

Aktiebolaget Stockholmshem

Hållbarhetsrapport 2025



Stockholmshem



Föregående sida: Barn från en förskola i Rågsved på invigningen av muralkonstverket som de själva varit med och skapat.
Ovan: Stockholmsshems fastighet Fören 2 i Gröndal.

Stockholmshem arbetar med något så viktigt som människors hem. I snart 90 år har vi varit med och utvecklat Stockholm genom att bygga och förvalta bostäder och lokaler där verksamheter kan utvecklas.

Som allmännyttigt bolag har vi ett ansvar som sträcker sig långt utanför tak och väggar. Vårt uppdrag är att minska bostadsbristen och möjliggöra bostäder för en mångfald av stockholmare. Våra bostadsområden ska vara både socialt och miljömässigt hållbara – att utveckla trygga och bra boendemiljöer är en viktig del av vårt arbete. Vi strävar efter att fatta långsiktigt affärsmässiga beslut som ger nöjda kunder, hållbara bostadsområden och engagerade medarbetare.

Hos oss bor närmare 60 000 hyresgäster vilket gör oss till ett av landets största bostadsföretag. Det innebär ett stort ansvar men också en stor möjlighet att göra skillnad.

Ansaret för planering, styrning och implementering av hållbarhetsarbetet är fördelat inom organisationen och tar stöd i stadens samt bolagsspecifika policyer, riktlinjer och handlingsplaner.

De bolagsspecifika styrdokumenterna revideras löpande utifrån förändringar i bland annat lagar och förordningar eller efter behov från verksamheten. Varje år fastställs policydokument av Stockholmsshems styrelse på förslag av ledningsgruppen och interna riktlinjer och handlingsplaner fastställs av ledningsgruppen.

Hållbarhetsstyrning

Stockholmsshems hållbarhetsarbete tar avstamp i Stockholms stads tre inriktningsmål om ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden, ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning och ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla. Kommunfullmäktige beslutar årligen om vad bolaget ska uppnå och den ägaridé som Stockholmshem ska arbeta efter. Utöver det finns ett antal styrande policyer, program och handlingsplaner antagna av kommunfullmäktige och bekräftade av bolagets styrelse.

Externa lagar och riktlinjer	Stockholms stad	Stockholmshem
Årsredovisningslagen	Ågardirektiv	Arbetsordning för Stockholmsshems styrelse
Miljöbalken	Miljöprogram med tillhörande handlingsplaner	Miljö- och klimatpolicy
Arbetsmiljölagen	MR-program med tillhörande handlingsplaner	Arbetsmiljöpolicy
BBR-krav (Boverkets byggregler)	Personalpolicy	Inköppolicy
PBL (Plan- och bygglagen)	Program för inköp	Mångfalds- och jämställdhetspolicy

En förutsättning för ett fungerande hållbarhetsarbete är att det är integrerat i hela organisationen. Arbetet hålls samman av hållbarhetsenheten men det är alla chefers och medarbetares ansvar att följa och implementera Stockholmshems hållbarhetsarbete inom sitt respektive område.

Stockholmshems miljöarbete planeras, styrs, genomförs och följs upp genom det miljöledningssystem som utvecklats i bolaget och är certifierat enligt ISO 14001. Vi på Stockholmshem arbetar ständigt med att förebygga och minska vår miljöpåverkan och tar vårt ansvar för att bidra till en hållbar miljö. Ledningsgruppen får tre gånger om året en rapportering kring status för miljöarbetet och fattar nödvändiga beslut för ledningssystemets uppfyllnad. Styrelsen får under året information och möjlighet att ställa frågor kring delar av bolagets hållbarhetsarbete inom områden som klimat, energi och social hållbarhet.

Stockholmshem tillämpar försiktighetsprincipen och arbetar aktivt för att identifiera och hantera vår sociala, miljömässiga och ekonomiska påverkan.

Nationellt och lokalt engagemang

Genom engagemang i och samarbeten med organisationer som Sveriges Allmännyttas Fastighetsägarna, Sweden Green Building Council, Byggvarubedomningen, BeBo samt Sustainable Innovation stödjer och deltar bolaget i utvecklingsprojekt för ett mer hållbart samhälle. Vi jobbar också i lokala samarbeten med exempelvis Hyresgästföreningen, skolor, polisen och civilsamhället för att skapa jämlika, trygga och tillgängliga boendemiljöer för våra hyresgäster i alla åldrar, oavsett var de bor.

Väsentliga hållbarhetsfrågor

Samtidigt som staden växer och moderniseras i hög takt ökar vikten av att det görs så hållbart som möjligt. Alla våra bostäder måste byggas, renoveras, underhållas, drivas och skötas med så liten miljöpåverkan som möjligt. Vi bidrar till långsiktigt hållbar utveckling i våra områden genom att skapa levande mötesplatser, utveckla det lokala serviceutbudet samt stärka områdets sociala sammanhållning.

Stockholmshems värdekedja

Uppströms

- Råmaterial
- Förädling och produktion
- Ingående logistik

Egna verksamheten

- Lokaler och drift
- Kontor

Nedströms

- Användning
- Återvinning och avfall



Med anledning av kommande lagkrav genom CSRD, EU:s direktiv för hållbarhetsrapportering, har ett koncerngemensamt arbete inletts av moderbolaget Stockholm Stadshus AB. Inom ramen för detta arbete togs en första dubbel väsentlighetsanalys fram under 2024. Denna hållbarhetsrapport utgår därför utifrån de områden som bedömts väsentliga i denna analys.

Den dubbla väsentlighetsanalysen syftar till att identifiera och utvärdera de hållbarhetsfrågor som är mest betydande för Stockholmshem ur två perspektiv, företagets påverkan på människa och miljö (inifrån-och-ut) samt hur hållbarhetsfrågor påverkar företagets finansiella ställning (utifrån-och-in).

De väsentliga frågorna som tas upp i denna rapport har bedömts utifrån Stockholmshems verksamhet.

Väsentlighetsanalys		
		Motsvarar område i rapporten
Miljö	Klimatförändring	Klimatförändring
	Föroreningar	Föroreningar, byggmaterial och kemikalier
Samhälle	Vatten och maritima resurser*	Vatten
	Biologisk mångfald och ekosystem	Biologisk mångfald och ekosystem
	Cirkulär ekonomi	Cirkularitet och avfall
Affäretik	Den egna arbetskraften	Medarbetare
	Arbetstagare i värdekedjan	Leverantörer
	Påverkade samhällen	Våra bostadsområden och hyresgäster
Affäretik	Konsumenter och slutanvändare	Våra bostadsområden och hyresgäster
	Ansvarsfullt företagande	Ansvarsfullt företagande
*ej bedömd som väsentlig men beskrivs ändå		



Nöjda kunder är en självklar strävan i vår vardag eftersom det är för de boende vi finns till. Resultatet för serviceindex 2025 blev 84,4 – vårt högsta betyg någonsin. Några av de som trivs hos oss är Yusuf i Rågsved och hans familj.

Stockholmsshems intressenter

Intressenter	Kanaler för dialog	Viktiga frågor	Urval av aktiviteter
Bostads-hyresgäst	Kundundersökningar Boendeenkäter samt digital dialog Bomöten och samrådsmöten Grannfonden Lokala hyresgästaktiviteter	Trygghet, trivsel och gestaltning Områdesutveckling Rent och snyggt	Fortsatt förstärkt närvaro i stadens ytterområden, centrumutveckling samt integrerade sociala värden i stadsplaneringen Riktade insatser i miljörum Grannfonden Boenderåd
Lokalhyresgäst	Kundundersökning	Information Tillgänglighet Avfallshantering i fastigheten Trygghet	Riktade insatser i miljörum Tydliggörande av kontaktvägar
Medarbetare	Medarbetarundersökning Medarbetarsamtal	Hälsa och välbefinnande Friskvårdsbidrag Jämställdhet Arbetsvillkor Mångfald Minska korruption Nya arbetssätt	Fokus frisk Kompetensutveckling chefer Löpande värdegrundsarbete
Ägare	Ägardirektiv Dialog med vd Styrelsemöten	Nyproduktion av bostäder Minskad klimatpåverkan Tryggt och säkert boende Energi	Stockholmshusen Aktivt arbete med stadsutveckling Minska oriktiga hyresförhållanden Aktivt arbete inom bolagens internkösystem Varsam renovering Tydligare styrning av klimatarbetet Fortsatt fokus på energieffektivisering samt ökad förnybar elproduktion
Hyresgäst-föreningen	Boendeinflytandekommittén Bomöten Samrådsmöten Samarbetsmöten	Rimliga hyror Boinflytande och områdesinflytande Hållbarhet	Samverkan kring aktuella frågor Stockholmshusen Stockholmsshemspotten
Leverantörer	Löpande dialog under avtalstid Avtalsuppföljningsmöten	LOU Korrekta avtal med balanserade avtalskrav Professionell beställare Antikorruption Mänskliga rättigheter	Deltagande i Rättvist byggande Ökad uppföljning av miljö- och sociala krav i upphandlingar Ökat fokus på avtalsuppföljning
Stockholms stad	Möten kring stadens krav på Stockholmshem Nätverksmöten med stadens bolag och förvaltningar Kontinuerliga möten med bolags- och förvaltningsdirektörer Samverkan i projekt Remisser	Aktiv aktör i stadsdelar God dialog Socialt ansvar Samarbeten i projekt med stadens bolag och förvaltningar Hållbarhet och klimat	Aktivt deltagande i samverkan med staden kring bland annat CSRD, områdesutveckling och projekt kring miljö och klimat.
Bransch-organisationer och civilsamhälle	Medlemsmöten och nätverk; Fastighetsägarna och Sveriges Allmännyttan Samarbeten och möten med föreningar	Hyressättning Kompetensförsörjning Omvärldsbevakning Hållbarhet och energi Socialt ansvar, meningsfull fritid för barn och unga samt andra grupper	Samverkan i utvecklingsfrågor Stockholmshusen Fortsatt förstärkt närvaro i ytterområden, centrumutveckling samt integrerade sociala värden i stadsplaneringen Stöd och samarbeten Fortsatt fokus klimat- och energi
Samhälle och omvärld	Omvärldsbevakning Extern och intern kommunikation	Hållbart samhälle ISO 14001 ILO:s principer Agenda 2030 Barnkonventionen Europeisk och svensk lagstiftning	ISO 14001 certifiering Miljökrav vid upphandling av tjänster och entreprenader Rättvist byggande Implementering av stadens styrdokument

Miljö

Stockholmshem arbetar för att bidra till stadens mål om vara en klimatpositiv stad och en fossilfri organisation 2030.

Klimatförändring

Väsentlig fråga

Bolaget följer Stockholms stads *Klimathandlingsplan 2030* och alla dess delmål. Vi är dessutom anslutna till *Allmännyttans klimatinitiativ*, som inrymmer klimatmålsättningar för både 2030 och 2035. För att nå alla mål behöver vi ständigt klimatoptimera och energieffektivisera vår verksamhet.

Klimatfärdplan 2026-2030

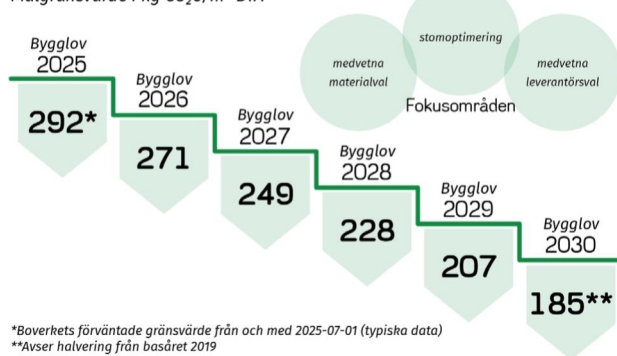
Under 2025 påbörjade vi arbetet med att ta fram en klimatfärdplan, som avser såväl bolagets klimatpåverkan som -anpassning, för åren 2026-2030. Syftet är att tydliggöra det ansvar som alla delar av bolaget har i vårt klimatarbete. Utgångspunkten är bland annat stadens *Klimathandlingsplan 2030* samt *Allmännyttans klimatinitiativ*. Målsättningen är att implementera färdplanen i hela organisationen under 2026.

Klimatarbete

Under 2024 tog vi flera viktiga steg för att minska vår klimatpåverkan, som införandet av en klimattrappa samt principbeslutet att enbart bygga nytt med klimatförbättrad betong. Under 2025 har vi börjat att i pågående projekt – oavsett skede – klimatoptimera utifrån nämnda steg. Vi utreder stom- och materialval och har särskilt fokus på projekteringsfasen.

Stockholmsshems klimattrappa nyproduktion 2025 - 2030

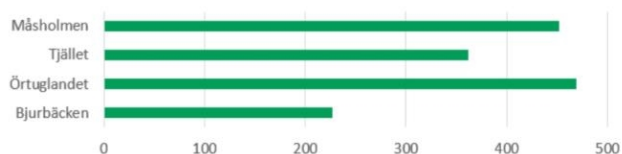
Målgrensvärde i kg CO₂e/m² BTA



Under 2025 intensifierade Stockholmshem arbetet med att detaljberäkna alla ombyggnads- och underhållsprojekt som överstiger 50 miljoner kronor, ett arbete som inleddes under 2024. Vi har också uppdaterat rutiner i syfte att förankra klimatberäkning och -förbättringar i ombyggnadsprojekt. Arbetet innebär en ständig utveckling av bolagets processer och arbetsverktyg. För att vara kostnadseffektiva men ha bibehållen kvalitet på beräkningarna har vi börjat ta fram ett eget klimatberäkningsverktyg.

Under 2025 färdigställdes fyra projekt. I dessa hade inte klimatkrav ställts då de beslutats flera år bakåt i tiden.

Nyproduktionsprojekt avslutade 2025
kg CO₂-ekvivalenter/BTA



Viktat årsmedelvärde 366 kg/BTA

Klimatanpassning

Stockholmshem fortsatte under 2025 arbetet med åtgärder för att förebygga skador från skyfall, ett projekt som påbörjades 2024. Baserat på den risk- och sårbarhetsanalys som gjordes 2018 har vi besiktat 30 procent av vårt fastighetsbestånd, vilket har lett till en plan för konkreta åtgärder i drygt 70 fastigheter. Bolaget avsatte 40 miljoner kronor för åtgärdsprojektet som avslutades vid årsskiftet 2025-2026. Åtgärderna syftar till att förhindra att regnvatten tränger in i samband med 20-årsregn och projektet har fått stor spridning utanför bolaget.

Under året inledde vi en genomgång av bolagets skyfallsberedskap. Vi har bland annat köpt in mer utrustning (dräneringspumpar, vattendammsugare, elverk), sett över bemanning vid skyfall och kommunikationen till boende i samband med översvämning. Under 2026 kommer bolaget att fortsätta se över beredskapen kopplat till extremväder, inte bara vid översvämningar utan även värmeböljor.



I ett av våra lager står numera utrustning redo att kunna användas vid häftiga regn.

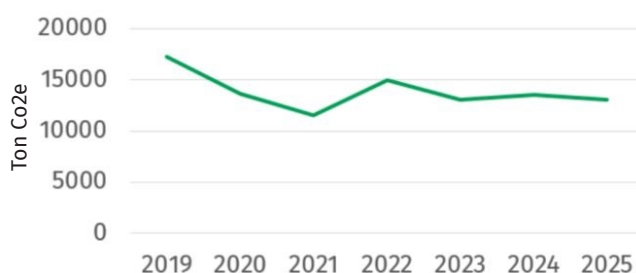
År 2025 fick Stockholmshem tillsammans med de övriga kommunala bostadsbolagen ett ägardirektiv om att kartlägga var vi kan plantera fler träd för att öka krontäckningsgraden i områden där det finns problematik med värmeöar. I arbetet har vi gemensamt identifierat prioriterade områden där vi i samverkan ska genomföra åtgärder för att minska förekomsten av värmeöar. Vi planterade under slutet av året tio träd i Rinkeby.

Under 2025 har vi deltagit i två Vinnova-projekt. Det ena är SODA 3, ett samverkansprojekt med syfte att främja en hållbar dagvattenhantering på kvartersmark. Vår Stockholmshusprojekt Bjurbäcken har varit pilot i SODA med sitt BGG-system*

*BGG-system står för BlåGrönGrå-system och är en metod inom stadsbyggnad som samutnyttjar underjordiska volymer för att hantera dagvatten (blått), växtbäddar (grönt) och hårdgjorda ytor (grått). Genom att använda biokol och öppna förstärkningslager under marken renas och fördröjs vatten samtidigt som växter får bättre rotmiljö.

för dagvattenhantering. BGG är ett helt nytt koncept för kvartermark. Dagvattensystem handlar i stort om att koppla ihop olika funktioner och dagvattenlösningar till ett multifunktionellt system med magasinering av vatten, svackdike, gröna tak, takvatten, savaq (underjordsbevattning), växtbäddar som till exempel torrdamm och regnbäddar i systemet. Det andra Vinnovaprojektet är FaSaKlim, ett projekt som har syftat till att stärka fastighetsägares förmåga att identifiera och riskbedöma sina fastigheter inför klimatförändringar, hantera ökade risker genom framsyn och förebyggande arbete. Det blir allt viktigare att få till ett bra samarbete mellan olika fastighetsägare inom gemensamma områden för att få till robusta åtgärder som ger motståndskraft. Detta görs bland annat genom färdplaner och klimatdeklarationer som innehåller processer, arbetsmetoder och åtgärder.

Utsläpp totalt scope 1+2 (market based)



Energi

För att minska våra klimatutsläpp arbetar vi kontinuerligt med att mäta, utvärdera samt energieffektivisera vårt befintliga bestånd. Uppvärmningen av fastigheterna är vår största källa till utsläpp av koldioxid och andra växthusgaser inom scope 1 och 2*. Genom uppkopplade undercentraler, bättre styrning, uppföljning och tekniska åtgärder har vi minskat bolagets energianvändning och därmed även minskat klimatavtrycket i scope 1 och 2 från 13 492 till 13 088 ton CO2e (marknadsbaserat, baserat på 2024 års emissionsfaktorer för fjärrvärme).

Vi arbetar med en rad åtgärder för att minska energianvändningen med bibehållen komfort för hyresgästerna, och samarbetar med Stockholm Exergi för bättre värme- och effektstyrning. Drygt 24 000 av Stockholms hems lägenheter har sedan 2023 temperaturgivare som gett oss helt nya möjligheter att styra och följa upp. Under 2025 har vi haft fortsatt fokus på förvaltning och ökad användning av den information som vi får från temperaturgivarna.

*Stockholms hem beräknar utsläpp i "scopes" enligt den internationella standarden för Greenhouse Gas Protocol (GHG). I scope 1 ingår de utsläpp som sker direkt i den egna verksamheten, till exempel utsläpp från bilar. Här har Stockholms hem mycket låga värden. Scope 2 omfattar indirekta utsläpp från köpt el, värme och kyla, exempelvis från uppvärmningen av våra fastigheter. Scope 3 omfattar alla andra indirekta utsläpp som sker i ett företags värdekedja men som företaget inte äger eller kontrollerar, och är frivilligt att rapportera in.

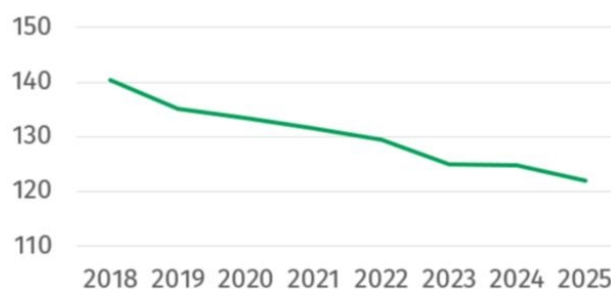
Vi ser att de åtgärder vi gör får positivt resultat. Några exempel är fastigheterna Topasen 2 och Akvamarinen 2 där vi renoverat befintliga fönster, tilläggsisolerat ytterväggar och genomfört injustering av värme- och ventilationssystem och därmed kunnat minska energianvändningen med i genomsnitt 10 procent. Andra åtgärder för att minska vår energianvändning är bland annat att effektivisera våra värmepumpsanläggningar och se över våra ventilationsanläggningar. Tack vare genomförda insatser samt ett mildt väder har vi under 2025 minskat mängden köpt energi.

Köpt total energi, MWh ej normalårskorrigerat

	2021	2022	2023	2024	2025
El	55 863	51 908	50 611	50 260	50 406
Fjärrvärme	290 008	278 310	275 962	265 500	254 747
Fjärrkyla	108	194	168	151	227
TOTALT	345 979	330 412	326 741	315 911	305 380

Sedan 2018 har vi förbättrat vår normalårskorrigerade energiprestanda med 13,1 procent, från 140,3 år 2018 till 121,9 år 2025. Vi fortsätter vår långa period av minskad energianvändning, och uppnår en minskning på 2,2 procent jämfört med året innan. För att nå vårt energimål som innebär en minskning på 10 procent mellan 2023 och 2026 (basår 2022) behöver vi dock öka takten ytterligare.

Energiprestanda (kWh/Atemp)



Vår totala energianvändning sjönk med 2,2 procent jämfört med 2024, tack vare ett brett och systematiskt energiarbete och en kraftig utbyggnad av solenergi. Vår solelproduktion översteg 2 000 MWh, bland annat från vår stora anläggning i Bagarmossen.

Energiprestanda i nytt och ombyggt

Våra krav på energiprestanda när vi bygger nytt är höga. Målet för nyproduktion har varit 55kWh/m² och år, men framåt gäller att energiprestandan ska vara minst 25 procent lägre i primärenergital än gällande byggregler (BBR). Vid varje större ombyggnation har vi som mål att minska energianvändningen med minst 30 procent och baserat på fastighetens behov undersöker och lönsamhetsberäknar vi olika åtgärder som exempelvis fönsterrenovering, isolering av tak samt injustering av värme- och ventilationssystem.

Solenergi

Vid nyproduktion och ombyggnation utvärderar vi också möjligheten att installera solceller för att öka vår produktion av förnybar energi. Utbyggnaden följer en framtagna strategi och sedan 2019 har vi ökat från ett fåtal solcellsanläggningar till cirka åttio stycken. Under 2025 ökade vår installerade solcells-effekt tack vare nya installationer och vid årets slut var den installerade effekten 3 209 kWp. 2025 var det år då vår solproduktion översteg 2 000 MWh och produktionen var nästan 11 procent högre än 2024.

Vi hade några anläggningar med driftproblem och en installation där driftsättningen försenades vilket gjorde att vi inte nådde upp till vårt uppsatta mål på 2 400 MWh. Nu när vi har ett större antal anläggningar ser vi att inte alla våra solceller har maximal produktion hela tiden, och vår målsättning för kommande år har korrigerats för detta.

Mobilitet

Mer hållbara transporter, utan fossila drivmedel, är en viktig del för att minska vår klimat- och miljöpåverkan. Stockholms-hem bidrar till stadens klimat- och mobilitetsmål genom att tillhandahålla miljövänliga, tillgängliga och resurseffektiva lösningar för att förflytta oss själva, samt erbjuda mobilitets-tjänster till våra hyresgäster. Våra cykelrum och -parkeringar ska vara säkra och attraktiva, för att underlätta för våra hyresgäster att ersätta bil med cykel. Under 2025 gick vår leverantör av cykelpooler i konkurs och därför kunde vi inte erbjuda cykelpooltjänster under den senare halvan av året. Vi har påbörjat arbetet med att hitta ny leverantör. I januari 2026 har vi sex bilpooler tillgängliga för hyresgäster.

Genom att placera ut leveransboxar i nära anslutning till våra fastigheter vill vi möta efterfrågan på smidiga, hållbara och säkra leveranslösningar när näthandeln fortsätter att växa. Leveransboxar finns nu på 61 adresser i våra områden.



Praktiska och trivsamma cykelfixarrum kan få fler att välja cykel. Här i Vallå torg.

Vi erbjuder våra hyresgäster möjligheten att få tillgång till elbilsaddning. Direktiv från staden anger att hälften av parkeringar ska ha tillgång till delad laddmöjlighet senast 2026, och samtliga i innerstaden 2028. För ytterstaden ska alla parkeringar ha tillgång till delad laddmöjlighet senast 2030. Tillsammans med Stockholm Parkering har vi hittills driftsatt över 1 200 laddplatser i våra garage, och ytterligare 1 400 är påbörjade eller under planering. Vid årsskiftet 2025/2026 var över 1 600 laddplatser i drift. I flera fastigheter nära större parkeringar har vi under året gjort elcentralmätningar, som gett positiva resultat och stödjer vår utbyggnadsplan. I januari 2025 signerade vi en helhetsleverantör för laddinfrastruktur. Vi har regelbundna avstämningar med våra systerbolag, och vårt deltagande i Trafikkontorets samordningsgrupp för elektrifiering har bidragit till gemensam målstyrning och erfarenhetsutbyte.

Föroreningar, byggmaterial och kemikalier

Väsentlig fråga

Stockholms-hem har ett ansvar för att förebygga och minimera föroreningar till luft, mark och vatten. I vår verksamhet omfattar detta vilka byggmaterial och kemikalier vi använder i våra nybyggnads- och ombyggnadsprojekt samt de produkter som vi själva och våra upphandlade leverantörer använder vid drift och underhåll av vårt befintliga fastighetsbestånd.

Vi arbetar utifrån Stockholm stads kemikalieplan som utgår från målet *Ett giftfritt Stockholm* i stadens miljöprogram 2030. Den beskriver ett miljötillstånd som är önskvärt – en giftfri livsmiljö för dem som bor i staden och för den biologiska mångfalden. Kemikaliefrågan är mycket komplex. Det sker en betydande utveckling av kunskapsläget och fler risker identifieras hela tiden.

I bolagets samtliga nyproduktionsprojekt samt större ombyggnadsprojekt tas ett projektspecifikt miljöprogram fram som följs upp av en miljöcontroller. Miljöprogrammen innehåller exempelvis krav på användande av Byggvarubedömningen (BVB) för att tillämpa substitutionsprincipen och minimera användningen av farliga kemikalier. De byggmaterial som används ska i första hand ha totalbedömningen "Rekommenderas" och annars "Accepteras" i BVB, det vill säga den sammanvägda bedömningen av systemets innehålls- och livscykelkriterier. Varor som har totalbedömning "Undviks" eller inte är bedömda i BVB ska avvikelshanteras och godkännas innan användning.

Under 2025 har vi startat 41 loggböcker lagt till 2 190 produkter i dem. Vi kommer under 2026 ha fokus på att BVB ska användas mer i våra mindre projekt samt genom att genomföra stickprover säkerställa att avvikelser hanteras enligt vår rutin. Vid upphandling av entreprenörer och ramavtalade leverantörer ställs krav på att material har minimal påverkan på miljö- och klimat och att avfall hanteras enligt lagstiftning. Under året har vi i vår förvaltning köpt 843 produkter via vår största leverantör. Av dem hade 31 procent bedömningen Undviks.

Utöver byggvaror hanteras också driftskemikalier inom bolaget. En säker kemikaliehantering innefattar att förteckna kemiska produkter, hantera produkterna på säkert sätt samt aktivt arbeta med att fasa ut skadliga ämnen. Inom Stockholms stad används

det digitala verkyget Chemsoft som stöd i detta. Stockholmshem har under 2025 utökat kvalitetssäkringen av kemikalier och börjat använda Chemsoft för driftskemikalier inom tre enheter i bolaget. Detta hjälper oss att uppfylla arbetsmiljölagstiftningen och kan även ge oss substitutionsstöd i att välja bättre alternativ. Under 2026 kommer vi utvärdera användningen och om den fallit väl ut skala upp den till övriga delar inom bolaget som hanterar driftskemikalier.

När vi bygger om och underhåller våra fastigheter så är det viktigt att vi först kartlägger eventuella farliga ämnen som till exempel asbest och PCB så att dessa kan saneras och hanteras rätt vid rivning. När vi bygger nytt så behöver vi också undersöka eventuella föroreningar i mark så att vi vid behov kan sanera.

Vatten

En fråga som fått ökat fokus på senare år är vattenanvändning. Dels eftersom kostnaden har ökat, men även utifrån resurshänsyn och vikten av att använda vatten på ett klokt sätt så att Stockholm kan fortsätta växa. Området bedöms egentligen inte som väsentligt för bolaget men utifrån frågans vikt har vi ändå valt att redogöra för hur vi arbetar med den. Under 2025 har vi arbetat med att förtydliga mätning och uppföljning av vår vattenanvändning och även genomfört ett par piloter med vattenbesparande åtgärder som ser ut att få fint resultat.

Sedan 2022 är det lagkrav på individuell mätning och debitering av varmvatten (IMD) i all nyproduktion och även att installera vid ombyggnation om det är tekniskt och ekonomiskt genomförbart. Stockholmshem hade vid 2025 års slut 891 lägenheter med IMD och antalet ökar kontinuerligt.

Biologisk mångfald och ekosystem

Väsentlig
fråga

Våra utemiljöer ska bidra till trivsamma områden. Vi strävar efter att tillämpa stadens uppdaterade krav, riktlinjer, handlingsplaner samt verktyg som till exempel grönytefaktor (GYF)*, skyfallskartering och klimatanpassningsplan, trädpolicy, 3, 30 och 300** samt att vi i vissa nyproduktionsprojekt tillämpat system för multifunktionell dagvattenhantering.

Under hösten 2025 har en intern arbetsgrupp tittat på hur vi bättre kan ta hänsyn till biologisk mångfald i vår stadsutveckling och nybyggnation. Vi vill exempelvis förbättra vår kravställning och uppföljning, kompetensutveckla och höja lägstanivån i våra projekt. Under året har vi lärt oss mer om verktyget CLIMB som kan kvantifiera hur biologisk mångfald påverkas av våra nyproduktionsprojekt. Exempelvis kan olika placering av byggnader jämföras och CLIMB kan fungera som dialogverktyg för att väga alternativ mot varann samt ge underlag för kompensationsåtgärder. Under 2025 beslutade vi att använda CLIMB som en pilot i vårt nybyggnationsprojekt Ekensberg i Gröndal.

Ett processarbete kring markanvändning i stadsutveckling har påbörjats under året med syfte att ta fram en checklista att använda vid markanvändning när mark exploateras. Först ska checklistan testköras i stadsutveckling, vara en pilot och sedan

*Grönytefaktor, GYF, är ett planeringsverktyg för att säkerställa att grönska och ekosystemtjänster inkluderas vid nybyggnation och förtätning.

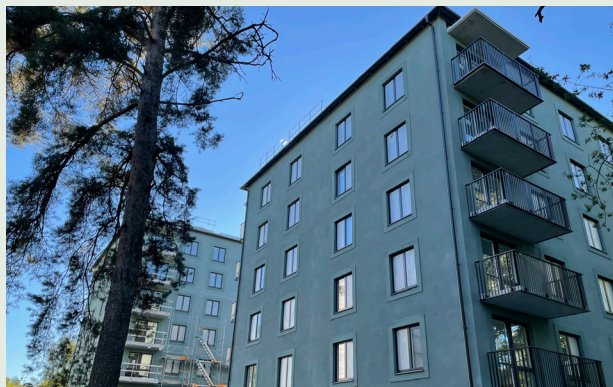
**3, 30, 300 är alla ska kunna se minst tre träd från sin bostad, skola eller arbetsplats, alla stadskvarter ska täckas av minst 30 procent trädkronor och det ska vara max 300 meter till närmsta grönområde.



Lyckade hållbarhetsgrepp i Tåjärnet, Solberga

I Tåjärnet, ett av våra Stockholmshusprojekt, har vi arbetat hårt med olika hållbarhetsgrepp och tillämpat både hänsynshierarkin och avfallshierarkin. Vi har genom gott samarbete med stadsdelen fått låna mark för lagring och därmed kunnat återbruka stenar, stammar, flis och podsolfjord lokalt i och omkring projektet vilket också har minskat transporterna. Andra nyproduktionsprojekt har fått av stenar och stammar från Tåjärnet. Även stadsdelen har fått stenar och flis från projektet, och hålträdsstammar som fästs på friska träd på parkmarken runt bygget för att ge boplatser åt fåglar. Andra fällda träd har återbrukats som faunadepåer, kantstöd eller flis.

I projektet bygger vi en lekotop med bland annat återbrukat skiffer och



smågatsten från våra egna lager för överblivna utemiljöprodukter. Från ett projekt vid Kristalltorget har vi hämtat granitkantsten och så kallade kattskallar, rundad kullersten, som använts till en bäck i lekotopen.

Vi bygger också ett BGG-system med bevattningszon i växtbäddarna, som har biokolssubstrat med återbrukat makadam och tegelrester. Växter levereras barrotade vilket både ger lägre klimatpåverkan genom minskad torrvanvändning och att plastkrukor inte behövs och dessutom minskar risken för invasiva arter. Entreprenören har sett till att engångspallar återbrukas samt att träspill längre än 1,2 meter skickas till bygghuset. Vi har också försökt minimera påverkan på naturmark genom försiktig sprängning.

testas i några nyproduktionsprojekt. Checklistan grundar sig i hänsynshierakin som arbetsmetod med biologisk mångfald i områden med höga naturvärden. Checklistan ska även kompletteras med olika beräkningar för biologisk mångfald och ekosystemtjänster som till exempel NVI*, GYF och CLIMB.

När vi bygger Stockholmshus och andra projekt så testar vi nya hållbarhetsgrepp och tar med erfarenheter till kommande projekt samt försöker införliva framgångsrika idéer i våra styrdokument som projekteringsanvisningar och miljöprogram. Till exempel har erfarenheter från Stockholmshusprojektet Hagsätravägen, Karneolen och Fotsacken under 2025 använts i projekten Bjurbäcken, Tjärnet och Persikan.

Under 2025 har vi fortsatt att bygga lekotoper i ytterligare tre projekt, både i ombyggnad och nybyggnad. I dessa lekotoper har vi också använt återbrukade utemiljöprodukter.

Vi fortsätter också att jobba med biokol då det har många fördelar. Det är ett cirkulärt material som binder kol i marken, både håller och släpper igenom vatten**, skapar ett bra ekosystem i marken då det drar till sig mikroliv som svampar och bakterier, kan laddas med näring och till och med binda föroreningar. I flera av våra nybyggnadsprojekt använder vi biokol som substrat i våra växtbäddar.

I vårt stora ombyggnadsprojekt på Byälsvägen, som även omfattar utemiljön, har vi flyttat växtlighet (buskar, träd, perenner) till bland annat vårt ombyggnadsprojekt Karneolen 3 i Solberga. Samma projekt har också fått kantsten, plattor med mera från våra egna lager för utemiljöprodukter i Solberga och Hökarängen, och gammal baksand har återbrukats som bihabitat. Material från våra återbrukshubbar för utemiljö har också använts i flera andra projekt.

Vi deltar fortsatt i SLU:s projekt för att rädda stadens tallar.

Cirkularitet och avfall

Väsentlig fråga

När Stockholmshem bygger nytt, bygger om och förvaltar går det åt stora resurser i form av material och det uppstår stora mängder avfall. Vi behöver arbeta för att minska mängden avfall men även för att bättre kunna cirkulera de material och resurser som redan finns. I våra nybyggnadsprojekt och större ombyggnadsprojekt ställer vi krav på total mängd avfall och andel materialåtervinning och deponi. Under 2025 avslutades fyra nybyggnadsprojekt och medelvärdet för dessa projekt blev 46 kg avfall/kvm BTA. Stadens mål ligger på 35 kg avfall/kvm BTA så här behöver vi jobba mer med avfallsminimering framöver. Medelvärdet för andel materialåtervinning i våra avslutade nyproduktioner blev 80 procent och vi nådde

*NVI står för naturvärdesinventering, en standardiserad metod för att identifiera biologisk mångfald inom ett avgränsat område.

**Biokol har både många små porer och en enorm inre yta som kan hålla vatten, och större porer och tomrum mellan biokolspartiklarna som släpper igenom vatten

Några projekt där återbruk har varit i fokus:

- **Tjället**, ny-, om- och tillbyggnad – tegel från en riven vägg har återbrukats inne i en av de nya byggnaderna. Fönsterpartier som rivits har återbrukats genom Good Folks.
- **Byälsvägen**, stambyte – vi försöker återbruka inom projektet där det är möjligt och sparar rivet byggmaterial i gott skick som kan användas i andra lägenheter
- **Garpen**, stambyte – återbruk av kyl och frys via Good Folks
- **Högsätra 3**, stambyte – pilotprojekt där stadens återbrukscentral (ÅBC) ska genomföra en återbruksinventering
- **Esbjörn**, nyproduktion där befintliga byggnader ska rivas – Återbygget gör återbruksinventering
- **Taffelstenen**, bevarande/ombyggnad av panncentral och nuvarande kontorsdel, vissa delar ska rivas och nya Stockholmshus ska uppföras – Rival ska återbruksinventera
- **Bjuren**, en mindre byggnad som eventuellt ska rivas – ÅBC är inkopplad för att göra en återbruksinventering
- **Killingen**, stambyte – samarbete med köksleverantör som möjliggör renovering av köksstommar.

därmed målet på 70 procent. Målet för andel deponi ligger på max 5 procent och utfall för våra nyproduktioner blev 1,5 procent. Vi har under 2025 börjat följa upp även mindre projekt och tänker fortsätta detta arbete under kommande år.

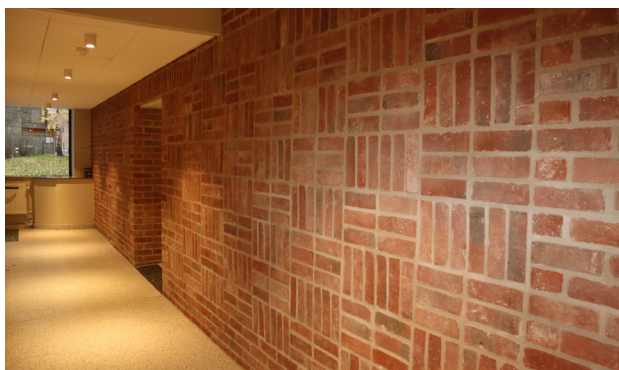
Under 2025 har vi ökat vårt fokus på återbruk internt och startat ett samarbete med stadens kommande återbrukscentral ÅBC. Vi har också identifierat ett antal projekt där vi kan börja testa ÅBC:s tjänster och hur de kan passa in i våra processer. Flera av våra planerade nybyggnadsprojekt innehåller befintliga hus som ska rivas eller byggas om vilket gör återbruksfrågan aktuell. Under 2025 har vi gjort allt fler återbruksinventeringar och lärt oss mer om vad vi kan återbruka. För att främja cirkularitet är det också viktigt att vi tänker förebyggande och undviker farliga ämnen i våra byggmaterial, sammansatta material som är svåra att materialåtervinna samt väljer produkter och lösningar som underlättar demontering.

Under årets sista kvartal publicerades stadens avfallsplan för år 2025-2030. Bolaget har antagit den och kommer under 2026 fortsätta implementera mål och aktiviteter från denna i verksamheten. Vi ser att vi behöver göra ett stort arbete kopplat till bygg- och rivningsavfall samt hyresgästernas restavfall.

Under 2025 har vi:

- antagit en underhållspolicy i bolaget
- reviderat rutinen för farligt avfall
- fortsatt arbetet med att följa upp miljö- och hållbarhetskrav i upphandlingar, och gjort ett trettiotal stickprover där vi granskat krav vi ställt på ramavtalade leverantörer
- startat ett pilotprojekt på Byälsvägen där vi via företaget Collecet samlar in och sammanställer avfallsstatistik. Målet är bättre förutsättningar för sortering och återbruk, nyckeltal samt utforma arbetssätt utifrån resultatet.
- identifierat ett antal projekt som kan fungera som piloter för ÅBC
- kontinuerligt haft dialog och samarbete med Stocket, Stockholm stads återbrukstjänst där stadens bolag kan ge

- nytt liv åt möbler, inventarier och kontorsmaterial
- börjat titta på hur vi kan öka kännedomen internt och bättre använda våra egna lager av till exempel utemiljöprodukter, byggvaror och reservdelar
- haft en dialog med Miljöförvaltningen och systerbolagen angående hur stadens gemensamma vägledning för beräkning av byggavfall kan förtydligas. Arbetet fortsätter under 2026.
- börjat marknadsföra tillval för hyresgäster utifrån Byggarbetsnämndens för att tydliggöra miljöprestanda för den produkt hyresgästen väljer.



Tegel från riven husgavel återbrukades som invändig tegelvägg i café i projekt Tjället, ett hus med 232 bostäder för studenter och ungdomar.

Samhälle

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

Våra bostadsområden och hyresgäster

Väsentlig fråga

Jämlika, trygga och tillgängliga boendemiljöer är en grund i vårt arbete för att minska skillnaderna mellan våra områden. Att minska skillnaderna mellan våra bostadsområden är långsiktigt och systematiskt och omfattar insatser som syftar till att främja sysselsättning, studier och meningsfull fritid. Arbetet inkluderar även en struktur för dialog och boendedemokrati, till exempel stora hyresgästenkäten och arbetet med NKI (nöjd kund index) som ger hyresgäster möjlighet att påverka utvecklingen av sina bostadsområden samt framföra synpunkter och klagomål. Denna struktur är en del av bolagets process för att identifiera brister i vår verksamhet och möjliggöra åtgärder vid

behov. Vi har utifrån stadens vision (*Vision 2040 Möjligheternas Stockholm**) identifierat ett antal geografiska områden i vårt bestånd baserat på resultat i våra kundundersökningar. I dessa områden genomför vi olika satsningar och aktiviteter för att skapa ökad trygghet, trivsel och en god dialog med de som bor och verkar där.

Stöd och samarbeten som skapar mervärden

Stockholms hem vill möjliggöra goda krafter som på ett tydligt sätt skapar mervärden för våra hyresgäster och i våra områden. Därför samarbetar vi med en mängd olika föreningar och organisationer.

Liksom tidigare år genomförde vi tillsammans med Familjebo-städer och Svenska Bostäder med Stadsholmen projektet Sommaraktiviteter där vi samarbetar med ett tjugotal olika föreningar och organisationer för att erbjuda utvecklande sommarlovsaktiviteter för barn i våra områden. Över 4 800 barn utövade en mängd olika idrotter, gick på simskola och provade på konst och teater.

Stockholms hem har dessutom egna samarbeten med lokala organisationer och föreningar för att möjliggöra meningsfull fritid året om för barn och ungdomar i deras eget bostadsom-



Under lov och vid högtider anordnar vi aktiviteter för våra yngre hyresgäster. Här är till exempel polisen med och lyssnar på spökhistorier som uppladdning inför Halloween i Hässelby.

*Med en gemensam vision får alla stadens förvaltningar och bolag en given riktning utöver de lagar och direktiv som berör den egna verksamheten. Vision 2040 – Möjligheternas Stockholm innehåller tre målområden:

- Mångsidig storstad för alla
- Hållbart växande och dynamisk
- Smart och innovativ storstad.

råde samt stärka deras individuella förmåga. Vi har stöttat fotboll, löpträning och boxning, läxhjälp, cykelkurser för vuxna, integrationsaktiviteter för föräldralediga, Leksaksbiblioteket, föreläsningar för unga om ansvarsfull privatekonomi, kreativa workshops genom kulturlabbet Turning Tables, kodkollo i Hässelby gård, klimatfestival i Bagarmossen och Skarpnäck och gestaltungsprojekt i Rågsved i samarbete med Remakebolaget. Vi kvalitetssäkrar dessa samarbeten genom riktlinjer och krav på ekonomisk bärighet, demokratiska principer samt tydlig redovisning och uppföljning.

Barnen i fokus

För att uppmärksamma att barnkonventionen varit lag i fem år och att staden haft en barnombudsman i tio år genomförde Stockholms hem på stadens initiativ under 2025 en intern kommunikationsinsats. Syftet var att öka medarbetares medvetenhet och kunskap om barnrättsfrågor.

Feriearbete och sysselsättningsfrämjande insatser

En viktig insats för ungdomar är alla de feriejobb som vi erbjuder via Stockholms stad. Mer om det på sida 15.



Pricka rätt sopa i rätt hål; ett "sopspelet" för att lära om återvinning på ett lätt och roligt sätt. Här spelar barnen vid invigningen av vårt nybyggda kvarter Bjurbäcken i Rågsved.

Dialog med lokalsamhället och boinflytande

Utöver vår årliga kundundersökning genomför vi flera aktiviteter och boendedialoger för att fånga upp hur våra hyresgäster trivs och vad de har för behov i sina områden. Vi samverkar med hyresgästföreningen både lokalt och centralt och har olika former för att finansiera initiativ som skapar mervärden för hyresgästerna och förbättra miljön, gemenskapen eller tryggheten i området utöver ordinarie förvaltning, som till exempel Stockholms hemspotten. I Rågsved, Sättra och Skärholmen har vi ökat vår närvaro med dialoglokaler, där vi arrangerar aktiviteter, både egna och tillsammans med stadsdelarna. I Sättras dialoglokal har vi till exempel ett språkcafé i samarbete med Kompis Sverige, och arbetar för att utöka det till Hässelby och Skarpnäck under 2026. Runt om i våra områden skapar vi eller deltar i aktiviteter för ungdomar under skollov, och vi medverkar också på Trygghetsdagarna som varje år anordnas i Skärholmen, Sättra och Rågsved.

Ett axplock på olika aktiviteter vi gjort tillsammans med hyresgäster under 2025:

- I Rågsved invigde vi under början av året en väggmosaik skapad i samarbete med Remakebolaget. Projektet fortsätter med mosaikkonst utanför portarna.
- Ytterligare samarbete med Remakebolaget är att vi etablerat veckovis seniorfika i Rågsved. Ett sätt att aktivera äldre i våra områden.
- I Hässelby har vi testat både boendebudget och boenderåd, och under 2026 utökar vi konceptet till fler områden.
- I Hässelby kunde vi också initiera en gårdsuppfrysning med små medel och återbruk samt nyplanteringar; allt i samråd med de boende. Gården invigs under 2026.

2025 var första året som rollen områdesutvecklare på Stockholms hem verkade på en övergripande nivå i organisationen, istället för lokalt i utvalda förvaltningsområden. Syftet med organisationsförändringen var att områdesutvecklarna ska kunna stötta hela bolaget mer strategiskt i att driva en långsiktig utveckling för hållbara och trygga bostadsområden och minska skillnader mellan olika områden.

Trygghet, boendedemokrati och kundnöjdhet

För att följa upp hyresgästernas upplevda trygghet och trivsel i och omkring våra bostadsområden samt för att identifiera behoven av åtgärder jobbar vi med NKI. Trygghetsarbetet har tydlig koppling till arbetet för att minska skillnaderna mellan våra bostadsområden.

Vi arbetar ständigt med både fysiska och sociala insatser, såsom trygghetspaket som inkluderar förbättrad belysning, säkra portar och dörrar, nya låssystem som minskar risken för obehöriga att komma in i fastigheterna, gallerförsedda förrådslösningar samt högfrekventa ljudverktyg som gör det obekvämt för en grupp individer att vistas länge i på en plats. Tillsammans med andra fastighetsägare, skola, polis, och andra lokala aktörer och myndigheter genomförs bland annat trygghetsvandringar, platssamverkan, fritidsaktiviteter samt forum för dialog som syftar till att stärka trygghet, gemenskap och möjligheter för våra boende att lära känna varandra.

Ett utvecklingsområde vi identifierat är vikten av att i högre grad väga in social hållbarhet och trygghet i våra nybyggnadsprojekt. Under 2025 fortsatte bolagets botrygg-grupp att utveckla processen för trygghetsperspektivet i tidiga skeden för att säkerställa att vi bygger utrymmen och stråk som är trygga och minimerar riskerna för brott.

Utöver den tillsyn och service som ingår i vår löpande förvaltning har vi möjlighet att nyttja en trygghetsbil bemannad med väktare. De bostadsområden som vi bedömer behöver extra tillsyn kan ronderas av trygghetsbilen alla kvällar och nätter, året om. Väktarna kontrollerar till exempel skalskydd och belysning och rör sig i området för att motverka att obehöriga "hänga" och skapar otrygghet.

Under 2025 har det inträffat allvarliga händelser inom eller i anslutning till våra bostadsområden vilket påverkar tryggheten för de som bor och verkar på platsen. De senaste årens oro-

väckande samhällsutveckling har lett till att vi skapat en rutin byggd på erfarenheterna från de incidenter vi behövt hantera. Dessa rutiner ses över kontinuerligt och uppdateras vid behov. Bland annat har det varit tydligt hur avgörande det är att vi finns på plats och är lätta att hitta 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 allvarliga händelser. I flera av våra bostadsområden finns lokaler som används löpande till hyresgästaktiviteter och olika samverkansverksamheter. Dessa lokaler kan användas om det finns behov av en mötesplats. De har också regelbundna öppettider ett par timmar i veckan då hyresgäster kan komma och få hjälp eller lämna synpunkter. Det är en trygghetsåtgärd vi infört efter tidigare sprängdåd i Rågsved, då vi sett hur den här typen av tillgängliga mötesplatser kan bidra till att skapa stabilitet och trygghet i ett område.



Ett sätt att öka gemenskap: grannbingo, som vi ordnade i Hässelby, Skarpnäck, Bagarmossen, Skärholmen, Sättra, Solberga och flera områden i söderort under året.

Trygga trappan

I vissa delar av beståndet är obehöriga som olovligen uppehåller sig i fastigheternas olika allmänna utrymmen ett stort problem som skapar känslor av otrygghet hos de boende. Många gånger kopplas dessa problem även till brott som inbrott, stöld, skadegörelse eller bruk av narkotika. Sedan ett par år tillbaka samarbetar vi med polisen, fastighetsägarföreningar, andra fastighetsbolag och socialtjänst i "Trygga trappan – Stockholmmodellen". Metoden innebär nolltolerans mot olaga intrång i våra fastigheter och går ut på att obehöriga personer som olovligen uppehåller sig i fastigheterna anmäls för brottet olaga intrång som bolaget anger till åtal enligt en särskild överenskommelse. Det har också bidragit till att polisen kunnat göra flera beslag av vapen och narkotika. Stockholmmodellen har en utvecklad metodik som ger polisen bättre stöd för planering och resurssättning, än den modell som prövats på annat håll. Då metoden är resurskrävande för polisen bedrivs arbetet enbart i noggrant utvalda fastigheter i vissa stadsdelar. Under året har vi utvecklat metoden ytterligare och infört arbetet i fler hus i vårt bestånd.



På många håll i vårt område sätter vi upp adventskransar i alla portar och bjuder på fika under Lucia. Vi tänder även marschaller i ett flertal områden för att skapa en stämningsfull Luciamorgon för våra hyresgäster, vilket brukar vara väldigt uppskattat. Foto: Bengt Alm

Respekt för mänskliga rättigheter

Rätten till en trygg bostad är grundläggande, och vår verksamhet berör på flera sätt respekten för mänskliga rättigheter, både som stort bostadsbolag och byggherre. Stockholmshem bygger och förvaltar bostäder för alla. Vi har tidigare haft ett särskilt uppdrag från staden att bistå SHIS Bostad (Stockholm stads bostadssociala resurs) att upprätta tillfälliga bostäder åt nyanlända, en grupp som står långt ifrån bostadsmarknaden. Behovet av tillfälliga bostäder är uppfyllt. Istället behöver vi flytta modulbostäder eftersom tillfälliga bygglov upphör. Under 2025 färdigställde vi flytt av 25 bostäder till i Ekhagen och 35 till Östberga. Under året har vi förmedlat 172 (171) Bostad först- samt försöks- och träningslägenheter.

Vår ambition och målsättning är att ingen ska känna sig diskriminerad i kontakten med oss. I den kundenkät vi skickar ut till hyresgäster finns en fråga om man upplevt diskriminering i kontakten med Stockholmshem. 2025 svarade 97 procent av hyresgästerna nej eller vet ej.

Medarbetare

Väsentlig
fråga

Ett gott arbetsklimat är en förutsättning för att vi ska kunna attrahera och behålla engagerade och motiverade medarbetare. Stockholmshem har genomgående fina resultat i olika mätningar, exempelvis i stadens medarbetarenkät och i index för *Attraktiv arbetsgivare* hos Nyckeltalsinstitutet. Utfallet i stadens medarbetarenkät är på samma nivå som föregående år vilket är glädjande med tanke på att bolaget genomfört ett större förändringsarbete samt en flytt från innerstan till Skärholmen under 2025.

Stockholmshem har under året återigen blivit utnämnt till Karriärföretag, hamnat på topp tio-listan över attraktiva arbetsplatser för unga ingenjörer och topp tio för kvinnliga akademiker. Vi blev också nominerade som ett av de fem bästa företagen i klassen "Årets employer branding-företag". Vårt rekryteringsläge är gott då vi får många kvalificerade ansökningar till lediga tjänster och arbetsgivarvarumärket är starkt.



Stockholmshem ska vara en attraktiv arbetsgivare som lockar och behåller kompetenta medarbetare. Foto: Gustav Kaiser.

Stockholmshem utgår från stadens personalpolicy, där det framgår vilka förväntningar och krav vi som arbetsgivare har på medarbetare och chefer och vad de kan förvänta sig av oss som arbetsgivare.

Jämställdhet och mångfald

Stockholmshem ska vara en arbetsplats där alla känner sig välkomna. Utifrån vår mångfalds- och jämställdhetsplan jobbar vi aktivt och systematiskt med inkludering och arbetsmiljöfrågor för att undvika exempelvis jargong och diskriminering. Våra nyckeltal för jämställdhet har ökat jämfört med föregående år och ligger över snittet för fastighetsbranschen.

Stockholmshem tillämpar kompetensbaserad rekrytering och har tagit bort personligt brev för att minska riskerna för diskriminering. Chefgruppen speglar medarbetarna utifrån ett jämställdhetsperspektiv.

Könsfördelning tillsvidareanställda					
Antal	2021	2022	2023	2024	2025
Kvinnor	178	178	189	190	185
Män	206	212	213	225	224
TOTALT	384	390	402	415	409

Medarbetare och chefer utbildas i mångfald och inkludering som en obligatorisk introduktionskurs. Alla medarbetare ska känna till bolagets nolltolerans mot diskriminering och kränkande särbehandling och veta vart man ska vända sig om man blir utsatt. Cheferna utbildas årligen och frågan diskuteras på enhetsmöten. I medarbetarenkäten syns det tydligt att detta ger effekt. Stockholmshem är anslutna till stadens visseblåsarfunktion och vi har även ett etiskt råd med uppdrag att driva arbetet kring etiska frågor.

Bolagets värdegrund med värdeorden *Utveckling*, *Omtanke* och *Handlingskraft*, och vår vision *Vi gör varandra bättre* är naturliga delar av vår vardag och leder oss i hur vi ska agera gentemot varandra, våra kunder, leverantörer och samarbetspartners.

Vi strävar hela tiden efter att göra varandra och helheten bättre genom utveckling, omtanke och handlingskraft. Det finns tydlig koppling till vision och värdegrund i våra lönekriterier samt i de uppdragsdialoger som chefer löpande har med sina medarbetare.

Värdegrundsarbetet är ständigt pågående och temat för året var "Ett Stockholmshem" med syftet att främja och stärka samverkan inom bolaget. Under våren genomfördes en Stockholms-hemsdag för samtliga medarbetare. Dagen var startskottet för en dialog om hur medarbetare kan samverka mer och göra varandra bättre. För att skapa samarbeten och förståelse över gränser inom bolaget tog vi fram ett koncept för skuggning, där alla medarbetare erbjuds att skugga en kollega. Det sjuksattes under hösten med goda resultat och fortsätter även under 2026.



Stockholmshemsdagen i maj. För första gången på många år samlades alla 400 kollegor för en halvdag där vi varvade historia, inspiration och diskussioner. Foto: Axel Adolfsson.

Arbetsmiljö och hälsa

Stockholmshems värdegrund bygger på tillit och medarbetarna ska ha ett stort handlingsutrymme. Heltid är norm, jämställda löner en självklarhet och bolaget bedriver ett aktivt arbetsmiljöarbete.

I januari 2025 flyttade majoriteten av bolagets medarbetare till ett nybyggt huvudkontor i Skärholmen. Under året har vi genomfört workshops om kultur, spelregler och vad vi tillsammans behöver göra för att skapa en bra arbetsmiljö med chefer och medarbetare som berörts av flytten.

Stockholmshem jobbar systematiskt med riskbedömningar av verksamheten, chefsstöd vid rehabilitering och med samarbetspartners vid till exempel alkohol- och drogproblematik. Vi tillämpar slumpvisa drogtestar som en del i vårt systematiska arbete för en god och trygg arbetsmiljö. Nya chefer får en digital arbetsmiljöutbildning och arbetsgivaren har nära samverkan med fackliga representanter och skyddsombud kring arbetsmiljöfrågor.

Bolaget har under året haft ett fortsatt fokus på hälsa och välmående genom bland annat föreläsningar och workshops. Under året har sjuktalen fortsatt nedåt och har minskat från 4,8 procent 2024 till 3,6 procent 2025.

Alla Stockholmsshems medarbetare har tillgång till ett generöst friskvårdsbidrag, subventionerat SL-kort, hälsoundersökningar och personalstödsprogram. Under 2025 utökades förmånspaket med möjligheten att leasa/köpa en förmånscykel. Stockholms-hem var en av sponsorerna till Skärholmsloppet i maj och ett antal medarbetare deltog i loppet.

Attraktiv arbetsgivare

Stockholmshem ska vara en attraktiv arbetsgivare som lockar och behåller kompetenta medarbetare. Bolaget ska erbjuda en inspirerande och flexibel arbetsplats med attraktiva förmåner och möjlighet att utvecklas.

Bolaget har under året fortsatt arbetet med att tillgängliggöra utbildningar i vår utbildningsportal och genomfört särskilt rik-tade utbildningsinsatser inom områden där vi identifierat behov. Ledarskapsindex i medarbetarenkäten har under året stärkts ytterligare och vi fortsätter att arbeta med både ledarskap, moti-vation och styrning genom olika satsningar. Bland annat har vi genomfört ett flertal chefsutbildningar i egen regi.

Stockholmshem arbetar aktivt för att möjliggöra för fler lång-tidsarbetslösa att få en ingång till arbetsmarknaden. Vi har ett nära samarbete med Arbetsmarknadsförvaltningen för Stock-holmsjobb och upplåter även passande lokaler i fokusområden till Jobbtorg. Under året har Stockholmshem samarbetat med MISA som erbjuder arbetsinriktad stöd och tjänster för personer med funktionsnedsättningar. Varje år tar bolaget ett stort ansvar för att ta emot ferieungdomar från stadsdelsförvaltningarna.

Som ett led i att motivera och attrahera unga människor till branschen tar Stockholmshem emot studenter från universitet och högskolor för examensjobb samt LIA-praktikanter från YH-utbildningar.

Leverantörer

Väsentlig
fråga

Stockholmshem har ett långsiktigt åtagande att säkerställa att ekonomiska och affärsmässiga beslut inte bara uppfyller bolagets mål utan också bidrar till en hållbar samhällsutveckling. Arbetet med hållbar ekonomi och affärsetik är en integrerad del av verk-samhetsstyrningen och omfattar upphandling, inköp samt upp-följning av leverantörer och entreprenörer. Arbetet utgår från interna styrdokument och externa regelverk, däribland lagen om offentlig upphandling (LOU).

Hållbara inköp och upphandlingar

Stockholmshem arbetar för att säkerställa att inköp och upphand-lingar genomförs med hög transparens och i linje med bolagets hållbarhetsmål. Under året hade bolaget cirka 650 gällande avtal (ramavtal, entreprenadkontrakt och andra kontrakt) och de totala inköpen uppgick till cirka 2,2 miljarder kronor. Omkring 60 pro-cent av inköpsvolymen avsåg byggentreprenader för ny- och ombyggnadsprojekt, medan resterande del avsåg drift- och för-valtningskostnader som energi, skötsel och underhåll.

I rollen som beställare har Stockholmshem möjlighet att påverka utvecklingen i leverantörsledet. Detta sker genom att ställa krav



Under 2025 blev 453 nya Stockholmshemslägenheter klara. 96 av dem i projektet Örtuglandet i Bromma.

på miljömässigt och socialt ansvarstagande i upphandlingar, till-lämpa affärsetiska krav och tydliga avtalsvillkor för att motverka korruption och osund konkurrens samt följa upp leverantörer och entreprenörer genom strukturerade kontroller.

Ny samverkan för effektivare arbetssätt

Under 2025 har samverkan stärkts mellan Stockholmsshems funk-tioner för inköp och hållbarhet. Inköpsenheten ansvarar för avtal och leverantörsuppföljning, medan hållbarhetsenheten bidrar med kravställning, metodstöd och uppföljning kopplat till sociala och affärsetiska risker i värdekedjan. Denna samverkan bidrar till att vi kan jobba mer systematiskt med att identifiera och hantera risker kopplade till arbetsvillkor, miljö, regelefterlevnad och affärsetik hos leverantörer och entreprenörer.

Rättvist byggande och ansvarstagande i leverantörskedjan

Som medlemmar i föreningen Rättvist byggande jobbar vi proak-tivt och strukturerat för att motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på våra byggarbetsplatser. Vi till-lämpar Rättvist byggande i både nyproduktionsprojekt och reno-veringsprojekt.

För att vara säkra på att vi endast anlitar företag som är godkända av Rättvist byggande låter vi granska alla företag i våra entrepre-nadupphandlingar. Vi gör även löpande kontroller i projekten av aktörer i leverantörskedjan. Under året genomfördes totalt 2 502 företagskontroller inom ramen för Rättvist byggande. Av dessa resulterade 81 procent i registrerade och godkända företag. Övriga företag nekades och avregistrerades från aktuell projekt eller krävdes på kompletteringar till följd av identifierade brister.

Arbetsplatskontroller

Under året genomförde Rättvist byggande 12 arbetsplatskontrol-ler på våra projekt. Kontrollerna är oannonserade och syftar till

att säkerställa att förhållandena på arbetsplatsen överensstämmer med gällande avtal och de uppgifter som entreprenörerna rapporterat in. Under besöken kontrollerar Rättvist byggande bland annat att samtliga företag på arbetsplatsen är föranmälda och godkända. Även arbetsplatsens inhägnad, ordningsrutiner och grundläggande arbetsrättsliga villkor granskas, liksom byggarbetarnas identitetshandlingar och ID06, samt rätt att arbeta i Sverige. Om Rättvist byggande stöter på några brister krävs entreprenörerna på rättelse, avregistrering eller ekonomiska sanktioner.



Hyresgäster flyttar in i Tjället på Kungsholmen.

Ansvarsfullt företagande

Väsentlig
fråga

Stockholmshems system för intern kontroll beskriver arbetet med att förebygga fel och oegentligheter samt hur bolaget säkerställer att verksamheten bedrivs på ett effektivt och ändamålsenligt sätt. Under 2025 har systemet omarbetats i vissa delar utifrån ägarens reviderade tillämpningsanvisningar för bolagets interna kontroll. Vi har också planerat och förberett för insatser för att ytterligare stärka den interna kontrollen att genomföra under 2026. Det handlar bland annat om att kartlägga behov av kompetenshöjande insatser gällande välfärdsbrottslighet och otillåten påverkan samt kontroller inom ramen för internkontrollplanen.

Det arbete som redan bedrivs inom bolaget handlar bland annat om att det finns tydliga processer för förmedling av hyreskontrakt som minskar risken för mutor och korruption. Varje år genomförs egenkontroller av att kontraktsskrivningar har hanterats på ett korrekt sätt. Under de senaste åren har inga avvikelser noterats. Alla bostäder förmedlas av Bostadsförmedlingen i Stockholm – under 2025 totalt 2 743 (2 250) lägenheter – och bolaget har samma godkännanderegler som övriga allmännyttiga bolag i staden. Olovliga andrahandsuthyrningar skapar otrygghet och orättvisor. Stockholmshem arbetar systematiskt med granskning av oriktiga hyresförhållanden och under 2025 friställdes 155 (287) lägenheter.

Våra processer är utformade för att minimera risken för oegentligheter och förbättra villkoren på arbetsmarknaden, ett arbete som bland annat sker inom ramen för Rättvist byggande. I upphandlingar använder vi tydliga och balanserade kravställningar.

Stockholmshem är anslutna till stadens visseblåsarfunktion och har även ett etiskt råd med uppdrag att driva arbetet kring etiska frågor. Under 2025 har rådet hållit i dilemmaövningar för chefer där svåra situationer och olika lösningar på dessa diskuterats.

Risker och utmaningar

Arbetsmiljöarbetet är en prioriterad fråga på Stockholmshem och vi arbetar aktivt och systematiskt med att förebygga olyckor och tillbud. Ett centralt verktyg för det här är vårt inrapporteringsystem, IA, där vi under året har haft ett särskilt fokus på att stärka rapporteringskulturen och säkerställa att alla avvikelser fångas upp. Genom en ökad och mer kvalitets-säkrad rapportering skapar vi bättre förutsättningar för att analysera orsaker, identifiera risker och vidta adekvata åtgärder i rätt tid.

Olyckor

Vi arbetar proaktivt med olyckor och tillbud för att förebygga och förbättra arbetsmiljön. Genom samverkan mellan chefer, skyddsombud och medarbetare identifierar och åtgärdar vi risker, och skapar en trygg och hållbar arbetsplats.

Hot och våld

En viktig del av vårt systematiska arbetsmiljöarbete handlar om att hantera hot, hot om våld och våld. I IA fångar vi händelser och avvikelser för att säkerställa att de utreds, följs upp och leder till relevanta åtgärder. Rapporteringen ger oss också ett viktigt kunskapsunderlag för att identifiera mönster, riskmiljöer och behov av förebyggande insatser.

Vi har tagit fram tydliga rutiner för att hantera allvarliga händelser, inklusive stöd vid polisanmälan och samverkan med rättsväsendet. Genom tydliga processer, ett nära ledarskap och ett kontinuerligt lärande arbetar vi långsiktigt för att minska risken för hot och våld samt säkerställa ett korrekt omhändertagande när händelser inträffar.

För att stärka medarbetarnas kunskap, handlingsberedskap och trygghet i situationer där hot eller våld kan förekomma planerar vi riktade utbildningsinsatser, anpassade efter bolagets olika rollers respektive exponering för risk.

Ett förändrat klimat

På sida 6 beskriver vi hur vi jobbar med riskerna som ett klimat i förändring medför.

Bränder

Bränder innebär risk för liv, egendom och miljö. Skador till följd av bränder medför dessutom stora kostnader för oss och

våra kunder. Stockholmshem arbetar aktivt med ett systematiskt brandskyddsarbete, som i korthet innebär att vi genom kontroller och rutiner som förebygger bränder samt minimerar konsekvenserna om en brand ändå inträffar. Vi 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.

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

Vi har stärkt säkerheten och kvaliteten i våra fastigheter genom att anställa en egen brandskyddsexpert, som varit på plats under hela året. Detta har möjliggjort en mer enhetlig strateg och minskat beroendet av externa lösningar. Fokus har legat på att modernisera brandskyddet i vårt befintliga fastighetsbestånd för att möta dagens och framtidens krav. Denna satsning innebär också att vi blir en starkare beställare och får en ökad kontroll över brandskyddslösningar, vilket skapar förutsättningar för en tryggare och mer förvaltningsvänliga lösningar över tid.

Under 2025 har vi även haft ett nära samarbete med Storstockholms brandförsvaret för att sprida kunskap och förebygga olyckor. Tillsammans har vi genomfört en omfattande utbildningsinsats som bland annat resulterat i:

- 288 skolutbildningar och 43 utbildningar för prioriterade grupper som SFI, församlingar och seniorer
- medverkan vid över 80 offentliga tillställningar och miljöer för att informera om brandsäkerhet
- 63 löpande trygghetsskapande aktiviteter i våra områden.



I Rinkeby kom brandkåren på besök på höstlovet och ordnade så våra hyresgäster fick prova att släcka bränder – både spännande och lärorikt.

En central del i samarbetet har även varit de 210 brandskyddsinventeringar som Storstockholms brandförsvaret genomfört i Stockholmsheims fastigheter. De ger oss ett värdefullt underlag för att fortsätta utveckla säkerheten i våra boendemiljöer.

Kompetensförsörjning

Konkurrensen om talanger inom fastighetsbranschen är hård och det är därför viktigt för Stockholmshem att kunna attrahera och behålla arbetskraft. Det gör vi bland annat genom att fokusera på ledarskapsutveckling, arbetsmiljöfrågor, värdegrundarbete och förmåner. Stockholmshem satsar också på interna utvecklingsmöjligheter för att behålla talanger. Under året har 18 medarbetare fått nya tjänster inom bolaget.

Ekonomiska risker

Bolagets risker relaterade till fastigheter, skatt och finansiering beskrivs i Stockholmsheims årsredovisning för 2025.

Hållbarhetsrapportens undertecknande

Stockholm den 26 mars 2026

Ingela Edlund
ordförande

Björn Ljung
vice ordförande

Nassir Abdullahi Ali

Christer Ryd

Susanna Agg Eberstam

Tom Hedrup

Victor Siljevik

Kristin Selander
personalrepresentant Vision

Åsa Wigfeldt
verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den __ mars 2026

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Aktiebolaget Stockholmshem, org.nr 556035-9555

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2025 som hittas på www.stockholmshem.se/AHR2025 (Stockholmshems årsredovisning och hållbarhetsrapport) och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Min granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att min granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Jag anser att denna granskning ger mig tillräcklig grund för mitt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den __ mars 2026

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Underskriftens äkthet valideras här: <https://underskriftpas.stockholm.se/validera>