



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

Sid. 1 (21)

2025-04-03

Treårsplan 2026-2028 Tertial 1 2025

AB Stockholmshem

Stockholms Stadshus AB Org.nr 556415-1727

Postadress

Besöksadress

Telefon

Fax

E-post

105 35 STOCKHOLM

Stadshuset, 3 tr.

08-508 290 00

08-509 290 80

info@stadshusab.se

Innehållsförteckning

Analys av bolagets verksamhet	3
Investeringar.....	4
1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden	5
1.1 Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid.....	6
1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst.....	7
1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet.....	7
2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning	8
2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring	8
2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar	10
2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar	11
2.4 Stockholms hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer.....	12
3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla.....	13
3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd	13
3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb.....	14
3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med.....	15
3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb.....	17
3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden	18
3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser	19

Bilagor

Bilaga 1: Nyproduktion – Pågående projekt med genomförande- och inriktningsbeslut över 300 mkr

Analys av bolagets verksamhet

Som allmännyttigt bostadsbolag i Stockholms stad har Stockholmshem ett tydligt uppdrag att bidra till stadens stadsutveckling, bostadsförsörjning och bostadssociala arbete. Bolaget strävar efter att fatta långsiktigt affärsmässiga beslut som ger nöjda kunder, hållbara bostadsområden och engagerade medarbetare. Arbete med hållbarhet och rättvisa villkor genomsyrar hela bolagets verksamhet och bolaget tar ansvar för att verksamheten fungerar på ett hållbart sätt, oavsett om det är egen personal eller entreprenörer som utför arbetet.

Stockholmshem är en aktiv och stark aktör på Stockholms bostadsmarknad. Den generella efterfrågan på hyreslägenheter bedöms även framöver vara stabil, även om inflyttning och barnafödande avtagit i Stockholm på senare tid. Bolagets bestånd är attraktivt och även nyproducerade lägenheter i ytterstaden hyrs ut utan vakanser till inflyttning.

Stockholmshem har ett långsiktigt åtagande att säkerställa att ekonomiska och affärsmässiga beslut inte bara uppfyller bolagets mål utan också bidrar till en hållbar samhällsutveckling. Vi fokuserar på en effektiv förvaltning för att upprätthålla vårt fastighetsägaransvar samt att ha en stark intjäningsförmåga i kassaflödet. Vi planerar långsiktigt med att utveckla beståndet med nyproduktion vilket ger ökat driftnetto och fler bostäder i Stockholm.

Under perioden ökar intäkterna till följd av hyresförhandlingar och den nyproduktion som färdigställs. Hyresutvecklingen för bostäder är fortsatt svår att förutse. De senaste två årens förhandlingar har resulterat i högre höjningar än på många år, men höjningarna täcker inte kostnadsökningarna.

Driftskostnaderna antas även fortsättningsvis komma att öka i en hög takt då främst kostnader för uppvärmning, vatten och avfall påverkas av kraftigt höjda taxor. Bolaget har de senaste åren haft höga kostnader pga. bland annat vattenskador och kommer under perioden att intensifiera det skadeförebyggande arbetet för att minska antalet skador och därmed kostnaderna för att åtgärda dessa. För 2026 prognostiseras skadorna till 125 mnkr för att sedan minska de kommande åren.

Personalkostnader förväntas öka till följd av prognostiserade reallöneökningar.

Räntekostnader bedöms öka under perioden. Anledning till detta är både ökad ränta och en ökad upplåning för att finansiera nyproduktionen.

De senaste åren har ökad inflation, räntor, förvaltnings- och byggkostnader samt sjunkande fastighetsvärden försvagat bolagets ekonomi samtidigt som det inte varit möjligt att kompensera detta med ökade intäkter i motsvarande grad. Framtiden är fortsatt mycket svårprognosticerad då flera faktorer som påverkar bolagets förutsättningar är kopplade till händelseutveckling och konflikter i Sverige och utomlands.

Bolaget kommer att fokusera på att optimera intäkter genom att bland annat minska ner vakanser vid in- och utflyttprocessen.

Vi investerar bland annat i energibesparande åtgärder samt driftoptimering för att minska kostnader samt fortsatt arbetet med att effektivisera förvaltning och administration. Bolaget genomförde en organisationsförändring i förvaltningen med en tydlig enhet för avtalsförvaltning. Det kommer att leda till bättre avtalsuppföljning vilket ger en bättre kostnadskontroll under de kommande åren.

Bolaget investerar varje år i underhåll av befintligt fastighetsbestånd samt nyproduktion för att nå stadens bostadsmål. För att uppnå hög effektivitet och hållbar ekonomi i nyproduktion och för att skapa nya bostäder med låga ekonomiska ingångströsklar fortsätter bolaget arbetet med produktion av Stockholmshus. I en utmanande ekonomi är investeringsvolymerna och ökade kostnader inom byggsektorn tillsammans med ökade räntekostnader några av bolagets största utmaningar vilket kommer att kräva noggranna investeringsprioriteringar.

Marknaden för kommersiella lokaler följer konjunkturen och bedöms fortsatt vara osäker. Trenden är att förfrågningarna minskar och att fler aktörer hoppar av under pågående förhandlingar. Konkurer och

rekonstruktioner på grund av ökade kostnader och vikande kundunderlag har också ökat och är något vi kommer att följa upp framöver. De kommersiella lokalernas påverkan på bolagets totala resultat är dock begränsat då lokalerna står för ca tio procent av omsättningen.

Bolaget kommer att fokusera på att optimera intäkter, arbeta med att minska kostnader och vakanser samt fortsatt arbetet med att effektivisera förvaltning och administration.

En tydlig bolagsprioritering är att bibehålla kundnöjdheten, för trivsel och långsiktiga goda kundrelationer. Stockholms hem 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.

Det generella behovet av att öka hållbarhetsinsatserna, både miljömässigt och socialt, ställer fortsatt höga krav på bolagets förmåga att utveckla verksamheten. Stockholms hem kommer att ta ett stort och ökande socialt ansvar med sikte på minskade skillnader mellan de stadsdelar bolaget verkar i.

Bolaget ska fortsätta arbetet med att på flera olika sätt och olika insatser öka tryggheten i våra bostadsområden. Det framgångsrika arbetet mot oriktiga hyresförhållanden, bostadsrelaterade bedrägerier och organiserad brottslighet i branschen fortsätter och bolaget kommer att delta aktivt i arbetet med civil beredskap.

Investeringar

Strategi

Enligt ägardirektiven ska Stockholms hem tillsammans med systerbolagen byggstarta 3500 lägenheter under mandatperioden, vilket innebär att Stockholms hem i snitt ska starta ca 290 lägenheter per år varav 50% ska vara Stockholms hus. Enligt budget för 2025 ska projektportföljen vara minst 10 gånger den årliga produktionen.

En del i strategin för projektportföljen är att löpande under perioden ansöka om markanvisningar. Bolaget har under mandatperioden utvecklat ett arbetssätt tillsammans med systerbolagen och stadens förvaltningar med en gemensam arbetsgrupp där projektidéer behandlas och bedöms. Strategin bygger på ett stort antal ansökningar med relativt låg uppstartskostnad. Före ansökan om markanvisning görs en analys av våra egna fastigheter, egna prioriterade områden, stadens översiktsplan eller andra omständigheter som gör att en nyproduktion är gynnsam och överensstämmer med bolagets och stadens krav och mål. Med detta arbetssätt kommer bolaget att kunna bidra med projekt som leder till ett bibehållet högt bostadsbyggande.

Under 2026 planerar vi att byggstarta fyra projekt med totalt cirka 600 lägenheter. Vi arbetar för att få klara detaljplaner i de tre projekt som ännu inte har lagakraftvunnen detaljplan.

För året 2027 och framåt planerar vi för ca 300 byggstarter per år.

Den rådande makroekonomiska situationen innebär fortsatt utmanande förhållanden där bland annat höga byggkostnader påverkar lönsamheten.

Investeringar, mkr					
År	2026	2027	2028	2029	2030

Investeringar, mnkr					
Nyproduktion	455	1 115	1 700	1 140	1 305
Strategiska investeringar	485	525	580	635	575
Ersättnings- investeringar	425	425	420	365	425
Totalt	1 365	2 065	2 700	2 140	2 305

Nyproduktion - Pågående projekt med genomförande- och inriktningsbeslut över 300 mnkr - Se bilaga.

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

Stockholms hem verkar för social hållbarhet, att medverka till åtgärder för ökad trygghet och en attraktiv stadsmiljö i de områden som bolaget verkar i. Genom samarbeten med lokala organisationer och föreningar möjliggör bolaget en meningsfull fritid året om för barn och ungdomar i deras eget bostadsområde.

Trygghetsarbetet på Stockholms hem fortsätter och utvecklas genom flera av de framgångsrika trygghetsinsatser som bolaget sett bidra till positiv områdesutveckling. Med egna trygghetsbilar och samverkan med lokala aktörer ökar den sociala kontrollen i våra bostadsområden och sätter fokus på ett förebyggande arbete. Bolaget verkar för att öka tryggheten i staden genom att fortsatt vara branschledande i arbetet mot oriktiga hyresförhållanden, bostadsrelaterade bedrägerier och organiserad brottslighet i branschen.

Bolaget prioriterar fortsatt en förstärkt närvaro i ytterområden, centrumutveckling samt integrerade sociala värden i stadsplaneringen. Det 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.

Inom ramen för arbetet med treårsplanen 2026-2028 deltar Stockholms hem i samverkan sammanhållen stad med stadsdelarna Skärholmen, Farsta och Järva. Bolaget kommer att bidra i de prioriterade insatsområdena välbefinnande och hälsa, boende och stadsmiljö, demokrati och trygghet, arbete och företagande. Arbetet har startat genom att det har genomförts workshops för respektive stadsdel.

Nedan återges stadsdelarnas egna formuleringar kring strategiska prioriteringar som omfattar Stockholms hem direkt eller indirekt:

- Stärka arbetet för en god och inkluderande hälsa för målgrupperna små barn, unga och vuxna i stadsdelsförvaltningens linjeverksamheter, samt av övriga förvaltningar och bolag med verksamhet i Skärholmen samt stadsövergripande uppdrag för målgrupperna. Arbetet behöver ske med ett helhetsperspektiv utifrån behoven för respektive målgrupp. [Skärholmen]
- Säkra förutsättningar för en långsiktig satsning på aktiv och meningsfull fritid för barn och unga i Skärholmen. [Skärholmen]
- Arbeta behovsbaserat för att förbättra situationen för de hushåll i Skärholmens stadsdelsområde som innehåller barn och både saknar en rimlig boendesituation och har små ekonomiska möjligheter att förändra den. Använd stadens breda verktygslåda av insatser av olika förvaltningar och bolag. [Skärholmen]
- Identifiera nya eller planerade investeringar och reinvesteringar i stadsmiljö som kan tidigareläggas och bidra till att uppfylla stadens mål om en sammanhållen stad, trygghet, klimat och miljö samt bidra till att ta tillvara områdets potential som del av den regionala kärnan Kungens kurva - Skärholmen. Platsutvecklingen ska ske med en helhetssyn och inkludera platser med störst behov, skolmiljöer samt platser som uppskattas mycket av skärholmsborna och kan utvecklas som

målpunkter. [Skärholmen]

- Fortsatt utveckla och stärka kunskapsbaserade brottsförebyggande arbetet, genom att arbeta systematiskt och strukturerat mot brottsproblem och involvera och samordna fler aktörer i det lokala trygghetsskapande och brottsförebyggande arbetet. [Skärholmen]
- Arbeta långsiktigt och brett för att öka invånarnas tillit och förtroende för stadsdelsförvaltningen och Stockholms stad som organisation, samt genomföra ett aktivt arbete för ökat valdeltagande 2026. [Skärholmen]
- Skapa förutsättningar för näringslivet genom levande centrum. Förbättra belysning och trygghetsskapande insatser, vilket bland annat omfattar de missbrukare som finns i centrum. Det inkluderar även att skapa fler tredje stadsrum för att levandegöra centrumet även utanför butikernas öppettider. Till exempel genom att utveckla Fanfaren till en kulturnod/kulturhus. [Farsta]
- Fortsätta utveckla Farsta centrum i enlighet med inriktningen i tidigare beslut om Tyngdpunkt Farsta. [Farsta]
- Bygga mer blandat – minska bostadssegregationen och säkerställa att Farsta blir ett område som drar socioekonomisk nytta av bostadsbyggandet. [Farsta]
- Långsiktig strategisk utveckling av parker/offentliga miljöer för att skapa kvalitativa och multifunktionella offentliga ytor. [Järva]
- Sänk tröskeln till prisrimliga större bostäder [Järva]
- Skapa och utveckla förutsättningarna för Järvaborna att vara delaktiga i omställningen och anta en miljömässig hållbar och cirkulär livsstil. [Järva]
- Stärka samarbetet inom staden för fortsatt utveckling av mångfunktionella lösningar för att minska värmeöeffekten i stadsdelsområdet. [Järva]
- Utveckla kunskapen och analyserna av prioriterade målgruppers upplevelse av trygghet i syfte att identifiera relevanta åtgärder och utveckla nya arbetssätt. [Järva]
- Ett fortsatt tätt samarbete mellan förvaltningar och bostadsbolag är viktigt för att lösa gemensamma utmaningar kring boende och stadsmiljö. Etablerade forum för detta är exempelvis områdesmöten, platssamverkan, centrum uppdraget i Rågsved och samverkansöverenskommelsen med polisen. [Hagsätra-Rågsved]
- Berörda förvaltningar och bolag behöver gemensamt fortsätta arbeta mot att fler barn och ungdomar i Rågsved och Hagsätra får tillgång till och deltar i fritidsverksamhet, idrott och kultur. [Hagsätra-Rågsved]

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

Stockholms hem vill möjliggöra goda krafter som på ett tydligt sätt skapar mervärden för hyresgäster i våra områden. Därför kommer bolaget fortsätta samarbeta med en mängd olika föreningar och organisationer, dels i egen regi, dels tillsammans med de övriga kommunala bostadsbolagen i Stockholm bl a i projektet Sommaraktiviteter. Genom projektet erbjuds barn i bolagets områden utvecklande sommarlovsaktiviteter. Bolaget kommer dessutom att fortsätta de egna samarbetena med lokala organisationer och föreningar för att möjliggöra meningsfull fritid året om för barn och ungdomar i deras eget bostadsområde.

Ett samarbetsforum är upprättat med systerbolagen och staden när det gäller oriktiga hyresförhållanden. Arbetssätt finns etablerade kring hantering av oriktiga hyresförhållanden samt där barnfamiljer riskerar avhysning. Bolaget fortsätter det vräkningsförebyggande arbetet i samarbete med berörda stadsdelsförvaltningar och vi har en god kontakt med socialnämnden centralt i detta arbete. En nollvision finns inom bolaget för vräkning av barnfamiljer.

Stockholms hem kommer också att fortsätta arbetet med kompetenshöjande insatser rörande våld i nära relation både internt och externt.

Stockholms hem kommer även i framtiden att använda 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 har för avsikt att fortsätta genomföra Barnkonsekvensanalys vid alla nyproduktioner.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Fortsätta arbetet mot oriktiga hyresförhållanden, olovlig andrahandsuthyrning, oskäligen hyror vid tillåten andrahandsuthyrning, och bostadsrelaterade bedrägerier samt utveckla samverkan med socialtjänsten för att motverka utsattheten för de som berörs	 Fortsätta	Ingår som en prioriterad aktivitet i ordinarie verksamhet. Etablerade arbetssätt finns i bolaget kring hantering av oriktiga hyresförhållande.
 Fortsätta utveckla sitt bostadssociala arbete genom att bland annat arbeta vråkningsförebyggande och aktivt verka för att en nollvision ska gälla för vräkningar av barnfamiljer, utveckla arbetet mot våld i hemmet och för ett stärkt barnrättsperspektiv	 Fortsätta	Ingår som en prioriterad aktivitet i ordinarie verksamhet. Etablerade arbetssätt finns i bolaget kring när barnfamiljer riskerar avhysning. Stockholmshem kommer fortsätta arbetet med kompetenshöjande insatser rörande våld i nära relation både internt och externt.

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

Rätten till en trygg bostad är grundläggande, och vår verksamhet berör på flera sätt respekten för mänskliga rättigheter, både som stort bostadsbolag och byggherre.

För att bidra till ett jämlikt och jämställt Stockholm kommer bolaget fortsätta med att aktivt samråda med SHIS och stadsdelsnämnder för att identifiera lägenheter som särskilt lämpar sig som "försöks- och träningslägenheter" samt "Bostad först". Förmedling av lägenheterna sker via bostadsförmedlingen som efterfrågar de lägenheter som stadsdelarna har behov av. Bolaget kommer även fortsättningsvis ställa sig positivt vid förfrågan från Bostadsförmedlingen och bidrar löpande med efterfrågade lägenheter till försöks- och träningslägenheter Bostad Först, förturslägenheter och skyddade boenden om lägenheterna uppfyller de krav som ställs.

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

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

Stockholmshems åtgärder för äldre kommer även fortsatt fokusera på att skapa säkra och tillgängliga bostads- och lokalmiljöer. Bolaget prioriterar en förstärkt närvaro i ytterområdena och centrumutveckling 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. Det kommer även i framtiden att ske både genom samarbeten med systerbolagen, genom egna insatser och i samarbete med det lokala näringslivet.

Stockholmshem kommer fortsätta att fokusera på att informera hyresgästerna om deras möjligheter till en ny bostad som bättre uppfyller deras behov. Bolaget vidtar åtgärder för att öka rörligheten genom att utföra aktiviteter och särskilt inriktade kommunikationskampanjer baserade på statistik, såsom

omflyttningsfrekvens och anledningar till uppsägning. Samtidigt följer bolaget marknadstrender för att mer noggrant kunna analysera omflyttningsmönster.

Bolaget fortsätter arbetet med trygghetsskapande åtgärder. Samarbetet med polisen och Trygga trappan bidrar till att öka tryggheten för våra boende.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Särskilt prioritera centrumutveckling och stärkt närvaro i fokusområden samt ytterstaden, i syfte att främja trygghet, trivsel samt förstärka sociala värden i stadsplaneringen	 Fortsätta	Ingår i ordinarie verksamhet. Bolaget kommer att satsa på detta i utpekade områden.
 Utveckla arbetet med tillfälliga etableringar i lokaler för att möjliggöra upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet. Bolagen ska i samverkan med kulturförvaltningen medverka i genomförandet av stadens ateljéstrategi	 Fortsätta	Bolaget fortsätter arbetet med samverkanslokaler i fokusområden samt i samarbete med Stadens kulturlots kring koordinering av behov.
 Verka för en god rörlighet inom det egna beståndet genom att bland annat underlätta för äldre att flytta till bostäder som är anpassade efter deras behov och därmed frigöra större lägenheter för trångbodda barnfamiljer	 Fortsätta	Ingår i ordinarie verksamhet och är fortsatt ett prioriterat område som kräver ett utvecklingsarbete i samverkan med systerbolagen. Bolaget fortsätter med åtgärder för att öka rörligheten genom att utföra aktiviteter och särskilt inriktade kommunikationskampanjer

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

Bygg- och fastighetsbranschen står för en betydande del av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser och bolaget är medvetet om att klimatfrågan är vår tids största utmaning. Därför riktar Stockholmskem även fortsättningsvis in miljöarbetet mot stadens mål om att bli klimatpositiva till 2030. Bolaget fortsätter arbetet med att metodiskt minska sitt totala klimatavtryck årligen samtidigt som områden rustas för klimatomställning och gröna och motståndskraftiga utemiljöer skapas och vidareutvecklas.

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

Stockholmskem har ett ambitiöst och framgångsrikt miljö- och klimatarbete för att uppnå stadens mål om klimatpositivitet 2030. Bolaget kommer fortsätta arbeta in stadens miljöprogram och utsläppsbehandling i interna planer, program och aktiviteter.

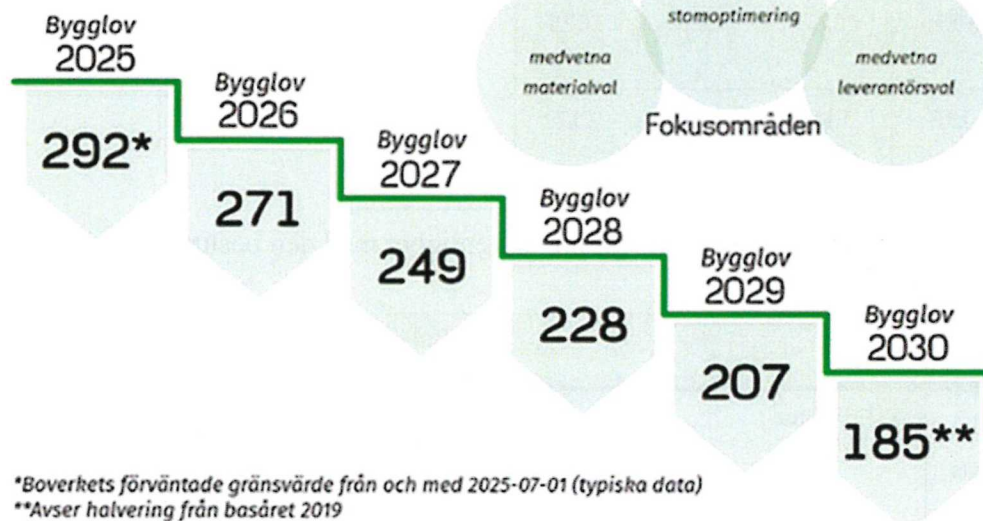
Stockholmskem deltar i stadens arbetsgrupp för att utreda gränsvärden för klimatpåverkan vid nybyggnation. Alla nya byggprojekt kommer även framöver genomföra LCA-beräkningar både i de tidiga skedena och under genomförandet.

Bolaget fattade ett principbeslut 2024 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 %.

Hösten 2024 lanserade Stockholmskem en klimattrappa, med sikte på att halvera klimatpåverkan från nybyggnad till 2030. Om samtliga nybyggnadsprojekt som bolaget planerar idag fram till 2030 klarar sitt målgränsvärde kommer bolaget att kunna minska sitt klimatavtryck med cirka 5 800 ton CO₂-ekvivalenter per år utslaget på perioden 2025-2030.

Stockholmshems klimattrappa nyproduktion 2025 - 2030

Målgränsvärde i kg CO₂e/m² BTA



Bolaget har utvecklat en mer varsam renoveringsmodell i lägenheterna vid ombyggnader, *Varsam Renovering*. Modellen ska öka kundnyttan, främja miljön och minska utgiften. Modellen kommer även i framtiden att användas som förstahandsalternativ vid varje renoveringsprojekt. Vid genomförandet av tekniska åtgärder vid underhåll och ombyggnader används livscykelanalyser för att få en total överblick av åtgärdernas påverkan ur miljö- och klimatsynpunkt.

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 kommer bolaget även fortsättningsvis ta hänsyn till ett livscykelperspektiv för att säkerställa att bostäder och lokaler förblir attraktiva för uthyrning över tid och flexibla för olika typer av verksamheter.

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 koldioxidutsläpp för transporter, emballage och avfall.

Mål bolagsnivå utsläpp koldioxid	2026	2027	2028	2029
Ton koldioxid	5 500	4 100	2 700	1 400

Stockholmshems energianvändning har minskat kraftigt de senaste åren, trots det finns fortfarande stor potential i fortsatt energieffektivisering. Bolaget genomför regelbundet uppföljning och driftoptimeringar samt har antagit en tydlig budget för specifika energisparåtgärder. Arbetet fortsätter med att införa effekt- och energistyrning i fastigheterna, ett arbete som kommer slutföras i början av treårsperioden.

Energieffektiviseringar ska ske med bibehållen hållbar ekonomi och god arkitektur. Vid genomförandet av tekniska åtgärder vid underhåll och ombyggnader används livscykelanalyser för att få en total överblick av åtgärdernas påverkan ur klimatsynpunkt. Den energi som måste användas ska vara förnybar.

Energianvändningen prioriteras även fortsättningsvis i samband med ombyggnad och nyproduktion. Energiplaner med förslag till energibesparing finns framtagna för samtliga fastigheter.

Mål	2026	2027	2028	2029
Energianvändning				
Värme+fastighetsel kWh/kvm/år Atemp	118	116	114	113

Stockholms hem bygger successivt ut parken av solcellsanläggningar i enlighet med den beslutade planen. Målet är att nå 10% egenproducerad el 2040.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Aktivt verka för att öka sin egna förnybara elproduktion, som exempelvis vind- och solenergianläggningar	 Fortsätta	Ingår i den ordinarie verksamheten. Bolaget fortsätter att följa den beslutade planen. Vid nyproduktion beaktas alltid om det går att ha solceller i anläggningen. Målet är att nå 10% egenproducerad el 2040.
 Arbeta aktivt för att implementera bolagets 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 fossilfri organisation 2030, målet om en fossilfri stad 2040 samt bidra till målet om halverade konsumtionsbaserade utsläpp till 2030	 Fortsätta	Ingår i den ordinarie verksamheten. Arbetet med att minska bolagets klimatpåverkan fortsätter löpande. Vi arbetar utifrån den antagna klimatstrategin och har en tydlig klimattrappa med målvärden för vår nybyggnation. För att få en översyn över bolagets totala klimatpåverkan kommer en beräkning av hela värdekedjan att göras. Utifrån denna sätter bolaget upp konkreta mål och aktiviteter som bryts ut i verksamheten.
 Ge hyresgästerna reellt inflytande över grad av standardhöjning utöver lägsta godtagbara standard i samband med upprustning, i syfte att stärka livscykelperspektivet, värna kulturhistoriskt klassade värden och säkra hyresgästernas möjlighet att bo kvar även efter upprustning	 Fortsätta	Ingår i den ordinarie verksamheten. Utvecklingsarbetet kring uppdaterad riktlinje för varsam renovering kommer att fortsätta. Avstämning med systrarna är en del av det arbetet. Utvecklingen av samrådsprocessen för hyresgäster kommer att fortsätta. Som en del av det ska hyresgäster kunna bo kvar vid renovering.
 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	 Avsluta	Inventeringen är klar och bolaget arbetar efter planen kopplat till det.

2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar

Stockholms hem följer Stockholm stads vision om att vara en klimatsmart stad med ren luft, rent vatten och hållbar miljö. I den dagliga förvaltningen kommer Stockholms hem fortsatt löpande arbeta 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 fortsätter arbeta 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.

Bolaget har detaljerade projekteringsanvisningar som specificerar hur bolaget ska anpassa sina projekt för att maximera ekosystemtjänster och biologisk mångfald, inklusive riktlinjer för hantering av dagvatten och regnbäddar.

Bolaget arbetar även fortsättningsvis för att tillämpa stadens krav, riktlinjer, handlingsplaner samt verktyg som till exempel grönytefaktor, skyfallskartering och klimatanpassningsplan och hållbar dagvattenhantering vid stadsutveckling och nyproduktion. Stockholmshem deltar fortsatt i stadens klimatkätsnätverk och skyfallsnätverk.

När bolaget exploaterar mark och bygger är vår strävan att i största möjliga mån bevara naturmark och stora träd. Stockholmshem anlägger gröna tak, ängar, planterar extra träd med mera för att stärka ekosystemtjänster och den biologiska mångfalden även i framtiden. Bolaget strävar också efter att arbeta med cirkulära material och återanvänder växtjord, sten och andra material.

Stockholmshem arbetar aktivt med klimatanpassning av sitt fastighetsbestånd och har sedan 2018 en framtagna risk- och sårbarhetsanalys för klimatförändringar. Hela beståndet är analyserat och 30%, dvs ca 80 fastigheter, behöver åtgärdas. Av de 80 fastigheterna är hälften åtgärdade och resterande åtgärder genomförs under 2025. Åtgärderna syftar till att förhindra att regnvatten tränger in i samband med häftiga regn. I detta arbete samverkar bolaget med angränsande fastighetsägare så att de gemensamma åtgärderna för att minska skyfallens påverkan får avsedd verkan.

Bolaget kommer i samarbete med systerbolagen att fortsätta kartläggningen av var fler träd kan planteras för att öka krontäckningsgraden i de områden som riskerar att drabbas av värmeöffekter och där människor vistas.

Arbetet med att kartlägga områden där lägenheter har övertemperaturer fortsätter även framöver med hjälp av sensorer och risk- och sårbarhetsanalysen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Intensifiera arbetet för ökad grönska och stärkt biologisk mångfald inom ramen för bolagets bestånd, där det är lämpligt, möjliggöra för boende att odla och plantera i anslutning till sina bostäder	 Fortsätta	Ingår i ordinarie verksamhet.

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

Stockholmshem arbetar fokuserat med elektrifiering enligt stadens plan. I denna ingår att bolaget ska möjliggöra och göra det enkelt för hyresgäster att leva miljövänligt. Detta sker genom goda möjligheter till exempelvis matavfallssortering, bil- och cykelpooler, stadsodling samt planering av cykelparkeringar. Bolaget fortsätter att bygga ut parkeringsplatser med laddmöjlighet för att möta stadens målsättning. Stockholmsheims miljöarbete stöds av ett miljöledningssystem som är certifierat enligt ISO 14001.

Att transportera oss på ett mer hållbart sätt utan att använda fossila drivmedel är en viktig del för att minska vår klimatpåverkan. Stockholmshem ska bidra till att göra Stockholm till en miljömässigt hållbar och trafiksäker storstad. I stadens mål framgår bl.a. att vår stad ska vara klimatpositiv år 2030 och fossilfri år 2040 samt att staden som organisation ska vara fossilfri till år 2030. Utsläpp från transporter är en av de största utmaningarna för att nå dessa mål. Genom att tillhandahålla miljövänliga, tillgängliga och resurseffektiva lösningar för att förflytta oss själva samt erbjuda mobilitetstjänster till våra hyresgäster skapar vi förutsättningar att bidra till stadens mål. Våra cykelrum och cykelparkeringar ska även fortsättningsvis vara säkra och attraktiva för att underlätta för våra hyresgäster att välja cykel som transportmedel. Bolaget ska även i framtiden ha ett attraktivt kunderbjudande med olika typer av

mobilitetstjänster som ska göra det enkelt att bo hos Stockholms hem utan egen bil och hyrd parkeringsplats. Genom att skapa förutsättningar för hållbara transporter bidrar Stockholms hem även fortsättningsvis till en attraktiv stads- och boendemiljö samtidigt som vi ökar servicen till våra hyresgäster.

Stockholms hem kommer fortsätta arbetet med att erbjuda sina hyresgäster olika mobilitetstjänster så som bil- och cykelpooler, leveransboxar och cykelkök. Stockholms hems mobilitetserbjudande ska utvecklas, följas upp och utvärderas löpande för att säkerställa att det finns förutsättningar för hyresgästerna att minska sina klimatutsläpp kopplat till resor. Som ett vidare led i detta har bolaget tagit fram en riktlinje kring mobilitetstjänster 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.

Bolaget erbjuder våra hyresgäster möjligheten att få tillgång till elbilsladdning. Direktiv från staden anger att hälften av innerstadens parkeringar ska ha laddmöjligheter senast 2026 och samtliga 2028. För ytterstaden ska alla parkeringar förberedas för laddmöjlighet senast 2030.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 I förberedda fastigheter bedriva ett aktivt informationsarbete för att säkerställa att alla berörda hyresgäster känner till att de har rätt att få en laddstolpe installerad inom maximalt fyra veckor efter avrop	 Fortsätta	Fyra veckor är ett högt satt mål givet ledtider från leverantörer och installatörer. Bolaget prövar tillståndsparkering som en lösning som ska göra att antalet laddpunkter inte är en begränsning. Stockholms hem kommer att fortsätta informera hyresgäster via de kommersiella kanalerna, Stockholms hemmet och hemsidan. Bolaget informerar även hyresgäster som bor i fastigheter där laddinfrastruktur finns om möjligheten till laddning.
 I ytterstaden säkerställa att minst 50 procent av parkeringsplatserna har laddinfrastruktur år 2026 och 100 procent år 2030, varav minst 25 procent av platserna i garage även har tillgång till laddinfrastruktur av minst typen normalladdning senast 2028. Utbyggnaden ska genomföras i aktivt samarbete med Storstockholms Brandförsvär så att de brandrisker som kan uppstå minimeras	 Fortsätta	Bolaget arbetar med ett utredningsdirektiv som kommer ge input i denna angelägna fråga för att möjliggöra "laddning för alla"
 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 ha tillgång med laddinfrastruktur av minst typen normalladdning 2026 och 100 procent 2028. Utbyggnaden ska genomföras i aktivt samarbete med Storstockholms Brandförsvär så att de brandrisker som kan uppstå minimeras	 Fortsätta	Bolaget arbetar med ett utredningsdirektiv som kommer ge input i denna angelägna fråga för att möjliggöra "laddning för alla"

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

I den dagliga förvaltningen kommer Stockholms hem fortsatt löpande arbeta 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 fortsätter arbeta genom byggvarubedömning (BVB) och projekteringsanvisningar för att minska användningen av miljöskadligt material. När bolaget bygger nytt, bygger om och förvaltar går det åt stora resurser i form av material som blir till avfall. Stockholmshem ställer krav i alla upphandlingar på att entreprenören bland annat ska använda miljövänliga drivmedel, välja material utifrån minimalt med påverkan på miljö- och klimat och att hantera avfall enligt våra riktlinjer. I samtliga ny- och ombyggnadsprojekt lägger bolaget även fortsättningsvis stor vikt vid att optimera användningen av resurser. I samtliga nyproduktionsprojekt samt större ombyggnadsprojekt finns en miljöcontroller som följer upp arbetet med BVB och de olika projektens miljöprogram.

Stadens övergripande miljöprogram är ett styrande dokument, och eftersom Stockholmshem är certifierat enligt miljöledningssystem ISO 14001 görs interna revisioner framgent för att säkerställa god nivå och styrning på miljöarbetet. För att främja cirkulära materialflöden kommer bolaget fortsätta göra materialinventeringar i större projekt, där användbara material identifieras för återbruk.

Genom att fortsättningsvis tillämpa ändamålsenliga krav i linje med stadens miljöprogram i upphandlingar bidrar bolaget till ren luft och giftfria miljöer.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Bistå berörda nämnder och bolag i arbetet med att ta fram en metod för uppföljning av byggavfall samt ställa krav på minskad mängd byggavfall	 Fortsätta	Ingår i ordinarie verksamhet. Stockholmshem fortsätter att samverka med berörda nämnder och bolag kring gemensamma metoder och mätetal. Implementera den nya avfallsplanen i verksamheten.

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

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

Genom systematiskt arbete kopplat till ekonomistyrning, sysselsättning, Stockholmshusen, trygghet och säkerhet i samverkan med civilsamhället utgör bolaget en viktig del i stadens arbete med målet att nå en stabil och hållbar ekonomi med bostäder för alla.

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

Stockholmshem har ett långsiktigt åtagande att säkerställa att ekonomiska och affärsmässiga beslut inte bara uppfyller bolagets mål utan också bidrar till en hållbar samhällsutveckling. Bolaget fortsätter att arbeta strategiskt med att integrera affärsetik i verksamheten för att skapa transparens, ansvarstagande och resurseffektivitet i alla verksamhetens delar.

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

Bolaget arbetar vidare med god kostnadskontroll genom att utveckla ekonomistyrning och systemstöd för att

förbättra lönsamheten där hela bolaget är delaktig.

Bolaget har ett behov av hög investeringstakt i våra befintliga fastigheter samt den nyproduktion som är beskrivna i bolagets mål. För att skapa utrymme för investeringar behöver vi utveckla arbetet med kassaflödet från verksamheten genom att effektivisera resursanvändningen.

Stockholms hem är en aktiv och stark aktör på Stockholms bostadsmarknad och fortsätter att investera i underhåll av befintligt fastighetsbestånd samt nyproduktion för att nå stadens bostadsmål.

Ett centralt fokus för Stockholms hem kommer även fortsättningsvis att vara att säkerställa att inköp och upphandlingar genomförs med högsta grad av transparens och i linje med bolagets hållbarhetsmål. I rollen som beställare kommer bolaget fortsätta att bidra till en grönare omställning och ta ett samhällsansvar.

Som medlem i och grundare av det nationella initiativet Rättvist Byggbande kommer Stockholms hem aktivt fortsätta att säkerställa sund konkurrens och motverka osund verksamhet inom byggbranschen. Bolaget fortsätter regelbundet granska våra entreprenörer och underleverantörer för att säkerställa att de följer lagar och etiska standarder. Rättvist Byggbande är ett kraftfullt verktyg för att säkerställa att alla led i Stockholms hems leverantörskedja bidrar till en hållbar och rättvis utveckling.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Aktivt verka för ökad egen regi och arbeta med att minska beroendet av externa konsulter till förmån för egen personal	 Fortsätta	Det ingår i ordinarie verksamhet och översyn pågår.
 Arbeta för att öka extern finansiering	 Fortsätta	Detta kommer att vara ett prioriterat område framöver.
 Inför beslut om inriktning eller genomförande av projekt undersöka möjligheter till extern finansiering som erbjuds inom EU:s fonder och program	 Fortsätta	Detta kommer att vara ett prioriterat område framöver som kommer att innebära samverkan med berörda nämnder.

3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb

Stockholms hem kommer även fortsatt att ha ett nära samarbete med olika samarbetspartners för att underlätta för personer som står långt ifrån arbetsmarknaden att få exempelvis praktikplats eller jobb hos oss. Bolaget kommer även fortsättningsvis att ta emot ferieungdomar i våra områden och praktikanter från olika lärosäten för att stärka kompetensförsörjningen framåt. Bolaget kommer även fortsatt att ta emot Stockholms jobbare.

Bolaget kommer även i framtiden att delta i det långsiktiga arbetet i att främja företagsetablering och nyföretagande i de stadsdelar där bolaget är verksam. Genom fastighetsägarföreningarna försöker Stockholms hem också skapa möjligheter för lokalhyresgäster att utvecklas och verka i bostadsområdena.

Stockholms hem kommer fortsätta att uppmuntra 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.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Aktivt bidra till att fler långtidsarbetslösa får en ingång till jobb på ordinarie arbetsmarknad exempelvis	 Fortsätta	Implementeringen av rutiner för sociala krav fortsätter. Bolaget kommer även fortsättningsvis att ha en nära samverkan med Arbetsmarknadsförvaltningen och

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
genom fler Stockholmsjobb, och i högre grad ställa sociala krav i upphandlingar		Jobbtorg för att ta emot personer som står långt ifrån arbetsmarknaden.
 ökad utsträckning tillgängliggöra arbetsplatser genom sociala krav i stadens upphandlingar	 Fortsätta	Implementeringen av rutiner för sociala krav fortsätter inom fler områden.

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

Stockholm är en stad med stora skillnader i livschanser och levnadsvillkor. Bolagets uppdrag inkluderar att minska bostadsbristen genom att bygga och hyra ut lägenheter för en mångfald av stockholmare. Detta uppnås genom nyproduktion samt genom att erbjuda bostäder för dem som står längre ifrån bostadsmarknaden. Stockholmshem kommer att fortsätta öronmärka lägenheter för ungdomar och strävar efter att optimera användningen i det befintliga beståndet. Bolaget deltar framöver också i ett av Stockholms stad största utvecklingsprojekt Stockholmshusen, med målet att bygga tusentals hyresrätter som fler ska ha råd att bo i. Denna produktion ger kortare ledtider och även ett aktivt arbete med förbättrade kalkyler och lönsamhet.

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

Etablerade arbetssätt finns i bolaget kring hantering av oriktiga hyresförhållanden samt fall där barnfamiljer riskerar avhysning. Bolaget fortsätter samarbetet i vräkningsförebyggande syfte med samtliga stadsdelsförvaltningar där bolaget har lägenheter och har även en god kontakt med socialnämnden centralt.

Bolaget fortsätter medverka till att utveckla moderna och attraktiva boenden i staden. Stockholmshems hyresgäster och övriga kunder ska även i framtiden erbjudas efterfrågade produkter och tjänster samt vara välinformerade om vad bolaget kan erbjuda. Hyresgästerna ska fortsättningsvis erbjudas inflytande över sitt boende och Stockholmshem kommer att fortsätta att arbeta med och utveckla boendedialogen i samband med bland annat ombyggnationer. Som ett av landets största bostadsföretag är nöjda kunder ett självklart mål. Det är för kunderna bolaget finns till.

Bolaget har utvecklat en mer varsam renoveringsmodell i lägenheterna vid ombyggnader, *Varsam Renovering*. Modellen ska öka kundnyttan, främja miljön och minska utgiften. Modellen kommer även i framtiden att användas som förstahandsalternativ vid varje renoveringsprojekt. Vid genomförandet av tekniska åtgärder vid underhåll och ombyggnader används livscykelanalyser för att få en total överblick av åtgärdernas påverkan ur miljö- och klimatsynpunkt.

Stockholmshem bidrar även fortsättningsvis till arbetet med att alla har 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 positivt 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.

Stockholmshem fortsätter att erbjuda bostäder som grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga samt tillhandahåller bostäder till prioriterade grupper där staden har ett åtagande i lag. På detta sätt bidrar bolaget fortsättningsvis till trygghet och flexibilitet för stadens invånare. Bolaget fortsätter även med sitt fokus på ökad tillgänglighet i underhållsprojekt.

En tydlig bolagsprioritering är att bibehålla kundnöjdheten bland annat genom att behålla hyresgästernas trivsel, trygghet och skapa långsiktigt goda kundrelationer.

Bolaget kommer i samarbete med Micasa analysera bolagens projektportföljer för att undersöka möjligheter till en mer effektiv planering och samarbete i projekten.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Aktivt bidra till stadens mål att senast år 2030 kunna erbjuda alla studenter som vill en studentbostad och pröva nya former för delat boende såväl för studenter som för andra hyresgäster	 Fortsätta	Detta är en del av ordinarie verksamhet. Bolaget fortsätter att undersöka möjligheter med olika nya typer av delningslägenheter och kommer att dra slutsatser utifrån nyligen genomförda projekt.
 Arbeta aktivt med stadens fokusområden, särskilt Fokus Järva genom att ta ansvar för utvecklingen av området, både kopplat till närvaron genom befintligt bestånd och ökat genomförande av nya stadsutvecklingsprojekt	 Fortsätta	Utreda bolagets deltagande i Järvalyftet. Möjlighet till förtätning i befintligt bestånd i området.
 Bistå SHIS Bostäder i dess verksamhet och i byggandet av bostäder inom ramen för stadens bostadsförsörjningsansvar	 Fortsätta	Ingår i ordinarie verksamhet och bolaget har ett fortsatt nära samarbete med SHIS.
 Inventera befintligt bestånd och analysera hur de kan bidra till fler lägenheter med många rum genom nybyggnad, ombyggnad och/eller i samband med upprusning, samt hur hyrorna för dessa kan pressas, i syfte att motverka trångboddhet bland resurssvaga grupper	 Fortsätta	Fortsatt ett prioriterat område. Det kontrolleras systematisk i samband med ombyggnation.
 Tillsammans med exploateringsnämnden arbeta för att bolagens projektportföljer ska vara minst tio gånger den planerade årliga produktionen	 Fortsätta	Ingår i ordinarie verksamhet och är fortsatt ett prioriterat område.
 Tillsammans med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Stockholms Stadshus AB bedriva en långsiktig och effektiv planering för byggandet av Stockholmshus. Produktionen av Stockholmshus bör utgöra minst hälften av allmännyttans samlade produktion fram till 2030	 Fortsätta	Ingår i ordinarie verksamhet.
 Tillsammans med Micasa Fastigheter i Stockholm AB pröva att samordna planering av byggprojekt. Exempelvis kan bostadsbolagen inneha projekt som lämpar sig bättre för Micasa och vice versa	 Fortsätta	Stockholmshem fortsätter att samverka med Micasa för att analysera respektive bolags projektportfölj.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Tillskapa minst 3 500 bostäder under mandatperioden	 Fortsätta	Bolaget fortsätter att arbeta aktivt med utveckling av detaljplaner och markanvisningar samt genomföra regelbundna möten med stadens förvaltningar.
 Utveckla bolagets projektportfölj utifrån både eget markinnehav och ett utvecklat aktivt samarbete med berörda nämnder, för att möjliggöra fler byggstartade lägenheter	 Fortsätta	Ingår i ordinarie verksamhet och är fortsatt ett prioriterat område.

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

Stockholmshem är en attraktiv och uppskattad arbetsgivare och vi kommer fortsätta arbeta aktivt för att attrahera och behålla hög kompetens. Detta gör vi genom satsningar på ledarskap och medarbetarskap, tillit och utveckling. Vi kommer att ha fortsatt fokus på sänkt sjukfrånvaro och en god arbetsmiljö och vårt värderingsarbete är avgörande för hur vi lyckas. Med omtanke, utveckling och handlingskraft bygger vi en trygg företagskultur där alla blir behandlade med respekt och har förutsättningar att göra ett bra jobb.

Ett gott arbetsklimat är en förutsättning för att bolaget ska kunna attrahera och behålla engagerade och motiverade medarbetare. Stockholmshem utgår från stadens personalpolicy, där det framgår vilka förväntningar och krav som bolaget som arbetsgivare har på medarbetare och chefer och vad de kan förvänta sig av sin arbetsgivare.

Även i framtiden ska Stockholmshem vara en arbetsplats där alla känner sig välkomna. Utifrån den implementerade mångfalds- och jämställdhetsplan jobbar bolaget aktivt och systematiskt med inkludering och arbetsmiljöfrågor för att undvika exempelvis jargong och diskriminering.

Chefsgruppen speglar medarbetarna utifrån ett jämställdhetsperspektiv.

Medarbetare och chefer kommer fortsättningsvis att utbildas 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, och därför utbildar vi samtliga chefer årligen.



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

Bolagets värdegrund och vision är naturliga delar av vardagen och slår fast hur dess medarbetare ska agera gentemot varandra, dess kunder, leverantörer och samarbetspartners. Stockholmshems medarbetare strävar hela tiden efter att göra varandra och helheten bättre genom utveckling, omtanke och handlingskraft. Det finns en tydlig koppling till vision och värdegrund i bolagets lönekriterier samt i de uppdragsdialoger som

chefer löpande har med sina medarbetare.

Bolagets värdegrund bygger på tillit till medarbetarna. De ska ha ett stort handlingsutrymme. Heltid är norm, jämställda löner en självklarhet och bolaget bedriver ett aktivt arbetsmiljöarbete. Stockholmshem följer upp och mäter regelbundet arbetsmiljön i verksamheten och ser över organisation och förutsättningar löpande så att de ligger i linje med stadens chefsstruktur.

Konkurrensen om talanger inom fastighetsbranschen är hård och det är därför viktigt för Stockholmshem att även fortsättningsvis kunna attrahera och behålla arbetskraft. Det gör bolaget bland annat genom att fokusera på ledarskapsutveckling, arbetsmiljöfrågor, värdegrundsarbete och förmåner.

Vid årsskiftet 2024-2025 flyttade majoriteten av bolagets medarbetare till ett nybyggt kontor i Skärholmen. Ett stort arbete har lagts på att förbereda medarbetarna inför flytten och de förändrade arbetssätt den medför.



Stockholmshems nya kontor i Skärholmens centrum. Foto: Gustav Kaiser.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Arbeta för att stadens medarbetare inte utsätts för hot, rasism eller otillbörlig påverkan	 Fortsätta	Bedömningen är att behovet kommer att öka utifrån att samhällsklimatet blir hårdare och där för blir det viktigare fråga. Det är viktigt att följa utvecklingen i denna frågan och fortsätta förebygga att det sker.

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 för att klara av kriser på en nivå som tidigare inte varit aktuell. Såväl pandemi som det försämrade säkerhetspolitiska läget har drivit på behovet av organisationsutveckling. Bolaget har för detta ändamål ett strukturerat och implementerat arbete med RSA och VoR.

Arbetet med att stärka Stockholmshems förmåga i fredstida kriser men även inom civilt försvar fortsätter. Det innefattar både den egna verksamheten och deltagande inom den stadsgemensamma samverkan. Arbetet syftar till ökad kompetens och medvetenhet i den egna organisationen och säkerställande av metoder, rutiner och tillräckliga resurser. Bolaget kommer fortsätta träna sin förmåga genom övningar och verkliga

vardagsincidenter. Bolaget arbetar vidare med att vidta åtgärder för att säkerställa funktionaliteten i bolagets skyddsrum.

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 personer enligt Stadens beslutade förvaltningsmodell PM3. Med modellen får bolaget ett tydligare ansvarstagande, bättre utnyttjande av digitala lösningar samt en systematisk utveckling av dessa förmågor. Under 2025 kommer bolaget gå in i portföljstyrning av samtliga förvaltningsobjekt. För att stärka kompetensen kring modellen har ett flertal medarbetare certifierat sig i PM3-modellen.

Stockholmshem ska utforska och, där det är lämpligt, implementera artificiell intelligens (AI) för att ytterligare effektivisera och automatisera processer och skapa värde för våra kunder. AI ska användas för att automatisera repetitiva uppgifter, analysera stora datamängder och stödja beslutsfattande, vilket frigör tid för mer kvalificerade arbetsuppgifter.

Det påbörjade arbetet att bygga ut övervakning och styrning av fastigheter för ett datadrivet arbetssätt ska fortsätta. Genom att samla in och analysera data i realtid kan bolaget optimera drift, underhåll och energiförbrukning, vilket leder till kostnadsbesparingar och förbättrad service.

Stockholmshems dataskyddskommitté kommer att fortsätta att systematiskt utveckla sitt dataskyddsarbete. Bolaget har ett externt dataskyddsombud. Dataskyddsarbetet organiseras genom Dataskyddskommittén som består av medlemmar från bolagets samtliga avdelningar.

Stockholmshem följer en beslutad lokal anvisning för informationssäkerhet i enlighet med Stockholms stads riktlinje för informationssäkerhet. Arbetet med att stärka informationssäkerheten drivs av en grupp med medarbetare från olika avdelningar och leds av bolagets informationssäkerhetssamordnare, ISAM. Gruppen samarbetar med stadens CERT och andra externa förmågor för att kontinuerligt analysera och hantera förkommande risker och hot.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Delta i arbetet inom stadens sektorsorganisation för civil beredskap.	 Fortsätta	Stockholmshem kommer fortsätta att aktivt delta i det gemensamma arbetet. Samarbetet med systerbolagen i denna fråga kommer att utvecklas.

3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser

Jämlika, trygga och tillgängliga boendemiljöer är grunden för att minska skillnaderna. Stockholmshem har utifrån stadens vision identifierat ett antal geografiska fokusområden baserat på olika socioekonomiska faktorer, där bolaget fortsätter att genomföra olika satsningar för att skapa ökad trygghet och trivsel och upprätthålla en god dialog med de som bor och verkar där. Att öka tryggheten i ett bostadsområde kräver ett långsiktigt och bestående arbete. Bolaget använder metoder som är evidensbaserade via forskning eller utgår från beprövad erfarenhet där forskning saknas, bland annat "Broken Windows- samt Rutinaktivitetsteorin".

Trygghetsarbetet fortsätter genom att flera framgångsrika trygghetssatsningar som bolaget prövat och som bidragit till positiv områdesutveckling utvecklas.

Sedan ett par år tillbaka samarbetar bolaget med polisen, fastighetsägarföreningar, andra fastighetsbolag och socialtjänst i "Trygga trappan – Stockholmsmodellen". Metoden innebär nolltolerans mot olaga intrång i bolagets fastigheter och går ut på att obehöriga personer som olovligt uppehåller sig i fastigheterna anmäls

för brottet olaga intrång som bolaget anger till åtal enligt en särskild överenskommelse. Samarbetet med polisen fortsätter att utvecklas inom exempelvis ramen för Trygga trappan och andra insatser.

De senaste årens oroväckande samhällsutveckling har lett till att bolaget skapat en rutin som bygger på erfarenheterna från de incidenter som har hanterats. Dessa rutiner kommer även framöver att ses över kontinuerligt och uppdateras vid behov. Bland annat har det varit tydligt hur avgörande det är att återställa fastigheten så fort som möjligt efter en skada och att personal från Stockholms hem finns på plats så tidigt som möjligt. En annan avgörande faktor är att använda de redan upparbetade kontaktvägarna och att snabbt kunna samverka med polis och stadsdelsförvaltningar vid allvariga händelser. Det skapar trygghet, stabilitet och förutsägbarhet.

För att minska risken för mutor och korruption i samband med förmedling av hyreskontrakt har Stockholms hem tydliga processer kopplat till den hanteringen. Alla bostäder förmedlas via Bostadsförmedlingen i Stockholm.

Bolaget kommer att fortsätta arbeta systematiskt med granskning av oriktiga hyresförhållanden.

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

Bolaget har en egen fastighetsjour, vilket innebär att det är Stockholms hems personal som hanterar akuta ärenden fram till 20:00 alla dagar i veckan.

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

Stockholms hem informerar löpande boende om brandsäkerhet via webb, hyresgästtidning och i samband med många uppdrag hos bolagets hyresgäster.

Stockholms hem är initiativtagare till det arbete som bedrivs inom föreningen Rättvist Byggnad som förenar en växande andel av fastighetsägarna i ett arbete mot kriminalitet i branschen. Rättvist Byggnad har en löpande dialog med Ekobrottsmyndigheten samt återkommande utbildningsinsatser för anställda för att höja kunskap och medvetenhet om risker för arbetslivsbrottslighet inom byggsektorn. Bolagets engagemang i föreningen kommer att fortsätta.

Arbetsmiljöolyckor och andra olyckor i anslutning till Stockholms hems fastigheter är en realitet som bolaget även fortsättningsvis kommer att arbeta aktivt för att förebygga. Bland annat ställs krav vid upphandling av externa entreprenörer. Kraven gäller till exempel arbetsmiljö och rondering av bolagets hyresgästers boendemiljö. Utöver det ställer Stockholms hem också krav på att entreprenörens medarbetare går arbetsmiljöutbildning och använder avsedd skyddsutrustning.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
 Arbeta proaktivt och strukturerat för att motverka välfärdsbrottslighet ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser. Bland annat genom att ingå i arbetet	 Fortsätta	Samarbete med systerbolagen kring riktlinjer för sociala krav vid upphandling.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
projektet Gemensam tillsyn som leds av kommunstyrelsen		
 I samarbete med S:t Erik Försäkrings AB, andra berörda nämnder och bolag samt Storstockholms Brandförsvär fortsätta arbetet med att strategiskt förebygga antalet brand- och vattenskador i stadens byggnader	 Fortsätta	Bolaget fortsätter det skadeförebyggande arbete genom att analysera orsaker, vilket möjliggör identifiering av samband och riskminimering. Fokus är på vatten- och brandskador. Fortsatt erfarenhetsutbyte görs med Familjebostäder och S:t Erik Försäkring.
 Med stöd i lokal lägesbild och analys vidta sociala och situationella brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder utifrån det egna ansvarsområdet	 Fortsätta	Bolaget kommer att fortsätta arbeta med våra fokusområden, centrumutveckling mm. Riktade insatser i de områdena utifrån behov. Trygga trappan, trygghetsbilen, störningsjouren är exempel på åtgärder som vi kommer att fortsätta arbeta med och utveckla.
 Utveckla inflytandet för hyresgästerna och samarbetet med andra lokala aktörer, samt främja social sammanhållning och tillit i bostadsområdena	 Fortsätta	Fortsätta stöd och samarbete med olika lokala föreningar med målet att främja lokal sammanhållning. Pågående samarbetet kommer att utvecklas och nya tillkomma.

Nyproduktion

- Pågående projekt med genomförande- och inriktningsbeslut över 300 mnkr

Genomförandebeslut

Örtuglandet, Åkeslund, Bromma

Reviderat genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 2024-09. Projektet omfattar 96 lägenheter, utöver bostäder innefattar projektet också garage. Projektet är en utförandeentreprenad med en CM-organisation. Projektet är i produktion och tak samt invändig stomkomplettering pågår. Hyresförhandlingar är klara och signerades 2024-05. Inflyttning är planerad till hösten 2025 och beslutad investeringsutgift är 490 mnkr.

Persikan, Södermalm

Reviderat genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 2024-05. Projektet omfattar 151 lägenheter, förskola, gruppboheter, livsmedelsaffär och garage. Tomträttsavtal tecknat med staden september 2020. Grundläggningen och stommontage är slutförd och invändiga arbeten har påbörjats. Hyresförhandlingar är klara och signerades 2024-03. Inflyttning är beräknad att starta under våren 2026 och beslutad investeringsutgift är 1010 mnkr.

Måsholmen 33, 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 hade inflyttning under Q4 2024 och kontoret hade inflyttning i januari 2025. Ett visst efterarbete och finplanering pågår. Beslutad investeringsutgift är 647 mnkr.

Utombordaren 2, Karlsbodavägen

Stockholms hem erhöll i mars 2014 en markanvisning för Mariehäll 1:10. Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 2022-10. Projektet omfattar 161 lägenheter, 5 st LSS lägenheter, lokaler och garage. Projektet byggstartades Q4 2023 och är i produktion och stommontage pågår. Hyresförhandlingar är klara och signerades 2024-04. Successiv inflyttning planeras med start under Q1 och 2026 beslutad investeringsutgift är 565 mnkr.

Tjället 8

Reviderat genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 2023-09. 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 är klara. Inflyttning planeras ske under Q4 2025. Beslutad investeringsutgift är 495 mnkr.

Bjurbäcken

Stockholms hem erhöll i maj 2017 en markanvisning för Bjurbäcken 10. Genomförandebeslut antogs i kommunfullmäktige 2022-12. Projektet är Stockholms hus och omfattar 125 lägenheter. Projektet är i slutfas och inflyttning pågår t o m mars. Finplanering kvarstår. Beslutad investeringsutgift är 371 mnkr.

Tåjärnet

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 2024-03. Projektet är Stockholmshus och omfattar 99 lägenheter. Fyra punkthus placeras med en privat bostadsgård mellan byggnaderna. Projektet är ett mobilitetsprojekt med stora satsningar på cykling. Inget garage, men mobilitetsåtgärder är aktuella. 16 p-platser inklusive bilpoolsplatser. Projektet är i produktion. Markarbeten och stommontage pågår. Hyresförhandlingar har inte påbörjats. Inflyttning planeras ske under Q2 2026. Beslutad investeringsutgift är 308 mnkr

Inriktningsbeslut

Bergholmsbacken, Bagarmossen

Stockholmshem erhöll i mars 2014 en ospecificerad markanvisning om 200 bostäder inom utvecklingsområdet Bagarmossen – Skarpnäck. Start PM innehållande 180 st bostäder togs i februari 2017. Omarbetat i planarbetet och förändrat antal lägenheter. Detaljplanen vann laga kraft 2024-04. Omfattningen och budget har förändrats mot de som redovisats i inriktningsbeslut därav togs ett reviderat inriktningsbeslut i Kommunfullmäktige 2021-10. Projektet omfattar idag 255 lägenheter och planerad byggstart för etapp 1 är 2027. Inflyttning är idag bedömd till 2029-2032.

Stadshagsklippan E1 & E2, Kungsholmen/Stadshagen

Exploateringsnämnden fattade den 23 augusti 2012 beslut om att anvisa AB Stockholmshem, mark för bostäder och en tennishall inom fastigheten Stadshagen 1:1, Kungsholmen. Projektet omfattar i dagsläget ca 300 hyreslägenheter i två skilda kvarter, tennishall under det ena kvarteret, förskolor och lokaler. Inriktningsbeslut antogs i Kommunfullmäktige 2017-11. Fortfarande återstår arbete med att hitta placering av fotbollsplan, vilket gör att det ännu inte är fastställt, när byggstart kan vara aktuellt. Projektet har en beräknad byggstart kring 2031 (färdigställande 2035). Detaljplan har vunnit laga kraft men arbeten kan påbörjas först efter exploateringskontorets arbeten. Projektet har en beräknad inflyttning kring 2035 (DP vann laga kraft 2018).

Konstgjutarvägen, Johanneshov

Inom samma programområde som Allgunnen har Stockholmshem ytterligare en markanvisning där ca 105 hyreslägenheter planeras. Samrådsredogörelse genomfördes augusti 2019. Inriktningsbeslut antogs i Kommunfullmäktige 2019-02. Granskning var planerad till Q1 2021 men har skjutits fram till obestämmd tidpunkt. Helt nytt förlag med slutet kvarter enligt SBK:s ställningstagande beslutades i mitten av mars 2020, dvs. stort omtag. Detaljplanen är påverkad då trafikverket hävdar skyddszon för sprängning, utredning om påverkan på projektet pågår (tid och utförande) och tidsplan är idag oviss.

Allgunnen, Johanneshov

Stockholmshem har förvärvat tomträtten till Allgunnen med ca 180 hyreslägenheter, uppdelat på flera kvarter. Inriktningsbeslut antogs i Kommunfullmäktige 2019-02. Tider för detaljplanen har ständigt flyttats fram och i dagsläget (omtag i planarbete drar ut på tiden) är arbetet med detaljplan inte tidsatt. Detaljplanen är påverkad på samma sätt som dp för Konstgjutarvägen av att trafikverket hävdar skyddszon för sprängning, utredning om påverkan på projektet pågår (tid och utförande).

Renseriet, Johanneshov

Inom samma programområde som Allgunnen och Konstgjutarvägen äger Stockholmshem en fastighet där 115 hyreslägenheter planeras. Inriktningsbeslut antogs i Kommunfullmäktige 2019-02. Projektet har stått still p.g.a. att oenighet råder om innehåll och kostnadsfördelning mellan fastighetsägare och staden. Ny strukturplan måste tas fram. Tider för samråd, granskning och antagande kan ske är idag osäkert, men hänvisning till den paus som projektet hamnat i. Projektet beräknas kunna drivas separat och är inte beroende av att Allgunnen och Konstgjutaren är stoppat. Det finns därför en viss förhoppning om att dp-arbetet kan komma i gång under 2025.

Årstafältet Etapp 4, Årsta

Projekt vid Årstafältet. Reviderat inriktningsbeslut antogs i Kommunfullmäktige 2021-11. Samråd utfördes 2020-09, Granskning 2021-09 och detaljplanen antogs 2024-05-27 men är överklagad. Arbete med exploateringsavtal klart. Projektet har sedan inriktningsbeslutet utökats med 42 lägenheter, från 90 till 132. Projektet har justerad tid för inflyttning, planerad idag till 2032 och med en produktionsstart i 2030.

Instrumentet, Örnsberg

Stockholmshem har äganderätt för kvarteret som föreslås för ny bebyggelse. Inriktningsbeslut antogs i Kommunfullmäktige 2021-02. Det nya kvarteret beräknas inrymma 115 lägenheter samt kommersiella lokaler. Bebyggelsen ingår i ett storgårdskvarter som delas med andra byggaktörer. Samråd DP genomfördes under maj 2022 och med ett planerat antagande Q4 2025. Inflyttning är planerat till 2029 och med en produktionsstart Q4 2026.

Linta Gårdsväg (Lilla Kvarnvägen), Bromma/Riksby

Stockholmshem erhöll en markanvisning 2019-06 i området Riksby i anslutning till Bromma flygplats. Inriktningsbeslut antogs i Kommunfullmäktige 2022-04. Projektet omfattar 173 lägenheter fördelade på 100 i Stockholmshus och 73 till SHIS. Kommersiell lokal finns i SHIS-byggnaden mot den nya huvudgatan. Parkering sker i ett gemensamt mobilitetshus som byggs av Stockholm parkering. Exploateringsavtal är undertecknat. Detaljplan antogs 2024-06-13. Projektet har beräknad produktionsstart 2031 och sista inflyttning 2034.

Skarabén, Solberga

Fastigheten Skarabén 1 ligger i början av Folkparksvägen och är en given entré till området. Detaljplanen består av tre delområden med olika aktörer där Stockholmshem har en markanvisning daterat 2019-08-19 och planerar för byggnation av 111 st lägenheter till SHIS. Inriktningsbeslut antogs i Kommunfullmäktige 2021-11. Under planprocessen har projektet minskats med anledning av skyfallsutredning och omfattar nu 88 lägenheter. I nuläget befinner sig planarbetet i paus med ett förväntat omtag. Behovet av omtag föranleds av att en byggaktör har valt att lämna tillbaka sin markanvisning och staden står då utan intäkter för sina exploateringsarbeten som främst härrör från delområdet där Stockholmshem har sin markanvisning. Exploateringsnämnden beslöt därför i dec 2024 att markanvisa en ny plats, Norra Folkparksvägen, inom området till Bolaget. Nuvarande projekt, Skarabén, kommer att avslutas och delar av utredningskostnaderna kommer att föras över till det nya projektet Norra Folkparksvägen för vilket ett utredningsbeslut godkändes av styrelsen i februari 2025.

Byälvsvägen

Stockholmshem har äganderätt för kvarteret som föreslås för ny bebyggelse. Inriktningsbeslut antogs i Kommunfullmäktige 2021-05. Det nya kvarteret beräknas inrymma 213 lägenheter samt kommersiella lokaler. Parkering sker i Stockholmsshems befintliga garage. Denna detaljplan är en av tre i Stadens pilotprojekt för byggaktörsdriven planprocess. Detaljplan godkändes av SBN juni 2023 och antogs 2024-01-30 där antagandet har blivit överklagat. Produktionsstart planeras att ske under 2026 och inflyttning mellan 2029 – 2030.

Rosenstenen

Inriktningsbeslut antogs i Kommunfullmäktige 2019-03. Antagande av detaljplanen skedde 2021-02 men Mark och miljödomstolen upphävde detaljplanen eftersom det inte går att bedöma om detaljplanen kan genomföras utan att komma i konflikt med artskyddsförordningens bestämmelser till skydd för mindre hackspett, eller om ett genomförande av detaljplanen kan komma att kräva dispenser enligt artskyddsförordningen. Fågelinventering har utförts under 2023 och projektet beräknas gå på granskning under Q1 2025. DP beräknas att antas under Q3 2025. Projektet är av typ Stockholmshus och omfattar 138 hyreslägenheter. Planerad byggstart under Q4 2026, men stor risk finns för försening p.g.a. överklagan.

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Åsa Leverén Wigfeldt, VD	2025-04-09
Sofia Forsman, Chef VD-stab	2025-04-09