



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

Sid. 1 (51)
2024-09-17

Utfallsrapport Tertianl 2 2024

AB Stockholmshem

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar	3
Analys av ekonomisk utveckling	3
Resultatsammanställning, investeringar & övrigt	3
Analys	4
1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden	6
1.1 Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid	6
1.2 Alla barn ska ges likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan.....	8
1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst	8
1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet.....	10
1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv	12
2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning	13
2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring	13
2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar	20
2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar	22
2.4 Stockholmarens hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer.....	25
3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla	26
3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd	26
3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb.....	30
3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med.....	32
3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb.....	39
3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden.....	40
3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser	42
3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt	48

Bilagor

Bilaga 1: Stora Projekt T2 2024 - SEKRETESS

Bilaga 2: Beslutade genomförandeprojekt över 300 mnkr

Sammanfattande kommentar

Stockholmskem ska vara ett ekonomiskt starkt bolag som drivs på affärsmässig och allmännyttig grund. Den ekonomiska situationen i samhället har satt fokus på bolagets behov att effektivisera verksamheten och vi jämför vårt effektiviseringsarbete med branschen i övrigt, både på den privata och kommunala sidan. Bolaget förvaltar stora fastighetsvärden åt skattebetalarna och arbetar aktivt med att underhålla och utveckla dessa värden. I takt med att fastighetsförvaltningen effektiviseras, granskar vi även bolagets löpande verksamhet för att uppnå en långsiktigt hållbar ekonomi.

Stockholmskem fortsätter medverka till att utveckla moderna och attraktiva bostäder i staden. Bolagets hyresgäster ska vara välinformerade och kunna erbjudas efterfrågade produkter och tjänster samt inflytande över sitt boende. Nöjda kunder är en självklarhet för oss som ett av landets största bostadsföretag. Det är för kunderna vi finns till. Det är därför vi med stolthet ser att utfallet för NKI-undersökningen är det högsta bolaget uppnått någonsin.

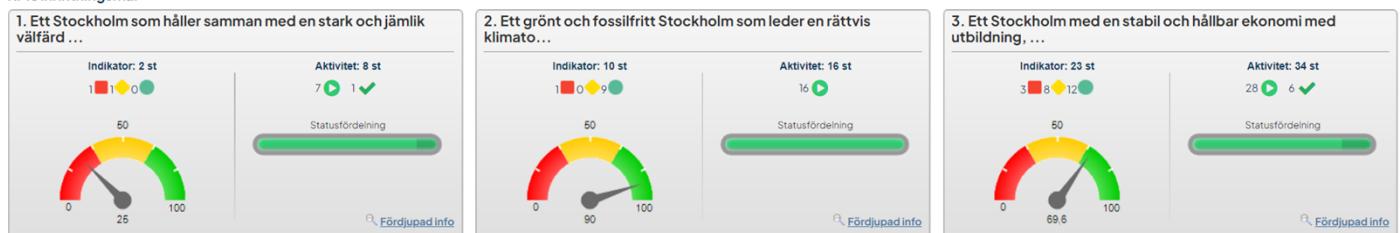
En tydlig bolagsprioritering är att bibehålla kundnöjdheten, för ökad trivsel och långsiktiga goda kundrelationer. Stockholmskem bidrar till trygghet och flexibilitet för stadens invånare. Genom att erbjuda bostäder som grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga och genom att tillhandahålla bostäder till prioriterade grupper där staden har ett åtagande i lag.

Bolaget tar ett stort och ökande socialt ansvar med sikte på minskade skillnader mellan de områden vi verkar inom, samt ökar bostädernas tillgänglighet i kommande underhållsprojekt.

Stockholmskem verkar också för att öka tryggheten i staden genom att fortsatt arbeta mot oriktiga hyresförhållanden, bostadsrelaterade bedrägerier och organiserad brottslighet i branschen.

Bolaget har en strikt satt klimatplan för att uppnå klimatneutralitet 2030 och arbetar in stadens miljöprogram och utsläppsbeleg i interna planer, program och aktiviteter. Stockholmskem strävar efter att utöka antalet parkeringsplatser med laddningsmöjligheter för att uppfylla stadens mål och vårt engagerade miljöarbete backas upp av ett miljöledningssystem certifierat enligt ISO standard. I augusti utfördes den externa uppföljningsrevisionen för ISO 14001, där bolaget erhöll ett gott resultat med endast några få mindre avvikelser.

KF:s inriktningsmål



Analys av ekonomisk utveckling

Resultatsammanställning, investeringar & övrigt

Resultatsammanställning

Nyckeltal	Utfall	Budget	Prognos
Omsättning	2 215 717	3 246 700	3 347 237
Rörelsekostnader	-1 087 730	-1 466 831	-1 626 030
Avskrivningar	-481 834	-754 000	-743 392
Nedskrivningar och Utrangeringar	-1 391	-8 000	-8 000
Personalkostnader	-257 249	-359 158	-374 921

Nyckeltal	Utfall	Budget	Prognos
Övriga kostnader	12 007		12 000
Finansnetto	-241 034	-383 700	-369 000
Resultat efter finansnetto	158 486	275 011	237 894

Investeringar

Nyckeltal	Utfall	Budget	Prognos
Nyproduktion	959 360	1 184 000	1 454 000
Strategiska investeringar (Ombyggnad)	39 944	159 815	158 000
Ersättningsinvesteringar	144 491	423 185	405 000
Summa investeringar	1 143 795	1 767 000	2 017 000

Övrigt

Nyckeltal	Utfall
Antal anställda	405
Balansomslutning	26 788 854

Analys

Utfall tertial 2 2024

Intäkterna uppgår till 2 216 mnkr vilket är 38 mnkr högre än budget, vilket främst förklaras av resultatet i den årliga hyresförhandlingen samt försäkringsintäkter.

Rörelsekostnaderna uppgår till 1 088 mnkr vilket överstiger budget med 108 mnkr. Detta beror delvis på ökade kostnader för skador orsakade av vatten och brand som inte täcks av vår försäkring, vilket uppgår till 76 mnkr. Bolaget budgeterade för liknade kostnad som utfallet från föregående år, då detta är en svår post att förutse. Bolaget har i sin underhållsplanering prioriterat de fastigheter som behöver åtgärd för att minska kostnadsutvecklingen på sikt.

Taxebundna kostnader överstiger budget med 32 mnkr på grund av ökade kostnader för fjärrvärme samt för avfallshantering. I budgeten uppskattades taxorna innan de var färdigställda. Bolaget arbetar fortsatt med energieffektiviseringar för att minska kostnadsökningen.

Kostnader för avskrivningarna är något lägre jämfört budget vilket förklaras av försenade projektavslut.

Personalkostnaderna uppgår till 257 mnkr, vilket överstiger budget med 18 mnkr. Största delen av avvikelserna är fortsatt kopplad till ökade pensionskostnader.

Finansnettot är lägre jämfört med budget vilket förklaras av en lägre ränta än angiven i budgetförutsättningarna.

Sammanfattningsvis levererar bolaget ett något lägre resultat än budget för de båda tertialen.

Investeringar

Investeringarna avser nyproduktion om 959 mnkr jämfört budget om 789 mnkr. Nyproduktion har ökat med 170 mnkr jämfört med budget, vilket är kopplat till högre projektframdrift och fördyringar i projekten. Strategiska investeringar och ersättningsinvesteringar har minskats eller förskjutits där möjlighet funnits, för att ge utrymme till nyproduktion som varit svåra att korrigera.

Totalt landar investeringar på 1 144 mnkr jämfört med budgeterade 1 178 mnkr.

Prognos 2 2024

Bolaget prognostiserar ett resultat om 238 mnkr för 2024 vilket är 37 mnkr lägre jämfört med ägarens resultatkrav på 275 mnkr.

Intäkterna prognostiseras att öka med 100 mnkr jämfört med budget och hamnar på totalt på 3 347 mnkr i prognos för 2024. Ökade hyresintäkter beror på ett högre utfall i hyresförhandlingarna än budgeterat. Övriga intäkter beräknas öka i och med bolagets högre försäkringsersättningar kopplade till skador.

Rörelsekostnaderna prognostiseras till 1 653 mnkr vilket är 159 mnkr högre än budget. Den främsta förklaringen till kostnadsökningen är kopplat till skador, där viss del täcks av vår försäkring. Bolaget ser också ökningskopplat till taxebundna kostnader, där fjärrvärmens har varit dyrare på grund av en kallare vinter, jämfört med bedömningen. I budgeten uppskattades taxorna innan de var färdigställda. Bolaget arbetar fortsatt med energieffektiviseringar för att minska kostnadsökningen.

Personalkostnaderna prognostiseras till 375 mnkr jämfört med budget på 359 mnkr vilket är en ökning om 16 mnkr. Ökningen beror främst på de nya pensionsavtalen som tecknades under föregående år, vilket har gjort att prognosen justerats upp.

Bolagets avskrivningar för 2024 prognostiseras att minska med 11 mnkr, främst kopplat till projektförskjutningar. Prognos för avskrivningar hamnar på 743 mnkr.

Bolagets finansiella poster prognostiseras till 369 mnkr, vilket är en minskning om 15 mnkr jämfört budget. Antaganden om snittränta i budget baseras på SSAB:s budgetinstruktioner. Uppdaterade antaganden i finanssektionens månadsrapport visar på en lägre räntebana.

Förutsättningarna på marknaden skapar fortsatta utmaningar där höjda kostnader i verksamheten inte till fullo täcks av hyresökningar. Ökade finansieringskostnader och halverade presumtionshyror resulterar i en längre tid för att investeringen ska nå nollresultat i resultaträkningen. Risken för nedskrivningar i fastighetsbeståndet kvarstår främst för pågående och nyligen färdigställd nyproduktion. En beståndsvärdering görs i samband med årsbokslutet och eventuella nedskrivningar bokas i samband med detta.

Investeringar

Prognostiserad investeringsvolym uppgår till 2 017 mnkr vilket är 250 mnkr högre jämfört budget. Investeringar avseende nyproduktion om 1 437 mnkr jämfört budget om 1 184 mnkr, har ökat på grund av snabbare framdrift och fördyringar i projekt.

Strategiska om- och tillbyggnader samt ersättningsinvesteringar har mindre avvikelser mot budget.

Nyproduktion omfattar byggnation av bostadslägenheter, tillfälliga bostäder samt ytor som konverteras till bostäder.

Strategiska investeringar avser i huvudsak större renoveringar och upprustning, t ex att uppdatera fastigheterna avseende stammar, badrum, elinstallationer, kök, ventilation och värmesystem.

Ersättningsinvesteringar innebär åtgärder med syfte att ha en bibehållen funktionalitet, t ex renoveringar av hissar, tak, fasader och tekniska installationer samt upprustning av gårdar och utemiljöer.

Stockholms hem har fortsatta utmaningar i ökade kostnader samt sjunkande marknadsvärdering vid bedömning av lönsamhet i planerade projekt. Bolaget ser även risker med konkurser bland dess entreprenörer. Den sammanfattande bedömningen är att Stockholms hem har utmaningar med att genomföra lönsamma projekt.

Rapportering stora investeringsprojekt

	Antal lgh	Senast fattat genomförande-beslut	Beslut investering, mnkr	Byggstrat	Inflyttning
Linaberg	370	2020-03-05	1 130	Q4 2016	Q4 2021
Örtuglandet	96	2024-09-02	490	Q2 2022	Q4 2025
Persikan	151	2024-05-06	1 010	Q4 2020	Q2 2026
Måsholmen	102	2023-03-20	647	Q4 2020	Q4 2024
Utombordaren 2	161	2022-10-03	565	Q3 2023	Q2 2026
Bjurbäcken	125	2022-12-19	371	Q3 2023	Q1-2025
Tjället	152	2023-09-04	495	Q4 2022	Q4 2025
Tåjärnet	99	2024-03-06	308	Q2 2024	Q2 2026

Samtliga utfall i denna rapport är per 2024-08-31 Se bilaga; Beslutade genomförandeprojekt, över 300 mnkr

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

Målet prognostiseras att uppnås eftersom de fem målsättningarna som ingår i målet förväntas uppnås. Aktiviteterna som ingår i målet löper enligt plan och utfallet för de två indikatorerna kopplade till målet ligger under mål. Både antalet verkställda avhysningar och antal förmedlade försöks- och träningslägenheter samt lägenheter till Bostad först är något som bolaget har svårt att påverka. Därmed finns det inga planerade åtgärder för att komma tillrätta med avvikelserna för de båda indikatorerna.

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

Stockholms hem följer stadens riktlinjer och rutiner för förmedling av lägenheter till särskilda grupper. Utifrån Bostadsförmedlingens förfrågan om tillgänglig lägenhet i bolagets bestånd förmedlas försöks- och träningslägenhet, förtur eller Bostad först. Inom ramen för uppdraget ingår även att tillhandahålla lägenheter riktade till barnfamiljer via SHIS och förturer genom stadsförvaltningarna.







Bolaget fortsätter sitt framgångsrika arbete mot oriktiga hyresförhållanden och bostadsrelaterade bedrägerier. Samarbetsforum är upprättat med systerbolagen och staden. Arbetsätt finns kring hantering av oriktiga hyresförhållanden samt där barnfamiljer riskerar avhysning.


Bolaget samarbetar i vräkningsförebyggande syfte med samtliga stadsdelsförvaltningar där bolaget har lägenheter och har även en god kontakt med socialnämnden centralt.

Utöver det arbetar bolaget för ett starkt bostadssocialt arbete bland annat när det gäller våld i hemmet. Genom kompetensutveckling, informationsinsatser, och ett förstärkt barnrättsperspektiv vill bolaget ytterligare förbättra sin informationssatsning; Hur man som hyresgäst tipsar vid misstanke om våld i hemmet eller oro om missförhållanden. Även bolagets kundnära roller utbildas för att skapa förutsättningar att identifiera varningstecken för våld i hemmet.

Stockholms hem vill möjliggöra goda krafter som på ett tydligt sätt skapa mervärden för våra hyresgäster och i våra områden. Genom bolagets samarbeten med ideella föreningar och organisationer skapar bolaget möjlighet för barn och unga att få tillgång till läxhjälp samt att delta i fritidsaktiviteter såsom idrott och kreativt skapande i syfte att främja hälsa och stärka den individuella förmågan. Bolaget bedriver ett aktivt arbete med detta genom stöd och samarbeten samt vid behov med förstärkning från vår interna Bosociala fond.

Stockholmshem använder Byggvarubedömningen som ett verktyg när byggvaror väljs, detta för att undvika att skadliga material byggs in i våra projekt inom ombyggnad, nyproduktion och renovering. Bolaget genomför Barnkonsekvensanalys, BKA vid nyproduktion när så är tillämpligt.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbetet mot oriktiga hyresförhållanden, olovlig andrahandsuthyrning och bostadsrelaterade bedrägerier samt utveckla samverkan med socialtjänsten för att motverka utsattheten för de som berörs.				<p> Bolaget skall skapa samarbetsforum med övriga fastighetsbolag samt andra berörda aktörer/myndigheter för att dela kännedom om oriktiga hyresförhållanden samt tillämpa ny lagstiftning inom området och i förekommande fall uppmärksamma SDF när en familj riskerar avhysning.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har upprättat ett samarbetsforum med fastighetsbolag samt delar av staden. Forumet arbetar aktivt med oriktiga hyresförhållanden och delar kunskap. Familjer som riskerar avhysning till följd av bolagets arbete med oriktiga hyresförhållanden hanteras inom ramen för de vräkningsförebyggande avstämningarna med berörda stadsdelsförvaltningar.</p>
 Förstärka sitt vräkningsförebyggande arbete och aktivt verka för att en noll-vision ska gälla för vräkningar av barnfamiljer	  Antal verkställda avhysningar Analys Av de tolv genomförda avhysningarna perioden maj-augusti	12 st	25 st	<p> Skapa samarbetsforum med övriga fastighetsbolag samt andra berörda aktörer/myndigheter för att dela kännedom om oriktiga hyresförhållanden. Tillämpa ny lagstiftning inom området och i förekommande fall uppmärksamma SDF när en barnfamilj riskerar avhysning.</p> <p>Analys</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>2024 härleds sju till Bolagets arbete mot oriktiga hyresförhållanden. Prognosen för helår har justerats upp till 30 i antal med anledning av de tvister som i dagsläget föreligger där det finns risk för avhysning.</p>			<p>✔ Skapa samarbetsforum med övriga fastighetsbolag samt andra berörda aktörer/myndigheter för att dela kännedom om oriktiga hyresförhållanden. Tillämpa ny lagstiftning inom området och i förekommande fall uppmärksamma SDF när en barnfamilj riskerar avhysning.</p> <p>Analys</p>
<p> Stärka sitt bostadssociala arbete i samverkan med socialnämnden när det gäller våld i hemmet genom bland annat kompetensutveckling, informationsinsatser, och ett förstärkt barnrättsperspektiv</p>				<p>▶ Bolaget ska arbeta för stärka sitt bostadssociala arbete och när det gäller våld i hemmet, bland annat genom kompetensutveckling, informationsinsatser, och ett förstärkt barnrättsperspektiv.</p> <p>Analys</p> <p>Stockholmshems Hyresjuridiska enhet planerar att genomföra en utbildning för förvaltningens medarbetare under 2024 med syfte att kompetensutveckla alla medarbetare i kundnära roller.</p>

1.2 Alla barn ska ges likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan

Stockholmshem arbetar med naturbaserade leklösningar vid ny- och ombyggnad av våra utemiljöer.

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

Stockholmshem arbetar inom flera fastighetsägarföreningar för att stärka områdesutvecklingen där

förbättrade livsvillkor för invånarna är en av utgångspunkterna tillsammans med förbättrade villkor för den lokala företagsamheten. Det innebär att bolaget fokuserar utvecklingsresurser i stor utsträckning till våra fem utvalda områden Hässelby, Rågsved, Skarpnäck, Sätra och Skärholmen. I det arbetet finns också flera framgångsrika trygghetsåtgärder som lett till positiv områdesutveckling.




Bolaget fortsätter utveckla nyproduktionen med ett fokus på Stockholmshus och att hålla nere hyresnivåerna. Det förändrade konjunkturläget har inneburit att utmaningarna har ökat att finansiera på ett sätt som skapar hållbara kalkyler.



I samband med ombyggnationer och underhållsarbeten görs åtgärder för att förbättra tillgänglighet inom och utanför bostaden. I Stockholmshems projekteringsanvisningar som gäller för all om- och nybyggnad är Stadens mål "att bli bäst på tillgänglighet" implementerat. Som stöd i arbetet finns även bilagan "Tillgänglighet, Stockholms Stads handbok, Stockholm – en stad för alla". Målsättningen är att i alla bolagets fastigheter - vid nybyggnads-, ombyggnads- och renoveringsprojekt - nyttomaximera byggprojektet ur ett tillgänglighetsperspektiv.

Genom ett medvetet tillgänglighetsarbete görs stora insatser i löpande underhåll och vid nybyggnads-, ombyggnads- och renoveringsprojekt utan att det innebär stora merkostnader. Exempel på åtgärder är kontrastmarkering i trappor, god belysning i allmänna utrymmen, taktila skyltar, ledstänger, bygga bort onödiga trappsteg och trösklar, tillgängliggöra allmänna utrymmen och skapa parkeringsplatser för permobiler, markera svängradie för dörrar och våningsnummer.

Lägenheter som är tillgängliga enligt en definition som bolagen tagit fram tillsammans med Bostadsförmedlingen får en särskild upplysningskod, vilket gör att bostadssökande kan söka fram tillgängliga bostäder redan hos Bostadsförmedlingen. Stockholmshem följer andelen tillgängliga lägenheter med en särskild upplysningskod som lämnas in till Bostadsförmedlingen.

För att bidra till ett jämlikt och jämställt Stockholm arbetar bolaget aktivt i samråd med stadsdelsnämnder och SHIS för att hitta lägenheter som särskilt lämpar sig som FoT-lägenheter samt "Bostad först". Det sker genom att dels öronmärka lämpliga lägenheter till särskilda grupper vid överlämning till Bostadsförmedlingen dels genom att alltid vara positiva vid förfrågan från Bostadsförmedlingen att tillhandahålla lägenheter till försök- och träning, Bostad först och förtur. Utmaningen är att förena kravet på pris, läge och möjlighet för mottagarna att förvalta innehavet på ett, för dem, resurseffektivt sätt.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Bidra till stadens gemensamma arbete om att förmedla försöks- och träningslägenheter, Bostad Först, förturslägenheter och skyddade boenden för våldsutsatta	  Antal förmedlade försöks- och träningslägenheter samt lägenheter till Bostad först. Analys Bolaget bidrar löpande med lägenheter till FoT, Bostad Först, förturslägenheter och skyddade boenden. Förmedling av lägenheterna sker via bostadsförmedlingen. Totalt har 117 lägenheter förmedlats inom kvoten. 27 lägenheter i måltalet avser lägenheter till SHIS för barnfamiljer i osäkra boendeförhållanden.	117 st	218 st	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Inom denna kvot har endast 13 lägenheter förmedlats då efterfrågan på lägenheter inte funnits hos SHIS. 173 lägenheter i målnätet avser lägenheter till SDF. Inom denna kvot har endast 91 lägenheter efterfrågats.			
				  Socialnämnden ska i samarbete med bostadsbolagen utbilda husvärdar i att identifiera tecken för våld i hemmet Analys Under det andra mötet presenterade den ansvarige från socialnämnden det material som utarbetats baserat på bostadsbolagens input. Materialet har tillsammans granskats och förbättrats inför den slutliga genomgången, som kommer att ske i form av en utbildning hos bostadsbolagen. Det tredje mötet ägde rum i slutet av augusti och inkluderade planeringen av utbildningen som kommer att starta i september.

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

Stockholms hems åtgärder för äldre under den aktuella perioden fokuserar på att skapa säkra och tillgängliga lokalmiljöer. Bolaget prioriterar centrumutveckling och en förstärkt närvaro i ytterområdena, samt integrerade sociala värden i stadsplaneringen. Detta inkluderar både planeringen av nya områden och förbättring av trygghet, tillgänglighet, trivsel och sociala värden i befintliga områden, fastigheter och lokaler som tillhandahåller service och efterfrågade tjänster.



Stockholms hem fortsätter med arbetet att lyfta de kommersiella lokalerna kring Västertorpsplan, med syfte att skapa en tryggare och mer levande plats med service som möter invånarnas behov. Arbetet bedrivs i samarbete med staden/trafikkontoret för att säkerställa en samtidig utveckling av torgytan. En dialog pågår med Hyresgästföreningen för att se om lokalerna med gemensamma ansträngningar kan bli ett viktigare bidrag till de boende och det lokala föreningslivet. Bolaget utvecklar ständigt arbetet med tillfälliga etableringar i lokaler för att möjliggöra upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet.





Alla nybyggnadsprojekt som bolaget genomför har en hög grad av tillgänglighet.

Stockholmshem fokuserar på att informera hyresgästerna om deras möjligheter till en ny bostad. Bolaget vidtar åtgärder för att öka rörligheten genom att utföra aktiviteter och kommunikationskampanjer baserade på statistik, såsom omflyttningsfrekvens och anledningar till uppsägning. Samtidigt följer bolaget marknadstrender för att mer noggrant kunna analysera omflyttningsmönster.

Planerade aktiviteter under 2024:

- **Kommunikationsinsats** - Kommunikationsaktiviteten: "Bo du som vill bo" gick ut i olika kanaler under våren och följdes av en artikel i hyresgästtidningen Stockholmshemmet (juni). I artikeln informerades om den interna kön, dessutom fanns inspirationsartikel om genomförd flytt.
- **Arbetsätt "Hellre fria än fälla"** - Arbetsättet innebär en mer generös bedömning av lägenhetsbyten, under förutsättning att det inte finns skäl att misstänka oegentligheter.
- **Samverkan** - Bolaget är fortsatt aktivt med att sprida budskapet bakom "Hellre fria än fälla" till branschkollegor.
- **Pilot i samband med ombyggnadsprojekt** - Piloten innebär att erbjuda hyresgäster 65+ som bor i 3:a eller större att permanent flytta till mindre bostad med lämpliga former av flyttstöd.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Särskilt prioritera centrumutveckling och stärkt närvaro i ytterstaden, i syfte att främja trygghet, trivsel samt förstärka sociala värden i stadsplaneringen.				<p> Bolaget arbetar fram lokalstrategier för våra centrum samt aktiverar tidigare insatser för aktuella områden. Bolaget skall fortsatt samverka med fastighetsägarföreningarna och andra lokala aktörer för att främja trygghet, trivsel och höja de sociala värdena.</p> <p>Analys Bolaget fortsätter sitt samarbete med fastighetsägarföreningar och andra lokala intressenter för att främja säkerhet, välbefinnande och för att höja de sociala värdena. Stockholmshem ger prioritet åt attraktivitet och säkerhet när det gäller val av verksamhetstyper och strävar aktivt efter att göra tomma lokaler attraktiva för uthyrning. Plats- och lokalstrategier för centrumområdena i Bagarmossen, Hökarängen och Västertorp har tagits fram och är klara för att presenteras, förankras och överlämnas till de som ansvarar för förvaltning och genomförande.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Utveckla arbetet med tillfälliga etableringar i lokaler för att möjliggöra upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet				<p> Bolaget skall färdigställa utvecklingsarbetet för flexibel lokalanvändning.</p> <p>Analys</p> <p>Genom samarbete med stadens kulturlots och andra förvaltningar, såsom stadsdelsförvaltningen och ungdomsverksamheten i Liljeholmshuset, utforskar Stockholmshem olika typer av temporära etableringar. Bolaget arbetar kontinuerligt med att möjliggöra tillfälliga etableringar i lokaler och underlätta tillgängligheten för civilsamhället och kultursektorn.</p>
 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				<p> Bolaget skall fortsätta med informationsinsatser för ökad rörlighet samt utredningar gällande förutsättningar för incitament för ökad rörlighet, såsom poängsystem för interna kön samt olika typer av flyttstöd.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget genomför aktiviteter och kommunikationsåtgärder baserade på statistik, såsom omflyttningsfrekvens och anledningar till uppsägning och reviderar arbetsmetoder och rutiner för att uppnå långsiktighet. Stockholmshem prioriterar att informera hyresgästerna om deras möjligheter till nytt boende. Under andra tertiet initierades en pilot i samband med ett större ombyggnadsprojekt, vilket möjliggör för hyresgästerna i fastigheten att byta lägenheter sinsemellan.</p>

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

Stockholmshem är verksam inom kulturområdet på många platser i staden. Förutom de projekt som ofta har kulturell inriktning inom vårt sociala hållbarhetsarbete är nu avtalet för Kulturhuset Stadsteaterns nya



lokaler i Stockholms shems nybyggda 23-våningshus på Bredholmstorget i Skärholmen undertecknat. I de nya lokalerna kommer tidigare skapa-själv-verksamheten "Labbet" för barn och unga att flytta in och utökas rejält.

Labbet som idag har cirka 130 kvadratmeter i Kulturhuset Stadsteaterns lokaler i Skärholmen kommer att få 500 nya kvadratmeter och i de nya lokalerna kommer det bland annat att finnas tre studios med möjlighet att skapa musik, podd, testa dj-bordet, redigera film och skapa dataspel. Målgruppen kommer att bjudas in att vara med och bestämma vad den nya verksamheten ska heta.

Tillträde sker i december i år.

Bolaget stödjer flera integrationsprojekt och initiativ, ofta i samarbete med ungdomar och föreningslivet. De samarbeten som etableras med föreningar måste uppfylla demokrativillkoret och arbeta med jämställdhetsfrågor. Genom partnerskap med lokala föreningar som berikar barns och ungdomars fritid, bidrar bolaget också till att det lokala föreningslivet blir hållbart och utvecklas.

Stockholms shem samarbetar med organisationer som Unga Berättar och arbetsmarknadsförvaltningen kring projekt för gestaltning och jobbmöjligheter för unga som befinner sig långt från arbetsmarknaden. Bolaget tillhandahåller flera lokaler och platser inom sitt fastighetsbestånd för kulturverksamhet, bland annat Konsthall C i Hökarängen, mosaiktrappan på Skärholmsterrassen och konstillationen "Min spegelbild", som är en 54 meter lång konstutställning på byggplanket vid Bredholmstorget.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 I samarbete med Kulturhuset Stadsteatern utveckla kulturhusverksamheten i Skärholmen				<p> Bolaget kommer att fortsätta dialogen med Kulturhuset/Stadsteatern rörande verksamhetens inriktning.</p> <p>Analys</p> <p>Planeringsarbetet för fastigheten samt dess funktioner fortgår. Inflyttning sker i december och arbetet löper på som planerat.</p>

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

Stockholms shem har som målsättning att våra bostadsområden ska vara socialt och klimat och miljömässigt hållbara samt erbjuda attraktiva och hållbara bostäder för alla.

I linje med den beslutade klimatstrategin genomförs olika åtgärder i bolaget.

Bolaget bedömer att målet uppnås eftersom de tre av fyra målsättningarna som ingår i målet förväntas uppnås. Aktiviteterna som ingår i målet löper enligt plan och enbart en indikator utfall avviker från målet.

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

För att minska bolagets miljöpåverkan och nå satta klimatmål har bolaget en särskild klimatfond. Detta för att uppmuntra arbetet med att tillvarata de goda idéer som finns hos alla medarbetare.

Vid nyproduktion och renoveringar tar bolaget hänsyn till ett livscykelperspektiv för att säkerställa att lokalerna förblir attraktiva för uthyrning över tid och flexibla för olika typer av verksamheter.

Lokalhyresgästen ansvarar för det inre underhållet, vilket skapar ett starkt incitament att minimera

investeringskostnader och agera varsamt, vilket bidrar till att hålla hyrorna stabila.

2023 formulerade bolaget en klimatstrategi tillsammans med systerbolagen som antogs i juni 2024. I linje med denna genomförs en rad åtgärder för att minska bolagets klimatpåverkan. För närvarande revideras bolagets projekteringsanvisningar i enlighet med klimatstrategin.



Stockholmskem har genomfört en inventering av alla befintliga byggnader för att identifiera lämpliga platser för installation av solceller. Byggnader med tak som är lämpliga för solceller har kategoriserats. Vid beslut om ombyggnation utförs en detaljerad utredning för att möjliggöra installation av solceller. Bolaget följer väl stadens mål om utbyggnad av solceller.







Stadens bostadsbolag, ledda av Familjebostäder, har initierat ett projekt för att utforska och föreslå olika alternativ för etablering och investeringar i vindkraft.





Stockholmskem har under flera år framgångsrikt arbetat för att minska energianvändningen i bolagets bestånd. Bolaget ligger i framkant inom området och har överträffat de förväntade målen för energibesparing enligt både stadens och bolagets egna planer. En rad energisparande åtgärder har genomförts som kommer att ha en långsiktig effekt, även om det med tiden kommer att bli svårare att uppnå ytterligare besparingar med enkla medel. För närvarande observerar bolaget en minskning av den totala energiförbrukningen och en generell nedgång i antalet inköpta kWh. Bolaget fokuserar aktivt på styrning och övervakning för att optimera driften och ytterligare minska energianvändningen. Dessutom har energiplaner upprättats för alla fastigheter, vilka innehåller förslag på åtgärder för att minska energiförbrukningen för varje enskild fastighet och de uppdateras kontinuerligt.





Bolaget deltar i stadens arbetsgrupp för att utreda gränsvärden för klimatpåverkan vid nybyggnation. Alla nya byggprojekt genomför LCA-beräkningar både i de tidiga skedena och under genomförandet. Ett principbeslut har tagits om att endast använda klimatförbättrad betong i nyproduktion, vilket är den mest kostnadseffektiva åtgärden för klimatförbättring.




Bolaget har länge arbetat med varsam renovering, cirkulärt byggande och dialog med hyresgäster, och förbereder sig nu för att delta i utvecklingen av en strategi för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor. För att uppnå framtida mål gällande material- och resursanvändning, minskning av avfall och ökat återbruk i alla processer, samarbetar bolaget med andra aktörer där stadens miljöförvaltning leder arbetet.





Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt verka för att öka sin egna förnybara elproduktion, som exempelvis vind och solenergianläggningar				<p> Arbete pågår i bolaget med att, i samverkan med systerbolagen, genomföra en utredning av hur elförsörjningen framöver kan ske genom ny egenproducerad vindkraft.</p> <p>Analys Familjebostäder har ansvar för att genomföra en utredning om förutsättningarna för vindkraft. Stockholmskem har följt arbetet och tagit del av den utredning som Familjebostäder tagit fram utifrån sitt elbehov. Förslaget kan skalas upp för att omfatta alla stadens fastighetsbolag.</p>


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 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				<p> Bolaget uppdaterar sina handlingsplaner för att implementera strategier för att aktivera klimatåtgärder</p> <p>Analys En klimatstrategi utvecklades under 2023 i samarbete med systerbolagen och antogs i juni 2024. Processer för systematisk klimatberäkning i renoveringsprojekt, samt för kortsiktig klimatförbättring, kommer att implementeras under 2024 i ett pilotprojekt tillsammans med IVL Svenska Miljöinstitutet.</p>
 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				<p> Bolaget skall arbeta i samverkan med lokala hyresgästföreningar samt genomföra boendedialoger.</p> <p>Analys Ärligen genomförs minst två möten med de lokala hyresgästföreningarna. Vid planering av underhåll och upprustning hålls samverkansmöten med de boende i fastigheten, för att möjliggöra olika standardhöjningar och för att säkerställa hyresgästernas möjlighet att bo kvar efter renovering.</p>
				<p> Bolaget skall arbeta med aktiv förvaltning med hög närvaro i våra bostadsområden.</p> <p>Analys Bolagets förvaltning sker framförallt genom lokal närvaro i daglig förvaltning. Kundteamen arbetar aktivt med daglig förvaltning i fastigheterna där de genomför tillsyn och åtgärder samt hjälper hyresgästerna.</p>
				<p> Bolaget skall utveckla projekteringsanvisningarna med varsam renovering och samverkan vid upprustning.</p> <p>Analys</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Inom bolaget pågår ett arbete med att ta fram en policy för varsam renovering. I samband med det genomförs regelbundna möten där projekteringsanvisningarna uppdateras och erfarenheter tas tillvara på för att än bättre kunna arbeta med varsam upprustning.
 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				 Redogöra för hur bolaget 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 Analys Stockholmshem har utfört en inventering av alla sina fastigheter och skapat en klassificering av tak som är lämpliga för installation av solceller. I samband med strategiska beslut genomförs en detaljerad utredning av möjligheterna för solcellsinstallation. Bolaget driver flera projekt för att installera solceller på befintliga tak som är väl anpassade för detta ändamål. En plan för installation av solceller för de kommande tre åren har utarbetats.
	 Andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt Analys Uppfylls Samtliga nybyggnadsprojekt LCA-beräknas, både i detaljplaneskede och i senare skeden.		100 %	
	 Andel lägenheter i bolagets bestånd som understiger en radonhalt på 200 bq/m3 luft Analys Bolaget mäter ca 10% av fastighetsbeståndet		100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>årligen för att på ett proaktivt sätt hantera lagkravet. Mätningar utförs under vintern, och endast en mycket liten del av mätobjekten visar värden som överstiger de tillåtna nivåerna. Om mätvärdena skulle överstiga dessa gränser, vidtas åtgärder för att sänka radonhalten.</p>			
	<p> Andel nyproducerade byggnader utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet</p> <p>Analys Uppfylls</p>		100 %	
	<p> Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent</p> <p>Analys Uppfylls Inga större ombyggnadsprojekt pågår.</p>	100 %	100 %	
	<p> Elproduktion baserad på solenergi</p> <p>Analys Rullande 12- T2 2024 Solel: 1718 MWh Solvärme: 106 MWh Total energiproduktion från solenergi R12: 1824 MWh Varav såld solel: 699 MWh</p>		1 845 MWh	
	<p> Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m2)</p> <p>Analys Uppfylls</p>		121,7 kWh/m2	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Köpt energi i stadens organisation Analys Uppfylls Januari och april var särskilt utmanande månader ur ett klimatperspektiv, vilket är en stor del av förklaringen till den ökade energiförbrukningen, samt februari som detta år hade en extra dag, vilket resulterade i en ökning på ungefär 3 % för den månaden. Vid normalårskorrigerering när vi tar fram nyckeltal för kWh/m ² , år, ska bolaget kompensera för variationer i utetemperatur. Under extrema förhållanden, som den verkligt kalla perioden i januari, fungerar inte kompensationen helt eftersom långvarigt kallt väder kan leda till problem exempelvis att ventilationsaggregat fryser.		321 GWh	
	 Relativ energianvändning Analys Uppfylls		121,7 (kWh/enhet)	
				 Bostadsförmedlingen i Stockholm AB ska i samarbete med AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder utöka lägenhetsinformationen med tillgång till uppgifter om källsortering, laddstolpar, cykelförråd och cykelställ samt åtgärder för energieffektiviseringar Analys För att säkerställa att kunderna får relevant information ser bostadsbolagen

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				tillsammans med Bostadsförmedlingen över möjligheten, att via en länk i varje annons hänvisa till mer detaljerad information gällande åtgärder för energieffektiviseringar samt mobilitetsinformation.
				 <p>  Miljö- och hälsoskyddsnämnden ska i samarbete med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder, och i samarbete med näringslivet, akademien och andra kommuner, utreda förutsättningarna för att etablera en storskalig återbruksdepå inom länet riktad till byggaktörerna </p> <p>Analys</p> <p>Bolaget medverkar i arbetsgruppen som Miljöförvaltningen samordnar. Innan sommaren genomfördes en workshop där behov och förväntade produkt- och materialströmmar diskuterades.</p>
				 <p>  Miljö- och hälsoskyddsnämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen, arbetsmarknadsnämnden, servicenämnden, trafiknämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Stockholm Vatten och Avfall AB och S:t Erik Markutveckling AB utreda och planera för en återbrukscentral av byggmaterial för stadens verksamheter där kvarteret Gjutmästaren i Ulvsunda ska utgöra pilot </p> <p>Analys</p> <p>Bolaget medverkar i arbetsgruppen som Miljöförvaltningen samordnar. Innan sommaren genomfördes</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				en workshop där behov och förväntade produkt- och materialströmmar diskuterades.
				 Redogöra för hur bolaget har ett livscykelperspektiv i lokalplaneringen för att hålla nere investeringsutgifter och dämpa hyreskostnader, för att erhålla en större flexibilitet över tid. Analys Bolaget beaktar både vid nyproduktion och renoveringar ett livscykelperspektiv för att garantera att lokalerna förblir uthyrningsbara över tid och anpassningsbara för olika typer av verksamheter. Lokalhyresgästen ansvarar för det inre underhållet i lokalen och därmed blir incitamentet stort att minimera investeringsutgifter och att tänka varsamt, det bidrar också till att hålla hyrorna på en stabil nivå.

2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar

Stockholms hem följer Stockholms stads vision om att vara en klimatsmart stad med ren luft, rent vatten och hållbar miljö. Stockholms hem arbetar målmedvetet med att få ner klimatavtrycket i anläggningar och material samt arbetar lokalt med klimatmålen. Detta inkluderar flera viktiga insatser i utomhusmiljön, såsom att stödja ekosystemen, välja hållbart växtmaterial för att främja biologisk mångfald och att minska transporter.





Dessa val görs med stöd av klimatberäkningar och är en viktig del av Stockholms hems arbete med affärsmålet att skapa ”hållbara bostadsområden”. Stockholms hem har detaljerade projekteringsanvisningar som specificerar hur bolaget ska anpassa sina projekt för att maximera ekosystemtjänster och biologisk mångfald, inklusive riktlinjer för hantering av dagvatten, regnbäddar, biokol som kolsänka, trädskottäckning, val av biotoper och vegetationstyper.

Bolagets klimatfond har finansierat planeringen av 130 träd som står i olika biokolsubstrat på plantskolan i 1-3 år, tills de är leveransklara till våra befintliga gårdar och byggprojekt. Målet är en grön omställning med lägre klimatavtryck.

Ett antal trädarter testas för att klara en klimatomställning, ge lägre klimatavtryck och främja biologisk mångfald. Projektet ser också hur användningen av torv kan fasas ut till förmån för biokol. Träden levereras bar-rotade och planteras i olika typer av biokol för att se om de etableras lika snabbt eller är lika stresståliga i stadsmiljö, oberoende av vilken typ av biokol som används. Träden är av olika arter och ålder, vissa växer

långsamt och andra snabbare. Bolaget arbetar med arter som har bättre förutsättningar att gå från torrt till blött, som klarar både frost i maj och på senhösten.

Stockholmskem har genomfört en riskanalys av klimatpåverkan och baserat på den prioriterat insatser för att minska risker och minimera skador vid bland annat skyfall. Under 2024 planerar bolaget att genomföra skyfallsåtgärder i Hökarängen. Bolaget har även påbörjat ett arbete rörande åtgärdsplan för övertemperaturer.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Intensifiera arbetet för ökad grönska och stärkt biologisk mångfald inom ramen för bolagets bestånd				<p> Bolaget kommer att arbeta med framtagning av handlingsplan för biologisk mångfald.</p> <p>Analys</p> <p>Det pågår ett arbete för att beskriva hur avdelningarna arbetar med biologisk mångfald i tidiga skeden, vid ombyggnad samt i förvaltning. I arbetet är fokus främst på bevarande men även hur man kan förstärka den biologiska mångfalden inom bolagets bestånd. Arbetet sker i samarbete mellan hållbarhetsenheten, enheten för stadsbyggnad, ombyggnad samt förvaltning i arbetsgruppen för biologisk mångfald.</p>
				<p>  Trafiknämnden ska i samarbete med exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, berörda stadsdelsnämnder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB, Stockholm Vatten och Avfall AB och i samråd med kommunstyrelsen påbörja arbetet med att ta fram åtgärdsplaner baserat på genomförd risk- och sårbarhetsanalys för skyfall</p> <p>Analys</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Stockholmskem har utfört en riskanalys av klimatpåverkan och baserat på den prioriterat insatser för att minska risker och minimera skador vid bland annat skyfall. Under 2024 planerar bolaget att genomföra skyfallsåtgärder i Hökarängen.

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







Stockholmskem har inrättat ett mobilitetsråd där bolaget arbetar fram olika mobilitetslösningar till exempel bil- och cykelpool, leveransboxar och cykelkök. Syftet med rådet är att utveckla Stockholmskems mobilitetserbjudande, följa upp och utvärdera de olika lösningarna för eventuellt breddinförande samt samverka internt och externt. Bolaget bidrar på detta sätt till stadens mål genom att skapa förutsättningar för hyresgästerna att minska sina klimatutsläpp kopplat till resor.







Som ett vidare led i detta har bolaget tagit fram en riktlinje kring mobilitet för att ge styrning och vägledning. I enlighet med denna riktlinje ska bolaget söka möjligheter att erbjuda hyresgästerna ett antal mobilitetstjänster såsom bil- och cykelpool, leveransboxar samt laddplatser för elbilar. Tekniska lärdomar från arbetet med mobilitetslösningar implementeras löpande vid revidering av projekteringsanvisningarna.

Bolagets fordonssflotta består till största del av elfordon men gas och laddhybrider förekommer i någon utsträckning. Stockholmskem följer stadens riktlinjer vad gäller inköp och avveckling av fordon samt ställer krav på fordon, arbetsmaskiner och drivmedel i upphandlingar med syfte att minska utsläpp och användning av fossila bränslen.

Stockholmskem deltar i samverkan inom koncernen och med stadens förvaltningar för att modernisera och elektrifiera Stockholms parkeringsplatser. Bolaget arbetar aktivt för att främja delningsekonomi och fortsätter att arbeta med de avtal som slutits kring bilpooler och cykelpooler.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 I förbereda 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				 Bolaget skall, i samråd med berörda bolag och förvaltningar, ta fram en plan och en affärsmodell för införande av laddinfrastruktur samt informera hyresgästerna i fastigheter som är förbereda för laddstolpe att möjligheten finns. Analys Bolaget har ett samarbetsavtal med Stockholm parkering och en resurs är tillsatt

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>att leda arbetet med införande av laddinfrastruktur på bolagets 11000 parkeringsplatser. Arbetet fortgår enligt plan.</p> <p>För hyresgäster finns information på hemsidan rörande hur man går tillväga för beställning av laddstolpe och i bolagets hyresgästtidning "Stockholmshemmet" publicerades information om parkeringsplatser med laddningsmöjlighet.</p>
<p> 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</p>				<p> Bolaget skall, i samråd med berörda bolag och förvaltningar, ta fram en plan och en affärsmodell för införande av laddinfrastruktur.</p> <p>Analys</p> <p>Stockholmshems strategi och affärsplan innebär att utbyggnaden av elbilsladdstationer för 25 % av garageplatserna följer en fastställd tidslinje i samarbete med SPAB, för att garantera att målet nås i tid.</p> <p>En affärsmodell för elbilsladdning på egna parkeringsplatser har utvecklats, och upphandling av en totalleverantör för laddinfrastrukturen pågår. Kontrakt beräknas finnas på plats under hösten. Bolaget utför effektmätningar för att bestämma vilka byggnader som behöver mer elektrisk kapacitet för att stödja laddinfrastrukturen. Samtidigt bedöms vilka byggnader som redan är förberedda för laddstationer eller kan utrustas med dessa när kontraktet är</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 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 2028				genomfört.  Bolaget skall, i samråd med berörda bolag och förvaltningar, ta fram en plan och en affärsmodell för införande av laddinfrastruktur. Analys Stockholmshem arbetar för att successivt förse samtliga p-platser i innerstan med laddinfrastruktur. Utbyggnaden av laddinfrastruktur i samtliga garage, med förutsättningar, har påbörjats eller planerats in i samarbete med SPAB, de återstående garagen förbereds som en del av pågående ombyggnadsprojekt. Samtliga nyproducerade garage förbereds för 100 % laddinfrastruktur och utrustas i slutskedet av projektet eller snarast därefter.
	  Andel parkeringsplatser med laddinfrastruktur Analys Andel platser med laddinfrastruktur är i nuläget 1206 av 11 481.		30 %	
				  Stockholms Stadshus AB ska i samarbete med AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och Stockholms Stads Parkerings AB utreda hur Stockholms Stads Parkerings AB kan underlätta uppförandet av parkeringsplatser i samband med nyproduktion, till exempel genom

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				parkeringsköp eller 3D-fastighetsbildning Analys Stockholmshems undersöker tillsammans med SPAB möjligheten att lösa parkeringsbehov i utvecklingsområde Norra Rågsved. Tanken är att via parkeringsköp lösa behoven istället för att anlägga egna underbyggda garage. Stadsbyggnadskontoret utreder tillgången till mark och bolaget inväntar återkoppling.


2.4 Stockholmarnas hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer

Stockholmshems miljöarbete är certifierat och följs årligen upp genom en extern ISO14001 revision. Den årliga externrevisionen i enlighet med ISO14001 genomfördes i slutet av augusti och resulterade i tre mindre avvikelser och ett förbättringsförslag.

I den dagliga förvaltningen arbetar Stockholmshem löpande med aktiviteter kopplade till biologisk mångfald som alla bidrar till stadens blå och gröna infrastruktur.

Bolaget arbetar genom byggvarubedömning (BVB) och projekteringsanvisningar för att minska användningen av miljöskadligt material. I samtliga nyproduktionsprojekt samt större ombyggnadsprojekt finns en miljöcontroller som följer upp arbetet med BVB.

För att klimatsäkra bolagets bestånd genomförs insatser för att hantera omfattande översvämningar vilka i sin tur kan påverka vattenkvaliteten. Genom god utemiljöplanering, som tar höjd för stora vädersvängningar, bidrar bolaget till miljöer med förutsättningar för ökad biologisk mångfald.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel avslutade bygg- och anläggningsentreprenader där varor miljöbedömts och loggats i Byggvarubedömningen Analys Uppfylls		100 %	

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



Bolaget gör bedömningen att målet inte kommer att uppnås eftersom att en målsättning är röd, en är gul och resterande är gröna.

Aktiviteterna som ingår i målsättningarna löper enligt plan och avvikelser på elva indikatorer. Åtgärderna beskrivs i analysen under respektive stycke.

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



Hållbar fastighetsförvaltning är ett av Stockholmskärnans kärnområden. Bolagets förvaltningsavdelning har under tertialen utarbetat en plan för förbättrad uppföljning inom avdelningen. Syftet är att på ett bättre och mer effektivt sätt, övervaka leveranser samtidigt som det förväntas minska kostnaderna. Denna plan är avsedd att implementeras under hösten. Utfallet följs årligen genom såväl serviceindex, som produktindex samt genom dialog med kommersiella- och bostadshyresgäster.

Bolaget genomför strategiska investeringar inom ramen för varsam renovering med ambition att endast byta ut utjänta byggnadsdelar.

Stockholmskem investerar både i nybyggnation av bostäder och renoveringar inom det befintliga beståndet. För nybyggnationen är planen att årligen påbörja cirka 290 lägenheter under den nuvarande mandatperioden, dock finns en risk för ett lägre utfall på grund av höga räntor i kombination med en period av stigande byggkostnader.

Inom det befintliga beståndet görs både strategiska och ersättningsinvesteringar.












Strategiska investeringar innefattar främst större renoveringar och moderniseringar, som att upgradera fastigheterna med avseende på rör, badrum, elinstallationer, kök, ventilation och värmesystem. Dessa investeringar utförs inom ramen för "varsam renovering", med målet att endast byta ut delar som är utslitna. "Varsam renovering" är huvudalternativet vid större renoveringsprojekt, för att spara resurser och begränsa hyreshöjningar. Bolaget arbetar kontinuerligt med hållbara produktval, både i kundrelationer och i projekteringsanvisningar.





Ersättningsinvesteringar som syftar till att bibehålla funktionalitet, såsom renovering av hissar, tak, fasader och tekniska installationer samt förbättringar av gårdar och utomhusmiljöer, kräver enligt Stockholmskem ökade insatser för att säkra fastigheternas standard framöver. Bolaget fortsätter därför utveckla underhållsplanerna som omfattar dessa fastigheter. Bolaget förutser ett ökat behov av investeringar i det befintliga beståndet under de kommande åren.


För att säkerställa god projektekonomi och hög träffsäkerhet i investeringsprognoser sker en översyn av rutiner för prognosarbete och underhållsplanering.

Resultatet efter finansnetto uppgår till 158 mnkr exklusive nedskrivningar. Intäkterna överstiger budgeten, vilket främst förklaras av resultatet i den årliga hyresförhandlingen samt försäkringsintäkter.

Rörelsekostnaderna överstiger budget. Detta beror delvis på ökade kostnader för skador orsakade av vatten och brand som inte täcks av vår försäkring. Bolaget budgeterade för liknade kostnad som utfallet från föregående år, då detta är en svår post att förutse. Bolaget har i sin underhållsplanering prioriterat de fastigheter som behöver åtgärd för att minska kostnadsutvecklingen på sikt. Taxebundna kostnader överstiger budget på grund av ökade kostnader för fjärrvärme samt för avfallshantering. I budgeten uppskattades taxorna innan de var färdigställda. Bolaget arbetar fortsatt med energieffektiviseringar för att minska kostnadsökningen. Kostnader för avskrivningarna är något lägre jämfört budget vilket förklaras av försenade projektavslut. Personalkostnaderna överstiger budget, vilket till största delen är kopplat till ökade pensionskostnader.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet				
	  Andel administrations- och indirekta kostnader Analys Uppfylls		6 %	
	  Andel investeringsprojekt vars genomförandebeslut är i god överensstämmelse med inriktningsbeslut Analys Bolaget har några projekt där man reviderat inriktningsbeslutet.		100 %	
	  Avvikelse investeringsbudget, % Analys Avvikelsen beror på snabbare framdrift och fördyringar i projekt.	14,15 %	1 767 mnkr	
	  Direktavkastning Analys Minskningen av direktavkastningen beror på ett minskat driftnetto kopplat till bland annat ett ökat skadefall.		2,5 %	
	  Driftkostnad/kvm Analys Kostnadsökning med koppling till skador, vilka tyvärr har ökat och där endast viss kostnad täcks av bolagets försäkring Bolaget ser också ökning med koppling till taxebundna kostnader där fjärrvärmens har varit dyrare på grund av den kallare vintern,		757	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	jämfört med vår bedömning.			
	 Driftnetto/kvm Analys Kostnadsökning med koppling till skador, vilka tyvärr har ökat och där endast viss kostnad täcks av bolagets försäkring. Bolaget ser också ökningarna med koppling till taxebundna kostnader där fjärrvärmens har varit dyrare på grund av den kallare vintern, jämfört med vår bedömning.		781	
	 Resultat efter finansnetto(mnkr) Analys Intäkterna överstiger budgeten, vilket främst förklaras av resultatet i den årliga hyresförhandlingen samt försäkringsintäkter. Rörelsekostnaderna överstiger budget. Detta beror delvis på ökade kostnader för skador orsakade av vatten och brand som inte täcks av vår försäkring. Taxebundna kostnader överstiger budget på grund av ökade kostnader för fjärrvärme samt för avfallshantering. Kostnader för avskrivningarna är något lägre jämfört budget vilket förklaras av försenade projektavslut. Personalkostnaderna överstiger budget, vilket till största delen är kopplat till ökade pensionskostnader.	158,5	275	
				  Bostadsbolagen ska, mot bakgrund av omvärldsläget med högre

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>räntor och byggkostnader, i samarbete med Stockholms Stadshus AB ta fram en strategisk plan för utvecklingen av respektive bolags fastighetsbestånd, arbetssätt och organisation, i syfte att säkerställa en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning, med fokus på både genomförbarhet, långsiktig lönsamhet och att fler bostäder med överkomliga hyror byggs</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget arbetar med en uppdatering av affärsplanen inför kommande år. Bolaget genomför även en genomlysning av fastighetsbeståndet. Bolaget genomför under 2024 en omorganisation av förvaltningsavdelningen för att säkerställa en långsiktigt hållbar, effektiv och lönsam fastighetsförvaltning. Inom förvaltningsavdelningen har en kartläggning av rollerna genomförts för att få en hållbar och effektiv organisation över tid. Arbetet med att förtydliga arbetssätt kommer att fortgå under hösten.</p>
				<p> Redogöra för hur bolaget arbetar med en effektiv och hållbar fastighetsförvaltning</p> <p>Analys</p> <p>Ett gemensamt uppdrag för förvaltningsområdena har arbetas fram för att tydliggöra den dagliga förvaltningen i bolagets fastighetsområden. Bolaget har genomfört en kartläggning av roller inom förvaltningsorganisationen för en hållbar och effektiv organisation samt ser över sin fastighetsportfölj i</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				syfte att finna förbättringsmöjligheter. Stockholmshem arbetar med olika riktade insatser inom social hållbarhet, trygghet och områdesutveckling för att skapa trygga och säkra områden.

3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb



Stockholmshem arbetar aktivt för att möjliggöra för fler långtidsarbetslösa att få en ingång till sysselsättning samt värdefull arbetslivserfarenhet som ökar deras möjligheter på arbetsmarknaden. Bolaget har ett nära samarbete med Arbetsmarknadsförvaltningen vad gäller platser för Stockholmsjobb och upplåter även passande lokaler i fokusområden till Jobbtorg.





Stockholmshem tar varje år ett stort ansvar för mottagande av ferieungdomar från stadsdelsförvaltningarna som erbjuds arbete i våra bostadsområden. Arbetet som dessa ungdomar utför bidrar samtidigt till gemenskap samt trevliga, trygga och funktionella boendemiljöer.

Som ett ytterligare led i att motivera och attrahera unga människor till branschen har Stockholmshem ett pågående samarbete med Kungliga ingenjörsvetenskapsakademien och Tekniksprånget, där vi erbjuder praktikplatser. Bolaget tar även emot LIA-praktikanter från YH-utbildningar samt arbetar aktivt med högskolor vid deras arbetsmarknadsdagar och tar emot examensarbetare.

Stockholmshem uppmuntrar mindre leverantörer och konsulter att samarbeta för att kunna delta i anbudsmarknaden och uppfylla de krav på finansiell styrka och kompetens som bolaget ställer. I upphandlingar ställs krav på att leverantörerna tar socialt ansvar, vilket ofta innebär att de ska erbjuda praktikplatser och tillfälliga jobb för att främja ökad sysselsättning. Bolaget har också ökat sin rådgivning inom områden med egenregi, vilket leder till robustare drift och säkrad leverans, exempelvis inom områden som städning.

Näringslivspolicyn tydliggör det ansvar bolaget har kopplat till främjande av nyföretagande och entreprenörskap. Stockholmshem arbetar strategiskt med näringslivets perspektiv vid projektering och tillskapande samt underhåll av ändamålsenliga lokaler för att främja området utveckling och bidra till näringslivets tillväxt.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 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				<p> Bolaget kommer att tillämpa riktlinjer för sociala krav i upphandling för utpekade områden - bygg, städ och utemiljö.</p> <p>Analys</p> <p>Stockholmshem har i en pågående upphandling av städ av trapphus, ställt krav enligt "dialogmodellen" i enlighet med stadens rekommendationer</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				gällande sysselsättningsfrämjandeåtgärder. Bolaget har under ett antal år även erbjudit Stockholmsjobb som en arbetsmarknadsinsats.
 I ökad utsträckning tillgängliggöra arbetsplatser genom sociala krav i stadens upphandlingar				 Bolaget kommer att tillämpa riktlinjer för sociala krav vid upphandling Analys Bolagets rutin anger hur arbetet med upphandling ska bedrivas. I rutinen framgår att upphandlaren ska säkerställa att rätt krav ställs enligt framtagen checklista. Listan innehåller flera parametrar varav sociala krav är en. Stockholmshem har i en pågående upphandling av städ av trapphus ställt krav enligt "dialogmodellen" i enlighet med stadens rekommendationer vad det gäller sysselsättningsfrämjande åtgärder.
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb Analys Uppfylls	147 st	135 st	
	 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb Analys Uppfylls	5 st	5 st	

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



Stockholmshem strävar efter att producera bostäder med överkomliga hyror, där Stockholmshuset spelar en nyckelroll som en ständigt utvecklande produkt. Bolaget fokuserar på att utöka sin projektportfölj så att Stockholmshem blir mer etablerat i olika delar av staden, särskilt i områden som för närvarande domineras av andra former av boende. Målet med denna strategi är att verka för att minska segregationen.

Trots en avtagande ekonomi fortsätter Stockholm att aktivt utveckla sin projektportfölj för att uppnå stadens mål med avseende på olika typer av bostadsförsörjning. För att uppfylla byggmålen för de närmaste åren krävs en ekonomisk utveckling som ger utrymme för hållbara ekonomiska beräkningar. Insatserna för kategoribostäder och prisvärda hyresrätter, främst genom Stockholmshuset, är en central del av bolagets strategiska med markackvisition.

Stockholmshem bidrar ytterligare till rätten till arbetet med allas rätt till ett bra boende genom att tillhandahålla försöks- och träningslägenheter, Bostad Först-lägenheter, förturslägenheter och skyddat boende för de som utsatts för våld. Detta uppnås genom att specifikt avsätta lägenheter för utsatta grupper vid överlämning till Bostadsförmedlingen, samt genom att vara positiva och hjälpsamma när

Bostadsförmedlingen efterfrågar lägenheter för dessa ändamål.

Bolaget har utvecklat specifika rutiner och åtgärder för att tidigt identifiera barnfamiljer som löper risk att hamna i ekonomisk kris och bli vräkta. Det finns ett etablerat samarbete med socialtjänsten och interna processer för att göra individuella bedömningar när barn och äldre är involverade.

Efterfrågan på studentlägenheter i de lägen där bolaget erbjudits markanvisningar är låg och bolaget har gjort bedömningen att det inte är affärsmässigt försvarbart att göra denna typ av investeringar i dagsläget. Stockholmshem deltar i en arbetsgrupp bestående av studentbostadsföretagen, systerbolagen och andra aktörer på bostadsmarknaden med syfte att se hur vi tillsammans kan förbättra förmedlingen av studentbostäder. Bolaget planerar för fler delningslägenheter i kommande ombyggnadsprojekt.

Bolaget arbetar nära och regelbundet med SHIS för att möta deras behov av såväl permanenta som tillfälliga bostäder. För närvarande är två projekt under produktion, Humanisten och Årsta-Östberga. I Humanisten pågår arbeten med tak, fasader samt invändig komplettering och beräknas att färdigställas under kvartal 1 2025. I Årsta-Östberga är grundläggningsarbeten klara och montage av moduler kommer att sker under kvartal 4 med inflyttning sommaren 2025.

Stockholmshem bidrar i det stadsövergripande arbetet för en rörlig och välfungerande bostadsmarknad, dels genom arbete för att öka rörlighet i det befintliga beståndet, dels genom att i samtliga projekt utreda behovet av olika lägenhetsstorlekar med hjälp av marknadsanalyser. Den baseras bland annat på SCB-data och kötider. Marknadsanalysen görs för att kunna matcha behov av olika lägenhetsstorlekar och identifierad målgrupp, som kan vara studenter, ungdomar, familjer, äldre etc. Inom ramen för Stockholmshus kan alla boendegrupper vara aktuella och stort arbete görs tillsammans med systerbolagen och stadens förvaltningar att erbjuda kostnadseffektiva bostäder till rimlig hyra.

Bolaget följer särskilt efterfrågan på studentlägenheter och delningsboende.



Bolagets hyresgäster och övriga kunder erbjuds efterfrågade produkter och tjänster och ska enkelt ha tillgång till information rörande vad bolaget kan erbjuda. Hyresgästerna ska ha möjlighet till inflyttande över sitt boende och Stockholmshem arbetar därför med boendedialoger i samband med bland annat ombyggnationer.





Fokus Järva








Bolaget sprider kommunikation från andra delar av staden till hyresgäster i Järva, i Stockholmshems fall cirka 500 hushåll i Rinkeby. Bolaget samverkar med andra fastighetsägare via föreningen Fastighetsägare i Järva.





När staden organiserar en aktivitet för medborgarna marknadsförs det i Stockholmshems kanaler, såsom webbplats, hyresgästtidning och Facebook. Bolaget sprider även stadens information om exempelvis våld i nära relationer, starten av Prideveckan eller inbjudan till Järvaveckan.





Bolaget organiserade ett seminarium om Stockholmshusen tillsammans med Svenska Bostäder och Familjebostäder under Järvaveckan. I samarbete med olika föreningar erbjuder Stockholmshem sommaraktiviteter för barn och ungdomar för att berika deras fritid. Sommaraktiviteterna är ett samarbete mellan Svenska Bostäder, Stadsholmen och Familjebostäder. Under sommaren 2024 inkluderade aktiviteterna en friidrottsskola med Spårvägen, samt konstkolle och odlingsskola i samarbete med Tensta konsthall.




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 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				 Bolaget följer noga trend för utbud och efterfrågan samt samverkar med andra studentbostadsföretag i Stockholm och Bostadsförmedlingen kring förmedlingsregler och


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
studenter som för andra hyresgäster				<p>tillgänglighet för studenter till kö.</p> <p>Analys</p> <p>Bevakning av trend för efterfrågan av studentbostäder fortsätter. Stockholmshem deltar i en arbetsgrupp bestående av studentbostadsföretagen, systerbolagen och andra aktörer på bostadsmarknaden med syfte att förbättra förmedlingen av studentbostäder.</p>
 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.				<p> Bolaget skall i varje nybyggnadsprojekt utreda möjligheten att skapa flexibla planlösningar som möjliggör fler rum.</p> <p>Analys</p> <p>I marknadsanalyser inför nyproduktion undersöks det befintliga lägenhetsbeståndet. Underlag över vad som förmedlats i området tas fram för att kunna komplettera beståndet på bästa sätt. Detta kombineras även med underlag över inkomstnivåer och bedömning av hyresbetalningsförmåga. För att kunna erbjuda lägenheter med så låga hyror som möjligt prioriterar Stockholmshem att bygga yteffektiva lägenheter. Konsekvensen av att bygga yteffektiva lägenheter blir att möjligheten till en senare delning av rum inte är möjligt eftersom rummen då inte klarar tillgänglighetskrav enligt byggnorm. Ambitionen är att så många som möjligt ska kunna efterfråga de lägenheter som byggs.</p>
 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				<p> Bolaget kommer att delta i arbetet kopplat till befintligt bestånd.</p> <p>Analys</p> <p>Stockholmshem har ansökt om markanvisningsansökan i ett jämförelseförfarande för Södra Järva i</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
av nya stadsutvecklingsprojekt.				anslutning till bolagets befintliga bestånd i södra Rinkeby. Markanvisningen tilldelades dock en annan intressent.
 Bistå SHIS Bostäder i dess verksamhet och i byggandet av bostäder inom ramen för stadens bostadsförsörjningsansvar				 Bolaget kommer att fortsätta sin täta och regelbundna kontakt vid planering i samråd med SHIS. Analys Stockholmshem har regelbundna möten med fastighetschef för SHIS där behov, kommande och pågående projekt diskuteras.
 Nyproducera minst 3 500 bostäder under mandatperioden				 Bolaget fortsätter att arbeta aktivt med utveckling av detaljplaner och markanvisningar samt genomföra regelbundna möten med stadens förvaltningar. Analys Exploateringskontorets mål för 2024 är att markanvisa 2500 lägenheter till de tre kommunala bostadsbolagen och Stockholmshem har identifierat ca 3000 lägenheter i olika geografier. Möten med Exploateringskontoret hålls varje vecka för att diskutera markanvisningar och olika projektidéer. Inga nya markanvisningar har skett under året, men det är hög aktivitet i samtalen mellan bostadsbolagen och stadens förvaltningar.
 Samverka kring arbetet för en enhetlig och effektiv kommunikation som aktivt bidrar till stadens arbete med Fokus Järva				 Representera bolaget i arbetsgruppen för Stockholmshusen tillsammans med systerbolagen. Analys
				 Bolaget skall samverka med andra aktörer och sprida lämplig kommunikation tex gällande brandsäkerhet, brottförebyggande, föreningsliv, stadsdelens information om aktiviteter. Analys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>Stockholmshem distribuerar kommunikation från andra delar av staden till hyresgästerna i Järva, vilket för bolagets del innebär ungefär 500 hushåll i Rinkeby. Det pågår ett samarbete med andra fastighetsägare genom föreningen Fastighetsägare i Järva.</p>
<p> Tillsammans med exploateringsnämnden arbeta för att bolagets projektportföljer till att vara minst tio gånger den planerade årliga produktionen.</p>				<p> Bolaget kommer att arbeta aktivt med att söka markanvisningar samt systematiskt undersöka möjligheter till förtätning inom eget bestånd.</p> <p>Analys Stockholmshem har identifierat flera projektidéer inom utvalda områden. Det finns en kontinuerlig dialog inom en arbetsgrupp, som inkluderar förvaltningar och systerbolag, för att utforska möjligheterna till förtätning av nuvarande bestånd. För att garantera en tillräcklig projektvolym kan det vara nödvändigt att komplettera bolagets mark med kommunal mark. Vissa projektidéer möter dock hinder av olika slag som försvårar genomförande. Under hösten kommer ett samarbete med exploateringsenheten att inledas, i hopp om att finna en lösning som är juridiskt och ekonomiskt hållbar för båda parter.</p>
<p> 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.</p>				<p> Bolaget kommer att aktivt delta i arbetsgrupper inom projektet "Stockholmshuset".</p> <p>Analys Bolaget har full bemanning i Stockholmshusens olika arbetsgrupper där Stockholmshem deltar tillsammans med systerbolagen Svenska Bostäder och Familjebostäder. Samarbetet innefattar olika förvaltningar inom Staden såsom Exploateringskontoret och</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Stadsbyggnadskontoret.
	 Andel tillgänglighetsmärkta bostäder i kommunalt bostadsbestånd Analys Uppfylls Bolaget fortsätter att succesivt att märka tillgänglighetsanpassade lägenheter.		8 %	
	 Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag Analys Skillnaden mellan årsmål och prognos beror på att projektet Rosenstenen, Solberga inte har startats (132 lägenheter). Länsstyrelsen upphävde detaljplan för området. Stadsbyggnadskontoret bedömer att ny detaljplan förväntas antas hösten 2024.	99	231	
	 Antal tillkomna permanenta genomgångsbostäder i SHIS regi Analys Uppfylls I nuläget pågår två projekt i planskede med inflyttning tidigast ca 2030.	0	0	
				 Exploateringsnämnden ska i samarbete med stadsbyggnadsnämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder analysera hur stadsutvecklingsprocessen kan bidra till fler lägenheter med många rum, genom ny- och/eller ombyggnad, och hur hyrorna för dessa kan pressas Analys Genomförda workshops har resulterat i aktiviteter på både kort- och lång sikt för underlätta ett ökat

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>bostadsbyggande. Stockholmshems marknadsanalyser inför nyproduktion för att kartlägga det nuvarande lägenhetsbeståndet. Detta kombineras med inkomstnivåer och en bedömning av hyresgästernas betalningsförmåga. Målet är att de lägenheter som byggs ska kunna efterfrågas av så många som möjligt. Denna information är en del av planeringsunderlagen för fortsatt projektutveckling.</p>
				<p> Redogöra för hur bolaget arbetar för att uppnå stadens bostadsmål, öka byggandet av hyresrätter med hyror som gör att fler har råd att efterfråga hyresrätterna och återupprätta en hög takt i bostadsbyggandet</p> <p>Analys Stockholmshusen är fortsatt prioriterade då de medger en snabbare planprocess samt lägre entreprenadkostnad. Om exploateringsgraden kan bibehållas prövar bolaget att ställa om befintliga projekt till Stockholmshus för att uppnå Stockholmshusens effektiviseringspotential.</p>
				<p> Redogöra för hur bolaget bygger bostäder till prioriterade grupper, såsom unga, studenter och seniorer</p> <p>Analys</p>
				<p> Redogöra för hur bolaget säkerställer effektiva processer för en hög och jämn takt i bostadsbyggandet samt bidrar till att samhällsservice planeras i tidiga skeden</p> <p>Analys</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Exploateringskontorets mål för 2024 är att markanvisa 2500 lägenheter till de tre kommunala bostadsbolagen och Stockholmshem har identifierat ca 3000 lägenheter i olika geografier. Möten med Exploateringskontoret hålls varje vecka för att diskutera markanvisningar och olika projektidéer. Inga nya markanvisningar har skett under året, men det är hög aktivitet i samtalen mellan bostadsbolagen och stadens förvaltningar
				 <p>Stockholms Stadshus AB ska i samarbete med AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder utvärdera om den senaste upphandlingen av Stockholmshusen uppfyller sitt syfte att pressa kostnaderna</p> <p>Analys Arbetet med att utvärdera den senaste upphandlingen av Stockholmshusen startade under våren och är ett pågående arbete tillsammans med systerbolagen och kommer att slutföras innan årsskiftet. Arbetet innefattar även översyn och utveckling av upphandling med syfte att pressa kostnaderna.</p>








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



Stockholmshem har ett fortsatt högt resultat på AMI-index ledarskap och satsar på ledarskapsutveckling. Ambitionen är att ha de bästa ledarna som styr med tillit och arbetet utgår från en gemensam värdegrund. Bolaget strävar efter att ha en god arbetsmiljö så att medarbetare trivs och stannar. Detta års HR-tema, "Fokus Frisk", innefattar flera proaktiva åtgärder som implementeras under året för att minska sjukfrånvaron, här börjar bolaget se positiva resultat.

Stockholmshem samarbetar med olika aktörer för att chefer och medarbetare ska kunna få stöd i olika situationer som kan påverka hälsa och välmående. Bolaget har en utbildningsportal vilken tillgängliggör en mängd utbildningar inom kompetensutveckling men också möjliggör särskilt riktade utbildningsinsatser på

områden där bolaget upplever att det finns behov.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	  Aktivt Medskapandeindex Analys Bolaget backar något på sitt totala utfall. Ledarskap ligger på fortsatt hög nivå och bolaget har fortsatt fokus på ledarutveckling och återkoppling. Resultatet för motivation sjunker vilket kan härledas till olika pågående förändringar exempelvis organisationsförändringar och bolagets omflyttning till Skärholmen. Resultat för styrning ökar, trots det behöver bolaget fortsatt jobba med måluppföljning.	81	83	
	  Sjukfrånvaro Analys Bolaget fortsätter arbeta proaktivt för att stävja sjukfrånvaro och ett antal aktiviteter är planerade under året. Den längre sjukfrånvaron har börjat minska och att den korta ligger fortsatt på stabil nivå. Den långa sjukfrånvaron är i de allra flesta fall kopplad till faktorer utanför arbetet som arbetsgivaren har svårt att påverka.	5,4 %	4,5 %	
	  Sjukfrånvaro dag 1-14 Analys Uppfylls Bolaget har en sjukfrånvaro dag 1-14 som ligger stabilt på 2 %. Det pågår ett proaktivt arbete med att behålla denna nivå och planerar ett antal aktiviteter över året.	2,12 %	2 %	
				 Periodisk genomgång av behörigheter i ekonomisystemet har genomförts

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<i>Analys</i>

3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden

Flera stora händelser i vår omvärld har ökat bolagets behov av att stärka organisationen i hantering av kriser på en nivå som tidigare inte varit aktuell. Såväl pandemin som det försämrade säkerhetspolitiska läget har drivit behov av denna utveckling. Stockholmshem arbetar därför för att stärka sin robusthet och förmåga för beredskap i framtida kriser och civilt försvar. Satsningen innefattar arbete internt och även medverkan i stadsövergripande samverkan genom sektorfunktioner. Under året ligger fokus på att öka kompetensen inom organisationen, upprätta krigsorganisation och dess bemanning samt genomföra åtgärder som bygger och förbättrar bolagets förmågor. En särskild organisation för åtaganden under höjd/högsta beredskap har arbetats fram och beslutats av bolagets ledningsgrupp. Mycket av detta har skett i samråd och samarbete med övriga bolag och förvaltningar i stadens regi, för att säkerställa en effektiv drift i händelse av allvarigare incidenter, tillbud eller skärpt/höjd beredskap. Inom ramen för ovan nämnda utveckling ser bolaget också över kritiska driftfrågor med koppling till situationer med stor samhällspåfrestning.

Bolagets krigsledning genomförde under våren "Stadsö24" med stort engagemang och under T2 genomförde även samtliga medarbetare på HR och Kommunikationsenheten samma övning. Den bidrog till många goda insikter och en ökad förståelse för framtida behov. Bolaget arbetar med åtgärder för att säkerställa funktionaliteten i bolagets skyddsrum.

Stockholmshems organisation tränas löpande i krishantering både i de fall incidenter sker i verksamhetens vardag och genom planerade övningar. Stockholmshem bedömer att bolaget har en krisorganisation bemannad i enlighet med stadens säkerhetsarbete och en god beredskap.

Bolaget arbetar strukturerat och aktivt för att motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter. Bolaget har rekryterat en avtalscontroller och uppbyggnad av rutiner samt arbetssätt för rollen pågår parallellt med interna utbildningsinsatser.









Stockholmshem har ett långtgående säkerhets- och trygghetsarbete och arbetar i flertalet frågor i ett nära samarbete med flera av polismyndighetens organisatoriska enheter som Redex, NOA och stadens samarbete kring våldsbejakande extremism. Ett av de arbeten som fortsatt får mycket uppmärksamhet är Trygga Trappan vilket är en metod som vilar på tre ben: brottsförebyggande, brottsbeivrande och omhändertagande av unga med riskbeteenden.

Informationssäkerhet och dataskydd


Bolaget arbetar med informations- och datasäkerhet enligt stadens riktlinjer. Arbetet omfattar aktiviteter som utbildningar via stadens utbildningsplattform men även nano-utbildningar och stöd genom beskrivning av incidenthantering och tips på intranätet samt i bolagets krisplan. Stockholmshem har implementerat ett systematiskt dataskyddsarbete som drivs genom den interna dataskyddsgruppen. Målet med satsningen är att brett öka kunskapen om innebörden av dataskydd och hur detta kopplar till det dagliga arbetet inom bolaget, men även att omhänderta frågor och incidenter.

Risk- och sårbarhetsanalys

Under 2024 gick bolaget in i stadens tvååriga cykel för risk och sårbarhetsanalys och bolaget kommer under slutet av tertial 2 att redovisa efterfrågad analys till ägaren.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Delta i arbetet inom stadens sektorsorganisation för civil beredskap.				 Bolaget kommer att delta aktivt i arbetet inom staden för civil beredskap Analys Stockholmshem deltar löpande vid arbetsmöten inom sektorfunktionen "Räddningstjänst och skydd av civilbefolkning". Bolaget har genomfört Stadsö24 och ytterligare utbildningsinsatser internt för att bredda medvetande och kunskap.
	  Andel elektroniska inköp Analys Uppfylls	68,89 %	40 %	
	  Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts Analys Bolaget genomför årligen kontroller av alla leverantörers seriositet, kreditvärdighet samt obetalda skatter och avgifter. Dessutom har Stockholmshem påbörjat arbetet med hållbarhetsuppföljning. Stockholmshems förvaltning genomgår en omorganisation vilket har lett till att implementeringen av avtalsförvaltningsprocessen tagit längre tid än beräknat.	100 %	81 %	
	  Genomförda åtgärder inom risk- och sårbarhetsanalys Analys Uppfylls	100 %	100 %	

3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser

 Stockholmshem arbetar strukturerat och aktivt för att motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser och har sedan starten varit en aktiv partner och sedermera medlem i föreningen Rättvist Byggande. Bolaget vill på detta sätt bidra till en effektiv och sund byggmarknad med

fler aktörer och minskat antal oegentligheter. Oannonserade kontroller sker inom både nybyggnad och ombyggnad/planerat underhåll.

I vår nya organisation har vi samlat de tekniska förvaltarna med underhållsstrategerna. Detta gör att de tekniska förvaltarna bidrar med insikter om fastighetens komponenter och uppdaterar underhållsplanen baserat på faktisk livslängd, underhållsstrategerna använder sedan denna information för att prioritera underhållsarbetet. Dessutom analyseras vilka skador som uppstår i olika fastigheter och vilka planerade åtgärder som finns, så att även denna faktor kan inkluderas i prioriteringen framöver. Utöver det undersöks även olika typer av skador exempelvis brand.

Det är viktigt att påpeka att prioriteringen av underhåll i befintligt bestånd är avgörande; om underhållet minskar kommer det att resultera i fler skador och högre kostnader.

Sprängskador är en osäkerhetsfaktor för bolaget förutom att de är omöjliga att förutse är de mycket kostnadsdrivande.

Stockholms hem har som tidigare nämnts ett långtgående säkerhets- och trygghetsarbete och arbetar i flertalet frågor i ett nära samarbete med flera av polismyndighetens organisatoriska enheter som Redex, NOA och stadens samarbete kring våldsbejakande extremism.

Ett av de arbeten som bolaget driver och utvecklar och som fortsatt får uppmärksamhet är Trygga Trappan. Metoden i detta arbete vilar på tre ben brottsförebyggande, brottsbeivrande och omhändertagande av unga med riskbeteenden.

Förebygga och motverka välfärdsbrottslighet

Stockholms hem vill på ett tydligt sätt skapa mervärden för bolagets hyresgäster samt bidra i de områden bolaget verkar. De organisationer bolaget samarbetar med, är verksamma inom områden som; främjande av social gemenskap, trygghet, idrott och kultur. Bolaget har därför en framtagen riktlinje som ställer krav kring de sökande organisationernas syfte, styrning, stadgar och demokratiska villkor. Ytterligare krav inkluderar att organisationerna måste vara registrerade i Stockholms stad, att aktiviteter och verksamhet genomförs inom staden, och att föreningen inte får ha finansiering från flera av stadens verksamheter. I de fall samarbetet berör andra allmännyttiga bolag eller stadens förvaltningar, ska samordning ske med dessa. Det är också viktigt att organisationen skapar tydligt mervärde för bolagets områden och dess hyresgäster. Därtill begär Stockholms hem rutinmässigt in och kontrollerar föreningarnas, stadgar, årsredovisning, årsmötesprotokoll och redovisning samt genomför platsbesök, kreditkontroller och uppföljningssamtal.








Bolaget utför kontinuerlig riskanalys vid uthyrning och överlåtelse av lokaler genom att noggrant granska sökande. Detta för att förhindra att kriminell eller annan olämplig verksamhet etableras inom bolagets fastigheter. På liknande vis bedrivs en aktiv insats för att identifiera oegentligheter i bolagets fastighetsinnehav. Stockholms hem har ett framgångsrikt samarbete med lokalpolisen och andra funktioner inom polismyndigheten, såsom enheten för människohandel och grova brott.



Trygghetsarbetet





Stockholms hem arbetar strukturerat, aktivt och brett för att motverka brottslighet och öka den faktiska och upplevda tryggheten i för de som bor och vistas i bolagets bostadsområden. I detta är de fem fastighetsägarföreningarna, Järva, Rågsved, Hässelby-Vällingby, Sättra och Skärholmen, navet för samverkan i våra fokusområden.



I den årliga NKI-mätningen har trygghetsindex ökat 0,2 procentenheter till 83%, vilket är det högsta utfallet sedan 2017. Utfallet varierar mellan bolagets olika områden och fokus framöver är att minska skillnaderna samtidigt som vi bibehåller eller ökar index.


För bolagets alla områden är grunden i trygghetsarbetet en aktiv och proaktiv förvaltning. Här jobbar Stockholms hem med regelbunden tillsyn och närvaro genom rondering i våra fastigheter och trygghetsvandringar via stadsdelsnämnderna och fastighetsägarföreningarna. Arbetet inom Trygga Trappan har utökats att även omfatta Skarpnäck samt två fastigheter på Södermalm som hyrs ut till SHIS. En tredje fastighet på Södermalm som hyrs ut till SHIS planeras ingå inom kort.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att stadens medarbetare inte utsätts för hot, rasism eller otillbörlig påverkan				<p> Bolaget arbetar aktivt med arbetsmiljö och rutiner och utbildar alla medarbetare regelbundet i hot & våld, diskriminering, mutor och jäv mm. Detta följs upp genom skyddsronder och arbetsmiljökommitté.</p> <p>Analys Bolaget fortsätter med aktiviteter inom ramen för det etiska råd som bildades under föregående år med uppdrag att höja medvetenheten kring just dessa frågor.</p>
 Arbeta proaktivt och strukturerat för att motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser, samt inom upphandlade verksamheter som till exempel lokalvård.				<p> Bolaget kommer att samarbeta med rättvist byggande samt utreda upphandlingsmöjligheter inom driftverksamheten</p> <p>Analys Rättvist byggandes fokus för närvarande är inom byggområdet.</p>
 I samarbete med S:t Erik Försäkring strategiskt stärka det förebyggande arbetet i syftet att minska antalet brand- och vattenskador i stadens byggnader				<p> Bolaget ska arbeta proaktivt och strukturerat för att motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser.</p> <p>Analys</p> <p> Bolaget ska samarbeta med S:t Erik Försäkring för att strategiskt stärka det förebyggande arbetet rörande brand- och vattenskador.</p> <p>Analys Stockholmskem har ett samarbete med S:t Erik Försäkring. Bolaget har i sin nya organisation samlat teknisk förvaltning och underhållsstrategier för prioritering av fastigheternas underhåll. Förvaltningen genomför regelbundna systematiska brandskyddskontroller (SBA) för att säkerställa lagkrav och förhindra att bränder uppstår. Bolaget har ett ökat fokus på att analysera skador och bränder för att arbeta mer effektivt med</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				skadeförebyggande åtgärder.
 <p>Kraftsamla för att motverka välfärdsbrottslighet - i arbetet ingår att se över rutiner, säkerställa kontrollmekanismer, minska antalet underleverantörer samt upprätta egen kapacitet och rådighet</p>				<p>✔ Bolaget kommer att arbeta för att säkerställa att ändamålsenlig uppföljning av leverantörer och kontrollera att de krav som ställs i upphandlingar sker, inklusive så långt möjligt, att välfärdsbrottslighet inte förekommer.</p> <p>Analys</p> <p>⦿ Bolaget kommer att utreda möjligheten att minska antalet underleverantörer.</p> <p>Analys</p> <p>Vad det gäller motverkandet av välfärdsbrott har bolaget tagit fram rutiner och kontroller genom olika system som Inyett, Creditsafe och Proact för att bevaka förändringar hos våra leverantörer, dessutom finns en uppföljningsplan framtagen.</p> <p>⦿ Bolaget kommer att, om möjligt, samverka med systrarna för att utreda om man kan ta hem aktiviteter i egen regi, då med fokus på lokalvård.</p> <p>Analys</p> <p>Bolaget har genomfört en genomlysning av förvaltningsorganisationen. I samband med detta arbete kommer en översyn av möjligheterna att ta hem aktiviteter i egen regi.</p>
 <p>Med stöd i lokal lägesbild och analys vidta sociala och situationella brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder utifrån det egna ansvarsområdet</p>				<p>⦿ Bolaget arbetar aktivt lokalt i prioriterade utvalda områden med social hållbarhet i nära samarbete med företagareföreningar, polisen, SDF och socialen för skapa tryggare områden</p> <p>Analys</p> <p>Bolagets arbete omfattar en bredd av insatser exempelvis aktivering av platser, rondering, Trygga trappan,</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				trygghetsvandringar, trygghetsbesiktningar, säkerhetsinventeringar såsom skalskydd och vistelselarm, nattvandring, läxhjälp, insatser mot våld i hemmet, föräldrastödsprogram, mentor- och fadderskapsprogram, integrations-satsning, samhällsorientering, psykisk ohälsa, värderingar, våld i skolan, gestaltning etc.
 Utveckla inflytandet för hyresgästerna och samarbetet med andra lokala aktörer, samt främja social sammanhållning och tillit i bostadsområdena.				 Bolaget arbetar aktivt med olika aktörer såsom lokala hyresgästföreningar med boinflytande, fastighetsägareföreningar, SDF, polisen, Trygga trappan, och med aktiviteter riktade till både vuxna och barn för att främja tillit och social sammanhållning i bostadsområdena. Analys För att stärka boinflytande och social sammanhållning, upprätthålls en nära dialog med lokala hyresgästföreningar. Detta inkluderar deltagande i boendemöten, samråd, samt inbjudningar till direkt dialog med hyresgästerna om trivsel i fastigheten och området. Åtgärder för social sammanhållning och förtroende kan innebära att uppmuntra hyresgäster till social interaktion genom till exempel gårdsfester och odlingsgrupper, deltagande i lokala evenemang, stöd till föreningar inom idrott, hälsa och kultur, samt att arrangera egna aktiviteter inom dessa områden.
 Vidareutveckla och förstärka samverkan med relevanta externa aktörer i trygghets- och säkerhetsarbetet, exempelvis inom ramen för samverkansöverenskommelse				 Bolaget kommer att ha ett fortsatt arbete med "Trygga trappan" samt samverkan med polis. Analys Stockholmshem har god och löpande kontakt med polismyndigheten inom

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
med polis samt lokala strukturer för platssamverkan				samarbeten, samverkan samt andra relevanta frågor. Arbetet inom Trygga Trappan fortskrider i Skärholmen och Sättra. Under T2 har arbetet även implementeras i Skarpnäck och på Södermalm.
	 <p>Bostadsbolagens hyresgästers upplevda trygghet i och omkring hemmet</p> <p>Analys Uppfylls Stockholmshem arbetar med planerade åtgärder och aktiviteter i syfte att nå bolagets satta målvärden för NKI., vilket bolaget gjorde i årets mätning.</p>	83	82,8	
	 <p>Produktindex</p> <p>Analys Uppfylls Stockholmshem arbetar med planerade åtgärder och aktiviteter i syfte att nå bolagets satta målvärden för NKI., vilket bolaget gjorde i årets mätning.</p>	78,6	78	
	 <p>Rent och snyggt</p> <p>Analys Rent & Snyggt har den största förbättringen i årets hyresgästenkät. Främst förbättras nöjdhet med bolagets snöröjning och halkbekämpning. Viss förbättring sker inom skötsel och städning av utemiljön. Samtidigt minskar betygen i årets mätning för sophantering och städning av miljörum.</p>	78,2	78,5	
	 <p>Serviceindex</p> <p>Analys Uppfylls</p>	84,1	84	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Stockholmshem arbetar med planerade åtgärder och aktiviteter i syfte att nå bolagets satta målvärden för NKI., vilket bolaget gjorde i årets mätning.			
	 Trygghetsindex Analys Uppfylls Stockholmshem arbetar med planerade åtgärder och aktiviteter i syfte att nå bolagets satta målvärden för NKI., vilket bolaget gjorde i årets mätning.	83	82,8	

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

Bolaget tar aktiv del i ett flertal fastighetsägarföreningar för att åstadkomma en positiv platsutveckling. I Rågsved har bolaget nyligen färdigställt bostadsgårdar. I Sättra är en mötesplats och dialoglokal färdigställd och invigd 28 augusti. Syftet är att lokalt främja samverkan mellan olika aktörer i stadsdelen och erbjuda utåtriktade aktiviteter till de boende.

Stöd till föreningsliv är reglerat i riktlinjer och tar fasta på nyttan för bolagets hyresgäster och områdesutveckling där demokratikriterier är en självklar del. Barn- och ungdomsperspektiv präglar bolagets sociala hållbarhetsarbete. Ett exempel är den konstutställning som uppförts runt Stockholmshems stora byggarbetsplats på Bredholmstorget i Skärholmen.

En aktiv och pågående dialog förs kontinuerligt med Kulturhuset - Stadsteatern som har tecknat avtal med Stockholmshem för lokaler i den märkesbyggnad Stockholmshem uppför i Skärholmen. Tillträde till lokalerna sker i december i år.

Bolaget bidrar också med lokaler till kulturverksamhet och föreningsliv. I våra bostadsområden tillhandahålls över 100 lokaler till lokala hyresgästföreningar och en dialog förs med Hyresgästföreningen i Stockholmområdet om hur denna stora resurs på bästa sätt kan komma fler till del. I Hökarängen finns konsthall C i en av bolagets utvecklingsfastigheter.

Under Stockholm Pride flaggade Stockholmshem med regnbågsflaggan på bolagets kontor samt kommunicerade om Prideveckans program i bolagets kanaler.

Agenda 2030

Mål 3 God hälsa och välbefinnande

Bolaget arbetar metodiskt för att garantera en hälsosam inomhusmiljö och för att minska utsläppen av luftföroreningar från bland annat fordon.

Stockholmshem kommer under hösten att införa slumpmässiga drogtester på arbetsplatsen. Dessa tester utförs i omsorg om samhället och medarbetarna. Grundtanken är att ett skadligt missbruk ska bort samtidigt som medarbetarna ska vara kvar.

En riktlinje för alkohol, droger och spel är implementerad i bolaget.

Mål 5 Jämställdhet

Bolaget arbetar med att åstadkomma en jämställd och inkluderande arbetsplats genom ett systematiskt och faktabaserat arbete som utgår ifrån bolagets mångfalds- och jämställdhetsplan. Arbetet innefattar kompetensbaserad rekrytering och bolaget kommer under året att ta bort frågan om personligt brev i rekryteringsprocessen för att minska riskerna för diskriminering.

Bolaget har en jämn könsfördelning på medarbetarnivå och chefsgruppen är jämställd. Stockholmshem utbildar medarbetare och chefer i mångfald och inkludering som en obligatorisk introduktionskurs. Det är viktigt att alla medarbetare känner till bolagets nolltolerans mot diskriminering och kränkande särbehandling och vart man ska vända sig om man blir utsatt, därför utbildas samtliga chefer årligen. I medarbetarenkäten syns tydligt att detta ger effekt.

Resultatet för bolagets aktiva medskapandeindex i årets medarbetarenkät är 81, vilket ligger i linje med genomsnittet för staden och det högsta bolaget uppnått någonsin.

Under hösten kommer bolaget, i samarbete med Alla Kvinnors Hus, att genomföra en intern utbildning om våld i nära relationer. Information om våld i nära relationer finns tillgänglig i alla Stockholmshems tvättstugor och andra allmänna ytor.

Mål 7 Hållbar energi

Stockholmshem följer Stockholms stads klimatstrategi för 2040, med målet att 10% av stadens elförbrukning ska vara solceller till 2040. Under 2023 stod solceller för 2,7% av bolagets elförbrukning. Bolaget har en intern klimatfond som syftar till att uppmuntra och underlätta för alla anställda att bidra med idéer som minskar miljöpåverkan och hjälper till att uppnå klimatmålen i det dagliga arbetet.

Stockholmshem har utvecklat riktlinjer för mobilitet för att styra och vägleda arbetet med att minska klimatutsläpp relaterade till hyresgästers resor. Enligt dessa riktlinjer kommer bolaget att utforska möjligheter att erbjuda hyresgästerna olika mobilitetstjänster, såsom bilpooler, cykelpooler, leveransboxar och laddningsstationer för elbilar.

Stockholmshem samarbetar inom koncernen och med stadens förvaltningar för att modernisera och elektrifiera parkeringsplatser i Stockholm. Bolaget arbetar aktivt för att främja en delningsekonomi och fortsätter att utveckla de avtal som har tecknats för bil- och cykelpooler.

Mål 8 Arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

Stockholmshem är aktivt engagerat i att skapa möjligheter för långtidsarbetslösa att få tillträde till arbetsmarknaden och värdefulla arbetslivserfarenheter som förbättrar deras chanser. Bolaget samarbetar nära med Arbetsmarknadsförvaltningen gällande Stockholmsjobb och tillhandahåller lämpliga lokaler i bolagets fokusområden för Jobbtorg.

Varje år tar Stockholmshem stort ansvar för att ta emot ferieungdomar från stadsdelsförvaltningarna, som får arbete inom bolagets bostadsområden. För att ytterligare motivera och locka unga till branschen, samarbetar Stockholmshem med Kungliga Ingenjörsvetenskapsakademien och Teknisksprånget genom att erbjuda praktikplatser. Bolaget välkomnar också LIA-praktikanter från yrkeshögskoleutbildningar och engagerar sig i högskolornas arbetsmarknadsdagar samt tar emot studenter för examensarbete.

Stockholmshem uppmuntrar mindre leverantörer och konsulter att samarbeta för att kunna delta i upphandlingar och möta de krav på finansiell styrka och kompetens som ställs. Vid upphandlingar krävs att leverantörerna tar socialt ansvar, vilket ofta innebär att de erbjuder praktikplatser och tillfälliga jobb för att öka sysselsättningen.

Stadens näringslivspolitik tydliggör bolagets ansvar för att främja nyföretagande och entreprenörskap. Stockholmshem arbetar strategiskt med näringslivets perspektiv i utformningen och skapandet, samt underhållet av lämpliga lokaler för att stödja områdets utveckling och bidra till näringslivets tillväxt.

Mål 10 Minskad ojämlikhet

Stockholmshem arbetar nära civilsamhället i alla våra bostadsområden. Det sker genom ett upparbetat

samarbete med hyresgästföreningar och andra lokala aktörer. I bolagets utvalda fokusområden - Hässelby, Rågsved, Skarpnäck, Sättra och Skärholmen - sker ett mer intensivt arbete med stöd till föreningsliv och lokala aktörer. Insatsen i dessa områden syftar till att minska skillnaden i trygghet och trivsel. Stockholms hem har en bosocial fond som stödjer utvecklingen av metoder för att uppnå affärsmålet Hållbara bostadsområden och det strategiska uppdraget att minska skillnaden i trygghets och trivsel inom bolagets fokusområden.

Genom samarbeten med ideella föreningar och organisationer ger bolaget barn och ungdomar möjlighet till läxhjälp och deltagande i fritidsaktiviteter som idrott och kreativt skapande, vilket främjar hälsa och stärker individens förmåga. Bolaget engagerar sig aktivt i detta arbete genom stöd och partnerskap, och vid behov med förstärkning från den interna Bosociala fonden.

Mål 11 Hållbara städer och samhällen

Stockholms hem strävar efter att tillhandahålla bostäder med rimliga hyror, där Stockholms husen spelar en nyckelroll, som en produkt i ständig utveckling.

Bolaget har utfört en riskanalys för klimatpåverkan och prioriterat åtgärder för att minska riskerna och skadorna vid händelser som skyfall. Under 2024 planerar bolaget att implementera åtgärder mot skyfall i Hökarängen och har även påbörjat arbetet rörande en åtgärdsplan för att hantera övertemperaturer.

Mål 12 Hållbar konsumtion och produktion av varor och tjänster

Stockholms hem förbereder sig för CSRD-rapportering.

Bolaget återanvänder kontorsmöbler och underlättar ansvarsfull avfallshantering i soprum och kontorsmiljöer.

Bolaget har fattat ett principbeslut om att enbart använda klimatförbättrad betong i nyproduktion, vilket är den mest kostnadseffektiva metoden för att förbättra klimatet.

Länge har Bolaget tillämpat varsam renovering, cirkulärt byggande samt hållbar förvaltning och renovering, och förbereder sig nu för att bidra till utvecklingen av en strategi för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor. För att nå framtida mål om material- och resursanvändning, avfallsminskning och ökat återbruk i alla processer, samarbetar bolaget med andra aktörer där stadens miljöförvaltning leder arbetet.

Mål 15 Ekosystem och biologisk mångfald






Stockholms hem arbetar målmedvetet med att bidra på så många sätt som möjligt till de globala hållbarhetsmålen. Då nyproduktion står för en stor andel av Stockholms hems klimatpåverkan pågår ett omfattande arbete med att se över materialval och arbetssätt för att nå ner till stadens klimatmål om klimatneutralitet år 2030. Bolagets mål att skapa "hållbara bostadsområden" återspeglas inom en mängd områden med allt ifrån trygghetsskapande åtgärder till viktiga åtgärder i utomhusmiljön. Detta omfattar insatser som stödjer ekosystem, att välja hållbara växtmaterial för att gynna biologisk mångfald och minska bolagets transporter. För att säkerställa arbetet uppdateras löpande bolagets projekteringsanvisningar. Dessa anvisningar detaljerar hur projekt inom både ny- och ombyggnad ska utformas för att minimera negativ miljöpåverkan och maximera ekosystemtjänster och biologisk mångfald, inklusive riktlinjer för materialval, hantering av avfall, kemikalier och dagvatten. I den dagliga förvaltningen arbetar Stockholms hem löpande med aktiviteter som ska underlätta för hyresgästerna att välja mer hållbara alternativ, stötta lokalsamhället och bidra till stadens blågröna infrastruktur.

Mål 16 Fredliga och inkluderande samhällen

Stockholms hem följer stadens riktlinjer för mutor och jäv.

Bolaget omfattas av offentlighetslagstiftningen, vilket innebär att nästan alla dokument som skapas eller tas emot av bolaget måste lämnas ut om någon begär det.

Inom Stockholms hem finns det ett etiskt råd som har i uppgift att hantera etiska frågor. Rådets syfte är att proaktivt ta upp etiska dilemman för att stärka företagskulturen kring vad som är rätt och fel.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 <p>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</p>				<p> Bolaget kontrollerar och utreder bidrag och samarbeten. De lokala hyresgästföreningarna kommer engageras för att säkerställa att deras lokaler inte används av fel aktörer.</p> <p>Analys Föreningar och organisationer som inleder samarbete med bolaget, kontrolleras enligt gällande rutiner. Alla samarbeten följs upp vid avtalstidens slut. I nya avtal med de lokala hyresgästföreningarna ingår stadens demokrativillkor.</p>
 <p>Involvera stockholmare i beslut som påverkar deras vardag genom exempelvis medborgardialoger och medborgarbudgetar</p>				<p> Bolaget skall i sina systematiska arbetssätt involvera stockholmare i beslut som påverkar deras vardag.</p> <p>Analys Stockholmshem arbetar med planerade åtgärder och aktiviteter i syfte att nå bolagets satta målvärden för NKI och kundernas åsikter används vägledande för bolagets fortsatta arbete. Efter presentation av 2024 års resultat sker analys och plan för åtgärder tas fram. Utöver den årliga kundundersökningen sker återkommande involvering genom samrådsmöten i samband med ombyggnationer, möten med lokala hyresgästföreningen och aktiviteter/evenemang i bostadsområdena exempelvis trygghetsvandringar, områdesdagar, kvartersodling mm.</p>
				

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>✔ Redogöra för hur bolaget säkerställer enhetlig tillämpning av villkor för socialt ansvar och krav på villkor i nivå med kollektivavtal i offentlig upphandling</p> <p>Analys</p>
				<p>▶ Redogöra för hur bolaget tillser att samverkanspartners har kännedom om Stockholms stads mål och vision och arbetar i enlighet med dessa</p> <p>Analys</p> <p>Stockholmshems upphandlingsmallar uppdateras kontinuerligt för att överensstämma med Stadens riktlinjer och rekommendationer. Genom mallarna får våra leverantörer kännedom om stadens mål och vision. Att arbetet följer riktlinjerna säkerställs genom avtalsuppföljning med fokus på hållbarhet.</p>

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Åsa Wigfeldt, VD	2024-10-01
Helena Roos, Chef Ekonomi	2024-10-01