

Utfallsrapport VB 2024 AB Stockholmshem

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar	3
Analys av ekonomisk utveckling.....	4
Resultatsammanställning, investeringar & övrigt.....	4
Analys.....	4
Bedömning av bolagets interna kontroll	6
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.....	9
1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst	9
1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet.....	11
1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv.....	13
2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning	14
2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring.....	14
2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar	21
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	41
3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden	42
3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser.....	45
3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt.....	51

Bilagor

Bilaga 1: Innovationssatsningar_bolag 2024 Uppföljning

Bilaga 2: GDPR Årsrapport 2024

Bilaga 3: Stora projekt T3 2024

Sammanfattande kommentar

Stockholmshem 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. 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 underhåll och utveckling av dessa värden. I takt med att fastighetsförvaltningen effektiviseras, granskar vi även bolagets löpande verksamhet för att uppnå en långsiktigt hållbar ekonomi.

Stockholmshem har fortsatt medverkat till att utveckla moderna och attraktiva bostäder i staden. Bolagets hyresgäster är välinformerade och erbjuds 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 var det högsta bolaget uppnått någonsin.

En tydlig bolagsprioritering är att bibehålla kundnöjdheten, för ökad trivsel och långsiktiga goda kundrelationer. Stockholmshem 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 har tagit ett stort och ökande socialt ansvar med sikte på minskade skillnader mellan de stadsdelar vi verkar inom samt ökar bostädernas tillgänglighet i kommande underhållsprojekt.

Stockholmshem har verkat för att öka tryggheten i staden genom att fortsätta arbetet mot oriktiga hyresförhållanden, bostadsrelaterade bedrägerier och organiserad brottslighet i branschen.

Bolaget har en strikt satt klimatplan för att uppnå klimatneutralitet 2030 och har arbetat in stadens miljöprogram och utsläppsbeting i interna planer, program och aktiviteter. Stockholmshem 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.

Väsentliga händelser 2024

Stockholmshem byggstartade under året 99 bostäder, fick fyra markanvisningar för 420 lägenheter, välkomnade hyresgäster i 193 lägenheter i Skärholmen och Västertorp. 186 underhållsprojekt och 28 ombyggnadsprojekt pågick under året.

Som ett led i arbetet med att halvera bolagets klimatavtryck i alla nyproduktionsprojekt har bolaget infört en klimattrappa. Andelen el från bolagets solceller uppgick till 3,6 % av totala elanvändningen.

Bolagets förvaltningsorganisation har genomfört en omorganisation för att skapa bättre förutsättningar för att leverera en jämnare och säkrare service till hyresgästerna. Förändringen innebär optimerad fördelning av beståndet, samt tydligare fördelning av arbetsuppgifter som även gör verksamheten mindre sårbar. Den nya organisationen trädde i kraft under oktober.

Metoden Trygga trappan - som motverkar obehörig närvaro och olovlig verksamhet i trapphus och allmänna utrymmen - belönades med priset för Årets Framsteg på Stockholms stads kvalitetsgala. Under årets sista kvartal slutfördes alla förberedelser inför flytten av kontoret från Hornsgatan till Skärholmen.

Åtgärder utifrån rekommendationer från stadsrevisionen

Bolaget har under året haft stort fokus på att arbeta med de rekommendationer som fanns i stadsrevisionens årsrapport 2023. Ett omfattande arbete är genomfört under 2024 och flertalet rekommendationer är åtgärdade. Bolaget har åtgärdat rekommendationer rörande bl. a. avseende folkbokföring och oriktiga förhållanden, direktupphandling, störningsjouren och intern kontroll. Ett fåtal åtgärder rörande offentlighet och sekretess återstår att slutföra i början av 2025. VD har vid styrelsemötena redovisat pågående arbete med att åtgärda stadsrevisionens rekommendationer.



Analys av ekonomisk utveckling

Resultatsammanställning, investeringar & övrigt

Resultatsammanställning

Nyckeltal	Utfall	Budget	Prognos
Omsättning	3 402 569	3 246 700	3 347 237
Rörelsekostnader	-1 647 454	-1 466 831	-1 626 030
Avskrivningar	-740 384	-754 000	-743 392
Nedskrivningar och Utrangeringar	37 106	-8 000	-8 000
Personalkostnader	-456 526	-359 158	-374 921
Övriga kostnader	11 792		12 000
Finansnetto	-365 691	-383 700	-369 000
Resultat efter finansnetto	241 412	275 011	237 894

Investeringar

Nyckeltal	Utfall	Budget	Prognos
Nyproduktion	1 476 162	1 184 000	1 454 000
Strategiska investeringar (Ombyggnad)	109 455	159 815	158 000
Ersättningsinvesteringar	251 501	423 185	405 000
Summa investeringar	1 837 118	1 767 000	2 017 000

Övrigt

Nyckeltal	Utfall
Antal anställda	425
Balansomslutning	27 452 631

Analys

Utfall tertial 3 2024

Intäkterna uppgår till 3 402 mnkr vilket är 155 mnkr högre än budget, vilket främst förklaras av resultatet i den årliga hyresförhandlingen samt försäkringsintäkter.

Rörelsekostnaderna uppgår till 1 647 mnkr vilket överstiger budget med 180 mnkr. Detta beror delvis på ökade kostnader för skador orsakade av vatten och brand som inte täcks av vår försäkring, vilket uppgår till 115 mnkr. Bolaget budgeterade för en kostnad motsvarande utfallet från föregående år, då denna kostnad är svårbedömd. Bolaget har i sin underhållsplanering prioriterat de fastigheter som behöver åtgärd för att

minska kostnadsutvecklingen på sikt. Bolaget har ökade kostnader för kostnadsfört underhåll med 40 mnkr jämfört med budget.

Taxebundna kostnader överstiger budget med 20 mnkr på grund av ökade kostnader för fjärrvärme samt för vatten. I budgeten bedömdes kostnaderna innan taxorna var fastställda. Bolaget arbetar fortsatt med energieffektiviseringar för att minska kostnadsökningen. Kostnader för avskrivningarna är något lägre jämfört budget vilket förklaras av försenade projektavslut. En tidigare nedskrivning för fastigheterna Verkummen och Libellen har reverserat efter bedömning mot marknadsvärde.

Personalkostnaderna uppgår till 456 mnkr, vilket överstiger budget med 97 mnkr. Av den avvikelsern utgör ökade pensionskostnader 30 mnkr kopplade till nytt pensionsavtal. Vi har aktiverat personalkostnader i våra investeringsprojekt vilket vi redovisat som intäkt i utfallet medan budgeten har redovisat en minskad personalkostnad. Differensen är 54 mnkr.

Finansnettot är lägre jämfört med budget vilket förklaras av en lägre ränta än den som angavs i budgetförutsättningarna. Bolaget snittränta för 2024 hamnade på 2,7 % mot budgeterat 2,9 %.

Sammanfattningsvis levererar bolaget ett resultat på 241 mnkr, vilket är 34 mnkr lägre än budget. Bolagets finansiella ställning är fortsatt god med en hög soliditet och låg belåningsgrad.

Bedömt marknadsvärde på bolagets fastighetsbestånd inklusive pågående projekt uppgår till 64 mdkr vilket är en ökning med 6 % (3,9 mnkr) jämfört med 2023.

Investeringar

Investeringarna avser nyproduktion om 1 476 mnkr jämfört budget om 1 184 mnkr. Nyproduktion har ökat med 292 mnkr jämfört med budget, vilket förklaras av högre projektframdrift och fördyringar i projekten. Strategiska investeringar och ersättningsinvesteringar har minskats eller förskjutits där möjlighet funnits, för att ge utrymme till den ökade kostnaden för nyproduktion som varit svår att korrigera. Totalt uppgår bolagets investeringar till 1 837 mnkr jämfört med budgeterade 1 767 mnkr.

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 i våra projekt och bedömningen är att det även fortsättningsvis kommer att vara en utmaning att få lönsamhet i planerade projekt. Bolaget ser även risker med konkurser bland dess entreprenörer.

Bolaget har följande pågående stora investeringsprojekt:

Projekt	Antal lgh	Senast fattat genomförandebeslut	Beslutad investering, mnkr	Byggstart	Inflyttning
Örtuglandet	96	2024-09-02	490	Q2 2022	Q4 2025
Persikan	151	2024-05-06	1010	Q4 2020	Q2 2026
Måsholmen	102	2023-03-20	647	Q4 2020	Q4 2024
Utombordaren 2	161	2022-10-03	565	Q3 2023	Q1 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 2024-12-31 Se bilaga; Beslutade genomförandeprojekt, över 300 mnkr

Bedömning av bolagets interna kontroll

Bolaget bedömer att den interna kontrollen under år har 2024 varit tillräcklig.

Bolagets internkontroll är genomförd enligt den modell som är beslutad för året. Modellen bidrar även till kunskapsspridning då medarbetare från olika avdelningar deltar i interkontrollerna. Under året har ett arbete med att utveckla arbetet med internkontroll och väsentlighet- och riskanalys genomförts för att möta ägarens anvisningar vilket kommer att implementeras fullt ut under 2025.

Stockholmshem har utifrån tidigare års internkontroll och väsentliga processer, valt ut kontrollpunkter till årets kontrollplan. De genomförda kontrollerna visar på väl fungerande verksamhetsprocesser med några mindre avvikelser. Kontrollen har haft ett sunt och oberoende förfarande. Rapportering kommer att göras till VD och styrelse.

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

Målet uppnås eftersom de fem målsättningarna som ingår i målet uppnås. Aktiviteterna som ingår i målet har löpt enligt plan och utfallet för de två indikatorerna kopplade till målet ligger under mål. Utfallet för indikatorn antalet verkställda avhysningar och efterfrågan på och därmed förmedlade försöks- och träningslägenheter samt lägenheter till Bostad först är något som bolaget har svårt att påverka.

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

Stockholmshem följer stadens riktlinjer och rutiner för förmedling av lägenheter till särskilda grupper. Utifrån Bostadsförmedlingens efterfrågan på bostäder inom bolagets bestånd förmedlades försöks- och träningslägenheter, förturer eller lägenheter inom Bostad först. Inom ramen för uppdraget ingår även att tillhandahålla lägenheter riktade till barnfamiljer via SHIS och förturer genom stadsdelsförvaltningarna.

Bolaget fortsätter sitt framgångsrika arbete mot oriktiga hyresförhållanden och bostadsrelaterade bedrägerier. Samarbetsforum är upprättat med systerbolagen och staden. Arbetssätt finns kring hantering av oriktiga hyresförhållanden samt där barnfamiljer riskerar avhysning. Under året har Stockholmshem intensifierat arbetet med att utreda oriktiga hyresförhållanden som svarta hyreskontrakt, ockerhyror och olovlig andrahandsuthyrning. Det har resulterat i att 287 lägenheter frigjorts till Stockholms bostadsförmedling och de som står i bostadskö. Bolaget samarbetar i vräkningsförebyggande syfte med

samtliga stadsdelsförvaltningar där bolaget har lägenheter och har även en god kontakt med socialnämnden centralt.

Centralt i bolagets bostadssociala arbete finns utarbetade metoder i syfte att förebygga våld i hemmet. Genom kompetensutveckling, informationsinsatser, och ett förstärkt barnrättsperspektiv har bolaget ytterligare förbättrat sina arbetssätt genom att bl.a. informera sin hyresgäster om hur man går tillväga vid misstanke om våld i hemmet eller oro om missförhållanden. Under året har bolaget i samarbete med socialnämnden tagit fram och lanserat ett utbildningspaket kring ämnet. Bolagets kundnära roller kommer att utbildas under våren 2025 för att skapa förutsättningar att identifiera varningstecken för våld i hemmet.

Stockholmshem vill möjliggöra goda krafter i sina bostadsområden som på ett tydligt sätt skapar mervärden för hyresgästerna. Därför samarbetar bolaget med en mängd olika föreningar och organisationer, dels i egen regi, dels tillsammans med systerbolagen. Under 2024 genomfördes tillsammans med Familjebostäder och Svenska Bostäder projektet Sommaraktiviteter där samarbetet med ett tjugotal olika föreningar och organisationer resulterade i ett stort antal sommarlovsaktiviteter. 4 300 barn och ungdomar utövade en mängd olika idrotter, gick på simskola, cirkusskola, djurkollo och provade på konst och teater.

Stockholmshem har dessutom egna samarbeten med lokala organisationer och föreningar för att möjliggöra meningsfull fritid året om för barn och ungdomar. Exempel på aktiviteter som har erbjudits i våra områden är fotboll, löpträning och boxning, läxhjälp, cykelkurser för vuxna, integrationsaktiviteter för föräldralediga och cv-workshops med våra ferieungdomar. Tidigt i våras öppnades även ett leksaksbibliotek som drivs av en ideell förening i en av Stockholmshems lokaler i Skarpnäck. Bolaget har i samarbete med stadsdelsförvaltningarna i Skärholmen och Hökarängen tillhandahållit skridskobanor under vintern.

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 vid alla nyproduktioner.

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.				✅ 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. Analys 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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				vräkningsförebyggande avstämningarna med berörda stadsdelsförvaltningar.
				 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. Analys Samarbetsforum är upprättat med systerbolagen och staden. Stockholmshem delar kunskap om oriktiga hyresförhållanden till övriga systerbolag.
 Förstärka sitt vräkningsförebyggande arbete och aktivt verka för att en noll-vision ska gälla för vräkningar av barnfamiljer	  Antal verkställda avhysningar Analys 21 avhysningar har skett till följd av bolagets arbete med oriktiga hyresförhållanden.	39 st	25 st	
				 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. Analys Samarbetsforum är upprättat med systerbolagen och staden. Stockholmshem delar kunskap om oriktiga hyresförhållanden till övriga systerbolag.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Stärka sitt bostadssociala arbete i samverkan med socialnämnden när det gäller våld i hemmet genom bland annat kompetensutveckling, informationsinsatser, och ett förstärkt barnrättsperspektiv				 Bolaget ska arbeta för stärka sitt bostadssociala arbete och när det gäller våld i hemmet, bland annat genom kompetensutveckling, informationsinsatser, och ett förstärkt barnrättsperspektiv. Analys Bolaget har tagit fram materialet "Upptäcka våld i hemmet" tillsammans med Socialförvaltningen och implementerar det nu i verksamheten. Utbildning i våld i nära relation har genomförts.

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

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

Stockholmshem arbetar för att stärka områdesutvecklingen där förbättrade livsvillkor för invånarna är en av utgångspunkterna tillsammans med förbättrade villkor för den lokala företagsamheten. Bolaget fokuserar utvecklingsresurser i stor utsträckning till våra fem utvalda områden Hässelby, Rågsved, Skarpnäck, Sätra och Skärholmen. I flera av dessa stadsdelar samarbetar Stockholmshem också med andra fastighetsägare i lokala fastighetsägarföreningar i syfte att öka trygghet och trivsel. Sammantaget har arbetet resulterat i flera framgångsrika trygghetssatsningar som lett till positiv områdesutveckling.

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

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 har stora insatser gjorts 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, borttagande av onödiga trappsteg och trösklar, tillgängliggörande av allmänna utrymmen och parkeringsplatser för permobiler, markerad 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 tillgängliga

bostäder redan hos Bostadsförmedlingen. Stockholmshem följer andelen förmedlade tillgängliga lägenheter med en särskild upplysningskod som lämnas in till Bostadsförmedlingen.

För att bidra till ett jämlikt och jämställt Stockholm arbetade bolaget aktivt i samråd med stadsdelsnämnder och SHIS för att hitta lägenheter som särskilt lämpar sig som FoT-lägenheter samt "Bostad först".

Förmedling av lägenheterna sker via bostadsförmedlingen som efterfrågar lägenheter som stadsdelarna har behov av. Bolaget ställer sig alltid positiv vid förfrågan från Bostadsförmedlingen och bolaget bidrar löpande med efterfrågade lägenheter till FoT, Bostad Först, förturslägenheter och skyddade boenden om lägenheterna uppfyller de krav som ställs.

Program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2024-2029

I bolagets projekteringsanvisningar tas hänsyn till rätten till ett fungerande boende som är en del av programmet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Bidra till stadens gemensamma arbete om att förmedla försöks- och träningslägenheter, Bostad Först, förturslägenheter och skyddande boenden för våldsutsatta	  Antal förmedlade försöks- och träningslägenheter samt lägenheter till Bostad först. Analys Totalt har bolaget förmedlat 171 lägenheter. Av dessa har 20 lägenheter förmedlats till SHIS för barnfamiljer i osäkra boendeförhållanden (mål 27), 133 lägenheter förmedlats till stadsdelsförvaltningar (mål 173), och 18 lägenheter förmedlats till Bostad först (mål 18).	171	218 st	
				 Socialnämnden ska i samarbete med bostadsbolagen utbilda husvärdar i att identifiera tecken för våld i hemmet Analys Ett material har utarbetats baserat på bostadsbolagens input. Det har tillsammans granskats och förbättrats inför den slutliga genomgången, som var en utbildning hos bostadsbolagen.

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

Stockholmsshems åtgärder för äldre under den aktuella perioden har fokuserat på att skapa säkra och tillgängliga bostads- och 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.

Bolagets arbete med centrum- och platsutveckling gynnar alla boende och de som vistas i området oavsett ålder. Kring Västertorpsplan har Stockholmshem exempelvis fortsatt arbetet med att lyfta de kommersiella lokalerna, med syfte att skapa en tryggare och mer levande plats med service som möter invånarnas behov. Arbetet bedrivs i samarbete med den lokala företagarföreningen, staden och trafikkontoret för att säkerställa en samtidig utveckling av torgytan.

En dialog pågår med Hyresgästföreningen för att se om gemensamhetslokalerna som tillhandahålls för hyresgästerna kan bli ett tydligare 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.

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.

Sedan ett par år arbetar bolaget med arbetssättet "Hellre fria än fälla", vilket innebär en mer generös bedömning av lägenhetsbyten, under förutsättning att det inte finns skäl att misstänka oegentligheter.

Genomförda 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.
- **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.
- **Deltagande i forskningsprojekt** – under 2024 har bolaget deltagit i forskningsprojekt på Lunds universitet och White arkitekter om bostäder för fler i det befintliga beståndet. Stockholmshem har bidragit genom enkätutskick till ett urval av bolagets hyresgäster. Syftet för bolaget är att bidra till mer underlag för ett fortsatt arbete för ökad rörlighet i befintligt bestånd. Forskningsprojektet pågår till juni 2026.

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				 Bolaget arbetar fram lokalstrategier för våra centrum samt aktiverar tidigare insatser för aktuella områden. Bolaget skall fortsatt samverka med fastighetsägarföreningarna

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
värden i stadsplaneringen.				och andra lokala aktörer för att främja trygghet, trivsel och höja de sociala värdena. Analys Bolaget fortsätter samarbetet 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.
 Utveckla arbetet med tillfälliga etableringar i lokaler för att möjliggöra upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet				 Bolaget skall färdigställa utvecklingsarbetet för flexibel lokalanvändning. Analys Genom samarbete med stadens kulturlots och andra förvaltningar, såsom stadsdelsförvaltningen och ungdomsverksamheter, utforskar Stockholmshem olika typer av temporära etableringar. Bolaget arbetar kontinuerligt med att möjliggöra tillfälliga etableringar i lokaler och underlätta tillgängligheten för civilsamhället och kultursektorn.
 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				 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. Analys Bolaget har sett över arbetssätt och rutiner och fortsätter att arbeta med aktiviteter och kommunikationsinsatser utifrån statistik som tex. omflyttningsgrad och uppsägningsorsak. Stockholmshem har genomfört en kommunikationsinsats

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				med fokus på hyresgästernas möjligheter till ny bostad. I samband med ett större ombyggnadsprojekt i Skärholmen initierades en pilot i samband med ett större ombyggnadsprojekt. Där erbjöds hyresgäster möjligheten att använda en bytesvägg samt att delta i två informationsträffar om möjligheten för hyresgäster i samtliga fastigheter i området att byta lägenheter med varandra eller genom den interna byteskön.

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

Stockholmskem 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 Stockholmskems nybyggda 23-våningshus på Bredholmstorget i Skärholmen undertecknat. I de nya lokalerna på 500 kvadratmeter öppnar verksamheten Stationen - Skärholmens kreativa mötesplats för ungdomar mellan 13–19 år. Här kan de bland annat skapa musik, podda, utforska film och foto, designa smycken eller sy kläder, måla i verkstaden, baka och laga mat. Inflyttning och invigning är i januari 2025.

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.

Stockholmskem 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 konstinstallationen "Min spegelbild", en 54 meter lång konstutställning på byggplanket vid Bredholmstorget. Stora delar av det konstverket har flyttat in i bolagets nya kontor i Skärholmen.

För att göra Skarpnäck mer levande under sommartid bjöd Stockholmskem sina hyresgäster på en unik möjlighet att gratis testa ett tillfälligt utegym under fem veckor, vilket blev populärt och uppskattat. I samarbete med Cyckelfrämjandet har Stockholmskem genomfört cykelkurser för vuxna i Hässelby. Bolaget har även i samarbete med Svenska Bostäder och Samba Football Academy erbjudit gratis sambafotboll i Hässelby.

Stockholmskem har i ett samarbete med Löparakademin i Skärholmen erbjudit högstadieselever som bor i någon av Stockholmskems bostäder löpträning 2-3 dagar i veckan under tio veckor.

Under våren öppnade Stockholmskem ett nytt utegym och en naturlekplats i Rågsved.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 I samarbete med Kulturhuset Stadsteatern utveckla kulturhusverksamheten i Skärholmen				 Bolaget kommer att fortsätta dialogen med Kulturhuset/Stadsteatern rörande verksamhetens inriktning. Analys Bolaget har fortsatt dialogen med Kulturhuset Stadsteatern. Hyresavtal är tecknat och verksamheten startar i januari 2025.

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



Stockholmshem har som målsättning att våra bostadsområden ska vara socialt, 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 uppnås.

Aktiviteterna som ingår i målet löper enligt plan eller är avslutade och enbart fyra indikatorers utfall avviker från målet.

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



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. Bolagets projekteringsanvisningar har reviderats i enlighet med klimatstrategin.

Hösten 2024 lanserade Stockholmshem en klimattrappa, med sikte på att halvera klimatpåverkan från nybyggnad fram till 2030. Om samtliga nybyggnadsprojekt som bolaget planerar idag mellan 2025-2030 klarar sitt målgränsvärde kommer bolaget att kunna minska sitt klimatavtryck med ca 5800 ton CO₂-ekvivalenter per år, utslaget på perioden 2025-2030.

Stockholmshem 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. Under året färdigställdes tre solcellsanläggningar, bl a. Stockholms största solcellspark i Bagarmossen bestående av 1 950 solpaneler fördelade på 28 tak. Under augusti månad slog bolaget solelrekord med fördubbling mot föregående år. Under 2024 producerade bolagets solceller 1 842 MWh, vilket innebär att solcellsproduktionen motsvarade 3,6 % av bolagets elanvändning.

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

Stockholmshem 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 energianvändningen 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 energianvändningen för varje enskild fastighet och de uppdateras kontinuerligt. Sedan 2018 har vår energianvändning (normalårskorrigerade) minskat från 140,32 kWh/m² till 124,7 kWh/m² vilket innebär en minskning med 11,1%.

Under 2022 och 2023 installerades aktiv styrning i form av tempgivare. Det har resulterat i en energibesparing på 6% under året.

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. Detta beräknas minska klimatpåverkan från nybyggnadsprojekt med ca 10 %.

Bolaget arbetar 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.

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. Lokalyresgästen ansvarar för det inre underhållet, vilket skapar ett starkt incitament att minimera investeringskostnader och agera varsamt, vilket bidrar till att hålla hyrorna stabila.

Bolaget bevarar så mycket naturmark som möjligt och jobbar med cirkulering av material inom fastigheterna som till exempel växtjord, sten, sand och andra material och markkonstruktioner. Det minskar våra koldioxidutsläpp för transporter, emballage och avfall.

Genom en samverkan mellan Bostadsförmedlingen, systerbolagen och Stockholmshem har en möjlighet att hänvisa till mer detaljerad information gällande källsortering, laddstolpar, cykelförråd och cykelställ samt åtgärder för energieffektiviseringar i varje bostadsannons möjliggjorts. På så sätt säkerställer bostadsbolagen att bostadssökande kunder får uppdaterad och relevant information.

I samverkan med miljö- och hälsoskyddsnämnden, kommunstyrelsen, arbetsmarknadsnämnden, servicenämnden, trafiknämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Stockholm Vatten och Avfall AB och S:t Erik Markutveckling AB har bolaget deltagit i utredningen och planeringen för en återbrukscentral av byggmaterial för stadens verksamheter där kvarteret Gjutmästaren i Ulvsunda var en pilot.

Vid planering av underhåll och upprustning genomför bolaget samverkansmöten med de boende i fastigheten för att kommunicera och informera kring olika standardhöjningar och valmöjligheter och för att säkra hyresgästens möjlighet att bo kvar efter renovering.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt verka för att öka sin egna förnybara elproduktion, som exempelvis vind och solenergianläggningar				▶ Arbete pågår i bolaget med att, i samverkan med systerbolagen, genomföra en utredning av hur elförsörjningen framöver kan ske genom ny egenproducerad vindkraft.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Analys Stadens bostadsbolag, ledda av Familjebostäder, har initierat ett projekt för att utforska och föreslå olika alternativ för etablering och investeringar i vindkraft. Stockholmshem har följt den utredning som Familjebostäder har genomfört. Förslaget kan skalas upp för att omfatta alla fastighetsbolag om så önskas.
 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				 Bolaget uppdaterar sina handlingsplaner för att implementera strategier för att aktivera klimatåtgärder Analys I juni 2024 antogs en klimatstrategi som är gemensam för systerbolagen, vilket har lett till en rad åtgärder kopplat till minskad klimatpåverkan. Stockholmshem har antagit en trappa för målgränsvärden gällande klimatpåverkan i nyproduktion och även fattat ett principbeslut om klimatförbättrad betong i samtliga projekt. Klimatrelaterade styrdokument (bl.a. projekteringsanvisningar) håller på att uppdateras. Processer för systematisk klimatberäkning i ombyggnadsprojekt har påbörjats under 2024 i ett pilotprojekt tillsammans med IVL Svenska Miljöinstitutet.
 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				 Bolaget skall arbeta i samverkan med lokala hyresgästföreningar samt genomföra boendedialoger. Analys Bolaget genomför årligen minst två möten med de lokala hyresgästföreningarna. Vid planering av underhåll och upprustning genomför bolaget samverkansmöten

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
möjlighet att bo kvar även efter upprustning				med de boende i fastigheten för att erbjuda olika standardhöjningar för att säkra hyresgästens möjlighet att bo kvar efter renovering.
				▶ Bolaget skall arbeta med aktiv förvaltning med hög närvaro i våra bostadsområden. Analys Genom de lokala kundteamen arbetar bolaget aktivt med daglig förvaltning. Stockholmshems medarbetare är i bolagets fastigheter och genomför tillsyn och hjälper hyresgäster.
				▶ Bolaget skall utveckla projekteringsanvisningarna med varsam renovering och samverkan vid upprustning. Analys Ett internt forum arbetar för att tydliggöra hur vi ska arbeta med varsam renovering i bolaget. Det första steget har varit att ta fram en underhållspolicy.
 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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				de kommande tre åren har utarbetats.
	 Andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt Analys Uppfylls Samtliga nybyggnadsprojekt LCA-beräknas, både i detalplaneskede och i senare skeden.	100 %	100 %	
	 Andel lägenheter i bolagets bestånd som understiger en radonhalt på 200 bq/m3 luft Analys Åtgärder är genomförda för att omhänderta förhöjda nivåer.	99,88 %	100 %	
	 Andel nyproducerade byggnader utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet Analys Uppfylls	100 %	100 %	
	 Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent Analys Uppfylls	100 %	100 %	
	 Elproduktion baserad på solenergi Analys Under 2024 har goda produktionsförutsättningar samt tillkommande anläggningar inneburit en ökad produktion av el från Stockholms shems solcellsanläggningar.	1 842 MWh	1 845 MWh	
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m2)	124,7 kWh/m2	121,7 kWh/m2	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Analys Värde för helår 2024 är normalårskorrigerat.			
	 Köpt energi i stadens organisation Analys Köpt energi 2024: Fjärrvärme: 265 500 MWh El: 50 260 MWh Olja: 242 MWh Fjärrkyla: 151 MWh	316 GWh	321 GWh	
	 Relativ energianvändning Analys Utfallet innebär en procentuell minskning på 11,1 % jämfört med 2018. Jämfört med 2023 är det en minskning på 0,4%.	124,7 (kWh/enhet)	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 Systerbolagen har tillsammans med Bostadsförmedlingen sett över och tagit fram möjligheten att i varje annons hänvisa till mer detaljerad information gällande källsortering, laddstolpar, cykelförråd och cykelställ samt åtgärder för energieffektiviseringar. På så sätt säkerställer bostadsbolagen att kunderna får uppdaterad och relevant information.
				 Miljö- och hälsoskyddsnämnden ska i samarbete med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, AB Familjebostäder, AB

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				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 Analys Bolagets miljösamordnare deltar på gemensamma träffar inom staden som miljöförvaltningen kallar till kopplade till återbruksdepå gemensam för stadens verksamheter i kvarteret Gjutmästaren i Ulvsunda.
				 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. Analys Bolagets miljösamordnare deltar på gemensamma träffar inom staden som miljöförvaltningen kallar till kopplade till återbruksdepå gemensam för stadens verksamheter i kvarteret Gjutmästaren i Ulvsunda.
				 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.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				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. Lokallyresgästen 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



Stockholmskem följer Stockholms stads vision om att vara en klimatsmart stad med ren luft, rent vatten och hållbar miljö. Stockholmskem 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 Stockholmskems arbete med affärs målet att skapa ”hållbara bostadsområden”. Stockholmskem 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, träd Kronetäckning, val av biotoper och vegetationstyper.

Bolagets klimatfond har finansierat planteringen 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.

Stockholmskem har genomfört en riskanalys av klimatpåverkan och baserat på den har 30 % av bolagets fastighetsbestånd har besiktigats, vilket har lett till en plan för konkreta åtgärder i ca 80 fastigheter. 30 mnkr har avsatts för projektet som beräknas pågå 2024-2025. Åtgärderna syftar till att förhindra inträngning av regnvatten i samband med häftiga regn. Bolaget samverkar med angränsande fastighetsägare så att insatserna att minska skyfallens påverkan ska få maximal effekt. Under 2024 har bolaget genomfört skyfallsåtgärder i Hökarängen och 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				 Bolaget kommer att arbeta med framtagning av handlingsplan för biologisk mångfald. Analys Under 2024 har en kartläggning genomförts

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				av hur bolaget arbetar med biologisk mångfald i tidiga skeden, vid ombyggnad samt i förvaltning. Fokus har främst varit på bevarande, men även hur man kan stärka den biologiska mångfalden inom bolagets bestånd. Till grund för detta arbete ligger Stockholms Stads handlingsplan för biologisk mångfald.
				 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 Analys Åtgärder för att hantera skyfall enligt bolagets tidigare genomförda risk- och sårbarhetsanalys för klimatrisker ska färdigställas under 2025. I detta arbete samverkar Stockholmshem med angränsande fastighetsägare så att insatserna att minska skyfallens påverkan ska få maximal effekt.

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



Stockholmshems mobilitetsråd arbetar fram olika mobilitetslösningar så som bil- och cykelpooler, leveransboxar och cykelkök. Syftet med rådet är att utveckla Stockholmshems 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 strategiskt arbeta med att erbjuda hyresgästerna ett attraktivt utbud av mobilitetstjänster. Lärdomar från arbetet med mobilitetslösningar implementeras löpande vid revidering av projekteringsanvisningarna.

Bolagets fordonsflotta består till största del av elfordon, men gas och laddhybrider förekommer i någon utsträckning. Stockholmshem 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.

Stockholmshem 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. Bolaget har nu fem cykelpooler och sex bilpooler tillgängliga för våra hyresgäster

I bolagets hyresgästtidning "Stockholmshemmet" publicerades under året information om parkeringsplatser med laddningsmöjlighet.

Genom ovan nämnda hyresgästtidning och Stockholmshems hemsida kommunicerat bolaget med sina hyresgäster bland annat kring miljörelaterade frågor så som sopsortering.

Stockholmshem samverkar med Stockholmparkering AB kring utbyggnad av elbilsaddning i samtliga garage med förutsättningar för det.

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 förberedda för laddstolpe att möjligheten finns. Analys Bolaget har ett avtal för samarbete med Stockholm parkering för bolagets garage och arbetet fortgår enligt plan. Hyresgästerna har fått information i tidningen stockholmshemmet och på bolagets hemsida om möjligheten till laddplats och hur man går tillväga vid beställning av laddstolpe. Av totala antalet laddplatser i innerstadsgarage är c:a 15 % planerade alternativt klara under

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				2024.
 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				▶ Bolaget skall, i samråd med berörda bolag och förvaltningar, ta fram en plan och en affärsmodell för införande av laddinfrastruktur. Analys Utbyggnaden av elbilsaddning för 25 % av garageplatserna sker i samarbete med Stockholmparkering AB för att säkerställa att målet uppnås enligt plan. En affärsmodell för elbilsaddning för parkeringsytor i egen regi har tagits fram.
 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				▶ Bolaget skall, i samråd med berörda bolag och förvaltningar, ta fram en plan och en affärsmodell för införande av laddinfrastruktur. Analys Bolaget arbetar för att successivt förse samtliga p-platser i innerstan med elbilsaddning. Utbyggnaden av elbilsaddning i samtliga garage med förutsättningar för det har påbörjats eller planerats in, i samarbete med Stockholmparkering AB. De återstående garagen förbereds för elbilsaddning som en del av pågående ombyggnadsprojekt. Samtliga nyproducerade garage förbereds för 100 % elbilsaddningskapacitet.
	  Andel parkeringsplatser med laddinfrastruktur Analys Andel platser med laddinfrastruktur är i nuläget 1612 av 11 481.	14 %	30 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 Stockholms Stadshus AB ska i samarbete med AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholms hem och Stockholms Stads Parkerings AB utreda hur Stockholms Stads Parkerings AB kan underlätta uppförandet av parkeringsplatser i samband med nyproduktion, till exempel genom parkeringsköp eller 3D-fastighetsbildning Analys Stockholms hem undersöker med Stockholm Parkerings AB möjligheten att lösa parkeringsbehov i utvecklingsområdet Norra Rågsved via parkeringsköp istället för att anlägga egna underbyggda garage. Stadsbyggnadskontoret utreder tillgången till mark och bolaget avvaktar återkoppling i frågan.

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



Stockholms hems 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 erbjuder odlingslotter där det är möjligt. Utöver det låter bolaget gräsytor växa till ängar för att främja biologisk mångfald av insekter.

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. Bolaget arbetar med byggvarubedömningen i våra projekt för att säkerställa att vi inte bygger in skadliga ämnen i fastigheterna som skulle kunna orsaka utsläpp i exempelvis vatten.

Genom att tillämpa ändamålsenliga krav i linje med stadens miljöprogram i upphandlingar bidrar bolaget till

ren luft och giftfria miljöer.

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

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



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

Aktiviteterna som ingår i målsättningarna är avslutade eller löper enligt plan och av 23 indikatorer har bolaget avvikelse på tio som är kopplade till målet.

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



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

Strategiska investeringar innefattar främst större renoveringar och moderniseringar, som att uppgradera 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 Stockholms hem 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.

Stockholms hem investerar både i nybyggnation av bostäder och i renoveringar inom det befintliga beståndet. Målet är att de allmännyttiga bostadsbolagen ska bygga 3 500 bostäder under mandatperioden. Bolaget har färdigställt 193 bostäder i Skärholmen och Västertorp under året och startat byggnation av 99 bostäder i Solberga.

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

Resultatet efter finansnetto uppgår till 241 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 en kostnad motsvarande utfallet från föregående år, då detta är en svår post att bedöma. Bolaget har under året haft kontakt med S:t Erik

Försäkring rörande skador och har påbörjat ett skadeförebyggande arbete för att begränsa antalet framtida skador. 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 vatten. 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.

Systematiskt kvalitetsarbete

Som ett led i att arbeta med ständiga förbättringar har Stockholmshem inrättat ett Digitaliseringsråd med syfte att leda, samordna och följa upp bolagets digitalisering. Hit kan alla medarbetare vända sig med idéer och förslag på hur vi kan använda teknologi för att förbättra processer, förstärka kundrelationer och öka effektiviteten i vårt dagliga arbete. Inom det rådet arbetar man också med erfarenhetsåterföring kring genomförda förändringar.

För att ytterligare stärka arbetssätt kring förvaltning och utvecklingen av alla Stockholmshems digitala förmågor arbetar berörda person enligt Stadens beslutade förvaltningsmodell, modellen PM3. Med modellen får vi ett tydligare ansvarstagande, bättre utnyttjande av tjänsterna samt systematisk utveckling.

Stockholmshem har idag ett systematiskt arbetssätt för god informationshantering av data och därmed säkerställa integritet. Arbetsgrupper ses kontinuerligt för att följa upp och förbättra arbetssätten.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet				
	  Andel administrations- och indirekta kostnader Analys De administrativa- och indirekta kostnaderna ligger på samma nivå som årsmålet samt föregående år.	6 %	6 %	
	  Andel investeringsprojekt vars genomförandebeslut är i god överensstämmelse med inriktningsbeslut Analys Ett genomförandebeslut med en avvikelse jämfört med inriktningsbeslutet som är lägre än 15%.	100 %	100 %	
	  Avvikelse investeringsbudget, % Analys Vi avviker från	0 %	1 767 mnkr	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	årsmålet med 70 mnkr. Det är en avvikelse på 4 %. Vi ser en bättre framdrift i våra nybyggnationsprojekt samt en ökad kostnad vilket ger ett överskridande på nyproduktion. På underhållssidan har vi skjutit på några projekt för att dämpa överskridandet			
	 Direktavkastning Analys Minskat direktavkastning beror på ett minskat driftnetto. Högre kostnadsutfall på skador, underhåll samt taxebundna kostnader	2,2	2,5 %	
	 Driftkostnad/kvm Analys Kostnadsökning med koppling till skador har ökat samt underhåll och taxebundna kostnader. Detta påverkar driftkostnader/kvm.	770	757	
	 Driftnetto/kvm Analys Kostnadsökning på skador, underhåll, taxebundet gör så att vårt driftnetto/kvm minskar i förhållande till årsmålet	663	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	241	275	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	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. Personalkostnaderna överstiger budget, vilket till största delen är kopplat till ökade pensionskostnader. Bolaget arbetar prioriterat med skadeförebyggande och planerat underhåll för att minska ner kostnader för skador som är möjliga att undvika.			
				 Bostadsbolagen ska, mot bakgrund av omvärldsläget med högre 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 Analys Bolaget arbetar med en långsiktig planering av underhåll av bolagets fastigheter och genomför genomlysning av fastighetsbeståndet. Under 2024 har bolaget genomfört en omorganisation av förvaltningsavdelningen för att säkerställa en långsiktigt hållbar, effektiv och lönsam fastighetsförvaltning. Inom förvaltningsavdelningen har en kartläggning av

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				rollerna genomförts för att få en hållbar och effektiv organisation över tid. Dialog och samråd har skett löpande med Stadshus AB.
				 Redogöra för hur bolaget arbetar med en effektiv och hållbar fastighetsförvaltning Analys 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 syfte att finna förbättringsmöjligheter. Stockholms hem 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



Stockholms hem 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.

Stockholms hem 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.

Ferieungdomarna har målat om och strukturerat upp i bolagets miljörum, rensat ogräs, oljat in parkbänkar, beskurit växter mm.

Som ett ytterligare led i att motivera och attrahera unga människor till branschen har Stockholms hem ett pågående samarbete med Kungliga ingenjörsvetenskapsakademin 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.

Under året har bolaget tagit emot två som deltog i Tekniksprånget och tre LIA-praktikanter.

Stockholms hem uppmuntrar mindre leverantörer och konsulter att samarbeta för att kunna delta i upphandlingar 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. Detta görs genom att ha ändamålsenliga krav i samband med upphandlingar. Bolaget har också ökat sin rådgivning inom områden med egen regi.

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 områdets utveckling och bidra till näringslivets tillväxt.

Förbättrad service och tillgänglighet

Stockholmshem har under året påbörjat en kartläggning av den digitala kundresan, inledningsvis av felanmälan och kundvårdsärenden. Kundundersökningar visar på förändrade förväntningar, främst i den yngre kundgruppen och högre förväntningar på tillgänglighet i digitala kanaler.

Bolaget har även under året testat nya digitala verktyg, bland annat med hjälp av AI, för att förstärka den digitala kundkommunikationen. Även om kraven på digital kommunikation ökar, kvarstår behovet av analoga kanaler såsom fysiska kundmottagningar och telefoni. De förbättringar som genomförts i kombination med en mer stabil bemanning har resulterat i kortare väntetider för de hyresgäster som vill komma i kontakt med Stockholmshem via telefon, mail och chatt. Bolaget har även identifierat andra åtgärder för att ytterligare effektivisera verksamheten och samtidigt förenkla för kunderna när det gäller kommunikation och återkoppling i pågående ärenden.

Bolagets förvaltningsorganisation har genomfört en omorganisation för att skapa bättre förutsättningar för att leverera en jämnare och säkrare service till hyresgästerna. En optimerad fördelning av beståndet, samt tydligare fördelning av arbetsuppgifter som även gör verksamheten mindre sårbar.

Fortsatt arbete pågår med att utveckla och förbättra kommunikationen via Stockholmshems webbplats, samt att löpande säkerställa en tillgänglig webbplats. Mer och tydligare information förmedlas även till potentiella kunder genom förbättrade annonser hos Bostadsförmedlingen.

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				✓ Bolaget kommer att tillämpa riktlinjer för sociala krav i upphandling för utpekade områden - bygg, städ och utemiljö. Analys Bolagets rutin anger hur arbetet med upphandling ska bedrivas. Där i framgår att upphandlaren ska säkerställa att rätt krav ställs enligt framtagna checklista. Den 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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				åtgärder.
 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. Där i framgår att upphandlaren ska säkerställa att rätt krav ställs enligt framtagna checklista. Den 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	135 st	
	 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb Analys Uppfylls	5	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 marknadsvision. Under året erhöll bolaget 420 markanvisningar för Stockholmshuset.

Stockholmshem bidrar ytterligare till rätten till arbetet med att få rätt till ett bra boende genom att tillhandahålla försöks- och träningslägenheter, Bostad Först-lägenheter, förturslägenheter och skyddat boende för de som utsatts för våld. Det sker främst genom att Bostadsförmedlingen efterfrågar lägenheter

som stadsdelarna har behov av. Bolaget ställer sig alltid positiv vid förfrågan från Bostadsförmedlingen. Utmaningen är att förena kravet på pris, läge och möjlighet för mottagarna att förvalta innehavet på ett, för dem, resurseffektivt sätt.

Bolaget har utvecklat specifika rutiner och åtgärder för att tidigt identifiera barnfamiljer som löper risk att hamna i ekonomisk kris och bli vräkt. 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 arbetar nära och regelbundet med SHIS för att möta deras behov av såväl permanenta som tillfälliga bostäder. För närvarande är ett projekt under produktion, Årsta-Östberga. I Årsta-Östberga är grundläggningsarbeten och montage av moduler klara för inflyttning sommaren 2025.

Under året färdigställdes tillfälliga bostäder i Humanisten Ekhagen. I samband med överlämning ändrades användningen av bostäderna till att bli ett HVB-hem för pojkar mellan 13 till 15 år.

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.

Bolaget har under året genomfört en kommunikationsinsats med fokus på hyresgästernas möjligheter till ny bostad. Under andra tertialet initierades en pilot i samband med ett större ombyggnationsprojekt i Skärholmen. Där har bolaget erbjudit hyresgäster möjligheten att använda en bytesvägg samt genomfört två särskilda informationsträffar om möjligheten för hyresgäster i samtliga fastigheter i Skärholmen att byta lägenheter med varandra eller genom den interna byteskön.

Marknadsanalyser har gjorts 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 kommunicerar med sina hyresgäster i Järva, i Stockholmshems fall cirka 500 hushåll i Rinkeby, via t ex vår hyresgästtidning Stockholmshemmet och vår hemsida. Bolaget kommunicerar såväl egen information som information och kommunikation från andra delar av staden till våra hyresgäster. Bolaget samverkar även 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 studenter som för andra hyresgäster				▶ Bolaget följer noga trend för utbud och efterfrågan samt samverkar med andra studentbostadsföretag i Stockholm och Bostadsförmedlingen kring förmedlingsregler och tillgänglighet för studenter till kö. Analys Bevakning av trend för efterfrågan av studentbostäder fortsätter på bolaget. Stockholmshem deltar i en arbetsgrupp bestående av studentbostadsföretagen, systerbolagen och andra aktörer på bostadsmarknaden med syfte att förbättra förmedlingen av studentbostäder.
 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.				▶ Bolaget skall i varje nybyggnadsprojekt utreda möjligheten att skapa flexibla planlösningar som möjliggör fler rum. Analys 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 med underlag över inkomstnivåer och bedömning av hyresbetalningsförmåga. Yteffektiva lägenheter rekommenderas. Ambitionen är att så många som möjligt ska kunna efterfråga lägenheterna som byggs.
 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				▶ Bolaget kommer att delta i arbetet kopplat till befintligt bestånd. Analys Stadens utpekade fokusområden är Järva, Hässelby, Hagsätra-Rågsved, Skärholmen och Farsta. Stockholmshem

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
av nya stadsutvecklingsprojekt.				har extra fokus på nyproduktion i Hagsätra Rågsved och Skärholmen. I Skärholmen är bolagets nya kontor klart. Utöver det har 400 attraktiva lägenheter färdigställt. I pågående programområde Norra Rågsved och för nya projekt i Skärholmen för bolaget en dialog med förvaltningarna för att hitta en framkomlig väg med hänsyn tagen till genomförbarheten för att uppnå en projektekonomi i balans så att projekten kan komma till stånd.
 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 För att kunna ha en hög och jämn takt i bostadsbyggandet behöver bolaget kontinuerligt få markanvisningar. Stockholmshem har identifierat ca 3000 lägenheter i olika geografier och möten med exploateringskontoret hålls varje vecka för att diskutera markanvisningar och olika projektidéer. Exploateringsnämnden markanvisade 420 bostäder till Stockholmshem under 2024.
				✔ Representera bolaget i arbetsgruppen för Stockholmshusen

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				tillsammans med systerbolagen. Analys Stockholmskem arbetar löpande och aktivt i samverkan med arbetsgruppen samt entreprenörerna i Stockholmshusprojekten.
 Samverka kring arbetet för en enhetlig och effektiv kommunikation som aktivt bidrar till stadens arbete med Fokus Järva				 Bolaget skall samverka med andra aktörer och sprida lämplig kommunikation tex gällande brandsäkerhet, brottförebyggande, föreningsliv, stadsdelens information om aktiviteter. Analys Bolaget sprider kommunikation från andra delar av staden till hyresgäster i Järva, i Stockholmshems fall cirka 500 hushåll i Rinkeby. Vi planerar digitala nyhetsbrev till våra hyresgäster i Rinkeby där vi berättar om våra egna aktiviteter i området samt puffar för det som händer inom ramen för Fokus Järva. Stockholmshem samverkar med andra fastighetsägare via föreningen Fastighetsägare i Järva. Bolaget arrangerade tillsammans med Svenska Bostäder och Familjebostäder ett seminarium om Stockholmshusen under Järvaveckan.
 Tillsammans med exploateringsnämnden arbeta för att bolagens projektportföljer till att vara minst tio gånger den planerade årliga produktionen.				 Bolaget kommer att arbeta aktivt med att söka markanvisningar samt systematiskt undersöka möjligheter till förtätning inom eget bestånd. Analys Bolaget har en nära dialog inom en särskild arbetsgrupp som inkluderar förvaltningar och systerbolag för att undersöka möjligheterna till förtätning av det befintliga beståndet. För att säkerställa en tillräcklig projektvolym behöver den egna marken

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				som ägs av bolaget i vissa fall kompletteras med kommunal mark. Bolaget och exploateringskontoret arbetar för att hitta en lösning som är juridiskt och ekonomiskt hållbar för båda parter.
 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.				 Bolaget kommer att aktivt delta i arbetsgrupper inom projektet "Stockholmshusen". Analys Bolaget har full bemanning i Stockholmshusens olika arbetsgrupper där Stockholmshus deltar tillsammans med systerbolagen Svenska Bostäder och Familjebostäder. Samarbetet innefattar olika förvaltningar inom staden, t ex exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret.
	  Andel tillgänglighetsmärkta bostäder i kommunalt bostadsbestånd Analys Uppnås	28	8 %	
	  Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag Analys Skillnaden mellan årsmål och prognos beror på att projektet Rosenstenen i Solberga inte har startat (132 lägenheter) då Länsstyrelsen upphävde detaljplanen. Stadsbyggnadskontoret bedömer att ny detaljplan kommer antas första kvartalet 2025.	99	231	
	  Antal tillkomna permanenta genomgångsbostäder i SHIS regi Analys Uppfylls I nuläget pågår två projekt i planskede med inflyttning tidigast	0	0	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	ca 2030.			
				 Exploateringsnämnden ska i samarbete med stadsbyggnadsnämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholms hem 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 att möjliggöra ett ökat bostadsbyggande. Stockholmshem genomför marknadsanalyser inför nyproduktion för att kartlägga det nuvarande lägenhetsbeståndet och behov. Målet är att de lägenheter som byggs ska kunna efterfrågas av så många som möjligt. Målsättningen är alltid en yteffektiv utformning av lägenheterna för att hålla ner den totala månadskostnaden. Inom konceptet Stockholmshus har ett arbete med att se över planlösningar startat. Det involverar primärt bostadsbolagen. I det arbetet tas nya planlösningar fram och möjligheten att skapa lägenhetsutformningar som möjliggör fler rum utan att lägenheterna blir så mycket större och dyrare undersöks. Ändringar i koncept förankras med stadens förvaltningar genom Stockholmshusens styrgrupp.
				 Redogöra för hur bolaget arbetar för att uppnå stadens bostadsmål, öka byggandet av hyresrätter

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				med hyror som gör att fler har råd att efterfråga hyresrätterna och återupprätta en hög takt i bostadsbyggandet Analys Stockholmskem har kartlagt projektportföljen och simulerat scenarier för produktionsstarter för att säkerställa byggmålet under mandatperioden. Bolaget arbetar aktivt med entreprenörerna i Stockholmshusprojekten i samverkan för att minska produktionskostnaderna och söka vägar för att möjliggöra byggstartar. Stockholmshuset är prioriterade och målsättningen är att uppnå lägre hyror jämfört med traditionella bostadslägenheter. Byggandet av Stockholmshuset ger lägre produktionskostnader, därför prioriteras Stockholmshuset i bolagets nya markanvisningar. Stockholmshuset ställer även om befintliga projekt till Stockholmshuset där det är möjligt, ex Esbjörn i Spånga. Vidare har bolaget haft egna utvecklingsprojekt som syftar till att ytterligare effektivisera projektutvecklingsarbete för att jobba mer kostnads- och tidseffektivt.
				✓ Redogöra för hur bolaget bygger bostäder till prioriterade grupper, såsom unga, studenter och seniorer Analys Bolaget gör marknadsanalyser i alla projekt i samband med att markanvisningar söks och start-PM beslutas. Detta för att identifiera aktuell målgrupp som kan vara studenter, ungdomar, familjer, äldre etc. Inom ramen för Stockholmshuset kan alla boendegrupper vara aktuella och stort

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				arbete görs tillsammans med systerbolagen och stadens förvaltningar att erbjuda kostnadseffektiva bostäder till rimlig hyra.
				 Redogöra för hur bolaget säkerställer effektiva processer för en hög och jämn takt i bostadsbyggandet samt bidrar till att samhällsservice planeras i tidiga skeden Analys För att kunna ha en hög och jämn takt i bostadsbyggandet behöver bolaget få markanvisningar kontinuerligt och ha en hög takt i arbetet med tidiga skeden. Möten med exploateringskontoret hålls kontinuerligt varje vecka för att diskutera markanvisningar och olika projektidéer.
				 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 Analys Fler entreprenörer är nu med och konkurrerar om de specifika upphandlingarna (11 st är kvalificerade i DIS, dynamiskt inköpssystem). De projekt som upphandlats genom DIS är fortfarande i planeringsskedet och har ännu inte byggts. Upphandlingarna är genomförda i syfte att pressa kostnaderna men slutresultatet går ännu inte att bedöma. DIS har lett till att fler entreprenörer är med och konkurrerar om respektive byggprojekt, vilket bedöms skapa förutsättningar för

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				bättre ekonomiskt utfall i upphandlingarna.

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

Stockholmskem 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. Under året har HR haft temat "Fokus Frisk", som har innefattat en mängd proaktiva åtgärder för att minska sjukfrånvaron, till exempel utbildningar och workshops för alla medarbetare. Under året har sjukfrånvaron sjunkit stadigt.

Stockholmskem samarbetar med olika aktörer för att chefer och medarbetare ska kunna få stöd i olika situationer som kan påverka hälsa och välmående.

Bolaget strävar efter att vara en attraktiv och trygg arbetsplats där medarbetare trivs och stannar. Vår värdegrund bygger på tillit till våra medarbetare och att de ska ha ett stort handlingsutrymme. Heltid är norm, jämställda löner en självklarhet och ett aktivt arbetsmiljöarbete bedrivs. Bolaget följer upp och mäter arbetsmiljön regelbundet och har under året gjort en pilot med regelbundna pulsmätningar på en avdelning som föll väl ut. Stockholmskem ser även över organisation och förutsättningar löpande så att de ligger i linje med stadens chefsstruktur. En större översyn av förvaltningsorganisationen gjordes i början av året och antalet medarbetare per chef minskade. En ny förvaltningsorganisation implementerades i oktober.

Stockholmskem har under hösten infört 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.

Bolaget har under året arbetat med att tillgängliggöra en mängd utbildningar i vår utbildningsportal och vi har genomfört särskilt riktade utbildningsinsatser på områden där bolaget upplever att det finns behov.

Som en del av Stockholmskems flytt från Hornsgatan till Skärholmen och omorganisationen inom förvaltningen har ett stort fokus varit på utveckling av arbetsplatsens kultur och arbetssätt. Detta för att uppmuntra samarbeten utanför avdelningarna.

Stockholmskem har sedan tidigare en chefsstruktur som i stort följer de nya riktlinjerna inom staden. Stockholmskem har under året även implementerat stadens chefsprofil som nu kommer att användas vid chefsrekrytering, kompetensutveckling och bedömning vid årlig lönerevision.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	  Aktivt Medskapandeindex Analys Bolaget backar något på sitt totala utfall. Ledarskap ligger fortsatt på hög nivå och bolaget har fortsatt fokus på ledarutveckling och återkoppling. Resultatet för motivation sjunker vilket kan härledas till olika pågående förändringar exempelvis organisationsförändringar	81	83	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	och bolagets omlokalisering till Skärholmen. Resultat för styrning ökar, trots det behöver bolaget fortsatt jobba med måluppföljning.			
	  Sjukfrånvaro Analys Bolaget har under året arbetat aktivt med olika insatser för att sänka sjukfrånvaron och nu sjunker sjukfrånvaron på rullande tolv månader stadigt.	5 %	4,5 %	
	  Sjukfrånvaro dag 1-14 Analys Bolaget har en sjukfrånvaro dag 1-14 som ligger stabilt på runt 2 %. Vi har arbetat aktivt med att behålla denna nivå och har gjort ett antal aktiviteter över året.	2,09 %	2 %	
				 Periodisk genomgång av behörigheter i ekonomisystemet har genomförts Analys Rutin finns och är implementerad som en aktivitet i bolagets tidplan för samtliga tertialbokslut.

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 fredstida kriser och civilt försvar. Satsningen innefattar arbete internt och även medverkan i stadsövergripande samverkan genom sektorfunktioner. Under året låg fokus på att öka kompetensen inom organisationen, upprätta krigsorganisation 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. Övningen utvärderades och bidrog till många goda insikter och en ökad förståelse för framtida behov. Bolaget arbetar med åtgärder för att säkerställa funktionaliteten i bolagets skyddsrum. Planeringsarbete för deltagande i "Stadsö25" har inletts.

Stockholmsshems 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, dels genom Rättvist Byggnade, dels med egna kontrollrutiner. 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.

Trygga trappan belönades under året med Framsteget, Stockholms stads pris för nytänkande och innovation. Bakom modellen står bolaget tillsammans med Svenska Bostäder, Polisen och Fastighetsägarföreningen i Skärholmen.

Informationssäkerhet och dataskydd

Stockholmshem arbetar med informations- och datasäkerhet enligt stadens riktlinjer. Arbetet omfattar aktiviteter som utbildningar via stadens utbildningsplattform men även nano-utbildningar för att öka medvetenheten och stöd genom beskrivning av incidenthantering och tips på intranätet samt i bolagets krisplan. 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. Stockholmshem har implementerat ett systematiskt dataskyddsarbete samt tagit fram en lokal anvisning för informationssäkerhet som drivs genom den interna dataskyddsgruppen.

När det gäller dataskydd har bolaget sjösat en utökad organisation för dataskydd och GDPR, Dataskyddskommittén. I Dataskyddskommittén finns representanter för samtliga avdelningar inom bolaget samt säkerhet och IT, under 2024 har dessa nio personer genomgått ett gediget utbildningsprogram inom dataskydd och dataskyddsfördordningen. Gruppen ses månatligen och följer ett fastslaget arbetssätt och årshjul. Under året har bolaget även engagerat ett externt dataskyddsombud för att frigöra tid för de interna resurserna som arbetar med dataskyddet samt att fortsätta arbetet med att hålla en hög lagefterlevnad. Bolaget har även flyttat in i stadens upphandlade plattform för registerförteckningar, Draftit.

Risk- och sårbarhetsanalys

Under 2024 gick bolaget in i stadens tvååriga cykel för risk och sårbarhetsanalys och bolaget har redovisat efterfrågad analys. Bolaget arbetar med de åtgärderna som har identifierats i risk- och sårbarhetsanalysen.

De hot som bolaget ser från klimatpåverkan är främst kopplade till skyfall och övertemperaturer. Detta påverkar både boende och bolagets fastigheter. Arbetet för att kartlägga och åtgärda pågår.

Inom ramen för det systematiska arbetsmiljöarbetet arbetar Stockholmshem aktivt med att stärka personalen i att hantera hot och våld. I samband med de årliga skyddsronerna diskuteras frågor kring hot- och våld på enhetsmöten för att stärka personalen i att hot och våld aldrig är acceptabelt att utsättas för på arbetet. I de fall där det förekommer agerar bolaget inom ramen för hyreslagen.

Förändringarna i hyreslagen den 1 juli 2024, vilket bland annat innebär ett stärkt skydd för hyresvärdens personal samt fler verktyg för hyresvärdar att agera mot kriminella personer har implementerats och kommer användas i de fall där förutsättningar finns.

Samtliga Stockholmsshems kontor är utrustade med inbrotts- och bråk-/överfallslarm som är kopplade till larmcentral. Bolaget genomför regelbundna larmtester och all personal har genomgått utbildning för att förebygga eller hantera hotfulla och/eller våldsamma situationer. Instruktioner och checklistor kring hur vi ska agera i händelse av hot eller våld på arbetsplatsen finns i beredskapsplanen på bolagets intranät, i receptionen på våra kontor samt i anslutning till krisledningslokalen/styrelserum.

Bolaget polisanmäler brott och hot som riktas mot våra medarbetare eller bolagets egendom.

Vid akut krissituation har Stockholmsshem avtal med extern leverantör. Exempel på extraordinära händelser är hot- och våldssituationer, arbetsplatsolyckor, plötsliga dödsfall.

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 samlat lärdomar från detta. Bolaget förbereder sig för deltagande i Stadsö25. Ytterligare utbildnings- och kommunikationsinsatser har hållits internt för att bredda medvetande och kunskap kring ämnet i bolaget.
	 Andel elektroniska inköp Analys 69 % av fakturorna har antingen bakomliggande inköpsorder eller är periodiska fakturor som matchas elektroniskt.	68,89 %	40 %	
	 Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts Analys Samtliga aktuella entreprenadavtal följdes upp av projektledaren inom ramen för projektet. Skrivbordskontroller görs till 100 % (samtliga avtal och leverantörer).	81,19 %	81 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Nio av elva planerade avtalsområden följdes upp enligt stadens riktlinje under 2024.			
	 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 Byggnad. 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. Stockholmshem har även infört egna kontrollrutiner för att motverka denna typ av brottslighet genom att kontrollera leverantörers seriositet.

I vår nya förvaltningsorganisation som implementerades i oktober 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.

Stockholmshem 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.

Trygga trappan har belönats med Framsteget, Stockholms stads pris för nytänkande och innovation. Bakom modellen står bolaget tillsammans med Svenska Bostäder, Polisen och Fastighetsägarföreningen i Skärholmen.

Förebygga och motverka välfärdsbrottslighet

Stockholmshem 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 framtagna 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 Stockholmshem rutinmässigt in och kontrollerar föreningarnas, stadgar, årsredovisning, årsmötesprotokoll och redovisning samt genomför platsbesök, kreditkontroller och uppföljningssamtal.

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

Bolaget har inom ramen för sitt aktiva arbete mot oriktiga hyresförhållanden friställt 287 lägenheter. Bolaget har deltagit i flertalet nätverksträffar kring oriktiga hyresförhållanden i syfte att sprida kunskap kring arbetssätt för fler att ta del av. Utöver det deltar Stockholmshem i en arbetsgrupp i Skärholmen för att stävja och skapa utökad kunskap kring oriktiga hyresförhållanden. I arbetsgruppen deltar polis, socialtjänst och två andra privata bostadsbolag.

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. Stockholmshem har ett framgångsrikt samarbete med lokalpolisen och andra funktioner inom polismyndigheten, såsom enheten för människohandel och grova brott.

Trygghetsarbetet

Stockholmshem 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.

Hållbar fastighetsförvaltning är ett av Stockholmshems kärnområden. Bolagets förvaltningsavdelning har under året 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. Utfallet följs årligen genom såväl serviceindex, som produktindex samt genom dialog med kommersiella- och bostadshyresgäster. Årets utfall på serviceindex var det högsta som bolaget har haft. 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 förvaltning. Här jobbar Stockholmshem 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, Sättra och Skärholmen samt tre fastigheter på Södermalm som hyrs ut till SHIS.

Bolaget har deltagit i trygghetsvandringar i Rågsved, Skärholmen och Sättra. Stockholmshem har även deltagit på trygghetsdagarna i Skärholmen och Sättra tillsammans med andra aktörer. Utöver det har bolaget deltagit i Trygg i Rågsved ett forum där aktörer träffas för att diskutera lägesbilden i Rågsved. Bolaget har även upphandlat trygghetsvårdar i Hökarängen tillsammans med Familjebostäder och stadsdelsförvaltningen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att stadens medarbetare inte utsätts för hot, rasism eller otillbörlig påverkan				▶ Bolaget arbetar aktivt med arbetsmiljö och rutiner och utbildar alla medarbetare regelbundet i hot & våld, diskriminering, mutor och jäv mm. Detta följs upp

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				genom skyddsronder och arbetsmiljökommitté. Analys Bolaget fortsätter med aktiviteter inom ramen för det etiska råd som bildades under föregående år med uppdrag att höja medvetenheten kring dessa frågor.
 Arbeta proaktivt och strukturerat för att motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser, samt inom upphandlade verksamheter som till exempel lokalvård.				✔ Bolaget kommer att samarbeta med rättvist byggande samt utreda upphandlingsmöjligheter inom driftverksamheten Analys Utifrån stadens rekommendationer genomförs leverantörsuppföljningar genom liknande metoder som Rättvist byggande gör. Bolaget kommer tillsammans med systerbolagen att ordna en workshop under första kvartalet 2025 för att säkerställa att alla jobbar på samma sätt med frågan och att rutinerna är tillräcklig säkra för ändamålet.
				✔ Bolaget ska arbeta proaktivt och strukturerat för att motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser. Analys Bolaget arbetar strukturerat och aktivt tillsammans med Rättvist Byggnad inom både nybyggnad och ombyggnad/planerat underhåll. Nybyggnad har även implementerat arbetssätt i avtals-mallar och genom utbildning tillsammans med Rättvist Byggnad. Arbetet startade 2018 och är implementerat i samtliga nybyggnadsprojekt.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 I samarbete med S:t Erik Försäkring strategiskt stärka det förebyggande arbetet i syftet att minska antalet brand- och vattenskador i stadens byggnader				 Bolaget ska samarbeta med S:t Erik Försäkring för att strategiskt stärka det förebyggande arbetet rörande brand- och vattenskador. Analys Den nya förvaltningsorganisationen har fem dedikerade resurser för att hantera skadeärenden. Rollen ansvarar även för att dokumentera orsakerna till skadorna. Ett forum med syfte att arbeta med orsaksanalys och planera in proaktiva åtgärder för att minimera skador har startat. Bolaget har i och med detta ökat fokus på att analysera skador och bränder för att arbeta mer effektivt med skadeförebyggande åtgärder samt att prioritera underhåll av fastigheternas stammar för att arbeta ifatt och förebygga vattenskador. Bolaget genomför regelbundna systematiska brandskyddsronderingar för att säkerställa att lagkrav följs och förhindra att bränder uppstår.
 Kraftsamla för att motverka välfärdsbrottslighet - i arbetet ingår att se över rutiner, säkerställa kontrollmekanismer, minska antalet underleverantörer samt upprätta egen kapacitet och rådighet				 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. Analys Utifrån stadens rekommendationer genomförs leverantörsuppföljningar genom liknande metoder som Rättvist byggande gör. Bolaget kommer tillsammans med systerbolagen att ordna en workshop under första kvartalet 2025 för att säkerställa att alla jobbar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				på samma sätt med frågan och att rutinerna är tillräcklig säkra för ändamålet.
				 Bolaget kommer att utreda möjligheten att minska antalet underleverantörer. Analys Avslutad från staden.
				 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. Analys Bolaget har säkerställt att det är möjligt i befintliga avtal att ta hem aktiviteter i egen regi.
 Med stöd i lokal lägesbild och analys vidta sociala och situationella brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder utifrån det egna ansvarsområdet				 Bolaget arbetar aktivt lokalt i prioriterade utvalda områden med social hållbarhet i nära samarbete med företagarföreningar, polisen, SDF och socialen för skapa tryggare områden Analys Åtgärder är en bredd av insatser såsom aktivering av platser, rondering, insatsen Trygga trappan, trygghetsvandringar, trygghetsbesiktningar, säkerhetsinventeringar såsom skalskydd och vistelselarm. Andra åtgärder är egna aktiviteter eller samarbeten som syftar till nattvandring, läxhjälp, insatser mot våld i hemmet, föräldrastödsprogram, mentor- och fadderskapsprogram, integrationssatsning, samhällsorientering, psykisk ohälsa, värderingar, våld i skolan och gestaltning.
 Utveckla inflytandet för hyresgästerna och samarbetet med andra lokala aktörer, samt främja social				 Bolaget arbetar aktivt med olika aktörer såsom lokala hyresgästföreningar med boinflytande,

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
sammanhållning och tillit i bostadsområdena.				fastighetsägareföreningar, SDF, polisen, Trygga trappan, och med aktiviteter riktade till både vuxna och barn för att främja tillit och social sammanhållning i bostadsområdena. Analys Insatser kring inflytande är nära dialoger med lokala hyresgästföreningar, medverkan på boendemöten, att kalla till samråd samt att bjuda in till dialog direkt med hyresgäster om trivselen i fastigheten och området. Insatser kring social sammanhållning och tillit är bland annat att uppmuntra hyresgäster till socialisering genom t.ex. gårdsfester och odlingsgrupper, medverka i lokala evenemang samt stötta föreningar inom idrott, hälsa eller kultur.
 Vidareutveckla och förstärka samverkan med relevanta externa aktörer i trygghets- och säkerhetsarbetet, exempelvis inom ramen för samverkansöverenskommelse med polis samt lokala strukturer för platssamverkan				 Bolaget kommer att ha ett fortsatt arbete med "Trygga trappan" samt samverkan med polis. Analys Stockholmshem har fortsatt god och löpande kontakt med polismyndigheten inom samarbeten, samverkan samt andra relevanta frågor. Arbetet inom Trygga Trappan fortskrider i Skärholmen och Sättra och implementerades under året även i Skarpnäck och på Södermalm. Trygga trappan belönades med Stockholm stads Framstegspris under året.
	 Bostadsbolagens hyresgästers upplevda trygghet i och omkring hemmet Analys Stockholmshem arbetar med planerade åtgärder och aktiviteter i syfte att nå bolagets satta	83	82,8	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	målvärden för NKI, vilket bolaget gjorde i årets mätning.			
	 Produktindex Analys Uppfylls	78,6	78	
	 Rent och snyggt 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.	78,2	78,5	
	 Serviceindex Analys Uppfylls	84,1	84	
	 Trygghetsindex Analys Uppfylls	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. Stora delar av det konstverket har flyttat in i bolagets nya kontor 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. I de nya lokalerna på 500 kvadratmeter öppnar verksamheten Stationen - Skärholmens kreativa mötesplats för ungdomar mellan 13–19 år. Här kan de bland annat skapa musik, podda, utforska film och foto, designa smycken eller sy kläder, måla i verkstaden, baka och laga mat. Inflyttning och invigning är i januari 2025.

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

Stockholmsområdet 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 har under hösten infört slumpmässiga drogtestar 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 har under året tagit bort 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.

Under hösten har bolaget, i samarbete med Alla Kvinnors Hus, genomfört 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 solel till 2040. Under 2024 motsvarade solcellsproduktionen 3,6 % av bolagets elanvändning.

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 hyresgästernas 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 Tekniskprången genom att

erbjuda praktikplatser. Bolaget välkomnar också LIA-praktikanter från yrkeshögskoleutbildningar och engagerar sig i högskolornas arbetsmarknadsdagar samt tar emot studenter för examensarbete. Stockholmskem 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 näringslivspolicy tydliggör bolagets ansvar för att främja nyföretagande och entreprenörskap. Stockholmskem 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

Stockholmskem 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. Stockholmskem har en bosocial fond som stödjer utvecklingen av metoder för att uppnå affärs målet 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

Stockholmskem strävar efter att tillhandahålla bostäder med rimliga hyror, där Stockholmshusen spelar en nyckel roll, 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 har bolaget implementerat 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

Stockholmskem 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

Stockholmskem arbetar målmedvetet med att bidra på så många sätt som möjligt till de globala hållbarhetsmålen. Då nyproduktion står för en stor andel av Stockholmskems 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 Stockholmshem 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

Stockholmshem 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 Stockholmshem 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
 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				🔍 Bolaget kontrollerar och utreder bidrag och samarbeten. De lokala hyresgästföreningarna kommer engageras för att säkerställa att deras lokaler inte används av fel aktörer. Analys Föreningar och organisationer som bolaget väljer att samarbeta med kontrolleras enligt gällande rutiner. Föreningens stadgar, årsmötesprotokoll etc. begärs in samt att kreditkoll utförs. Föreningar åläggs att följa bolagets riktlinjer för stöd och samarbeten. Dessutom utförs stickprovskontroller av verksamheten. Alla samarbeten följs upp vid avtalstidens slut.
 Involvera stockholmare i beslut som påverkar deras vardag genom exempelvis medborgardialoger och medborgarbudgetar				🔍 Bolaget skall i sina systematiska arbetssätt involvera stockholmare i beslut som påverkar deras vardag. Analys Stockholmshem arbetar med planerade åtgärder och aktiviteter i syfte att nå bolagets satta målvärden för NKI och kundernas synpunkter används vägledande för bolagets fortsatta arbete. Efter presentation av 2024 års resultat har en analys och en plan för

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				åtgärder tagits fram. Utöver den årliga kundundersökningen sker återkommande dialog genom samrådsmöten i samband med ombyggnationer, möten med lokala hyresgästföreningen och aktiviteter/evenemang i bostadsområdena exempelvis trygghetsvandringar, områdesdagar, kvartersodling mm.
				 Redogöra för hur bolaget säkerställer enhetlig tillämpning av villkor för socialt ansvar och krav på villkor i nivå med kollektivavtal i offentlig upphandling Analys Stadens krav finns införda i de mallar och underlag som nyttjas vid upphandling och bolaget kravställer enligt dessa nivåer i samtliga upphandlingar.
				 Redogöra för hur bolaget tillser att samverkanspartners har kännedom om Stockholms stads mål och vision och arbetar i enlighet med dessa Analys Stockholms hems upphandlingsmallar uppdateras kontinuerligt för att överensstämma med stadens riktlinjer och rekommendationer. Genom mallarna får bolagets leverantörer kännedom om stadens mål och vision. Att arbetet följer riktlinjerna säkerställs genom avtalsuppföljning med fokus på hållbarhet.

Bolag:

Verksamhetsberättelse 2024

 Bolagen ska redovisa samtliga innovationssatsningar som avslutats under året.

Redovisningen ska innehålla

* en kortfattad beskrivning av satsningen

* resultatet och effekten av satsningen (inkl. om satsningen har implementerats i ordinarie verksamhet allt skäl till att det inte gjorts)

* på vilket sätt kan satsningen spridas och implementeras i andra verksamheter i staden?

BILAGA 1

Vid frågor kontakta Petra Wårstam Larnhed, kvalitetschef, stadsledningskontoret

Innovationssatsningar

Namn på satsningen	Typ av innovation (verksamhets- utveckling alternativt testbäddverksamhet)	Kortfattad beskrivning i punktform där syfte och mål framgår.	Resultat och effekt av satsningen	Vilka lärdomar har gjorts?	Status: Realiserad (dvs. implementerad i verksamheten) alternativt Avbruten	På vilket sätt kan satsningen spridas eller implementeras i andra verksamheter i staden?	Ansvarig chef	Kontaktperson	
Powered by Sweden	Testbäddsverksamhet	Målsättning att skapa ett nytt innovationsprogram med energiinriktning för utveckling av framtida energisystem			Avbruten		Patrik Andersson	Anna Freiholtz	
De allmännyttiga bostadsbolagets roll i energisystemets utveckling	Verksamhetsutveckling	Undersökning av hur allmännyttiga bostadsbolag kan bidra för att lösa kapacitetsbrist i elnätet och öka elnätsstabiliteten. Målet är att inventera, och med forskning undersöka, deltagande bostadsbolags bestånd och förmåga att kunna bidra med flexibilitet till elsystemet samt finna lösningar och affärsmodeller som gör att den allmännyttiga bebyggelsen kan utgöra en effektiv och flexibel nod i det resilienta energisystemet			Avbruten		Patrik Andersson	Anna Freiholtz	
Öppna plattformar för fastighetsautomation	Verksamhetsutveckling	Öppna plattformar för fastighetsautomation kan bidra till minskad miljöpåverkan och en jämtställd marknad för hållbara systeminnovationer, smart styrning, lägre och mer flexibel energianvändning i fastigheter			Avbruten		Patrik Andersson	Anna Freiholtz	
SODA 3 Ansökan ligger hos Vinnova just nu. Inskickad sep 2023.	Verksamhetsutveckling	Projektet ska leda till ökad motståndskraft mot klimatförändringarna på befintlig och ny exploaterad kvartermark genom hållbar dagvatten- och skyfallshantering. Detta sker även i nya samverkansformer för att få till en mer resiliert stad och enkla lösningar.			Pågår		Patrik Andersson	Anne Heino	

Klimatanpassade träd - ett samverkansprojekt mellan Shem, Stångby plantskola och Linneuniversitetet	Verksamhetsutveckling	Detta är ett samverkansprojekt mellan Shem, plantskola och Linneuniversitetet. Träden skolas i olika biokolssubstrat som återanvänds för nya träd. Studier sker hela skolningstiden för att se tillväxt och anpassning. Därefter skakas material av och levereras efter avrop med lättare transporter till Stockholmskem. Träden är barrotade, vilket ger lägre klimatavtryck och lättare hantering.			Pågår		Patrik Andersson	Anne Heino	
Plantering av träd - plantering i både förvaltning och i projekt med de klimatanpassade träden	Verksamhetsutveckling	Samverkansprojekt för att få igång trädplanering inom Stockholmskem. Idag saknas en plan. Det fällt träd men det sker ingen återplantering även om vi har det som ett mål. Med varje fällning minskar krontäckningen i våra områden. Det finns ingen budget avsatt för trädvård och trädplantering. Viktigt att få till både nyckeltal och rutiner för nå staden och våra interna hållbarhetsmål. Med piloten kommer erfarenheter och kunskaper som sedan ska ligga till grund för beslut om årlig trädplantering, nya rutiner och			Pågår		Patrik Andersson	Anne Heino	
Maria prästgårdsgata	Verksamhetsutveckling	Då området, främst gårdarna, kring våra fastigheter på adressen länge haft problem med att narkotikamissbrukare uppehåller sig där har Stiftelsen Tryggare Sverige fått i uppdrag att göra en trygghetsanalys. Genom insamlande av statistik, intervjuer med nyckelpersoner och trygghetsbesiktning görs en grundlig analys och i workshops tas flera åtgärdsförslag fram.	• Ökad närvaro på gårdarna • Information till hyresgästerna var de ska vända sig om de hittar kanyler samt uppmaning om att inte själva plocka upp dem. • En av gårdarna stängs av för utomstående med grindar. • Flytt av befintlig grind • Borttagning av piskställning • Beskärning av buskar • Förvaltningen har fortlopande möten med polis, TK, gatukontoret och Stockholms stad • Uppmaning till hyresgästerna att själva använda gårdarna, tips om att använda hyresgästföreningen	• Statistik över anmälda brott och händelser kan vara vilseledande på grund av låg anmälningsbenägenhet. • Hyresgästernas upplevda behov av att hägna in fastigheterna behöver ställas mot stadens mål om en öppen stad som är tillgänglig för alla samt de positiva effekterna av tillfredställande flöde av medborgare och användning av offentliga platser. • Metoden som leverantören använde för att genomföra analysen går att använda även på andra platser	Realiserad	Realiserad Metoden som leverantören använde för att genomföra analysen går att använda även på andra platser.	Anna Bengtsson	Jonas Dreyfert	

GDPR Årsrapport

År 2024

AB Stockholmshem

GDPR årsrapport
Januari 2024

Dnr: YYYY
Utgivningsdatum: 2025-01-20
Kontaktperson: Johan Åhs

1 Bakgrund

Dataskyddsförordningen trädde i kraft som lag i Sverige den 25 maj 2018. Syftet med förordningen var att skapa enhetliga dataskyddsregler inom EU avseende respekt för privatlivet och rätten till skydd av personuppgifter enligt artikel 7 och 8 i Europeiska unionens stadga om de grundläggande rättigheterna. Dataskyddsförordningen syftar även till att säkerställa det fria flödet av personuppgifter mellan medlemsstaterna i EU.

Enligt dataskyddsförordningen är varje nämnd och bolagsstyrelse inom Stockholms stad ansvarig för att verksamheten följer dataskyddslagstiftningen vid hantering av personuppgifter. Det innebär att nämnd och bolagsstyrelse behöver informera sig, styra och följa upp sin verksamhet avseende behandlingen av personuppgifter.

Varje nämnd och bolagsstyrelse i Stockholms stad har i enlighet med dataskyddsförordningen utnämnt ett Dataskyddsombud ("DSO"). DSO:n har till uppgift att övervaka verksamhetens integritets- och dataskyddsregelefterlevnad samt att ge rekommendationer och rapportera direkt till högsta förvaltningsnivå.

Denna årsrapport är således ett medel för nämnd och styrelse att ta emot de råd och rekommendationer som DSO:n är skyldig att ge till ansvarig enligt dataskyddsförordningen samt för att få insyn i vad DSO:ns granskande arbete av verksamhetens status avseende integritet och dataskydd visar. Årsrapporten syftar till att nämnd/bolagsstyrelse ska kunna fatta beslut om prioriteringar, resurser och initiativ framåt. Detta samspel resulterar i att det blir enklare för ansvarig nämnd/bolagsstyrelse att visa hur de som personuppgiftsansvarig efterlever dataskyddslagstiftningen.

Dataskyddsförordningen bygger på grundläggande principer och en av dessa principer är ansvarsskyldigheten. Den innebär att nämnd eller bolagsstyrelse ska kunna *visa* att verksamheten efterlever dataskyddsförordningen. Årsrapporten är en mycket viktig del av denna *dokumenteringsskyldighet*. Årsrapporten är även ett medel för nämnds/bolagsstyrelsens uppföljning och styrning av verksamhetens systematiska integritets- och dataskyddsarbete.

Innehåll

1	Bakgrund.....	3
2	Sammanfattning	5
3	Obligatoriska rapporteringsområden.....	6
3.1	Registerförteckning.....	7
3.2	Styrdokument	10
3.3	Tekniska och organisatoriska åtgärder för personuppgiftsbehandlingar	12
3.4	Konsekvensbedömningar	14
3.5	Individens rättigheter	16
3.6	Personuppgiftsincidenter	18
4	Genomförda granskningar under året.....	20
4.1	Sammanfattning	20
4.2	Syfte	20
4.3	Genomförda granskningar och deras resultat.....	20
4.4	DSO ger råd och rekommendationer till PUA	22
5	Risker inom dataskydd	23
5.1	Sammanfattning	23
5.2	Syfte	23
5.3	Resultatet av riskkartläggningen	24
5.4	DSO ger råd och rekommendationer till PUA	24
6	Planerade granskningar under det nya verksamhetsåret	25
6.1	Sammanfattning	25
6.2	Syfte	25
6.3	Planerade granskningar	25
7	Övrigt att rapportera.....	26
7.1	Sammanfattning	26
7.2	Syfte	26
7.3	Övriga observationer	26
7.4	DSO ger råd och rekommendationer till PUA	27

2 Sammanfattning

Satsning på dataskyddsarbetet under år 2024

Under år 2024 gjorde Stockholmshem en satsning på dataskyddsorganisation och tog hjälp av konsultföretaget Certezza AB. Arbetet innebar bl.a. att ta fram en rutin avseende arbetssättet för dataskyddsorganisationen, utbilda medarbetare i dataskyddskommittén (dataskyddssamordnare) och tillsätta ett externt dataskyddsombud (DSO). Målet med arbetet var bl.a. att höja kompetensen på dataskyddsområdet samt få ett förutsägbart och transparent arbetssätt för dataskyddsarbete i syfte att kunna svara mot kraven som framgår av dataskyddsförordningen.

Arbetssätt för dataskyddsorganisationen vid Stockholmshem

Ett dokumenterat arbetssätt för dataskyddsorganisationen på Stockholmshem är av stor betydelse för att genom ett transparent och förutsägbart sätt kunna svara mot kraven som finns i dataskyddsförordningen. DSO rekommenderar därför det så snart som möjligt fattas beslut om rutinen "Arbetssätt för dataskyddsorganisationen vid Stockholmshem" med tillhörande bilaga som beskriver de årlige återkommande inplanerade arbetsuppgifterna (årshjulet).

Dataskyddssamordnarnas betydelse för arbetssättet

Samtliga avdelningar hos Stockholmshem ska utse minst en dataskyddssamordnare som ska representera avdelningens arbete med dataskydd. Dataskyddssamordnarna har en mycket viktig roll eftersom de skapar förutsättningarna för en heltäckande lagefterlevnad. I arbetet ingår operativa arbetsuppgifter som kräver resurser, kompetens och intresse. Eftersom rollen som dataskyddssamordnare innebär att nya arbetsuppgifter åläggs medarbetaren (utöver dennes ordinarie arbetsuppgifter) är det av stor vikt att dataskyddssamordnarna har resurser, kompetens och intresse. Dataskyddssamordnarnas arbetsuppgifter har inte hunnit göras inom planerad. DSO rekommenderar därför att Stockholmshem undersöker om dataskyddssamordnarna har de ovan angivna förutsättningarna för att kunna utföra de arbetsuppgifter som framkommer av "Arbetssätt för dataskyddsorganisationen vid Stockholmshem".

3 Obligatoriska rapporteringsområden

Denna årsrapport spänner över sex obligatoriska rapporteringsområden som Personuppgiftsansvarig ("PUA") som ett minimum ska informera sig om årligen för att kunna anses leda och styra dataskyddsarbetet så som dataskyddsförordningen avser.

De obligatoriska rapporteringsområdena är registerförteckning, styrdokument, tekniska och organisatoriska åtgärder för personuppgiftsbehandlingar, konsekvensbedömningar, individens rättigheter och personuppgiftsincidenter.

Nedan redogörs för nämndens eller bolagets status och DSO:ns slutsatser samt rekommendationer gällande de obligatoriska rapporteringsområdena efter DSO:ns genomförda uppföljning och granskning.

3.1 Registerförteckning

3.1.1 Sammanfattning

Fråga/kontroll	Svar
Antal behandlingar som är registrerade?	49
Har nödvändiga uppdateringar gjorts?	Nej, arbete med uppdateringar pågår i samband med mitigering till Drafit.
Bedöms registerförteckningen vara fullständig?	Ja, men inte i Drafit.
Har verksamheten lämpliga rutiner för registerföring?	Ja

3.1.2 Syfte

Stockholmskem ska föra ett register över bolagets personuppgiftsbehandlingar (registerförteckning). Registerförteckningen ska innehålla de punkter som framgår av artikel 30 dataskyddsförordningen.

3.1.3 Resultat

DSO kontrollerar hur många behandlingar som registrerats

Registerförteckningen innehåller 49 behandlingsrader vilka är utspridda över verksamhetsområden administration, bolagsstyrning, ekonomi, fastighetsförvaltning, HR, hållbarhet, IT, kommunikation och säkerhet. Majoriteten av dessa är behandlingar som går under verksamhetsområdet fastighetsförvaltning där 18 rader finns registrerade.

DSO kontrollerar om nödvändiga uppdateringar gjorts

Arbete med att mitigera registerförteckningen till systemstödet Draftit påbörjades år 2024 och planerades att vara färdigt innan årsskiftet 2024/2025. I samband med att registerförteckningen mitigeras görs alla nödvändiga uppdateringar för registerförteckningen. Eftersom detta arbete ännu inte är färdigt har det inte funnits möjlighet att kontrollera om alla nödvändiga uppdateringar i registerförteckningen har gjorts. Däremot kan det konstateras att registerförteckningen ansågs vara komplett innan detta arbetet påbörjades vilket bör innebära att några allvarliga brister inte föreligger eftersom den äldre registerförteckningen fortfarande är gällande fram till dess att mitigering till Draftit skett.

DSO bedömer hur fullständig registerförteckningen är

Registerförteckningen innehåller alla punkter som en registerförteckning ska innehålla enligt artikel 30 dataskyddsförordningen.

DSO bedömer om verksamheten har lämpliga rutiner för registerföring

Stockholmskem har en bra rutin för arbetet med registerförteckningen vilket tydliggörs i dokumentet "Arbetsätt för dataskyddsorganisationen vid Stockholmskem." Av rutinen framkommer att dataskyddssamordnare ska dokumentera samtliga behandlingar som de ansvarar för i registerförteckningen och att registerförteckningen revideras enligt årshjulet i april varje år för att säkerställa att registrerade behandlingar är uppdaterade.

3.1.4 DSO anger hur allvarliga bristerna är på en skala

	Allvarliga brister identifierade som omgående kräver insatser av ledning och/eller övriga verksamheten
	Brister identifierade som bedöms vara omfattande och/eller kräva omgående åtgärder
X	Brister identifierade som bör åtgärdas men ej bedöms vara brådskande, omfattande eller allvarliga
	Inga brister av nämnvärd betydelse identifierade

3.1.5 DSO ger råd och rekommendationer till PUA

DSO rekommenderar att beslut fattas om rutinen "Arbetsätt för dataskyddsorganisationen vid Stockholms hem", så att Stockholms hem kan arbeta på ett förutsägbart sätt med registerförteckningen som skapar goda förutsättningar för lag efterlevnad och som är förankrat i ledningen.

DSO rekommenderar vidare att verksamheten undersöker varför arbetet med att mitigera registerförteckningen till Draftit inte kunde slutföras inom planerad tid samt att undersöka om dataskyddssamordnarna har tillräckliga resurser för att utföra sina arbetsuppgifter eller om arbetet har tagit längre tid av andra anledningar som kan åtgärdas.

3.2 Styrdokument

3.2.1 Sammanfattning

Fråga/kontroll	Svar
Finns lämplig styrande dokumentation på plats?	Ja
Håller innehållet i de existerande dokumenten lämplig kvalitet?	Ja
Är dokumenten pedagogiska och ger de ett tillräckligt stöd?	Ja
Är dokumenten uppdaterade?	Ja
Finns ägare till dokumenten utpekade, så att uppdateringar kan bli gjorda vid behov?	Ja

3.2.2 Syfte

I syfte att leva upp till ansvarsprincipen och svara mot dataskyddsförordningens krav behöver styrdokument på dataskyddsrelaterade områden finnas.

3.2.3 Resultat

Finns lämplig styrande dokumentation på plats?

Ja, Stockholmshem har dokumentation i form av rutiner, styrdokument och mallar om arbetssättet för dataskyddsorganisationen, personuppgiftsincidenter, konsekvensbedömningar, personuppgiftsbiträdesavtal och personuppgiftspolicy.

DSO bedömer om innehållet i existerande dokument håller lämplig kvalitet

Dokumentet håller lämplig kvalitet för att svara mot dataskyddsförordningens krav avseende dokumentation och påvisa ansvar. Dokumentet skapar vidare goda förutsättningar att svara mot dataskyddsförordningens krav i det löpande dataskyddsarbetet.

3.2.4 DSO anger hur allvarliga bristerna är på en skala

	Allvarliga brister identifierade som omgående kräver insatser av ledning och/eller övriga verksamheten
	Brister identifierade som bedöms vara omfattande och/eller kräva omgående åtgärder
	Brister identifierade som bör åtgärdas men ej bedöms vara brådskande, omfattande eller allvarliga
X	Inga brister av nämnvärd betydelse identifierade

3.2.5 DSO ger råd och rekommendationer till PUA

Eftersom årliga revisioner avseende styrdokument sker genom att verksamheterna arbetar efter dokumentet "Arbetsätt för dataskyddsorganisation vid Stockholms hem" och det tillhörande årshjulet är det av stor vikt att det fattas ett beslut som gör dokumentet formellt gällande.

3.3 Tekniska och organisatoriska åtgärder för personuppgiftsbehandlingar

3.3.1 Sammanfattning

Fråga/kontroll	Svar
Hur många av personuppgiftsbehandlingarna som finns i verksamheten har informationsklassats?	Samtliga när det kommer till personuppgiftsbehandlingar.
Är klassade personuppgiftsbehandlingar aktuella?	Ja

3.3.2 Syfte

Känsliga personuppgifter har en särskild ställning i dataskyddsförordningen på det sättet att behandling avseende dessa är förbjudna om inte en undantagsbestämmelse kan tillämpas. Stadens riktlinjer för informationssäkerhet föreskriver vidare att alla stadens informationstillgångar ska vara klassade med stöd av SKR:s verktyg KLASSA.

3.3.3 Resultat

Av registerförteckningen framgår vilka behandlingar som avser behandling av känsliga personuppgifter och vilken undantagsbestämmelse som tillämpas för behandlingarna. Informationsklassning har genomförts för samtliga system där personuppgifter behandlas år 2023, men har inte granskats under år 2024.

3.3.4 DSO anger hur allvarliga bristerna är på en skala

	Allvarliga brister identifierade som omgående kräver insatser av ledning och/eller övriga verksamheten
	Brister identifierade som bedöms vara omfattande och/eller kräva omgående åtgärder
X	Brister identifierade som bör åtgärdas men ej bedöms vara brådskande, omfattande eller allvarliga
	Inga brister av nämnvärd betydelse identifierade

3.3.5 DSO ger råd och rekommendationer till PUA

DSO rekommenderar att en handlingsplan avseende det fortsatta arbetet med att uppdatera/granska alla klassningar upprättas där systemägare som ansvariga för att genomföra och följa upp handlingsplanen.

3.4 Konsekvensbedömningar

3.4.1 Sammanfattning

Fråga/kontroll	Svar
Har man identifierat alla behandlingar som det borde göras konsekvensbedömningar av?	Ja, men tröskelanalyser är inte dokumenterade.
Har alla potentiella högriskbehandlingar konsekvensbedömts?	Nej, men det finns en handlingsplan för dessa.
Är de genomförda bedömningarna aktuella?	Ja

3.4.2 Syfte

Enligt dataskyddsförordningen ska konsekvensbedömningar göras för behandlingar som innebär en hög risk för de registrerade. För att ta reda på om en behandling innebär en hög risk kan PUA behöva göra en s.k. tröskelanalys. Även om en tröskelanalys visar att en konsekvensbedömning inte behöver göras ska tröskelanalysen dokumenteras och sparas i syfte att kunna uppvisa lagefterlevnad.

3.4.3 Resultat

Har man identifierat alla behandlingar som det borde göras konsekvensbedömningar av?

Ja, tröskelanalyser har gjorts för relevanta behandlingar utifrån registerförteckningen men dessa har inte dokumenterats.

Har konsekvensbedömning gjorts för alla potentiella högriskbehandlingar av personuppgifter?

Nej, men en handlingsplan finns.

Är de genomförda konsekvensbedömningarna aktuella?

Ja.

3.4.4 DSO anger hur allvarliga bristerna är på en skala

	Allvarliga brister identifierade som omgående kräver insatser av ledning och/eller övriga verksamheten
	Brister identifierade som bedöms vara omfattande och/eller kräva omgående åtgärder
X	Brister identifierade som bör åtgärdas men ej bedöms vara brådskande, omfattande eller allvarliga
	Inga brister av nämnvärd betydelse identifierade

3.4.5 DSO ger råd och rekommendationer till PUA

DSO rekommenderar att handlingsplanen för de konsekvensbedömningar som ska göras utvecklas genom att planera och förankra arbetet med respektive dataskyddssamordnare. Det är vidare av stor vikt att säkerställa att dataskyddssamordnaren har avsatt tid för att genomföra konsekvensbedömningar och att det krävs på när de ska vara klara. Om konsekvensbedömningar inte hinner genomföras i enlighet med handlingsplanen bör detta utredas. DSO rekommenderar vidare att alla tröskelanalyser dokumenteras i en mall för tröskelanalyser så att bolagets bedömningar finns dokumenterade. En mall för tröskelanalyser finns som bilaga till rutinen "Arbetsätt för dataskyddsorganisationen vid Stockholms hem" varför det även är viktigt att beslut fattas om rutinen.

3.5 Individens rättigheter

3.5.1 Sammanfattning

Fråga/kontroll	Svar
Hur många begäran (om registerutdrag, begränsning, radering etc.) har inkommit från registrerade personer?	9 st.
Hur många av dessa begäran har hanterats av verksamheten inom 30 dagar?	9 st.

3.5.2 Syfte

Enligt dataskyddsförordningen har de registrerade en lagstadgad rätt att framställa begäran avseende hanteringen av deras personuppgifter. Dessa ska hanteras inom 30 dagar. En förutsättning att svara mot kravet är att det finns en rutin för hur de registrerades rättigheter hanteras.

3.5.3 Resultat

Har verksamheten förutsättningar att hantera registrerades rättigheter inom föreskriven tidsfrist?

Ja. En rutin avseende hantering om begäran av de registrerades rättigheter finns. De registrerades begäran hanteras enligt StockholmsHems rutiner av den centrala dataskyddssamordnaren.

3.5.4 DSO anger hur allvarliga bristerna är på en skala

	Allvarliga brister identifierade som omgående kräver insatser av ledning och/eller övriga verksamheten
	Brister identifierade som bedöms vara omfattande och/eller kräva omgående åtgärder
	Brister identifierade som bör åtgärdas men ej bedöms vara brådskande, omfattande eller allvarliga
X	Inga brister av nämnvärd betydelse identifierade

3.5.5 DSO ger råd och rekommendationer till PUA

Eftersom rutinen för hantering av de registrerades rättigheter fungerar tillfredsställande har DSO i dagsläget inga råd och rekommendationer på området.

3.6 Personuppgiftsincidenter

3.6.1 Sammanfattning

Fråga/kontroll	Svar
Hur upptäcks personuppgiftsincidenter?	Personuppgiftsincidenter upptäckts genom att registrerade kontaktar PUA eller att medarbetare upptäcker i samband med en händelse/säkerhetsincident.
Hur många personuppgiftsincidenter har dokumenterats?	3 st.
Hur många av dessa har ansetts behöva rapporteras (till IMY resp. till berörda personer) och inte?	0 st.
Hur många av incidenterna har rapporterats i tid till tillsynsmyndigheten?	-

3.6.2 Syfte

Dataskyddsförordningen innehåller krav på att personuppgiftsincidenter ska dokumenteras och i vissa fall rapporteras till IMY samt informeras om till de registrerade. För att svara mot dessa krav behöver medarbetare kunna identifiera när en personuppgiftsincident har skett och veta hur den ska hanteras.

3.6.3 Resultat

Hur väl förmår verksamheten att rapportera personuppgiftsincidenter i tid till Integritetsskyddsmyndigheten?

DSO har utbildat alla dataskyddssamordnare om personuppgiftsincidenter, vilka krav som dataskyddsförordningen ställer på hanteringen av dessa och hur Stockholms hems personuppgiftsincidenthanteringsrutin ser ut.

3.6.4 DSO anger hur allvarliga bristerna är på en skala

	Allvarliga brister identifierade som omgående kräver insatser av ledning och/eller övriga verksamheten
	Brister identifierade som bedöms vara omfattande och/eller kräva omgående åtgärder
	Brister identifierade som bör åtgärdas men ej bedöms vara brådskande, omfattande eller allvarliga
X	Inga brister av nämnvärd betydelse identifierade

3.6.5 DSO ger råd och rekommendationer till PUA

Eftersom rutinen för hantering av personuppgiftsincidenter fungerar tillfredsställande har DSO i dagsläget inga råd och rekommendationer på området.

4 Genomförda granskningar under året

4.1 Sammanfattning

Genomförda granskningar:

- Information till de registrerade
- Rutin för personuppgiftsincidenter
- Mall för konsekvensbedömningar
- Mall för personuppgiftsbiträdesavtal

4.2 Syfte

DSO har genomfört granskningar för på ett övergripande sätt undersöka hur Stockholms hem svarar mot dataskyddsförordningens krav. Syftet med granskningarna har varit att undersöka lagefterlevnad genom att de registrerade informeras om hur deras personuppgifter behandlas på ett korrekt och förutsättningar för lagefterlevnad genom att rutiner och mallar är korrekt utformade.

4.3 Genomförda granskningar och deras resultat

Information till de registrerade

DSO har granskat den information som lämnas till de registrerade på Stockholms hems webbplats avseende bolagets behandling av personuppgifter. DSO har framställt fem punkter med rekommendationer av vad som behöver åtgärdas för lagefterlevnad. Rekommendationerna har därefter följts upp med åtgärder.

	Allvarliga brister identifierade som omgående kräver insatser av ledning och/eller övriga verksamheten
	Brister identifierade som bedöms vara omfattande och/eller kräva omgående åtgärder
	Brister identifierade som bör åtgärdas men ej bedöms vara brådskande, omfattande eller allvarliga
X	Inga brister av nämnvärd betydelse identifierade

Rutin för personuppgiftsincidenter

DSO har granskat den process av rapportering av personuppgiftsincidenter som framgår av Intranätet på Stockholmshem och därefter den interna rapporteringsmall med ett tillhörande bedömningsunderlag som kan användas för intern dokumentation av personuppgiftsincidenter.

	Allvarliga brister identifierade som omgående kräver insatser av ledning och/eller övriga verksamheten
	Brister identifierade som bedöms vara omfattande och/eller kräva omgående åtgärder
	Brister identifierade som bör åtgärdas men ej bedöms vara brådskande, omfattande eller allvarliga
X	Inga brister av nämnvärd betydelse identifierade

Mall för konsekvensbedömningar

DSO har stämt av innehållet i Stockholmshems mall för konsekvensbedömningar mot dataskyddsförordningen och bilaga 2 i Artikel 29-gruppens (nuvarande EDPB) vägledande dokument ”Guidelines on Data Protection Impact Assessment (DPIA) and determining whether processing is “likely to result in a high risk” for the purposes of Regulation 2016/679”. DSO:s slutsats är att mallen svarar mot kraven av vad en konsekvensbedömning ska innehålla.

	Allvarliga brister identifierade som omgående kräver insatser av ledning och/eller övriga verksamheten
	Brister identifierade som bedöms vara omfattande och/eller kräva omgående åtgärder
	Brister identifierade som bör åtgärdas men ej bedöms vara brådskande, omfattande eller allvarliga
X	Inga brister av nämnvärd betydelse identifierade

Mall för personuppgiftsbiträdesavtal

DSO har granskat Stockholmskretsens mall för personuppgiftsbiträdesavtal mot artikel 28 och EDPB:s riktlinjer. DSO:s bedömning är att mallen svarar mot dataskyddsförordningens krav.

	Allvarliga brister identifierade som omgående kräver insatser av ledning och/eller övriga verksamheten
	Brister identifierade som bedöms vara omfattande och/eller kräva omgående åtgärder
	Brister identifierade som bör åtgärdas men ej bedöms vara brådskande, omfattande eller allvarliga
X	Inga brister av nämnvärd betydelse identifierade

4.4 DSO ger råd och rekommendationer till PUA

Mot bakgrund av att de rekommendationer som DSO har framfört har beaktats och följts upp av Stockholmskretsens (i de fall som granskningarna föranledde rekommendationer) har DSO inga ytterligare råd och rekommendationer på området.

5 Risker inom dataskydd

5.1 Sammanfattning

Arbetssättet för dataskyddsorganisationen vid Stockholmshem bör beslutas

Rutinen ”Arbetssätt för dataskyddsorganisationen vid Stockholmshem” utgör bolagets kärna för dataskyddsarbetet. Även om arbetet redan sker utifrån en rutin som inte är beslutat är det viktigt att rutinen formellt beslutas då den utgör en viktig del i att kunna påvisa Stockholmsheims rutiner för dataskydd i enlighet med ansvarsprincipen som framkommer av dataskyddsförordningen. En rutin som inte är beslutad om och därmed inte heller förankrad i ledningen kan vidare leda till osäkerheter kring förutsägbarheten i dataskyddsarbetet vilket DSO bedömer vara en risk.

Dataskyddssamordnarna behöver resurser

Dataskyddssamordnarna fyller en central roll i Stockholmsheims dataskyddsarbete eftersom de representerar Stockholmsheims samtliga avdelningar och ansvarar för arbetsuppgifter på dataskyddsområdet. Dataskyddssamordnarna utsågs under år 2024 och blev representanter i den dataskyddskommitté som grundades samma år. Det rör sig således om en helt ny grupp som har åtagit sig arbetsuppgifter på en för gruppen nytt område.

Dataskyddssamordnars första arbetsuppgift (som innefattade att överföra den del av registerförteckningen som respektive dataskyddssamordnare ansvarade för till Draftit) har inte genomförts i enlighet med den tidsplan som utformades för uppgiften. DSO bedömer detta som en risk inom dataskyddet eftersom det kan vara ett tecken på att dataskyddssamordnarna inte har tillräckliga resurser för att genomföra sina arbetsuppgifter.

5.2 Syfte

Risker inom dataskyddet dokumenteras av DSO för att skapa underlag för planering och för att ha kontinuerlig överblick över vilka områden som bör granskas under det kommande året.

5.3 Resultatet av riskkartläggningen

	Allvarliga brister identifierade som omgående kräver insatser av ledning och/eller övriga verksamheten
	Brister identifierade som bedöms vara omfattande och/eller kräva omgående åtgärder
X	Brister identifierade som bör åtgärdas men ej bedöms vara brådskande, omfattande eller allvarliga
	Inga brister av nämnvärd betydelse identifierade

5.4 DSO ger råd och rekommendationer till PUA

DSO rekommenderar att beslut om rutinen "Arbetssätt för dataskyddsorganisationen vid Stockholmskem" tidigast möjligt. DSO rekommenderar vidare att "Årshjulet" (bilaga 1) granskas och beslutas av ledningen.

DSO rekommenderar vidare att Stockholmskem utreder om dataskyddsamordnarna har rätt förutsättningar för att kunna utföra de arbetsuppgifter som framkommer av "Arbetssätt för dataskyddsorganisationen vid Stockholmskem".

6 Planerade granskningar under det nya verksamhetsåret

6.1 Sammanfattning

Relevanta granskningsområden inom verksamheten:

- Registerförteckningen
- Registrerades rättigheter
- Personuppgiftsincidenter

6.2 Syfte

Syftet med granskningarna är att få en heltäckande och förutsägbar granskning av Stockholmsheims arbetsätt i dataskyddsrelaterade uppgifter i enlighet med årshjulet som framkommer av ”Arbetsätt för dataskyddsorganisationen vid Stockholmsheim”.

6.3 Planerade granskningar

Registerförteckningen

Granskningen görs i enlighet med årshjulet för att säkerställa att kraven enligt artikel 30 dataskyddsförordningen efterlevs.

Registrerades rättigheter

Granskningen görs i enlighet med årshjulet för att säkerställa att Stockholmsheim har förutsättningar att svara mot kraven som framgår av artikel 15-21 dataskyddsförordningen.

Personuppgiftsincidenter

Granskningen görs i enlighet med årshjulet för att säkerställa att Stockholmsheim har förutsättningar att svara mot kraven som framgår av artikel 33 dataskyddsförordningen.

7 Övrigt att rapportera

7.1 Sammanfattning

Processen för lägenhetsbyte bör granskas

Under hösten år 2024 mottogs ett klagomål från en registrerad via IMY. Klagomålet avsåg att processen för lägenhetsbyte innebär att kreditupplysningsdokumentation avseende en ny hyresgäst skickas med som bilaga även till den nuvarande hyresgästen i samband med att anmälan för lägenhetsbyte signeras digitalt. Detta beror på att all dokumenthantering och signering vid anmälan om lägenhetsbyte sker i samma process. IMY informerade endast Stockholmshem om klagomålet som inte föranledde några ytterligare åtgärder från IMY:s sida. Efter att klagomålet framfördes har en plan för att förändra processen för lägenhetsbyte initierats och åtgärder för att säkerställa att personuppgifter som inte behöver delas med medansökan vid lägenhetsbyte planeras att införas under februari 2025.

7.2 Syfte

Enligt dataskyddsförordningen ska uppgiftsminimeringsprincipen tillämpas vid behandling av personuppgifter. Detta innebär att endast de personuppgifter som behöver behandlas för ändamålen ska behandlas. Syftet med en granskning av processen för lägenhetsbyte är att säkerställa att processen lever upp till uppgiftsminimeringsprincipen och andra krav som framkommer av dataskyddsförordningen.

7.3 Övriga observationer

Stockholmshem har höga ambitioner för dataskyddsarbetet och det finns en stark vilja att ha ett förutsägbart och välutvecklat arbetssätt för dataskydd i bolaget. Tidigare har detta arbete emellertid varit personbundet där stort ansvar har legat på tidigare DSO (nuvarande central dataskyddssamordnare). Det är positivt för dataskyddet i bolaget att verksamheten har höga ambitioner och att arbetssättet för dataskyddet vidareutvecklades under år 2024.

7.4 DSO ger råd och rekommendationer till PUA

DSO rekommenderar att Stockholmshem säkerställer att processen för lägenhetsbyte svarar mot relevanta krav i dataskyddsförordningen efter att de åtgärder som ovan nämnda klagomål föranledde har initierats.

Kompletterande beskrivning av "Stora projekt"

Investeringsprojekt > 300 mkr

2024 T3

Innehållsförteckning

Sammanfattning: Förändring från senaste prognos, 2024 T2	3
1. Beslutade genomförandeprojekt, över 300 mnkr, som godkänts av bolagsstyrelsen	4
Örtuglandet Åkeslund, Bromma	4
Persikan Södermalm	4
Utombordaren 2, Karlsbodavägen Mariehäll	5
Måsholmen, nytt kontor och bostäder Skärholmen	5
Bjurbäcken Rågsved	6
Tjället 8 (Nybyggnad och till-/ombyggnad) Stadshagen	6
Skoblocket 1, Tåjärnet Solberga	7

Sammanfattning: Förändring från senaste prognos, 2024 T2

Sammanfattande beskrivning av förändringar från föregående prognos.

Kv. Linaberg/Sämjan. Projektet slutredovisades i styrelsen 2024-12-05.

Kv. Brodösen. Projektet slutredovisades i styrelsen 2024-10-10

Örtuglandet. Rev genomförandebeslut med total investeringsutgift om 490 mnkr godkändes av Kommunfullmäktiges möte 2024-09-02.

Övriga förändringar/kommentarer: Generellt gäller en fortsatt oro i branchen trots prognos om framtida räntesänkningar. Tidigare och fortsatta kostnadsökningar och leverensproblem av olika material med anledning av kriget i Ukraina och världsekonomin fortsätter att vara risker.

Det är idag svårt att se konkreta effekter av ovanstående. Bolaget följer utvecklingen kontinuerligt och ser en viss stabilisering av direktavkastningskrav och marknadsvärden framöver.

Samtliga utfall i denna rapport är per 2024-12-31

Beslutade genomförandeprojekt över 300 mnkr som godkänts av kommunfullmäktige

Örtuglandet

Åkeslund, Bromma

Genomförandebeslut med en investering på 340 mnkr antogs i kommunfullmäktige 2019-06-17. Den 2 juni 2022 behandlade styrelsen ett informationsärende/reviderat genomförandebeslut då utgiften uppgick 400 mkr inkl. moms. Förändringen var inte av den omfattningen att nytt beslut i kommunfullmäktige erfordrades då lönsamheten var oförändrad.



Ett reviderat genomförandebeslut om 490 mnkr godkändes av kommunfullmäktige den 2 september 2024. Projektet omfattar 96 lägenheter samt garage. Projektet är i produktion och tak samt invändig stomkomplettering pågår.

Hyresförhandlingar är klara och signerades 2024-05.

Budget	Utfall	Planerad inflyttning
490 mnkr	300 mnkr	Q4-2025

Risker: Generell risk för konkurser hos leverantörer och entreprenörer.

Större avvikelser: Ökande kostnader kopplat till mark, inköp över budget pga. av kraftig indexökning samt kostnader för försening med hänvisning till markarbeten.

Persikan

Södermalm

Reviderat genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 2024-05. Projektet omfattar 151 lägenheter, förskola, gruppbofäst, livsmedelsaffär och garage.

Projektet är i produktion och stommontage pågår.

Hyresförhandlingar är klara och signerades 2024-03.



Budget	Utfall	Planerad inflyttning
1010 mnkr	575 mnkr	Q2-2026

Risker: Generell risk för konkurser hos leverantörer och entreprenörer.

Större avvikelser: Försening och fördyring till följd av komplikationer i konstruktionen. Avtal med tidigare entreprenör är brutet, kontraktssumman i tidigare prognos är nu ersatt med kalkylerade summor med kostnadsökning pga. av kraftig indexökning samt merkostnader pga. tidsförskjutning. Projektet har gjort nedskrivning med 140 mkr.

Utombordaren 2, Karlsbodavägen

Mariehäll

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 2022-10. Projektet omfattar 161 lägenheter, 5 st LSS lägenheter, lokaler och garage.

Projektet är i produktion och stommontage pågår. Hyresförhandlingar är klara och signerades 2024-04.



Budget	Utfall	Planerad inflyttning
565 mnkr	215 mnkr	Q1-2026

Risker: Generell risk för konkurser hos leverantörer och entreprenörer.

Större avvikelser: Inga

Måsholmen, nytt kontor och bostäder

Skärholmen

Reviderat genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 2023-03. Projektet omfattar 102 lägenheter, nytt kontor för Stockholms hem samt lokal uthyrd till Kulturhuset/Stadsteatern.

Projektet är i slutfas. Lägenheterna är inflyttade och inflyttning i kontor sker under jan 2025.



Hyresförhandlingar är klara och signerades 2024-03.

Budget	Utfall	Planerad inflyttning
647 mnkr	630 mnkr	Lägenheter är inflyttade. Kontor under jan 2025

Risker: Ingen kvarstående risk.

Större avvikelser: Som följdfeffekt till tidigare justerat investeringsbeslut pga. det berg som husets grund vilar på innehöll grafit och sulfid, har slutkostnadsprognosen även ökat med byggkostnadsindex. Projektet har tidigare år gjort nedskrivning med 415 mnkr.

Bjurbäcken

Rågsved

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 2022-12. Projektet omfattar 125 lägenheter.

Projektet är i produktion. Samtliga lägenhetsmoduler är monterade. Markarbeten och invändiga arbeten pågår.

Hyresförhandlingar är klara signerade 2024-06.



Budget	Utfall	Planerad inflyttning
371 mnkr	270 mnkr	Q1-2025

Risker: Inga.

Större avvikelser: Inga.

Tjället 8 (Nybyggnad och till-/ombyggnad)

Stadshagen

Reviderat genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 2023-09. Nytt reviderat genomförandebeslut (555 mnkr) godkändes av styrelsen 2024-09-12. Projektet omfattar 232 lägenheter fördelat på nybyggnation 154 lägenheter samt om- och påbyggnation 78 lägenheter.



Projektet är i produktion. Stommontage och stomkomplettering och övriga invändiga arbeten pågår.

Hyresförhandlingar pågår och beräknas klara Q1 2025.

Budget	Utfall	Planerad inflyttning
495 mnkr	415 mnkr	Q4-2025

Risker: Generell risk för konkurser hos leverantörer och entreprenörer samt samarbetet med Skanska.

Större avvikelser: Avvikelsen består bl. a av fördyrade markarbeten, oförutsägbar ökning av byggkostnadsindex samt att entreprenören anser att underlagen är bristfälliga vilket föranleder merkostnader och omfattande ÄTA hantering.

Skoblocket 1, Tåjärnet

Solberga

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 2024-03. Projektet omfattar 99 lägenheter.

Projektet är i produktion. Markarbeten och stommontage pågår.

Hyresförhandlingar inte påbörjade.



Budget	Utfall	Planerad inflyttning
308 mnkr	100 mnkr	Q2-2026

Risker: Generell risk för konkurser hos leverantörer och entreprenörer.

Större avvikelser: Inga

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Åsa Wigfeldt, VD	2025-02-26
Sofia Forsman, Chef Vd-stab	2025-02-25