolag och förvaltningar. Utifrån analyserna tas kontroll- och åtgärdsplaner fram. Här presenteras några risker och hur bolaget arbetar med dem. Utöver analysarbetet bedrivs åtgärdande arbete proaktivt löpande utifrån planer och uppkomna behov samt reaktivt utifrån incidenter eller tips från omvärld.

### Bränder

Bränder innebär risk för liv, egendom och miljö. Skador till följd av bränder medför stora kostnader för oss och våra kunder. Stockholmshem arbetar aktivt med ett systematiskt brandskyddsarbete, som i korthet innebär att vi genom kontroller och rutiner förebygger bränder samt minimerar konsekvenserna om en brand ändå inträffar. Särskild vikt läggs vid att säkerställa god ordning och reda i och kring fastigheterna, att brandceller är täta, att utrymningsvägar hålls fria, brandtekniska installationer underhålls och är väl fungerande, samt att bostäderna är utrustade med brandvarnare.

Vi informerar löpande boende om brandsäkerhet via webb, hyresgästtidning och i samband med våra många uppdrag hos hyresgäster. Ytterligare en viktig del i arbetet är att identifiera och hantera nya risker som bolaget kan ställas inför, samt ha koll på marknaden och framtidens innovativa lösningar. Därutöver samverkar vi med brandförsvaret i särskilt riktade informationsinsatser.

### Sociala risker

Stockholmshem har ett brett fastighetsbestånd och i vissa områden finns risk för social oro. För att minska sociala klyf-

tor bidrar Stockholmshem med arbetsmarknadsåtgärder, som partner i Stockholms stads satsning med lokala utvecklingsprogram samt som aktiv upphandlande myndighet för att minska risken för svart arbetskraft.

Byggbranschen brottas med problem kopplat till fusk och svart arbetskraft. Stockholmshem har i flera år haft en ledande roll i arbetet för sund konkurrens i byggbranschen. Läs mer om arbetet i Rättvist byggande på sid 9.

## Hot, våld och annan brottslighet

Trygghetsarbetet är en fokusfråga för Stockholmshem. Hur hyresgästerna upplever tryggheten i sitt bostadsområde indikerar hur väl vi lyckats minska skillnaderna mellan olika områden. För att göra våra bostadsområden ännu säkrare installerar vi så kallade trygghetspaket, med bland annat bättre eller utökad belysning, transperanta förrådslösningar och nya låssystem som minskar risken att obehöriga kommer in i fastigheterna. Utöver den tillsyn och service som ingår i vår löpande förvaltning har Stockholmshem en egen trygghetsbil, bemannad med väktare, som alla kvällar och nätter, året om, åker runt i våra områden och kontrollerar dörrar, lås och belysning.

Vi har de senaste åren sett en oroande samhällsutveckling där sprängattentat och andra uppgörelser i den gängkriminella världen påverkar hela samhället. Även Stockholmshems fastigheter och områden har drabbats under året. Mot bakgrund av det här har vi höjt sannolikhetsnivån i vår riskbedömning kopplat till liknande incidenter. Vi har också tagit fram en ny rutin som bygger på de erfarenheter som vi fått, så att vi effektivt kan stötta hyresgäster som drabbas och snabbt kan hantera skador på hus.

I vissa delar av beståndet är obehöriga som olovligen uppehåller sig i fastigheternas olika allmänna utrymmen ett stort problem som skapar känslor av otrygghet hos de boende. Många gånger kopplas dessa problem även till brott som inbrott, stöld, skadegörelse eller bruk av narkotika. Sedan ett par år tillbaka samarbetar vi med polisen i ”Trygga trappan – Stockholmsmodellen”. Metoden innebär nolltolerans mot olaga intrång i våra fastigheter och går ut på att obehöriga personer som olovligen



Före och efter: sprängning i en trappuppgång. Vårt fokus när det händer är att vara snabbt på plats för att stötta hyresgäster och därefter återställa skadorna på huset så snart det går. Foto: Stockholmshem

uppehåller sig i fastigheterna anmäls för brottet olaga intrång som bolaget anger till åtal. Åtalsangivelsen sker genom en särskild överenskommelse mellan bolagets säkerhetschef och representant för aktuellt lokalpolisområde. Då metoden är resurskrävande för polisen bedrivs arbetet i nuläget enbart i noggrant utvalda fastigheter. Stockholmsmodellen har en utvecklad metodik som ger polisen bättre stöd för planering och resurssättning, än den modell som prövats på annat håll.

Bolaget har också fortsatt använda ett ljudverktyg för att göra trappuppgångar och obevakade utrymmen obekväma att vistas i längre tider, som vi varit med om att utveckla. Ljudsignaleringen upptäcker grupper av individer som uppehåller sig länge på en plats och gör med ett högre frekvent ljud platsen obekväma.

Under 2023 har Trygga trappan och ljudsensorerna utvärderats av BRÅ, Brottsförebyggande rådet. Resultatet visar tydligt att Trygga Trappan har varit synnerligen effektiv i att lokalisera kriminogena miljöer inom vårt bestånd, och möjliggjort för Polisen att beslagta narkotika och olaga vapen. Många stadsdelar, bolag och kommuner runt om i landet och även andra länder inom EU har visat intresse för både Trygga trappan och ljudsensorn.

## Olyckor

Arbetsmiljöolyckor och andra olyckor i anslutning till våra fastigheter är en realitet som vi arbetar aktivt för att förebygga. Bland annat ställer vi krav då vi upphandlar externa entreprenörer. Kraven gäller till exempel arbetsmiljö och rondering av våra hyresgästers boendemiljö. Vi ställer också krav på att entreprenörens medarbetare går arbetsmiljöutbildningar och använder avsedd skyddsutrustning.

## Klimatrisk

Läs om hur vi jobbar med att förebygga riskerna med ett klimat i förändring på sida 6.

## Kompetensförsörjning

Under senare år har konkurrensen och rörlighet av arbetskraft ökat inom fastighetsbranschen. Därför blir det viktigare för

Stockholmshem att kunna attrahera och behålla arbetskraft. Det gör vi bland annat genom att fokusera på ledarskapsutveckling, arbetsmiljöfrågor, värdegrundarbete, löner och förmåner. Årligen görs en medarbetarenkät.

Vid årsskiftet 2024-2025 kommer Stockholmshem att flytta majoriteten av sin verksamhet till ett nytt kontor, som vi håller på att bygga i Skärholmens centrum. Vi har sett att andra förvaltningar och verksamheter inom Stockholms stad som flyttat från innerstan till ytterområden har tappat medarbetare och ser därför en risk för högre personalomsättning de närmsta åren. När vi bygger kontoret lägger vi därför stor vikt vid att skapa en attraktiv plats att arbeta på.

## Ekonomiska risker

Då Stockholmshem till stor del är lånefinansierad föreligger en ränterisk kopplat till upplåningen. Räntenivån steg kraftigt under 2023 och kan förväntas öka ytterligare under 2024 och ligga kvar på denna högre räntenivå en längre tid. Det får stor påverkan på bolagets finansieringskostnader. Andra ekonomiska risker i bolagets verksamhet är risker kopplade till politiska beslut rörande skatter, avgifter och andra regleringar som har direkt inverkan på bolagets verksamhet. Kostnader där stor inverkan kan ske på det ekonomiska utfallet är främst energibeskattnings, fastighetsskatter och tomträttsavgälder.

Byggkostnadsutvecklingen är en väsentlig risk i bolagets arbete med att ha en hög takt i nyproduktion samt en ambitiös underhållsvolym i befintligt bestånd. Stockholmshem följer prisökningarna av byggmaterial och transporter som påverkar bolagets projekt. Bolaget ser att de ökade kostnaderna påverkar kalkylen i projekten utifrån sjunkande marknadsvärden, vilket gör det problematiskt att få projekten lönsamma men även påverkar kassaflödet i befintliga fastigheter. En ytterligare försvårande faktor för att få lönsamhet i nyproduktionen är den hovrättsdom som 2022 slog fast att presumtionshyrorna endast får höjas med halva den årliga hyresjusteringen. Detta påverkar marknadsvärderingen och höjer direktavkastningskravet.

# Hållbarhetsrapportens undertecknande

Stockholm den 14 mars 2024

Maria-Elsa Salvo  
*ordförande*

Björn Ljung  
*vice ordförande*

Nassir Abdullahi Ali

Christer Ryd

Zacharias Tjäder

Tom Hedrup

Victor Siljevik

Kristin Selander  
*personalrepresentant Vision*

Åsa Wigfeldt  
*verkställande direktör*

Min revisionsberättelse har lämnats den x mars 2024

Oskar Wall  
*Auktoriserad revisor*