



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

Sid. 1 (14)  
2024-08-20

## Treårsplan 2025-2027 - Reviderad Tertial 1 2024 AB Stockholmshem

---

Stockholms Stadshus AB	Org.nr 556415-1727			
Postadress	Besöksadress	Telefon	Fax	E-post
105 35 STOCKHOLM	Stadshuset, 3 tr.	08-508 290 00	08-509 290 80	info@stadshusab.se

## Innehållsförteckning

Analys av bolagets verksamhet .....	3
Investeringar.....	3
1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden .....	4
1.1 Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid.....	4
1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst.....	5
1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet.....	5
1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv .....	6
2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning .....	6
2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring .....	6
2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar .....	8
2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar .....	8
3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla .....	9
3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd .....	9
3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb.....	9
3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med.....	10
3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden .....	11
3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser.....	12
3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt .....	13

## Analys av bolagets verksamhet

Stockholmshem har av ägaren fått i uppgift att bygga och förvalta bostäder och därmed bidra till stadens bostadsförsörjning. Detta ska göras genom att bolaget ska skapa bästa möjliga förhållanden för sina hyresgäster så att goda hyresgästrelationer bevaras samtidigt som boendet ska kunna anpassas efter de behov som uppkommer i livets olika faser. Bolaget ska eftersträva en hög kvalitet i underhåll och service. Det medarbetarna på Stockholmshem gör – varje dag på jobbet – gör skillnad i stockholmarnas vardag.

Stockholmshems treårsplanering sker utifrån kommunfullmäktiges övergripande inriktningsmål:

- *Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden*
- *Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning*
- *Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla.*

Stockholmshem är en aktiv och stark aktör på Stockholms bostadsmarknad. Bolaget investerar även fortsättningsvis i underhåll av befintligt fastighetsbestånd samt nyproduktion för att nå stadens bostadsmål. För att uppnå hög effektivitet och hållbar ekonomi i nyproduktion samt för att skapa nya bostäder med låga ekonomiska ingångströsklar, fortsätter bolaget arbetet med produktion av Stockholmshus. I en svårare ekonomi är investeringsvolymerna och ökade kostnader inom byggsektorn tillsammans med ökade räntekostnader några av bolagets största utmaningar vilket kräver noggranna investeringsprioriteringar.

## Investeringar

### *Ekonomiska förutsättningar*

Stockholmshem ska vara ett ekonomiskt starkt bolag som drivs på affärsmässig och allmännyttig grund. För att vara ett långsiktigt finansiellt stabilt bolag behöver bolaget balansera ökning av intäkter med den allmänna kostnadsutvecklingen och ha en effektiv förvaltning och administration. I detta finns utmaningar då kostnadsökningarna varit kraftiga de senaste åren och bolagets intäkter i form av hyror inte har följt den utvecklingen.

Budgeten för löpande kostnader bygger på en generell återhållsamhet och en minskning av administrativa kostnader för att nå uppsatta resultatmål.

Vid färdigställande av nyproduktionsprojekt ökar bolagets driftnetto men även bolagets kostnader för avskrivningar och finansiering framöver.

Räntekostnaden baserar sig på den av staden bedömda räntenivån. Den prognostiserade räntenivån är högre än tidigare års utfall och stiger över tid. Räntekostnaderna ökar också på grund av nyupplåning för att finansiera delar av bolagets investeringar.

Investeringarna finansieras via bolagets kassaflöde samt genom upplåning. I treårsplanen behåller bolaget kassaflödet medan investeringsvolymerna kommer att öka. Den egenfinansierade delen kommer därför successivt att minska.

### *Ekonomisk analys*

Stockholmshems ekonomiska utveckling under treårsperioden sammanfattas enligt följande:

**Omsättningen** prognostiseras att öka för de kommande åren. Tidigare prognos baserades på en försiktig prognos för årets hyreshöjningar. Ökningen beror till största del av en något bättre hyresförhandling jämfört med tidigare prognos. Bedömning av en mer utmanande marknad kopplat till lokaluthyrning och även till viss del bostadsuthyrning har även beaktats i prognosen.

**Rörelsekostnaderna** förväntas öka mot tidigare prognos. Kostnaderna för fastighetsskötsel och reparationer ökar kopplat till bedömningen av ett större behov av mer reparationer jämfört med tidigare samt något högre antagande om kommande skador. Underhållet ökar svagt kopplat till bolagets uppdaterade underhållsplan. Stockholmshem har även behov av att upprusta fastigheter inför förväntat ökande antal skyfall vilket 2025

prognostiseras till 13 mnkr. Detta är en engångspost för 2025.

**Finansnettot** beräknas att försvagas under prognosperioden vilket är en effekt av både justerad projektportfölj men även justerat räntekostnadsantagande.

**Resultat** efter finansnetto beräknas för de kommande åren att minskas jämfört med tidigare prognos till följd av högre driftskostnader, högre avskrivningar och högre räntekostnader.

Mnkr	Utfall	Budget	Treårsplan		
			2025	2026	2027
Verksamhetsår	2023	2024	2025	2026	2027
Resultat efter finansnetto	282	275	255	245	215
Ägarens avkastningskrav	300	275	300	300	
Investeringar inkl inventarier	1 310	1 767	2 500	2 440	2 610
Balansomslutning	26 128	27 135	28 892	30 479	32 237
Soliditet, %	47%	46%	44%	42%	41%

### Investeringar

Investeringarna för 2025 prognostiseras till 2 500 mnkr jämfört med budget på 2 283 mnkr vilket ger en ökning på 217 mkr. Ökningen kopplar till nyproduktion om 104 mnkr samt strategiska och ersättningsinvesteringar om 113 mnkr. Förändringen grundas i en väl genomarbetad underhållsplan för våra ersättningsinvesteringar och en satsning i att minska skador i fastigheterna. Ökningen kopplat till nyproduktion grundar sig dels i bolagets volymmål men också kopplat till pågående projekt och indextillägg på kommande projekt. De kommande åren justeras ner så att bolaget når volymmålen för nybyggnation och minskar investeringsvolymen för underhåll i enlighet med bolagets underhållsstrategi.

Investeringsvolymen 2026-2029 prognostiseras minska med totalt -1 099 mnkr jämfört med föregående prognos.

Mnkr	Femårsplan				
	2025	2026	2027	2028	2029
Investeringar	2025	2026	2027	2028	2029
Nyproduktion	1 333	968	1 358	1 372	1 522
Strategiska/ Ombyggnation	496	690	690	723	430
Ersättningsinvesteringar	671	782	562	605	578
<b>Summa</b>	<b>2 500</b>	<b>2 440</b>	<b>2 610</b>	<b>2 700</b>	<b>2 530</b>
Antal produktionsstarter	345	381	358	255	280

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







### 1.1 Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid

Barn- och ungdomsperspektivet präglar bolagets sociala hållbarhetsarbete och Stockholmshem fortsätter att utveckla de möjligheter till aktiviteter under sommarloven som erbjuds barn och unga.

Sommarlovsaktiviteterna är ett sätt att bidra till varje barns rätt till liv och utveckling genom lek, fritid och kultur och sker i samarbete med systerbolagen. Bolaget har också olika föreningssamarbeten som syftar till



att inspirera och stimulera barn och ungdomar till en meningsfull fritidssysselsättning under hela året.

Stockholmshem har sedan länge arbetat med kompetenshöjande insatser rörande våld i nära relation. Detta arbete kommer fortsätta och utvecklas. Bolaget tar ett stort och ökande socialt ansvar med sikte på minskade skillnader mellan de områden vi verkar inom och arbetar även aktivt och uppsökande utifrån ett framtaget metodstöd i vräkningsförebyggande arbete. I ett tidigt skede sker en kontakt med såväl stadsdelsförvaltningarna som de hyresgäster som riskerar att i förlängningen bli avhysta från sina hem.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Fortsätta arbetet mot oriktiga hyresförhållanden, olovlig andrahandsuthyrning och bostadsrelaterade bedrägerier samt utveckla samverkan med socialtjänsten för att motverka utsattheten för de som berörs.	 Fortsätta	Ingår i löpande verksamhet.
 Förstärka sitt vräkningsförebyggande arbete och aktivt verka för att en nollvision ska gälla för vräkningar av barnfamiljer	 Fortsätta	Ingår i löpande verksamhet.
 Stärka sitt bostadssociala arbete i samverkan med socialnämnden när det gäller våld i hemmet genom bland annat kompetensutveckling, informationsinsatser, och ett förstärkt barnrättsperspektiv	 Fortsätta	Ingår i löpande verksamhet.

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

Bolaget har ett nära samarbete med staden och Bostadsförmedlingen för att bidra till bostadsförsörjningen. Genom försöks- och träningslägenheter samt Bostad Först bidrar bolaget med bostäder till stockholmare som behöver särskilt stöd på bostadsmarknaden.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Bidra till stadens gemensamma arbete om att förmedla försöks- och träningslägenheter, Bostad Först, förturslägenheter och skyddande boenden för våldsutsatta	 Fortsätta	Ingår i löpande verksamhet.

### 1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet







Bolaget bidrar aktivt till stadens handlingsplan för en äldrevänlig stad, både i samarbeten med systerbolagen och med egna insatser.

I områden där bolaget har ett stort bostadsbestånd i anslutning till ett centrum som exempelvis Rågsved, Skärholmen, Skarpnäck och Sätra, samarbetar bolaget med stadsdelsförvaltningar, inom fastighetsägarföreningar samt med andra aktörer och fastighetsägare för en trygg närmiljö.

Stockholmshem arbetar aktivt med stöd och etablering av verksamheter för att förbättra områdenas attraktivitet och närservice. Detta görs i samarbete med det lokala näringslivet.

Bolaget arbetar kontinuerligt med trygghetsskapande åtgärder. Samarbetet med polisen och



trygghetsprojektet Trygga trappan bidrar till att öka tryggheten för våra boende.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Särskilt prioritera centrumutveckling och stärkt närvaro i ytterstaden, i syfte att främja trygghet, trivsel samt förstärka sociala värden i stadsplaneringen.	 Fortsätta	Ingår i löpande verksamhet.
 Utveckla arbetet med tillfälliga etableringar i lokaler för att möjliggöra upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet	 Fortsätta	Ingår i löpande verksamhet.
 Verka för en god rörlighet inom det egna beståndet genom att bland annat underlätta för äldre att flytta till bostäder som är anpassade efter deras behov och därmed frigöra större lägenheter för trångbodda barnfamiljer	 Fortsätta	Ingår i löpande verksamhet.

### 1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv

Bolaget ser över sitt fastighetsbestånd för att kunna bidra till en effektiv lokalförsörjning i staden och deltar i dialoger med staden och andra aktörer. När en lokal blir vakant utvärderas lokalen och bolaget gör en bedömning i varje enskilt fall om det finns andra samhällsnyttiga aspekter som kan vägas in i samband med upplåtelse. Utöver detta har vi ett flertal kontor och lager som hyrs ut till bland annat konstnärer.

En aktiv och pågående dialog förs med Kulturhuset Stadsteatern om deras utökade etablering i den märkesbyggnad Stockholms hem uppför i Skärholmen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 I samarbete med Kulturhuset Stadsteatern utveckla kulturhusverksamheten i Skärholmen	 Fortsätta	Ingår i löpande verksamhet

## 2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning

### 2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring

Stockholms hem arbetar med stadens prioriterade mål genom en strategisk och taktisk planering. Resultatet följs upp löpande i samband med verksamhetens framdrift men även i samband med den samlade bolagsrapporteringen. Den taktiska planeringen omhändertar samtliga prioriterade frågor inom bolagets ansvarsområde.

Stockholms hem har ett ambitiöst och framgångsrikt miljö- och klimatarbete för att uppnå klimatneutralitet 2030. Bolaget arbetar in stadens miljöprogram och utsläppsbering i interna planer, program och aktiviteter. Stockholms hem har en särskild enhet för Hållbarhet som leder och stödjer i bolagets miljöarbete och i detta hålls fokus på biologisk mångfald i alla våra bostadsområden. Satsningar på solpaneler och energisparåtgärder sker löpande i bolagets fastigheter. Klimatambitionerna inom såväl förvaltning, underhåll som nybyggnation ökar i den takt som krävs för att nå klimatmålen 2030 och ligger i dagsläget enligt plan.









Arbetet med att minska koldioxidutsläppen kräver god kunskap rörande byggprocessens miljöpåverkan. Bolagets avdelning inom nybyggnad fortsätter att med stöd från Hållbarhetsenheten genomföra klimatberäkningar av all nyproduktion av bostäder.

Stockholmshem arbetar också aktivt med att minska bolagets energianvändning, både i den dagliga driften och i ombyggnadsprojekt. Bolaget bygger successivt ut parken av solcellsanläggningar, bland annat en stor anläggning i Bagarmossen. Förutom detta arbetar bolaget i samverkan med systerbolagen med utredning kring hur elförsörjningen framöver kan ske genom egenproducerad vindkraft. Syftet är att minska elberoendet och därmed bidra till ökad kapacitet i region Stockholm, samtidigt som bolagets klimatpåverkan minskar.

Stockholmshem genomför regelbundet uppföljning och driftoptimeringar samt har antagit en tydlig budget för specifika energisparåtgärder. Arbete fortsätter med att införa effekt- och energistyrning i fastigheterna, ett arbete som kommer slutföras i början av treårsperioden. Energianvändningen prioriteras även i samband med ombyggnad och nyproduktion. Energiplaner med förslag till energibesparing finns framtagna för samtliga fastigheter.

En betydande del av arbetet med att minska bolagets klimatpåverkan kommer även framöver att bestå av energieffektivisering av fastigheterna. Energieffektiviseringar ska ske med bibehållen hållbar ekonomi och god arkitektur. Vid genomförandet av tekniska åtgärder vid underhåll och ombyggnader används livscykelanalyser för att få en total överblick av åtgärdernas påverkan ur klimatsynpunkt. Den energi som måste användas ska vara förnybar.



En särskild budget för miljö- och energiinvesteringar för kommande år avsätts i en klimatfond.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Aktivt verka för att öka sin egna förnybara elproduktion, som exempelvis vind och solenergianläggningar	 Fortsätta	Ingår i löpande verksamhet.
 Arbeta aktivt för att implementera bolagens strategier för hur de ska minska sin totala klimatpåverkan genom en rättvis klimatomställning och uppnå målet om att Stockholms stad ska vara klimatpositiv senast år 2030, målet om fossilbränslefri organisation 2030, målet om en fossilbränslefri stad 2040 samt bidra till målet om halverade konsumtionsbaserade utsläpp till 2030	 Fortsätta	Ingår i löpande verksamhet.
 Ge hyresgästerna reellt inflytande över grad av standardhöjning utöver lägsta godtagbara standard i samband med upprustning, i syfte att stärka livscykelperspektivet, värna kulturhistoriskt klassade värden och säkra hyresgästernas möjlighet att bo kvar även efter upprustning	 Fortsätta	Ingår i löpande verksamhet.
 Säkerställa att de kommunala bolagen inventerar var det lämpar sig att installera solceller på stadens tak samt planerar för att installera solceller under mandatperioden för att öka den lokala elproduktionen	 Fortsätta	Ingår i löpande verksamhet.

## 2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar







Stockholmshem arbetar aktivt med klimatanpassning av sitt fastighetsbestånd och har sedan 2018 en framtagen risk- och sårbarhetsanalys för klimatförändringar. Bolaget omhändertar systematiskt resultat och arbetar in dem i bolagets underhållsstrategi. Bolaget vidtar åtgärder där behov föreligger och arbetar med att hålla analysen aktuell genom kunskapsinsamling inom branschen samt genom att följa forskningsläget.

Bolaget fortsätter även arbetet med åtgärder för ökad biologisk mångfald och förstärkning av naturmiljöer i befintligt bestånd så väl som i nyproduktion. I befintligt bestånd fortsätter arbetet med att identifiera och genomföra lämpliga åtgärder och i nyproduktion genomförs inventeringar som ligger till grund för förslag till omhändertagande och vidare plan för åtgärder.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Intensifiera arbetet för ökad grönska och stärkt biologisk mångfald inom ramen för bolagets bestånd	 Fortsätta	Ingår i löpande verksamhet.

## 2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar

Bolaget arbetar löpande med ständiga förbättringar, innovation och digitalisering samt är organiserat för att hålla en hög och accelererande fart i digitaliseringsomställningen. Arbetet fortgår med en tydlig digitaliseringskompass och övergång till styrning inom PM3. Stockholmshem arbetar därutöver fokuserat med elektrifiering enligt stadens plan. I denna ingår att Stockholmshem ska möjliggöra och göra det enkelt för hyresgäster att leva miljövänligt. Detta sker genom goda möjligheter till exempelvis matavfallssortering, bil- och cykelpooler, stadsodling samt planering av cykelparkeringar. Stockholmshem bygger ut parkeringsplatser med laddmöjlighet för att möta stadens målsättning och det miljöarbetet stöds av ett miljöledningssystem som är certifierat enligt ISO 14001.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 I förberedda fastigheter bedriva ett aktivt informationsarbete för att säkerställa att alla berörda hyresgäster känner till att de har rätt att få en laddstolpe installerad inom maximalt fyra veckor efter avrop	 Fortsätta	Ingår i löpande verksamhet.
 I ytterstaden säkerställa att minst 50 procent av parkeringsplatserna är förberedda för laddinfrastruktur år 2026 och 100 procent år 2030, varav minst 25 procent av platserna i garage även ska förses med laddinfrastruktur av minst typen normalladdning senast 2028	 Fortsätta	Ingår i löpande verksamhet.
 Successivt förse samtliga parkeringsplatser inom sitt bestånd med laddinfrastruktur i syfte att bidra till stadens mål om en utsläppsfri innerstad år 2030. I innerstaden ska minst 50 procent av bolagens parkeringsplatser i garage vara försedda med laddinfrastruktur av minst typen normalladdning 2026 och 100 procent	 Fortsätta	Ingår i löpande verksamhet.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
2028		

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

Stockholmshem drivs med affärsmässigt och allmännyttigt fokus. Den ekonomiska situationen i samhället ställer ytterligare krav på bolaget att effektivisera verksamheten och bolaget jämför sitt arbete med branschen i övrigt, både på den privata och kommunala sidan. Bolaget förvaltar stora fastighetsvärden och arbetar aktivt med att underhålla och utveckla dessa värden. Samtidigt med en effektivare fastighetsförvaltning följer bolaget upp sin löpande verksamhet för en långsiktigt hållbar ekonomi.

Det rådande marknadsläget gör det svårt att hitta lönsamma investeringsmöjligheter som är en förutsättning för en långsiktigt hållbar ekonomi.


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

Stockholmshem ska vara ett ekonomiskt starkt bolag som drivs på affärsmässig och allmännyttig grund. För att vara ett långsiktigt och finansiellt stabilt bolag behövs, med den allmänna kostnadsutvecklingen, en balanserad ökning av intäkter och en effektiv förvaltning och administration.

Fastighetsbranschen står med tanke på rådande konjunktur, marknadsläge och kravställning på hållbara flerbostadshus, fortsatt inför stora utmaningar när det gäller att bygga i Stockholm. Dessa utmaningar kräver strategisk planering, flexibilitet, noggrann styrning och investeringsprioriteringar. Stockholmshem är en aktiv och stark aktör på Stockholms bostadsmarknad och investerar även fortsättningsvis i underhåll av befintligt fastighetsbestånd samt nyproduktion för att nå stadens bostadsmål.

Budgeten för löpande kostnader bygger på en generell återhållsamhet och en minskning av administrativa kostnader.

Investeringarna finansieras via bolagets kassaflöde samt genom upplåning. I treårsplanen behåller bolaget kassaflödet medan investeringsvolymen kommer att öka. Rörelseresultatet och den egenfinansierade delen kommer därför successivt att minska. Räntekostnaderna ökar på grund av nyupplåning för att finansiera delar av bolagets investeringar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet		





#### 3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb

Stockholmshem är en aktiv, attraktiv och uppskattad arbetsgivare som lockar till sig och behåller kompetens i alla åldrar och med olika bakgrund. Den viktigaste resursen för att planer ska bli verklighet är människorna – företagets samtliga medarbetare och chefer. En väl fungerande organisation, tydliga roller, ständig kompetensutveckling, bra arbetsmiljö och rätt verktyg ska ge förutsättningar för både måluppfyllelse och arbetsglädje. Bolaget ska präglas av individuell och gemensam utveckling där alla roller ska ges möjlighet att bidra.

Bolaget arbetar också för att skapa förutsättningar för ett aktivt näringsliv nära sina bostadsområden och bidrar till ungas väg till arbetslivet, genom att ge plats till praktikanter och feriearbetare. Stockholmshem

deltar även i det långsiktiga arbetet i att främja företagsetablering och nyföretagande i de stadsdelar där bolaget är verksamt. Genom fastighetsägareföreningarna försöker bolaget också skapa möjligheter för lokalhyresgäster att utvecklas och verka i bostadsområdena.

Bolaget ställer också krav i upphandlingar att våra leverantörer på olika sätt ska bidra till ökad sysselsättning.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Aktivt bidra till att fler långtidsarbetslösa får en ingång till jobb på ordinarie arbetsmarknad exempelvis genom fler Stockholmsjobb, ökad egen regi och i högre grad ställa sociala krav i upphandlingar	 Fortsätta	Ingår i löpande verksamhet.
 I ökad utsträckning tillgängliggöra arbetsplatser genom sociala krav i stadens upphandlingar	 Fortsätta	Ingår i löpande verksamhet.



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

Stockholms hem bidrar på flera områden för att staden ska ha en väl fungerande bostadsmarknad som kännetecknas av god rörlighet, tillgänglighet och rimliga hyror. Bolaget gör detta genom ett aktivt arbete med stadsutveckling, målmedveten satsning på att minska oriktiga hyresförhållanden, ett aktivt arbete inom bolagens internkösystem samt varsam renovering. Bolaget verkar i hela sitt bestånd för social hållbarhet och medverka till åtgärder för ökad trygghet och attraktiv stadsmiljö.

Stockholms hem lägger extra vikt vid utformning av projekt och upphandling för kostnadskontroll över tid. Bolaget vill bidra till en effektiv och rationell byggmarknad med fler aktörer och minskat antal oegentligheter, därför arbetar bolaget också aktivt inom föreningen "Rättvist byggande". Arbetet inom projekten förbättras genom en ständig utveckling bland annat genom innovativa och kostnadseffektiva lösningar. Målsättningen att nå rimliga instegshyror även i nyproduktion omhändertas i första hand genom Stockholms husen, denna produktion ger kortare ledtider och även ett aktivt arbete med förbättrade kalkyler och lönsamhet.

Bolaget fortsätter medverka till att utveckla moderna och attraktiva boenden i staden. Bolagets hyresgäster och övriga kunder ska erbjudas efterfrågade produkter och tjänster samt vara välinformerade om vad bolaget kan erbjuda. Hyresgästerna ska erbjudas inflytande över sitt boende och Stockholms hem arbetar med boendedialoger i samband med bland annat ombyggnationer. Som ett av landets största bostadsföretag är nöjda kunder ett självklart mål för oss. Det är för kunderna vi finns till.

En tydlig bolagsprioritering är att öka kundnöjdheten ytterligare bland annat genom att höja hyresgästernas trivsel, trygghet och skapa långsiktigt goda kundrelationer. Bolaget erbjuder bostäder som grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga samt tillhandahåller bostäder till prioriterade grupper där staden har ett åtagande i lag. På detta sätt bidrar Stockholms hem till trygghet och flexibilitet för stadens invånare. Bolaget fortsätter även med sitt fokus på ökad tillgänglighet i underhållsprojekt.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Aktivt bidra till stadens mål att senast år 2030 kunna erbjuda alla studenter som vill en studentbostad och pröva nya former för delat boende såväl för studenter som för andra hyresgäster	 Fortsätta	Ingår i löpande verksamhet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Analysera hur de kan bidra till fler lägenheter med många rum genom ny- och/eller ombyggnad, samt hur hyrorna för dessa kan pressas, i syfte att motverka trångboddhet bland resurssvaga grupper.	 Fortsätta	Ingår i löpande verksamhet. I samband med nyproduktion gör bolaget marknadsanalyser för att identifiera behov av olika lägenhetsstorlekar.
 Arbeta aktivt med stadens fokusområden, särskilt Fokus Järva genom att ta ansvar för utvecklingen av området, både kopplat till närvaron genom befintligt bestånd och ökat genomförande av nya stadsutvecklingsprojekt.	 Fortsätta	Ingår i löpande verksamhet.
 Bistå SHIS Bostäder i dess verksamhet och i byggandet av bostäder inom ramen för stadens bostadsförsörjningsansvar	 Fortsätta	Ingår i löpande verksamhet.
 Nyproducera minst 3 500 bostäder under mandatperioden	 Fortsätta	Ingår i löpande verksamhet.
 Samverka kring arbetet för en enhetlig och effektiv kommunikation som aktivt bidrar till stadens arbete med Fokus Järva	 Fortsätta	Ingår i löpande verksamhet.
 Tillsammans med exploateringsnämnden arbeta för att bolagens projektportföljer till att vara minst tio gånger den planerade årliga produktionen.	 Fortsätta	Ingår i löpande verksamhet.
 Tillsammans med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Stockholms Stadshus AB bedriva en långsiktig och effektiv planering för byggandet av Stockholmshus. Produktionen av Stockholmshus bör utgöra minst hälften av allmännyttans samlade produktion fram till 2030.	 Fortsätta	Ingår i löpande verksamhet.



### 3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden

Arbetet med att stärka Stockholmshems förmåga i framtida kriser men även inom civilt försvar fortsätter. Arbetet innefattar både den egna verksamheten och deltagande inom den stadsgemensamma samverkan. Arbetet syftar till ökad kompetens och medvetenhet i den egna organisationen och säkerställande av metoder, rutiner och tillräckliga resurser. Bolaget kommer fortsätta träna sin förmåga genom övningar och verkliga vardagsincidenter. Under de kommande åren kommer bolaget att vidta åtgärder för att säkerställa funktionaliteten i bolagets skyddsrum.

Stockholmshem har inrättat en dataskyddskommitté och utvecklar systematiskt sitt informationssäkerhets- och dataskyddsarbete. Bolaget har sedan dataskyddsförordningens införande haft ett internt dataskyddsbud men kommer i början av perioden att överföra uppdraget till ett externt

dataskyddsbud.

Under 2024 går bolaget in i en ny tvåårig RSA-cykel (risk och sårbarhetsanalys) enligt stadens modell.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Delta i arbetet inom stadens sektorsorganisation för civil beredskap.	 Fortsätta	

### 3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser

Säkerhets- och trygghetsskapande arbete är en integrerad del av bolagets kärnverksamhet. Att tillhandahålla trygga miljöer för boende och företagande är en stor del av arbetet med att skapa attraktiva och hållbara bostadsområden med nöjda kunder. Bolaget använder metoder som är evidensbaserade via forskning eller utgår från beprövad erfarenhet där forskning saknas, bland annat "Broken Windows- samt Rutinaktivitetsteorin".







Bolaget arbetar med särskilt fokus i områden med större utmaningar för att skapa positiva trender och ge våra kunder förutsättningar till ett tryggt och säkert boende. En särskild budget avsätts för sociala åtgärder utöver ordinarie verksamhet i en bosocial fond som stöttar arbetet med att minska skillnaderna och öka trygghet och trivsel i våra fokusområden.









Bolagets brottsförebyggande och trygghetsskapande arbete bygger på djup och etablerad samverkan. Genom engagemanget i fastighetsägareföreningarna Rågsved, Skärholmen, Hässelby och Järva, driver bolaget en positiv områdesutveckling och platsaktivering. Bolaget har i dagsläget inga lokaler i Järva.

Trygghetsarbetet fortsätter och utvecklas genom flera framgångsrika trygghetsinsatser som bolaget sett bidra till positiv områdesutveckling. Bland annat fortsätter samarbetet med polisen att utvecklas inom exempelvis ramen för Trygga trappan och andra insatser.

Stockholmshem leder och deltar i det bolagsgemensamma arbetet med Störningsjouren. Med egna trygghetsbilar och samverkan med lokala aktörer, ökar den sociala kontrollen i våra bostadsområden och sätter fokus på ett förebyggande arbete. Bolaget verkar också för att öka tryggheten i staden genom att fortsatt vara branschledande i arbetet mot oriktiga hyresförhållanden, bostadsrelaterade bedrägerier och organiserad brottslighet i branschen

Stockholmshem var initiativtagare till föreningen Rättvist Byggnad som förenar en växande andel av fastighetsägarna i ett arbete mot kriminalitet i branschen. Rättvist Byggnad har en löpande dialog med Ekobrottsmyndigheten samt återkommande utbildningsinsatser för anställda för att höja kunskap och medvetenhet om risker för arbetslivsbrott inom byggsektorn.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Arbeta för att stadens medarbetare inte utsätts för hot, rasism eller otillbörlig påverkan	 Fortsätta	Ingår i löpande verksamhet.
 Arbeta proaktivt och strukturerat för att motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser, samt inom upphandlade verksamheter som till exempel lokalvård.	 Fortsätta	Ingår i löpande verksamhet.
 I samarbete med S:t Erik Försäkring strategiskt stärka det förebyggande	 Fortsätta	Ingår i löpande verksamhet.



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
arbetet i syftet att minska antalet brand- och vattenskador i stadens byggnader		
 Kraftsamla för att motverka välfärdsbrottslighet - i arbetet ingår att se över rutiner, säkerställa kontrollmekanismer, minska antalet underleverantörer samt upprätta egen kapacitet och rådighet	 Fortsätta	Ingår i löpande verksamhet.
 Med stöd i lokal lägesbild och analys vidta sociala och situationella brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder utifrån det egna ansvarsområdet	 Fortsätta	Ingår i löpande verksamhet.
 Utveckla inflytandet för hyresgästerna och samarbetet med andra lokala aktörer, samt främja social sammanhållning och tillit i bostadsområdena.	 Fortsätta	Ingår i löpande verksamhet.
 Vidareutveckla och förstärka samverkan med relevanta externa aktörer i trygghets- och säkerhetsarbetet, exempelvis inom ramen för samverkansöverenskommelse med polis samt lokala strukturer för platsamverkan	 Fortsätta	Ingår i löpande verksamhet.



### 3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt

Stockholmshems övergripande målsättning är att jämställdhets- och mångfaldsarbetet ska ingå som en naturlig del i all verksamhet. Verksamheten ska präglas av uppfattningen att alla har och ska tillförsäkras lika rättigheter och möjligheter och därmed lika värde. Alla medarbetare ska känna att deras insats i arbetet är betydelsefull och att de har ett ansvar att medverka till goda arbetsförhållanden.

Bolaget arbetar alltid med kunden i fokus, med kunddialog och närhet till kund. Där bolaget ser behov av extra insatser tillsätter vi mer tid och resurser i syfte att minska skillnader mellan våra bostadsområden.

Stockholmshem fortsätter att tillämpa de riktlinjer för samarbeten med externa aktörer som tagits fram. Inför ett potentiellt samarbete genomförs kontroller och stöd betalas inte ut till individer. Riktlinjerna fastställer vilken inriktning och vilka krav som ska gälla för bolagets samarbeten. Dessa samarbeten följs löpande, dels genom besök i ett urval av verksamheterna, dels genom att begära in och granska uppgifter från samarbetsaktörerna.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Genom kontroll och uppföljning säkerställa att ekonomiska bidrag eller tillgång till lokaler inte ges till någon aktör som inte står bakom den demokratiska rättsstatens principer, de mänskliga rättigheterna och jämställdhet mellan kvinnor och män	 Fortsätta	Ingår i löpande verksamhet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Involvera stockholmare i beslut som påverkar deras vardag genom exempelvis medborgardialoger och medborgarbudgetar	 Fortsätta	Ingår i löpande verksamhet.

## Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Åsa Wigfeldt, VD	2024-08-29
Helena Roos, Chef Ekonomi	2024-08-29