

Utfallsrapport VB 2025

AB Stockholmshem

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar	3
Analys av ekonomisk utveckling	3
Resultatsammanställning, investeringar & övrigt	3
Analys	4
Bedömning av bolagets interna kontroll.....	5
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.....	5
1.2 Alla barn ska ges likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan.....	9
1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst	9
1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet.....	11
1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv	14
2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning	16
2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring	16
2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar	25
2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar	29
2.4 Stockholmarens hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer.....	33
3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla	34
3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd	34
3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb.....	39
3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med.....	43
3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb.....	51
3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden.....	53
3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser	56
3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt	63

Bilagor

Bilaga 2: GDPR årsrapport 2025 AB Stockholmshem

Bilaga 3: Innovationssatsningar VB 2025 AB Stockholmshem

Bilaga 4: Lägesredovisning stora projekt VB 2025 AB Stockholmshem

Bilaga 5: Investeringar stora projekt VB 2025 AB Stockholmshem SEKRETESS (ej inlagd i ILS-webb)

Sammanfattande kommentar

Stockholmshem förvaltar en av stadens största fastighetsportföljer och arbetar både med nyproduktion och ombyggnation för att bidra till målet om 3 500 nya bostäder under mandatperioden. Förvaltningen av bolagets 28 500 hyresrätter sker med en god servicekvalitet och Stockholmsheims hyresgäster tillhör de mest nöjda i landet enligt årliga NKI-mätningar. Samtidigt är bolagets utvalda fokusområden Skärholmen/Sätra, Rågsved, Hässelby och Skarpnäck fortsatt prioriterade för att skapa jämlika livsvillkor, trygghet och social sammanhållning i syfte att skapa minskade skillnader mellan stadens olika stadsdelar. Även i stadens två ytterligare utvalda fokusområden, Farsta och Järva, medverkar bolaget till en positiv utveckling men i något mindre utsträckning då fastighetsbeståndet där är relativt litet.

Stockholmshem redovisar en stabil ekonomisk utveckling under året, med prognoser i linje med resultatkrav. Investeringarna utmanas med ökade kostnader där kostnadsökningar försvårar lönsamheten.

Genom utveckling av fastighetsportföljen, förebyggande trygghetsinsatser och dialog med hyresgäster bidrar bolaget till en mer hållbar, trygg och sammanhållen stad.

Ett viktigt område är arbetet mot välfärdsbrottslighet, oriktiga hyresförhållanden och bostadsrelaterade bedrägerier, och därför samverkar Stockholmshem med polis, stadsdelsförvaltningar och andra fastighetsbolag i frågan. Bolaget bedriver även ett vräkningsförebyggande arbete med nollvision för avhysning av barnfamiljer och har förstärkt rutiner för att upptäcka våld i nära relationer.

Trygghetsarbetet kombineras med boendedialoger, feriejobb för ungdomar och samverkan med civilsamhället. Satsningar på sommaraktiviteter, läxhjälp, idrotts- och kulturverksamheter skapar meningsfull fritid, stärker lokalt föreningsliv och bidrar till integration.

Bolaget har en klimatplan för att uppnå klimatneutralitet 2030 och har arbetat in stadens miljöprogram och utsläppsbeting i interna planer, program och aktiviteter. Stockholmshem använder klimatförbättrad betong, gör livscykelanalyser i ny- och ombyggnationer, utvecklar modellen för varsam renovering samt investerar i solenergi och laddinfrastruktur. Bolagets engagerade miljöarbete backas upp av ett miljöledningssystem certifierat enligt ISO-standard. Bolaget bidrar också till stadens biologiska mångfald genom grönare bostadsmiljöer samt genomför skyfallsåtgärder.

Den sammanvägda bedömningen är att bolaget har uppnått samtliga tre inriktningsmål.

Analys av ekonomisk utveckling

Resultatsammanställning, investeringar & övrigt

Resultatsammanställning

Nyckeltal	Utfall	Budget VB	Prognos
Omsättning	3 506 699	3 481 362	3 490 625
Rörelsekostnader	-1 603 540	-1 684 546	-1 649 146
Avskrivningar	-791 772	-766 554	-767 102
Nedskrivningar och Utrangeringar	86 427	-8 000	-14 000
Personalkostnader	-394 403	-395 540	-434 244
Övriga kostnader	789	220	199
Finansnetto	-379 705	-371 941	-371 086
Resultat efter finansnetto	424 495	255 001	255 246

Investeringar

Nyckeltal	Utfall	Budget VB	Prognos
Nyproduktion	1 049 927	1 310 000	1 121 000
Strategiska investeringar (Ombyggnad)	228 497	380 000	238 000
Ersättningsinvesteringar	281 581	410 000	308 000
Summa investeringar	1 560 005	2 100 000	1 667 000

Övrigt

Nyckeltal	Utfall
Antal anställda	422
Balansomslutning	28 306 887

Analys

Utfall tertial 3 2025

Intäkterna uppgår till 3 507 mnkr vilket är 25 mnkr högre än budget, vilket främst förklaras av resultatet i den årliga hyresförhandlingen samt försäkringsintäkter.

Rörelsekostnaderna uppgår till 1 604 mnkr vilket är lägre budget med 81 mnkr. Detta beror delvis på minskade kostnader för skador orsakade av vatten och brand. Kostnaderna uppgår till 66 mnkr vilket är 9 mnkr under budget och 110 mnkr under jämfört med föregående år. Bolaget har effekter av mindre yttre åverkan samt en förbättrad organisation internt för att hantera skador.

Kostnader för fastighetsskötsel har ett utfall på 218 mnkr vilket är 5 mnkr under budget där kostnader för snö och halka har minskat på grund av mild vinter. Kostnaderna för fastighetsskötsel har ökat med 47 mnkr mot föregående år främst kopplat till OVK-besiktningar och yttre skötsel.

Underhållskostnader landar på 183 mnkr vilket är 65 mnkr under budget. Framflyttade projekt och lägre kostnader för garantier är de största avvikelserna.

Taxebundna kostnader är lägre än budget med 16 mnkr på grund av minskade kostnader för fjärrvärme på grund av mild vinter och energieffektiviseringar. Kostnader för teknisk administrativ förvaltning har minskat mot föregående år mest på grund av minskad inhyrd personal.

Kostnader för avskrivningar är 25 mnkr högre än budget vilket förklaras av projektavslut som genomförts. En tidigare nedskrivning för fastigheten Måsholmen 33 har reverserats med 100 mnkr efter bedömning mot marknadsvärde.

Personalkostnaderna uppgår till 394 mnkr, vilket är lägre än budget med 1 mnkr där löner och personalomkostnader sjunkit. Personalkostnader mot föregående år har minskat med 62 mnkr. Minskade personalomkostnader samt en förändring i rapportering där aktivering av tid i projekt inte redovisas i personalkostnaderna under föregående år.

Finansnettot uppgår till 380 mnkr vilket är 8 mnkr högre än budgeterat. Låneskulden har ökat med 411 mnkr samt att snitträntan för 2025 var 2,73 % där räntan beräknades i budget till 2,60%. Snittränta för 2024 var 2,70 %.

Sammanfattningsvis levererar bolaget ett resultat efter finansnetto på 424 mnkr, vilket överstiger resultatkravet med 170 mnkr. Inför 2026 har ett arbete initierats med att utveckla ekonomisk styrning och uppföljning bland annat i syfte att stärka prognosarbetet. Bolagets finansiella ställning är fortsatt god med

en hög soliditet och låg belåningsgrad.

Bedömt marknadsvärde på bolagets fastighetsbestånd inklusive pågående projekt uppgår till 66 mdkr vilket är en ökning med 3,6 % (2,2 mnkr) jämfört med 2024.

Investeringar

Investeringarna i nyproduktion genomfördes med 1 050 mnkr vilket var 260 mnkr under budget. Den lägre investeringen beror på sänkta slutkostnadsprognoser, förskjutning i tid samt att Rosenstenen och Byälvsvägen inte startade som planerat.

Strategiska investeringar och ersättningsinvesteringar genomfördes med 510 mnkr vilket är ett lägre utfall med 280 mnkr mot budgeterat. Sänkta slutkostnadsprognoser och förskjutning av projekt är den största orsaken.

Totalt uppgår bolagets investeringar till 1 560 mnkr jämfört med budgeterade 2 100 mnkr.

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

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

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

Stockholmskem har fortsatta utmaningar i ökade kostnader i projekt och bedömningen är att det även fortsättningsvis kommer att vara en utmaning att få lönsamhet i planerade projekt. Bolaget ser även risker med konkurser bland dess entreprenörer.

Bedömning av bolagets interna kontroll

Bolaget bedömer att den interna kontrollen under år 2025 har varit tillräcklig. Bedömningen grundas på en sammanvägd bedömning av utfallet av kontroller och revisioner som genomförts, åtgärder som vidtagits vid brister samt det utvecklingsarbete som pågått för att sätta strukturer och systematik för arbetet framgent.

För 2025 har styrelsen i internkontrollplan beslutat om 17 riskområden som har kontrollerats under året, beskrivning och resultat presenteras nedan. I kontrollerna noterades en större avvikelse och fyra mindre avvikelser. Åtgärder har vidtagits, dels i samband med kontrollen och dels genom att i vissa fall vara en del av verksamhetsplaneringen för 2026. Vissa riskområden kommer också att fortsätta övervakas inom ramen för 2026 års väsentlighets- och riskanalys samt internkontrollplan.

Se bilaga *Uppföljning av internkontroll 2025 AB Stockholmskem*.

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

Den sammanvägda bedömningen är att Stockholmskem har uppnått inriktningsmålet på årsbasis i och med att samtliga fem mål för verksamhetsområdet som ingår i målet har uppnåtts. Aktiviteterna som ingår har löpt på enligt plan och utfallet för de indikatorer som är kopplade till målet ligger i nivå med årsmålen. Bolagets bidrag till att uppfylla inriktningsmålet redovisas under respektive mål för verksamhetsområdet.

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

Stockholmskem har en viktig roll i att skapa trygghet och social hållbarhet. Genom starka samarbeten och

ett förstärkt barnrättsperspektiv säkerställs att bolaget långsiktigt arbetar för att skapa ett tryggt, rättvist och inkluderande samhälle. Bolaget har fortsatt sitt framtidsytande arbete för att säkerställa trygga boendemiljöer och minimera risken för avhysning.

Bolaget har fortsatt arbeta vräkningsförebyggande med en tydlig nollvision för avhysning av barnfamiljer. Inga avhysningar av barn har ägt rum under året tack vare det proaktiva arbete som bedrivs inom ramen för det löpande vräkningsförebyggande samarbetet med stadsdelsförvaltningarna, där det ständigt pågår dialog och omvärldsbevakning för att förbättra forumet. Vid eventuell avhysning kontrollerar bolaget i ett tidigt skede om hyresgästen har hemmavarande barn som är under 18 år. Berörd stadsdelsförvaltning informeras skyndsamt i de fall barn riskerar att förlora sitt boende. Berörd stadsdelsförvaltning informeras även om barn berörs till följd av att de bor olovligt i andra hand och bolaget agerar mot förstahandshyresgästen för att kontraktet ska upphöra.

Stödmaterialet ”upptäck våld i nära relationer hos hyresgäster” har implementerats och genomförts och en struktur har skapats för att tidigt identifiera riskfaktorer och erbjuda relevant stöd. Alla som arbetar kundnära på bolaget har genomfört utbildningen under året. Representanter från bolaget har även deltagit i ett samarbete mellan Fastighetsägarföreningen Järva och polisen där frågan berörts, och under hösten planerades det för ett pilotprojekt under 2026 för att ytterligare sprida kunskap kring frågan. Bolaget har deltagit på seminarium hos Järfälla kommun för att berätta om arbetet med att upptäcka våld i nära relationer samt dela kunskap kring ämnet. Bolaget har även deltagit under barnrättsveckan för att samla och dela kunskap kring barnrättsfrågorna.

Bolaget har fortsatt bedriva ett framgångsrikt arbete mot oriktiga hyresförhållanden och bostadsrelaterade bedrägerier. Samarbetsforum finns upprättat med systerbolagen och staden och under året har Stockholms hem arbetat med att utreda oriktiga hyresförhållanden som svarta hyreskontrakt, ockerhyror och olovlig andrahandsuthyrning. Det har resulterat i att 155 lägenheter frigjorts till Stockholms bostadsförmedling och de som står i bostadskö.

I Skärholmen har lokal samverkan med polisen, andra fastighetsbolag samt stadsdelsförvaltningen upprättats med fokus på oriktiga hyresförhållanden och bostadsrelaterade felaktigheter och bedrägerier. Även sen tidigare upprättat samarbetsforum med andra fastighetsbolag i Stockholm har fortgått, och utvidgats till att nu ske på regional nivå med deltagande även från Uppsala och Upplands Väsby. Syftet med samarbetsforumet är att sprida erfarenheter och kunskap om oriktiga hyresförhållanden och dess koppling till välfärdsbrottslighet. Deltagande har även ägt rum i samarbetsforum inom staden för att lyfta in oriktiga hyresförhållanden i det pågående arbete som sker kring välfärdsbrottslighet och otillåten påverkan. Bolaget har även deltagit på Utbetalningsmyndighetens välfärdsbrottsdag för erfarenhetsutbyte från olika myndigheter.

Arbetet med oskäligen hyror vid tillåten andrahandsuthyrning fortskrider. En omarbetning har behövt ske i det tilltänkta arbetssättet och uppstart blir därför under 2026. Det har fortsatt varit en nära samverkan med stadsdelsförvaltningarna för att informera om de boende som berörs av bolagets arbete med oriktiga hyresförhållanden. Arbetet med att utföra stickprov för att upptäcka oskäligen hyror vid tillåten andrahandsuthyrning har genomgått en planeringsfas och utförandet påbörjas i början av 2026 med start i Järva.

Stockholms hem har fortsatt sitt ambitiösa arbete med att erbjuda feriejobb och stöd till föreningslivet med inriktning på ungdomar. Fokus har främst legat på Stockholms hems fokusområden Skärholmen/Sätra, Rågsved, Hässelby och Skarpnäck. Genom dessa insatser bidrar bolaget till en långsiktigt positiv utveckling i stadens fokusområden för att minska skillnaderna mot andra stadsdelar.

Bolaget har fortsatt att vidareutveckla etablerade stöd och samarbeten och en viktig del av detta arbete är de sommaraktiviteter som systerbolagen tillsammans med ett tjugotal olika föreningar och organisationer gemensamt årligen erbjuder de boende. Sammanlagt deltog över 4 000 barn och unga i dessa sommaraktiviteter. Under sommaren erbjöds barn i bolagets områden bland annat prova-på-läger i form av

sports camp i Farsta och Järva. Ytterligare sommarlovsaktiviteter som erbjöds tillsammans med föreningar runt om i Stockholm var bland annat simskola, boxning, kreativt skapande och fotboll. Nytt för i år var en utökning av teaterkollo, byte till basket istället för fotboll i Rågsved, samarbete med en friidrottsförening i Skärholmen samt en extrasatsning på friidrott i Järva. Sommaraktiviteterna har inte bara gett barnen roliga aktiviteter på sommaren, utan har även gett många ungdomar möjlighet till sommarjobb som ledare samt gett föreningarna stöd och tillskott av medlemmar. Det övergripande målet med att anordna sommaraktiviteter är att stärka den sociala hållbarheten samt trivselen och tryggheten i och mellan husen. Genom meningsfulla samarbeten ökar även stoltheten för dessa bostadsområden.

Bolaget har även tillgängliggjort en aktiv fritid för ungdomar genom att stötta lokala föreningar så att de kan erbjuda attraktiva aktiviteter till låga eller inga medlems- eller aktivitetsavgifter. Stockholmshem har stöttat såväl förenings- som spontanaktiviteter kring fotboll, friidrott, boxning, teater, kreativt skapande, simskola, skridskoskola samt prova-på-idrotter. Ytterligare exempel på aktiviteter är att Remakebolaget gjort mosaik tillsammans med hyresgäster i Rågsved, att Svenska med baby anordnat familjeträffar i syfte att integrera nyanlända med etablerade svenskar samt att Cykelfrämjandet erbjudit cykelkurser för vuxna. Samarbetet med Cykelfrämjandet omfattar nu utöver Bagarmossen även Hässelby och Skarpnäck, utöver Bagarmossen.

Bolaget har även stöttat det nya permanenta kulturlabbet i Hässelby gård som drivs av Turning Tables. Verksamheten innehåller ledarledda musik-, foto- och filmaktiviteter för barn och unga som är 10-25 år genom att erbjuda öppet labb, workshops och studiebesök. Vidare har samarbetet med Löparakademin vuxit till att utöver Skärholmen även omfatta Hässelby. Samarbete har även inletts med en nya lokal aktör, Skärholmens SC, som huvudsakligen erbjuder friidrottsaktiviteter. Bolaget ger även stöd till Sätra SK och IFK Stockholm. I Skärholmen och Rågsved har Stockholmshem ingått ett samarbete med stiftelsen Juice Studios. Samarbetet sker tillsammans med de lokala fastighetsägarföreningarna och finansieras även av andra fastighetsägare. Samarbetet omfattade föreläsningar om ekonomisk hållbarhet och syftet är att öka ungas kunskaper om privatekonomi och därmed minska risken för överskuldsättning.

Bolaget kvalitetssäkrar sina samarbeten med lokala organisationer och föreningar genom riktlinjer och krav på ekonomisk bärighet, demokratiska principer samt tydlig redovisning och uppföljning.

Bolaget arbetar med barnkonsekvensanalyser (BKA) i tidiga skeden av nyproduktion för att säkerställa att barns perspektiv och behov integreras i planering och genomförande. Under 2025 startade inga nya nyproduktionsprojekt, vilket innebär att inga barnkonsekvensanalyser genomfördes under året. Detta har samtidigt skapat utrymme för utvecklingsarbete. Bolaget har därför påbörjat ett arbete med att ta fram en egen modell/checklista för integrerade barnkonsekvensanalyser (IBKA). Syftet är att skapa mer enhetliga och kvalitetssäkrade analyser, minska beroendet av externa konsulter samt bygga långsiktig intern kompetens inom området.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 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				 Bolaget ska fortsätta samverkan med fokus på bostadsrelaterade bedrägerier och arbete kring oskäligen hyror vid tillåten andrahandsuthyrning. Analys Upprättade samarbetsforum med andra fastighetsbolag har fortsatt och lokal samverkan med polisen, andra fastighetsbolag, samt stadsdelsförvaltningar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				har upprättats med fokus på oriktiga hyresförhållanden och bostadsrelaterade bedrägerier. Arbetet med att utföra stickprov av hyresnivå vid tillåten andrahandsuthyrning har genomgått en planeringsfas och utförandet påbörjas i början av 2026.
 Fortsätta utveckla sitt bostadssociala arbete genom att bland annat arbeta vräkningsförebyggande och aktivt verka för att en nollvision ska gälla för vräkningar av barnfamiljer, utveckla arbetet mot våld i hemmet och för ett stärkt barnrättsperspektiv	 Antal verkställda avhysningar av barnfamiljer Analys Inga avhysningar av barnfamiljer har ägt rum tack vare det proaktiva arbete som bedrivs inom ramen för det vräkningsförebyggande samarbetet med stadsdelsförvaltningarna.	0 st	0 st	
				 Bolaget ska utveckla det vräkningsförebyggande arbetet genom regelbundna avstämningar med stadsdelsförvaltningar samt implementera stödmaterialet "upptäck våld i nära relationer hos hyresgäster" i verksamheten. Analys Bolaget arbetar vräkningsförebyggande genom att bland annat ha löpande samverkan med stadsdelsförvaltningarna. Stödmaterialet "upptäck våld i nära relationer hos hyresgäster" har implementerats och genomförts. Bolaget har deltagit på seminarium hos Järfälla kommun för att berätta om det arbetet samt dela kunskap kring ämnet. Inom ramen för samverkan i Fastighetsägarföreningen Järva har ett uppstartsmöte ägt rum med polis, stadsdelsförvaltning och bostadsbolag för att under 2026 bedriva ett pilotprojekt kring våld i

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				nära relation. Bolaget har deltagit under barnrättsveckan för att samla och dela kunskap kring barnrättsfrågorna.

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

Stockholms hem har fortsatt samarbeta med Stiftelsen Läxhjälp. Det omfattar ett läxhjälpprogram för 15 elever på Lillholmsskolan i Skärholmen för att hjälpa dem att klara grundskolan. Historiskt har det visat sig att andelen av dessa elever som får godkänt i kärnämnen överstiger andelen godkända elever som inte tar del av läxhjälp. Eleverna har handledts av utbildade högskolestudenter och det är skolan själv som har rekommenderat elever till programmet.

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

Stockholms hem har en viktig roll i att minska skillnaderna mellan stadens bostadsområden samt skapa inkluderande och hållbara boendemiljöer för alla invånare. Genom att fortsätta med riktade insatser i särskilt utvalda områden strävar bolaget efter att jämna ut de socioekonomiska klyftorna och skapa trygga och attraktiva bostadsområden.

Stockholms hem har fortsatt följa stadens riktlinjer och rutiner för förmedling av lägenheter till särskilda grupper genom att tillhandahålla försöks- och träningslägenheter (FoT), Bostad först, förturslägenheter och skyddade boenden för våldsutsatta. Inom ramen för uppdraget ingår även att tillhandahålla lägenheter riktade till barnfamiljer via SHIS och förturer genom stadsdelsförvaltningarna. Genom att förmedla dessa boenden skapas en möjlighet för personer med särskilda behov att få ett stabilt boende, vilket är en viktig grund för social integration och trygghet. Försöks- och träningslägenheter (FoT), förturer eller lägenheter inom *Bostad Först* har förmedlats inom bolagets bestånd utifrån Bostadsförmedlingens efterfrågan. När Bostadsförmedlingen kontaktat bolaget med förslag på en lägenhet som kan förmedlas för ändamålet har en prövning skett enligt bolagets kriterier för lämplig lägenhet. Om en lägenhet bedömts vara lämplig har den lämnats till Bostadsförmedlingen. Stockholms hem har vid förfrågan från Bostadsförmedlingen förmedlat 18 lägenheter till Bostad först, 136 lägenheter till försöks- och träningslägenheter samt 18 lägenheter till SHIS. Utfallet för perioden är sammantaget 172 förmedlade lägenheter.

Stockholms hems tillgänglighetsarbete strävar efter att förenkla och underlätta för alla och utgår från behoven hos personer med funktionsnedsättningar. Tillgänglighetsperspektivet finns närvarande på flera sätt inom organisationens olika enheter och har som främsta syfte att underlätta för personer med funktionsnedsättning att använda den byggda miljön och delta i samhället på samma villkor som alla andra.

Som en del av redan existerande samverksforum med funktionshinderrörelsen och äldreförvaltningen har bolaget säkerställt att kunskap och kompetens inom dessa områden förstärks och upprätthålls. För att ytterligare öka kunskap och insikter i att leva med olika funktionshinder besökte bolagets ledningsgrupp Kliniskt Träningscentrum i Stockholm under en halvdag. Ledningsgruppen fick information och utbildning samt i praktiken via simulatorsdräkter uppleva effekter av att leva med till exempel KOL, ålderssvaghet, halvsidesförslamning, kraftig darrhänthet och olika synnedsättningar som Gula fläcken, med mera.

Bolaget har fortsatt arbetet med att säkerställa att tillgänglighetskrav uppfylls vid nyproduktion och större ombyggnadsprojekt. Stockholms hems tillgänglighetsstrategi, som finns formulerad i bolagets projekteringsanvisningar, beskriver utförligt vilka krav och önskemål som bolaget ställer utöver gällande

lagkrav. Bolaget kravställer att samtliga aktörer som är inblandade i projekten ska följa Stockholmsshems tillgänglighetsstrategi samt att arbetsmiljöverkets krav på tillgänglighet och arbetsmiljö beaktas. I strategin finns tre huvudpunkter; *Stockholmshem ska ta större ansvar för tillgänglighet än vad lagar och regler kräver, Stockholmshem ska öka tillgängligheten i våra fastigheter vid ny-, ombyggnads- och renoveringsprojekt samt Stockholmshem ska vara resurseffektivt och planera tillgänglighetsåtgärder med hänsyn till fastigheters potential, områdets karaktär och hyresgästers sammansättning.* I enlighet med bolagets projekteringsanvisningar utses en sakkunnig inom tillgänglighet för att säkerställa att funktionshinderperspektivet finns med genom hela processen. Några konkreta exempel på tillgänglighetsförbättrande åtgärder som bolaget har genomfört är förstärkning av belysning, anpassning av entréportar, komplettering av kontrastmarkeringar och breddning av innerdörrar. Vissa delar av tillgänglighetsanpassningarna har utförts av ferieungdomar under sommaren.

Stockholmshem har under året arbetat vidare med inventering av fastighetsbeståndet för att fastställa vilka bostäder som uppfyller definitionen för tillgänglighet. Främst gäller det fastigheter byggda efter 1997. De fastigheter som saknar hiss eller av andra skäl inte uppfyller tillgänglighetskraven märks upp som otillgängliga. Under 2025 har Stockholmshem lämnat in 579 tillgänglighetsmärkta bostäder till Bostadsförmedlingen för uthyrning.

Utifrån stadens *Program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2024-2029* vidtar bolaget fortsatt åtgärder för att successivt öka kunskapen och medvetenheten inom området.

Exempelvis arbetar Stockholmshem i enlighet med stadens metod för kompetensbaserad rekryteringsprocess i syfte att säkerställa att ingen diskriminering sker vid rekrytering. Under 2025 har bolaget fortsatt arbetet med att möjliggöra för personer med funktionsnedsättning att få en ingång till sysselsättning samt värdefull arbetslivserfarenhet. Detta har skett genom samarbete med organisationen Misa, som erbjuder arbetsinriktat stöd för personer med funktionsnedsättningar att genom praktik och arbetsträning komma ut i arbetslivet. Bolaget har tagit emot fyra personer under året och planerar att utöka samarbetet under kommande år. Bolaget har även fortsatt det nära samarbetet med arbetsmarknadsförvaltningen gällande platser för Stockholmsjobb och har även upplåtit passande lokaler till Jobbtorg i fokusområden.

Bostadsbolagens råd för funktionshinderfrågor är ett viktigt forum för dialog och kunskapsutbyte mellan stadens bostadsbolag, Bostadsförmedlingen och funktionshinderrörelsen. Här lyfts frågor kopplade till de fokusområden som upptas i program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning. Under året har rådet sammanträtt vid sex tillfällen och har haft ämnen som exempelvis skyddsrum, tillgängliga entréer och nyproduktion på agendan.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Bidra till stadens gemensamma arbete om att förmedla försöks- och träningslägenheter, Bostad Först, förturslägenheter och skyddade boenden för våldsutsatta	 Andel av de lägenheter Bostadsförmedlingen efterfrågar och som uppfyller bolagets kriterier för försöks- och träningslägenheter, lägenheter till Bostad Först och SHIS som lämnas till Bostadsförmedlingen. Analys Bolaget har vid förfrågan från Bostadsförmedlingen förmedlat 18	100 %	100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	lägenheter till Bostad först, 136 lägenheter till försöks- och träningslägenheter (FoT) samt 18 lägenheter till SHIS. Utfallet för perioden är sammantaget 172 lägenheter.			

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

Stockholmshem ska bidra till en åldersvänlig stad där det finns möjligheter för alla, oavsett ålder eller funktionsförmåga, att vara en resurs i samhället och leva ett självständigt liv så länge som möjligt. Genom en närvarande förvaltning och engagerade medarbetare har bolaget fortsatt det trygghetsfrämjande arbetet för alla hyresgäster, med särskild inriktning på att stödja äldre i vardagen. Trygga trappuppgångar, vänlig personal samt välskötta utemiljöer skapar en trivsamt boendemiljö som uppskattas av alla.

Under året har Stockholmshem fortsatt arbetet med att skapa säkra, trygga och tillgängliga boendemiljöer i såväl det befintliga fastighetsbeståndet som i nyproduktion. Bolaget har också fortsatt arbetet med att öka framkomligheten för äldre genom att exempelvis ta bort sten, trappsteg där det går och på vintern vara effektiva med att halk- och snöbekämpning. Efter att stadsbyggnadskontoret har beslutat om bostadsanpassning har bolaget genomfört åtgärderna hos hyresgästerna. Bolaget har fortsatt med trygghetsskapande åtgärder i fastigheterna så som installation av passersystem, ledbelysning och fönster i dörrar i bland annat tvättstuga och källargångar samt säkerställt tydliga och hela skyltar. Ett annat exempel på aktiv förvaltning är att egna medarbetare finns tillgängliga under stora delar av dygnet med både egen fastighetsjour och störningsjour.

Bolaget har haft löpande dialoger med föreningslivet, stadsdelsförvaltningarna och övriga aktörer som på olika sätt bidrar till Stockholmshems arbete med att ge äldre en hög boendekvalitet med tillgänglighet och trygghet i fokus. Bland annat har bolaget träffat stadens äldrefältare i syfte att hitta former för samarbete och möjliggöra upplåtelse av lokaler för aktiviteter riktade till äldre.

Bolaget har haft en fortsatt aktiv roll inom fastighetsägarföreningarna i Skärholmen, Rågsved och Järva som bland annat anordnat trygghetsvandringar. I Skärholmens fastighetsägarförening, Skafast, där bolaget innehar rollerna ordförande och vd, är aktiviteterna inom samverkansöverenskommelsen mellan stadsdelsförvaltningen och polisen särskilt omfattande. Skafast – och till viss del bolagets medarbetare – deltar i det lokala arbetet och har delansvar och har varit aktiva i åtgärder rörande flera områden: *otrygga och brottsutsatta platser, oriktiga hyresförhållanden, öppen narkotikahandel (via Trygga Trappan), trygghetsvandringar och platssamverkan*. Bolaget har även genomfört socialt stärkande åtgärder i bolagets fokusområden för att öka samverkan och skapa gemenskap tillsammans med hyresgästerna. Till exempel har bolaget haft halloweenpyssel i dialoglokalen i Sätra, satt upp julkransar i alla fokusområden samt bjudit förbipasserande hyresgäster på Luciafika. Innan jul skickade bolaget även ut grannbingo med julhälsning där vinnarna kommer att utses inom kort. I Rågsved har bolaget etablerat veckovis seniorfika i Rågsved i samarbete med Remakebolaget som ett led att aktivera äldre i våra områden.

Möteslokalen i Sätra som upprättades under hösten 2024 har fortsatt fungera som en samlingsplats för lokala aktörer i Sätra. Syftet är att öka synligheten och tryggheten i området. Sedan lokalen öppnades har flera aktörer nyttjat den såsom Kompis Sverige som skapat en mötesplats där människor kan umgås, lära känna varandra och känna sig mer hemma i sitt område. Även stadsdelsförvaltningens verksamheter som socialtjänsten, förebyggande enheten, stadsmiljö, trygghetssamordnarna och medborgarservice har nyttjat

lokalen.

Bolaget har arbetat fram lokalstrategier för bolagets centrum samt aktiverat tidigare insatser och arbetar fortsatt med att detta ska bli en integrerad del av arbetet. Bolaget har fortsatt sträva efter att identifiera vakanta lokaler och iordningsställa dem för uthyrning. Till exempel har bolaget påbörjat upprustning av en tidigare restaurang i Bagarmossen centrum i för att skapa en trevligare miljö och lättare hitta en verksamhet för lokalen.

Stockholms hem har under året fortsatt arbetet med att informera hyresgästerna om deras möjligheter till en ny och bättre lämpad bostad. En gemensam kommunikationskampanj på temat "Bor du som du vill bo?" genomfördes i februari tillsammans med systerbolagen. Bolaget gjorde mejlutskick till över 20 000 hushåll med information om hur man som hyresgäst nyttjar den interna byteskön. Två av tre som fick mejlet klickade sig vidare via länken. Av dessa var det var fjärde som gick vidare till nästa steg för att aktivera sin kötid i den interna byteskön. I samband med ombyggnadsprojekt ges det numera ut generell information om den interna byteskön och material från kampanjen "Bor du som du vill bo?". Bolaget har också haft information i olika former i Stockholms hems digitala nyhetsbrev som exempelvis "Du känner väl till interna kön?" samt ett personporträtt på en hyresgäst som flyttat via den interna byteskön. Efter dessa insatser har många aktiverat sig i den interna kön och förväntan är att det ger en ökad intern rörlighet på sikt. Även kompetenshöjande informationspaket har tagits fram för att öka kunskapen om vägar till nytt boende internt så att kundnära roller ska kunna ge ökat stöd i mötet med bolagets hyresgäster. Öppet hus har genomförts med informationsinsatser för olika vägar till ny bostad.

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

Bolaget har arbetat med olika aktiviteter i ombyggnadsprojekt under året och en pilot i samband med ombyggnadsprojekt har genomförts, där hyresgäster med ökat behov av anpassning samt hyresgäster över 65 år som bor i en trerumslägenhet eller större erbjuds möjlighet till en permanent flytt till en mindre och mer tillgänglig bostad. Piloten resulterade i fem permanent evakuerade hyresgäster varav tre var över 65 år. Efter utvärdering av pilot i ombyggnadsprojekt har nya rutiner införts med syfte att öka den interna rörligheten.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Särskilt prioritera centrumutveckling och stärkt närvaro i fokusområden samt ytterstaden, i syfte att främja trygghet, trivsel samt förstärka sociala värden i stadsplaneringen				 Bolaget har arbetat fram lokalstrategier för bolagets centrum samt aktiverat tidigare insatser och arbetar med att detta ska bli en integrerad del av arbetet. Bolaget arbetar med att ha en aktiv förvaltning och ökad närvaro i fokusområden och ytterstaden där bolaget har sitt bostadsbestånd. Analys För att främja säkerhet, välbefinnande och för att höja de sociala värdena har bolaget fortsatt samarbetet med fastighetsägarföreningar och andra lokala

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				intressenter. I enlighet med utarbetad lokalstrategi prioriterar bolaget verksamhetstyper som främjar attraktivitet och säkerhet. Bolaget har fortsatt sträva efter att identifiera vakanta lokaler och iordningsställa dem för uthyrning.
 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				 Bolaget ska möjliggöra nyttjande, nätverkande och samverkan i den upprättade möteslokalen i Sätra till förmån för andra aktörer och föreningar i området. Analys Möteslokalen i Sätra som upprättas under hösten 2024 har fortsatt fungera som en samlingsplats för lokala aktörer i Sätra, så som fastighetsägare, stadsdelen, polis och föreningar.
 Verka för en god rörlighet inom det egna beståndet genom att bland annat underlätta för äldre att flytta till bostäder som är anpassade efter deras behov och därmed frigöra större lägenheter för trångbodda barnfamiljer				 Bolaget skall fortsätta arbetet med informationsinsatser för att öka kunskapen om vägar till nytt boende, arbete inom ramen för piloter i ombyggnadsprojekt samt sprida goda exempel kring arbetssättet att hellre fria än fälla – som en väg till ökad rörlighet. Analys En gemensam kommunikationskampanj på temat "Bor du som du vill bo?" har genomförts tillsammans med systerbolagen. En pilot i samband med ombyggnadsprojekt har genomförts där hyresgäster med ökat behov av anpassning samt hyresgäster över 65 år som bor i en trerumslägenhet eller större erbjöds möjlighet till en permanent flytt till mindre bostad. Bolaget

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Ärsmål	Aktivitet
				arbetar utifrån "Hellre fria än fälla" vid lägenhetsbyten.

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

Stockholms hem har ambitionen att stärka utbudet av kultur- och fritidsaktiviteter för sina hyresgäster och boende i staden genom att upplåta lokaler för kulturella och sociala aktiviteter. Under året har bolaget fortsatt arbetet med att utreda möjligheterna att skapa bättre förutsättningar för kulturverksamheter i områden där sådana saknas. Bland annat stöttar bolaget Stockholm stads ateljéstrategi och har ett nära samarbete med stadens kulturlots i syfte att skapa bättre förutsättningar för yrkesverksamma konstnärer och de kulturella och kreativa näringarna, och samtidigt stärka Stockholm som kulturstad. Under året har bolaget hyrt ut tre lokaler till verksamheter som har förmedlats via kulturlotsen. Exempelvis har en lokal på 1 000 kvadratmeter hyrts ut till Mossutställningar som är en ideell förening vars ambition är att alla människor ska ha tillgång till konst oavsett bakgrund. Där bedriver hyresgästen co-working för kulturaktörer under namnet Ateljé Husmossa. Totalt planeras för 39 ateljéer och 19 rum är redan uthyrda. Tanken är även att skapa publika evenemang samt att skapa en egen entré för att generera ett attraktivare gaturum. Planen är att förverkliga en plats som blir betydelsefull för kvarteret kring Magnus Ladulåsgatan och konstlivet i huvudstaden.

I Sättra har bolaget upplåtit en lokal som används av flera aktörer såsom stadsdelsförvaltningen, polisen, övriga fastighetsägare och föreningar i syfte att stötta och stärka civilsamhället. För att stärka civilsamhället och kulturlivet möjliggör bolaget tillfälliga etableringar i sina lokaler och samverkar med kulturförvaltningen.

Vidare har bolaget, i samarbete med Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltning påbörjat en utredning som syftar till att omvandla den före detta panncentralen i Solberga till en publik mötesplats. I utredningen ingår att titta på vad som finns i området, vad som saknas och vad som skulle kunna ingå i en framtida mötesplats. En intressent- och behovsanalys genomförts genom inläsning relevant dokumentation och intervjuer med utvalda sakkunniga. I september bjöd bolaget in till en workshop med på plats i Solberga som gav värdefulla insikter som ger vägledning i det fortsatta arbetet. Bland deltagarna fanns representanter från stadsdelsförvaltningen, medborgarkontoret, föreningslivet, kyrkan, kulturskolan samt ett tiotal ungdomar från olika organisationer. Under slutet av året blev kulturförvaltningen in i arbetet. Utredningen fortsätter under 2026 och kommer att resultera i en gemensam rapport från bolaget och stadsdelsförvaltningen.

Stockholms hem har även främjat det lokala kultur- och föreningslivet genom att bidra till olika arrangemang. Nytt för året var att bolaget bidrog till Rinkebyfestivalens genomförande i augusti genom ett gemensamt samarbetsavtal tillsammans med Familjebostäder. Vidare deltog bolaget i planeringen av Hökarängens dag i maj där representanter från bolaget även deltog under dagen. Bolaget var även representerat under Solberga familjedag i augusti för att svara på eventuella frågor från hyresgäster och allmänheten. Bolaget har även stöttat Klimatfestivalen i Skarpnäck samt bidrog ekonomiskt till den stödfest för Folkets hus Bagarmossen som anordnades i april.

Under året har mosaikprojekten i Rågsved, under konstnärlig ledning av Remakebolaget, fortsatt och två nya utsmyckningar pryder nu Stockholms hems husväggar på Sköllerstagatan i Rågsved. Mosaikverkstaden riktar sig till de boende i Rågsved för att stärka den kollektiva förmågan. De som har engagerat sig i konstprojekten är daglediga, förskolor, skolor och boende. Mosaikverkstaden arrangeras av Stockholms hem, Remakebolaget och Rågsveds fastighetsägare och är en del av arbetet med platssamverkan som genomförs i samverkan med Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning.

Bolaget tillgängliggör ytor som bjuder in till rörelse för alla, exempelvis genom tillgång till utegym, basketplaner och lekparkar. Under året färdigställde bolaget sin första gårdslekotop i Västertorp. Med stor hänsyn till det befintliga landskapet och med hjälp av återbrukade naturmaterial som stockar och stenar, planteringar med olika jordtyper, en porlande bäck som cirkulerar och renar dagvatten samt ytor för sandlek, bygglek och vila har en levande miljö för livet mellan husen skapats. Satsningen är en del av bolagets hållbarhetsarbete och syftar till att skapa trygga, inkluderande och stimulerande utemiljöer för alla åldrar och samtidigt ge en mer kostnadseffektiv skötsel för bolagets förvaltning.

Stockholmshem har stöttat flera integrationsprojekt och initiativ, ofta i samarbete med ungdomar och föreningslivet. De föreningar som bolaget tecknar samarbetsavtal med måste arbeta med jämställdhetsfrågor och uppfylla Stockholm stads demokrativillkor. Genom partnerskap med lokala föreningar som exempelvis berikar barns och ungdomars fritid, har bolaget också bidragit till att det lokala föreningslivet utvecklas och blir hållbart.

Under året har Stockholmshem, tillsammans med systerbolagen, samarbetat med den ideella föreningen Svenska med baby som skapar möten med syftet att bryta segregationen och underlätta etableringen av utlandsfödda och nyanlända småbarnsfamiljer. Tio familjeträffar för barn och deras föräldrar anordnades under året. Fem träffar anordnades i Rågsved och fem i Hässelby med olika teman såsom återvinning, brandskydd samt trygghet och trivsel. Målet med samarbetet är att nyanlända och etablerade svenskar ska ges möjlighet att träffas och öva på att prata svenska.

Stockholmshem har även samarbetat med den ideella organisationen Kompis Sverige som verkar för att bryta och förebygga utanförskap genom att bygga broar mellan nya svenskar och det svenska samhället. Kompis Sverige bedriver en öppen mötesplats i Stockholmsheims dialoglokal i Sättra centrum där de bjudit in till träffar med syftet att bygga relationer och stärka kunskaper i det svenska språket och samhället, med särskilt fokus på kvinnors egenmakt.

Enligt *Stockholms stads program för idrott, motion och friluftsliv 2024-2028* ska bolaget bedriva ett aktivt hälsofrämjande arbete för anställda vilket exempelvis görs genom att uppmuntra till rörelse i vardagen genom walk and talk som medarbetarsamtal. Bolaget har också uppmanat medarbetare att delta i Skärholmsloppet för både aktivitet men också för att stärka närvaron i närområdet. Bolaget har även subventionerat SL-kort och erbjudit förmånscyklar till alla anställda, vilket många medarbetare har nyttjat. Vidare har Skärholmens simhall bjudits in till bolaget för att berätta om sina aktiviteter och prova på-tillfällen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				  AB Stockholmshem ska i samarbete med Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd utreda att omvandla AB Stockholmsheims panncentral i Solberga till ett kulturhus/allaktivitetshus där etablering av lokalt föreningsliv, kulturskola och fritidsverksamhet ingår. Möjligheten till extern finansiering ska ingå som en del av utredningsarbetet Analys Utredning har påbörjats i samarbete med

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd och panncentralen har utvärderats tekniskt och ekonomiskt. En intressent- och behovsanalys har genomförts och workshop med ett brett urval av intressenter har genomförts på plats i Solberga. Under slutet av året blev kulturförvaltningen in i arbetet i och med att utredningen fortsätter under 2026.

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

Den sammanvägda bedömningen är att Stockholmshem har uppnått inriktningsmålet på årsbasis i och med att samtliga fyra mål för verksamhetsområdet som ingår i målet har uppnåtts. Aktiviteterna som ingår har löpt på enligt plan och utfallet för de indikatorer som är kopplade till målet ligger i stort nivå med årsmålen sånär som på elproduktion baserad på solenergi samt mängd byggavfall vid nyproduktion. Bolagets bidrag till att uppfylla inriktningsmålet redovisas under respektive mål för verksamhetsområdet.

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

Stockholmshem har fortsatt med målinriktade åtgärder för att minska bolagets klimatpåverkan och uppnå stadens ambitiösa klimatmål. Detta utifrån tydliga mål om en fossilbränslefri verksamhet till 2030 och en fossilbränslefri stad till 2040. Bolagets framgångsrika arbete med energieffektivisering ger ett fortsatt fint resultat.

Stockholmshem har under flera år framgångsrikt arbetat för att minska energianvändningen i bolagets bestånd. En rad energisparande åtgärder har genomförts som kommer att ha en långsiktig effekt, och det finns god potential för fler lönsamma energibesparande åtgärder. Bolaget fokuserar aktivt på styrning och övervakning för att optimera driften och ytterligare minska energianvändningen. Egen intern kompetens inom energiområdet samt ett strukturerat arbetssätt där fastighetsbeståndet kontinuerligt följs upp och energiåtgärder samordnas med övergripande underhållsbehov är nyckelfaktorer i energiarbetet. Varje förvaltningsområde har energiplaner som beskriver utgångsläge och förslag på energiåtgärder för att nå energimål. Under året har flertalet åtgärder genomförts, bland annat utbyte av äldre värmepumpsanläggningar, solcellsinstallationer samt projekt med fönsterrenovering och tilläggsisolering av fasad. För närvarande observerar bolaget en minskning av den totala energianvändningen och en fortsatt minskning av nyckeltalet för normalårskorrigerad energianvändning utslaget per kvadratmeter (kWh/m², år).

Bolaget har deltagit i stadens arbetsgrupp för att utreda gränsvärden för klimatpåverkan vid nybyggnation. Stockholmshem använder livscykelanalyser (LCA) som ett verktyg för att mäta miljöpåverkan från byggnader. LCA-beräkningar genomförs i alla nya byggprojekt, både i de tidiga skedena och under genomförandet. Målgränsvärden för klimatpåverkan vid nyproduktion har angivits i bolagets klimattrappa, där bolaget siktar på att till 2030 halvera klimatpåverkan från nybyggnad. Om samtliga nybyggnadsprojekt

som Stockholmshem planerar idag fram till 2030 klarar sitt målgränsvärde kommer bolaget att kunna minska klimatavtrycket med cirka 5 800 ton koldioxidekvivalenter per år utslaget på perioden 2025-2030. Vidare har ett principbeslut tagits om att endast använda klimatförbättrad betong i nyproduktion, vilket är den mest kostnadseffektiva åtgärden för klimatförbättring. Den klimatförbättrade betongen beräknas minska klimatpåverkan från nybyggnadsprojekt med cirka tio procent.

Under året har Stockholmshem tagit beslut om en uppdaterad underhållspolicy, framtagen i dialog med systerbolagen. Genom att tillämpa denna policy säkerställs att bolaget lever upp till sitt övergripande uppdrag om en hållbar och långsiktig förvaltning, med särskilt fokus på minskad klimatpåverkan och varsam renovering. Policyn stödjer även miljöprogrammet och klimathandlingsplanen. Bolaget har inlett ett utvecklingsuppdrag i syfte att tydliggöra varsam renovering i underhållsprocesserna och utarbeta styr- och stöddokument som stödjer medarbetarna i detta arbete. Uppdraget har pågått under året och kommer även fortsätta under hela 2026. Bolaget har bland annat påbörjat ett arbete med att ta fram program för ombyggnadsprojekt i olika tidstypiska fastigheter, initialt för 1960- och 1970-talsfastigheter. Avsikten är att skapa tydlighet kring hur bolaget tillämpar varsam renovering och vilken standard som bolaget vill uppnå i lägenheter och fastigheter när ett projekt avslutats.

Vid genomförandet av tekniska åtgärder vid underhåll och ombyggnader används LCA för att få en överblick av åtgärdernas påverkan ur miljö- och klimatsynpunkt. En rutin för klimatberäkningar i ombyggnadsprojekt har implementerats under året. Alla ombyggnadsprojekt över 50 mnkr har klimatberäknats i detalj medan allt under denna beloppsgräns har miljöspendberäknats. Bolaget har arbetat – och kommer att fortsätta arbeta – med att identifiera relevanta åtgärder i projekten för att minska klimatpåverkan.

Bolaget har även utvecklat driftplaner som syftar till att förvalta fastigheterna på ett sätt som upprätthåller funktionen på byggdelar och komponenter under hela livslängden. Implementeringen och utvecklingen av dessa driftplaner kommer att fortgå under 2026.

Stockholmshem har under året deltagit aktivt i planeringen av en återbrukscentral för byggmaterial som kommer att stödja stadens verksamheter. Initialt kommer återbrukscentralen prövas som en kommunal verksamhet. Bolaget har på uppdrag av arbetsgruppen för återbrukscentralen identifierat ett antal pilotprojekt som ska pröva detta arbetssätt. Fortsättningen kommer att beslutas om utifrån resultaten av pilotprojekten.

I samarbete med systerbolagen har Stockholmshem utvecklat möjligheter för hyresgäster att kunna hyra, byta, låna eller reparera istället för att köpa nytt. Bolaget har arbetat med att inventera initiativ som gjorts tidigare i syfte att hitta möjligheter för hyresgäster att undvika att köpa nytt och har konstaterat att flera möjligheter till att hyra, reparera, byta, dela, låna eller ge istället för att köpa nytt ges. Som exempel finns cykelverkstad i nyproducerade fastigheter där det även erbjuds bil- och cykelpooler. I vissa fastigheter finns yta för att dela böcker mellan grannar och de mer aktiva hyresgästföreningarna har ytor där delning möjliggörs. I konceptboendet Mullvadsberget finns även ett delat kök, delat gym och ett förråd där hyresgäster lånar ut sina maskiner såsom bormaskin till varandra. Detta för att underlätta för hyresgästerna och minska behovet av att köpa nytt. I Skarpnäck finns även ett leksaksbibliotek där utlåning av leksaker sker. Andra exempel är att bolaget har bistått i att arrangera loppmarknader och bidragit med verktyg till delningsförråd.

Stockholmshem följer stadens mål om utbyggnad av solceller och har genomfört en inventering av samtliga fastigheter, där takytor klassificerats utifrån olika parametrar för identifiering av vilka tak som är lämpliga för installation av solceller. En plan för kommande tre års solcellsinstallationer har också tagits fram. Planen bygger på resultatet av inventeringen i kombination med planerade större ombyggnationer och takprojekt samt kommande nyproduktion. I samband med strategiska beslut genomförs en fördjupad utredning kring möjligheterna till solcellsinstallation. Under året har solcellsproduktionen motsvarat cirka 4 procent av bolagets totala elanvändning. Stockholmshem har ökat mängden solcellsproducerad el tack vare att bolaget har installerat flera anläggningar under året. Bland annat driftsattes etapp 4 på Byälvsvägen vilket innebär

att den stora solcellsinstallationen på 28 tak i Bagarmossen nu är färdigställd. Under året har även en upphandling genomförts och bolaget har kunnat teckna avtal med två leverantörer för service och underhåll av befintliga solcellsanläggningar.

Bolaget bevarar så mycket naturmark som möjligt och har arbetat med cirkularitet genom återbruk av material inom fastigheterna som till exempel växtjord, sten, sand samt andra material och markkonstruktioner. Detta återbruk har minskat bolagets koldioxidutsläpp från såväl transporter som emballage och avfall.

Under året har ett arbete inletts med att utreda gemensam digital och standardiserad redovisning av miljö- och klimatdata för bygg- och anläggningsentreprenader i staden. Bolaget har deltagit i de träffar som anordnats kring detta och kommer vara fortsatt aktiva i det arbete som staden bedriver.

För att hitta sätt att minska mängden bygg- och rivningsavfall deltog bolaget under året i en projektansökan tillsammans med bland annat KTH, Lunds universitet, IVL, andra byggentreprenörer, materialleverantörer, avfallsentreprenör med cirkulär inriktning samt LFM30 som är ett lokalt initiativ för att skapa en geografisk spelplan för att påskynda bygg- och anläggningssektorns klimatomställning och genomförande av Agenda 2030.

Projektet ”0 % deponi – mot en cirkulär och resurseffektiv byggsektor” syftar till att minska byggavfall och energianvändning genom att utveckla cirkulära arbetssätt, logistiklösningar och styrmedel. Bolaget har förberett för att kunna testa en praktisk metodik för 0 % deponi. Projektet har kartlagt svinnkällor, återbrukspotential och hinder i dagens processer – och därmed visat hur minskade avfallsmängder leder till lägre energibehov vid produktion, transporter och avfallshantering. Resultatet kommer att mynna ut i en nationell vägledning. Ansökan blev godkänd i mitten av december och arbetet tillsammans med övriga aktörer kan nu påbörjas.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt verka för att öka sin egna förnybara elproduktion, som exempelvis vind- och solenergianläggningar	 Installerad effekt solenergi Analys Installerad effekt solenergi har ökat från 2 701 kWP till 3 209 kWP under 2025. Ökningen beror på att bolaget har installerat flera anläggningar under året.	100 %	2 900 kWP	
 Arbeta aktivt för att implementera bolagens strategier för hur de ska minska sin totala klimatpåverkan genom en rättvis klimatomställning och uppnå målet om att Stockholms stad ska vara klimatpositiv senast år 2030, målet om fossilfri organisation 2030, målet om en fossilfri stad 2040 samt bidra till målet om halverade				 Att tillsammans med Familjebostäder och Svenska Bostäder i enlighet med CSRD tydliggöra/avgränsa scope 3 samt beräkna denna. Analys Samverkan har skett med systrarna kring omfattningen av scope 3 som rapporteras gemensamt. Ytterligare delar av scope 3 kan komma att ingå i bolagets interna klimatarbete.
				 Beräkna besparingen av principbeslutet om

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
konsumtionsbaserade utsläpp till 2030				klimatförbättrad betong för projekt som påbörjar systemhandlings- och bygghandlingsskedeskede under 2025. Analys Inget projekt har byggstartat under 2025 varför ingen beräkning har gjorts.
				✔ Bolaget ska ta fram en klimatstrategi med målsatta områden. Analys Bolaget har påbörjat arbetet med att ta fram en bolagsövergripande klimatifärdplan baserad på bolagets klimatstrategi, stadens klimathandlingsplan samt Sveriges Allmännyttas mall för klimatomställningsplan. Arbetet planeras att slutföras under hösten 2026.
				✔ Bolaget ska uppdatera sina handlingsplaner för att implementera strategier för att aktivera klimatåtgärder Analys Klimatåtgärder aktiveras utifrån att bolagets klimattrappa bidrar till en ständig minskning av klimatavtryck från nybyggnad. Klimattrappan är inarbetad i bolagets miljökrav som finns med som styrande dokument vid upphandling. Förra året tog bolaget ett principbeslut om att enbart använda klimatförbättrad betong i nyproduktion. Bolaget kommer att ta fram en klimatifärdplan 2026-2030 som beräknas vara klar sommaren 2026.
 Ge hyresgästerna reellt inflytande över grad av standardhöjning utöver lägsta godtagbara standard i samband med upprustning, i syfte att stärka				✔ Bolaget ska implementera nya arbetssätt i samrådsprocessen. Analys Nya arbetssätt i samrådsprocessen är implementerade och förbättringsförslag från

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
livscykelperspektivet, värna kulturhistoriskt klassade värden och säkra hyresgästernas möjlighet att bo kvar även efter upprustning				tidigare utvecklingsuppdrag har implementerats. Förbättringar har skett i form av bland annat gemensamma mallar, utbildningsmaterial, ökad dialog med Hyresgästföreningen samt genomlysta avtal om boinflytande vid upprustning där ett förslag kommer att presenteras för Hyresgästföreningen under våren 2026. Övriga identifierade förbättringar är överlämnade till linjen för vidare arbete.
 Säkerställa att de kommunala bolagen inventerar var det lämpar sig att installera solceller på stadens tak samt planerar för att installera solceller under mandatperioden för att öka den lokala elproduktionen				 Redogöra för hur bolaget inventerar var det lämpar sig att installera solceller på stadens tak samt planerar för att installera solceller under mandatperioden för att öka den lokala elproduktionen Analys Bolaget har genomfört en inventering av samtliga fastigheter där takytor klassificerats utifrån olika parametrar för identifiering av vilka tak som är lämpliga för installation av solceller. En plan för solcellsinstallationer har också tagits fram utifrån resultatet i inventeringen samt planerade omfattande ombyggnationer, takrenoveringar samt kommande nyproduktion. I samband med strategiska beslut genomförs en fördjupad utredning kring möjligheterna till solcellsinstallation. Bolaget har genomfört flera solcellsinstallationer.
	  Andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt Analys Samtliga nybyggnadsprojekt klimatberäknas sedan 2019 i enlighet med branschpraxis och lagstiftning.	100 %	100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel lägenheter i bolagets bestånd, efter åtgärder från den årliga mätningen, som understiger en radonhalt på 200 bq/m3 luft. Analys Åtgärder har genomförts i lägenheter där förhöjda nivåer konstaterats. Kompletterande kontrollmätningar görs för att verifiera att åtgärderna haft avsedd effekt och att inga förhöjda värden kvarstår.	99,67 %	100 %	
	 Andel nyproducerade byggnader utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet Analys Samtliga projekt som avslutas under 2025 har uppfyllt kravet.	100 %	100 %	
	 Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent Analys En bedömning görs om energioptimering är möjlig. Tidigare planerat projekt är pausat och totalt antal aktuella projekt är reviderat till noll. Ingen bedömning av indikatorn kan därför göras under 2025.	100 %	100 %	
	 Andel upphandlingar som bidrar till cirkularitet Analys 26 av 40 upphandlingar (65%) som genomförts under 2025 har bidragit till ökad cirkularitet.	65 %	40 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Arbetet fortsätter under 2026 i syfte att ytterligare stärka kvaliteten i uppföljning och rapportering.			
	 Elproduktion baserad på solenergi Analys Produktionen av el från Stockholms hems solcellsanläggningar fortsätter att öka. Fler anläggningar tillkommit under 2025. Flera anläggningar driftsattes sent under året vilket gör att full effekt av dessa syns först under 2026.	2 043 MWh	2 400 MWh	
	 Klimatpåverkan från nyproduktion av byggnader Analys Det viktade utfallet för alla avslutade nyproduktionsprojekt är 366 kg CO ₂ e per kvm BTA. Utfallet anges i typiska data. Projekt som beviljats bygglov under 2025 har kravet att understiga 292 kg CO ₂ e per kvm BTA i enlighet med bolagets klimattrappa 2025-2030.	366 kg CO ₂ e per m ² BTA	400 kg CO ₂ e per m ² BTA	
	  Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m ²) Analys Utfallet för 2025 är 115,10 kWh/m ² , Atemp köpt energi.	115,1 kWh/m ²	122,19 kWh/m ²	
	 Köpt energi i stadens organisation Analys Fjärrvärme: 254 747 MWh El: 50 406 MWh Olja: 232 MWh	305,61 GWh	321 GWh	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Fjärrkyla: 227 MWh Totalt: 305,61 GWh			
	  Mängd byggavfall vid nyproduktion Analys Medelvärde för de fyra nyproduktionsprojekt som avslutats under 2025 är 44 kg avfall/kvm BTA vilket är högre än målsättningen på 40 kg avfall/kvm BTA. Bolaget arbetar kontinuerligt för att minska mängden byggavfall samt öka cirkularitet.	44 kg per m2 BTA	40 kg per m2 BTA	
	  Relativ energianvändning Analys Utfallet innebär en procentuell minskning på 13,1 % jämfört med 2018. Jämfört med 2022 är det en minskning på knappt 6 %.	121,5 (kWh/enhet)	122 (kWh/enhet)	
				  AB Svenska Bostäder ska i samarbete med AB Familjebostäder och AB Stockholmshem ta fram egna underhållspolicyer som syftar till varsam renovering med utgångspunkt i det nya miljöprogrammet och nya klimathandlingsplanen Analys Bolaget har tagit beslut om en uppdaterad underhållspolicy som syftar till varsam renovering och som stödjer miljöprogrammet och klimathandlingsplanen. Policyn är framtagna i dialog med systerbolagen.
				  AB Svenska Bostäder ska i samarbete med AB Familjebostäder och AB Stockholmshem verka för utökade möjligheter för sina hyresgäster att hyra,

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				reparera, byta, dela, låna eller ge istället för att köpa nytt Analys Bolaget har arbetat med att inventera initiativ som gjorts tidigare i syfte att hitta möjligheter för hyresgäster att undvika att köpa nytt och har konstaterat att flera möjligheter till att hyra, reparera, byta, dela, låna eller ge istället för att köpa nytt ges.
				  Exploateringsnämnden ska i samarbete med miljö- och hälsoskyddsnämnden, trafiknämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB samt Stockholm Vatten och Avfall AB i samråd med kommunstyrelsen utreda och implementera på marknaden befintlig digital och standardiserad redovisning av miljö- och klimatdata för bygg- och anläggningsentreprenader i staden Analys Bolaget har deltagit på de tillfällen som givits kopplat till ägardirektivet. Arbetet hittills presenterades vid ett dialogmöte i november och arbetet fortsätter framåt. Bolaget kommer att delta på ett startmöte i januari 2026.
				  Fastighetsnämnden ska i samarbete med AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB och i samråd med miljö- och hälsoskyddsnämnden utreda möjligheter till införande av bonusvitesmodell för kravställning i upphandling av byggentreprenader och i byggprojekts

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				utförandeskede i syfte att minska klimatpåverkan och främja ökat återbruk Analys Bolaget har representanter i arbetsgruppen och har deltagit i arbetet. Genomförd utredning visar att det finns ett behov av att anvisningarna kring en bonus-vitesmodell tas fram centralt. Enligt budget för 2026 kommer kommunstyrelsen att samordna arbetet framåt.
				  Servicenämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen och S:t Erik Markutveckling AB, och i samråd med arbetsmarknadsnämnden, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, trafiknämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB och Stockholm Vatten och Avfall AB planera för etablering av en återbrukscentral av byggmaterial för stadens verksamheter och i första hand pröva att driva verksamheten i egen regi Analys Bolaget arbetar aktivt och deltar, även vid arbetsmöten. Bolaget har identifierat ett antal pilotprojekt som ska testas via stadens återbrukscentral.

2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar



Stockholmshem arbetar kontinuerligt för att skapa grönnare, mer hållbara och klimatanpassade bostadsmiljöer. Genom att minska energianvändningen i byggnader samt planera växtlighet och markområden för att öka den biologiska mångfalden och motverka effekterna av skyfall och värmeböljor stärker bolaget både trivsel och miljövärden i stadens bostadsområden.

Stockholmshem har detaljerade projekteringsanvisningar som specificerar hur bolaget ska anpassa sina

projekt för att maximera ekosystemtjänster och biologisk mångfald, inklusive riktlinjer för hantering av dagvatten, regnbäddar, biokol som kolsänka, krontäckning samt val av biotoper och vegetationstyper.

Förvaltningen har i det dagliga arbetet drivit en rad aktiviteter som gynnar blå och grön infrastruktur såsom biodling, bi-bäddar, flytt av träd, kvartersodling, ängsytor och bäddar med biokol. Dessa initiativ stärker den biologiska mångfalden och skapar gröna utemiljöer som ger ökad trivsel och hållbarhet för hyresgästerna.

Som en del av klimatsäkringen av fastighetsbeståndet har bolaget genomfört åtgärder för att hantera risker för översvämningar. Enligt bolagets risk- och sårbarhetsanalys för klimatrisker har 89 av bolagets totalt 403 fastigheter identifierats ha ett behov av skyfallsåtgärder. Arbetet med dessa skyfallsåtgärder har slutförts under året. Exempel på genomförda åtgärder är höjning av kanter vid källartrappor, konstruktion av särskilda diken och upphöjningar på vägen vars syfte är att fördröja vattnet så att det hinner rinna undan. Under augusti kom skyfallsliknande nederbörd och bolaget kunde konstatera att de åtgärder som genomförts har fungerat enligt plan.

Stockholmskem har deltagit i det klimatanpassningsnätverk som anordnas av trafikkontoret. Trafikkontoret har delgivit erfarenheter från bolagets projekt med skyfallsåtgärder, bland annat i syfte att göra trafikkontorets modell för att uppskatta ekonomiska risker vid skyfall så noggrann som möjligt. Vidare har Stockholmskem gett input på Stockholms Stadshus AB:s arbete med att ta fram anvisningar för den klimatriskguide med sikte på taxonomin som håller på att tas fram.

För att ytterligare stärka den biologiska mångfalden och erbjuda boende möjligheter till odling och grönska, har bolaget arbetat med kvartersodlingar och biodling. Stockholmskem har intensifierat arbetet med att införa fler gröna initiativ där det är lämpligt, och stödjer boende som vill plantera och odla nära sina hem. Rutiner och processer utifrån handlingsplan för biologisk mångfald har implementerats i bolagets projektplanering och förvaltning. Exempelvis har utemiljöbilagor tagits fram till projekteringsanvisningar för ny- och ombyggnad. Ett större arbete med att implementera en bolagsövergripande handlingsplan för biologisk mångfald i samtliga delar av organisationen har påbörjats. Samverkan via en arbetsgrupp sker inom bolaget för att säkerställa att åtgärderna från handlingsplanen för biologisk mångfald omhändertas i bolaget på ett systematiskt sätt.

I samarbete med systerbolagen har Stockholmskem kartlagt områden där träd kan planteras för att öka krontäckningsgraden och därigenom mildra värmeeffekter. Bolagen har tagit fram en strategi för att identifiera vilka områden som är mest utsatta och hur dessa områden kan utvecklas avseende krontäckningsgraden. I arbetet har man gemensamt identifierat prioriterade områden där man i samverkan ska genomföra åtgärder för att minska förekomsten av värmeöar. Under slutet av 2025 planerade Stockholmskem tio träd på Axbyplan i Rinkeby.

Under året har bolaget undersökt möjligheten att använda befintliga värmesensorer i lägenheterna för att identifiera de lägenheter som drabbas av övertemperaturer. Dock har problem med datakvaliteten från leverantören av sensorerna fördröjt arbetet som kommer fortsätta under 2026.

Genom ett samlat arbete för grönska och klimat visar Stockholmskem vägen mot en hållbar boendemiljö där biologisk mångfald, trivsel och klimatåtgärder står i fokus. Bolaget har arbetat och fortsätter att arbeta proaktivt för att stärka den biologiska mångfalden och skapa bostadsområden som är anpassade till framtida klimatutmaningar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Intensifiera arbetet för ökad grönska och stärkt biologisk mångfald inom ramen för bolagets bestånd,				✓ Säkerställa att åtgärder från handlingsplanen för biologisk mångfald återfinns i styrdokument som

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
där det är lämpligt, möjliggöra för boende att odla och plantera i anslutning till sina bostäder				projekteringsanvisningar och miljöprogram för nybyggnad och ombyggnad samt i förvaltningsrutiner. Analys Ett större arbete med att implementera handlingsplanen för biologisk mångfald i samtliga delar av organisationen har pågått under 2025. Samverkan via en arbetsgrupp sker inom bolaget för att säkerställa att åtgärderna från handlingsplanen för biologisk mångfald omhändertas i bolaget på ett systematiskt sätt.
				  AB Svenska Bostäder ska i samarbete med AB Familjebostäder och AB Stockholmshem kartlägga var de kan plantera fler träd för att öka krontäckningsgraden i de områden som riskerar att drabbas av värmeöeffekter och där människor vistas Analys Bolaget deltar i en samverkansgrupp med systerbolagen, och under hösten 2025 färdigställdes trädinventeringen som påbörjades tidigare under året. Ett förslag har tagits fram som innebär att bolagen tillsammans ska öka krontäckningsgraden i områden för värmeöar under perioden 2026-2030.
				 Kartlägga områden där lägenheter har övertemperaturer med hjälp av sensorer och risk- och sårbarhetsanalysen Analys Kartläggning har fortsatt av eventuellt samband mellan övertemperaturer och de data som kan samlas in från sensorerna i lägenheterna. Problem med datakvaliteten från Stockholm Exergis

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				webbplats har fördröjt arbetet som kommer fortsätta under 2026.
				✔ Skyfallsåtgärder enligt bolagets genomförda RSA ska vara klara under 2025. Bolaget kommer att samverka med angränsande fastighetsägare så att de gemensamma åtgärderna får avsedd verkan för att minska skyfallens påverkan. Analys Bolagets genomförda RSA visar att 89 fastigheter av bolagets totalt 403 fastigheter måste skyddas från skador vid skyfall. Bolaget har realiserat planen och alla 89 fastigheter är nu skyfallssäkrade. Under augusti kom skyfallsliknande nederbörd och de åtgärder som bolaget genomfört har fungerat enligt plan.
				✔ Trafiknämnden ska i samarbete med exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, berörda stadsdelsnämnder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB, Stockholm Vatten och Avfall AB och i samråd med kommunstyrelsen fortsätta arbetet med att ta fram åtgärdsplaner baserat på genomförd risk- och sårbarhetsanalys för skyfall Analys Bolaget har deltagit i det klimatanpassningsnätverk som anordnas av trafikkontoret. Bolaget har bland annat delgett trafikkontoret erfarenheter

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				i projektet med skyfallsåtgärder. Bolaget har gett input på Stockholms Stadshus AB:s arbete med att ta fram anvisningar för den klimatriskguide som håller på att tas fram. Bolagets genomförda RSA visar att 89 fastigheter av bolagets totalt 403 fastigheter måste skyddas från skador vid skyfall. Bolaget har realiserat planen och alla 89 fastigheter är nu skyfallssäkrade.

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

Stockholms hem arbetar tätt tillsammans med stadens övriga förvaltningar och bolag i arbetet med utbyggnad av stadens laddinfrastruktur, i linje med stadens mål om en utsläppsfri innerstad år 2030. Bolaget har fortsatt arbetet med att möta den växande efterfrågan på laddstolpar från både hyresgäster och stadens invånare. Under året har bolaget fortsatt med att utreda effektkapaciteten i fastigheter som en förutsättning för fortsatt utbyggnad av laddinfrastruktur. I samarbete med systerbolagen och Stockholms Stads Parkering AB har bolaget utvärderat överenskommelserna kring laddinfrastrukturen för att säkerställa affärsmässighet och effektivitet i installation och drift.

Bolaget har deltagit i fyra utredningsuppdrag med koppling till parkeringsfrågor och i förekommande fall laddinfrastruktur, i samarbete med utpekade parter. Tre av dessa redovisas nedan och ett i avsnitt 3.1.

Med utgångspunkt i ägardirektivet om att utvärdera och uppdatera befintliga överenskommelser (med parkeringsbolaget) avseende installation och drift av laddinfrastruktur på bostadsbolagens parkeringar har bostadsbolagen genomfört en översyn av det befintliga ramavtalet med Stockholm Parkering avseende laddinfrastruktur. Genomgången visar att ansvarsfördelningen i stort är tydlig, men att den nuvarande modellen kan utvecklas ytterligare för att bättre uppfylla kraven på affärsmässighet. Det fortsatta arbetet bör därför inriktas på att tydliggöra hur delning av laddplatser ska fungera i praktiken i de förhryda garagen samt på att ta fram nya grundavtal som skapar förutsättningar för en långsiktigt hållbar och marknadsmässig samverkansmodell.

Med utgångspunkt i ägardirektivet om att utreda och föreslå förändringar runt ägardirektiv gällande utrullning av laddinfrastruktur har bostadsbolagen bedrivit ett utvecklingsprojekt vilket synliggjorde möjligheterna med delning av laddinfrastruktur genom tillståndsparkering som nu öppnats upp för i budget 2026.

Med utgångspunkt i ägardirektivet om att utreda förutsättningar för att samla driften av tomtmarksparkering under parkeringsbolaget, har bolaget i samverkan med berörda parter utrett förutsättningarna.

En tydlig affärsmodell för uthyrning av laddplatser har implementerats, och arbetet pågår parallellt med att ta fram affärsmodeller för delad laddning till exempel via gästparkering eller tillståndsparkering.

Diskussioner och utvärderingar av affärsmodeller pågår gemensamt med systerbolagen som har utvärderat ett par modeller i praktiken. Det finns därmed ett par modeller framtagna, och den kvarstående utmaningen ligger i att välja den modell som är mest skalbar och anpassad till organisationen och system inom bolaget.

Utbyggnadsplan tillsammans med Stockholms Stads Parkering AB finns för blockhyrda garage i innerstad och ytterstad. I dagsläget har bolaget 3 utrullningsprojekt med totalt 184 nya laddplatser tillsammans med Stockholm Stads Parkering AB. Dessa förväntades vara klara under 2025 men slutdatum är förskjutet till våren 2026. Utöver det är 7 garage med totalt 622 laddplatser påbörjade med förväntad driftsättning under 2026. Bolaget har även tagit fram en plan tillsammans med den nya helhetsleverantören som omfattar samtliga övriga parkeringsytor. Framtagna utrullningsplaner kommer att revideras i och med ändrade ägardirektiv för 2026. Mätningar av elkapaciteten i de fastigheter som ligger i nära anslutning till parkeringsanläggningarna har fortgått och kommer att anpassas i syfte att följa reviderade utrullningsplaner. Syftet är att endast beställa nödvändig kapacitet från elnätsägaren.

För att hyresgäster ska känna till vilka parkeringsplatser som är förberedda eller försedda med laddstolpar har Stockholmshem kommunicerat via bolagets kommunikationskanaler, så som Stockholmshemmet och webbplatsen.

I syfte att minimera risker har Stockholmshem haft ett nära samarbete med Storstockholms Brandförsvär under utbyggnadsprocessen samt säkerställt att laddinstallationerna uppfyller säkerhetskrav.

Som en del av mobilitetsarbetet har bolagets mobilitetsråd arbetat med att tillhandahålla mobilitetstjänster såsom bilpooler och leveransboxar, för att underlätta hållbara transportalternativ för hyresgästerna. Bolaget har aktivt arbetat med att integrera dessa tjänster i nya fastigheter, vilket gör det enklare för hyresgäster att välja miljövänliga transportmedel.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 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				 Bolaget informerar hyresgäster via de kommersiella kanalerna, Stockholmshemmet, men även via hemsidan. Bolaget informerar även hyresgäster som bor i fastigheter där laddinfrastruktur finns om möjligheten till laddning. Analys Stockholmshem har tagit fram en informationsstrategi samtidigt som en process för att informera hyresgäster om tillgång till laddinfrastruktur har utvecklats. Information om laddinfrastruktur har kommunicerats via bolagets kommunikationskanaler Stockholmshemmet och webbplatsen.
 I ytterstaden säkerställa att minst 50 procent av parkeringsplatserna har laddinfrastruktur år 2026 och 100 procent				 Bolaget har tagit fram en plan som möter befintliga ägardirektiv avseende laddinfrastruktur i ytterstaden och arbetar med införandet av

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
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				laddinfrastruktur enligt den planen. Analys Bolaget har följt framtagna planer för utrullning i både garage och har tagit fram en plan för utrullning på ytparkeringar. Dessa planer kommer att revideras i och med ändrade ägardirektiv för 2026.
 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				 Bolaget har tagit fram en plan som möter befintliga ägardirektiv avseende laddinfrastruktur i innerstaden. Bolaget realiserar införandet av laddinfrastruktur enligt den planen Analys Bolaget har följt framtagna planer för utrullning i både garage och har tagit fram en plan för utrullning på ytparkeringar. Dessa planer kommer att revideras i och med ändrade ägardirektiv för 2026.
	  Andel parkeringsplatser med laddinfrastruktur Analys Andel parkeringsplatser med laddinfrastruktur är i nuläget 1 664 av totalt 11 195. Om beräkning istället görs på antal parkeringsplatser där det är möjligt att installera laddstolpar blir andelen 16 %.	15 %	12 %	
				  Stockholms Stads Parkering AB, AB Familjebostäder, AB Svenska Bostäder och AB Stockholmshem ska utvärdera och uppdatera befintliga

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				överenskommelser avseende installation och drift av laddinfrastruktur på bostadsbolagens parkeringar. Utvärdering och uppdatering ska ske med utgångspunkt i aktuella ägardirektiv kring utbyggnad av laddinfrastruktur och för att säkerställa affärsmässiga principer för bolagen Analys Bostadsbolagen har genomfört en översyn av det befintliga ramavtalet med Stockholm Parkering avseende laddinfrastruktur. Genomgången visar att ansvarsfördelningen i stort är tydlig, men att den nuvarande modellen kan utvecklas ytterligare för att bättre uppfylla kraven på affärsmässighet.
				  Stockholms Stadshus AB ska i samarbete med kommunstyrelsen, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem utvärdera, och i förekommande fall föreslå förändringar i, bolagens ägardirektiv gällande arbetet med laddinfrastruktur i syfte att säkerställa affärsmässighet och genomförbarhet givet bolagens planerade investeringsvolym, underhållsbehov och nyproduktionsmål samt mål och åtgärder i enlighet med miljöprogrammet, klimathandlingsplanen och bolagens klimathandlingsplaner Analys Bostadsbolagen har bedrivit ett utvecklingsprojekt under början av 2025,

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				vilket har presenterats vidare. Kunskapsunderlag finns framtaget som ska spegla flera perspektiv. Detta arbete synliggjorde möjligheterna med delning av laddinfrastruktur genom tillståndsparkering som nu öppnats upp för i budget 2026.
				 Stockholms Stadshus AB ska i samarbete med Svenska Bostäder AB, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, Fastighetsnämnden och Stockholms Stads Parkerings AB utreda om stadens samlade tomtmarksparkering på lång sikt ska driftas av Stockholms Stads Parkerings AB med långsiktiga avtal Analys Bolaget har, i samverkan med berörda parter, utrett förutsättningarna för att stadens samlade tomtmarksparkering på lång sikt driftas av Stockholm Parkering genom långsiktiga avtal.

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



Stockholmshem integrerar ett starkt miljöfokus i byggnation och förvaltning för att bidra till en hållbar stadsutveckling. Miljöarbetet är certifierat enligt ISO 14001, vilket säkerställer att bolagets miljömål följs upp och kontinuerligt förbättras.

För att säkerställa att skadliga ämnen som skulle kunna orsaka utsläpp inte byggs in i fastigheterna använder sig Stockholmshem av Byggvarubedömningen i alla ny- och ombyggnadsprojekt. Byggvarubedömningen bedömer och tillhandahåller information om byggvarors kemiska innehåll och miljöpåverkan under livscykeln samt arbetar för att påverka produktutvecklingen mot en giftfri och god bebyggd miljö. Under året har stickprov genomförts kring användandet av Byggvarubedömningen i ett antal projekt. Resultatet visar att loggböcker finns i samtliga projekt, vilket är positivt. Det som också noterades var att bolaget skulle gynnas av att lyfta en tydligare rutin kring hantering av avvikelser, vilket bolaget kommer att arbeta vidare med under 2026.

Ett arbete har pågått under året med att kartlägga användandet av kemikalier som används i den dagliga

driften av bolagets fastigheter. Stickprov har genomförts på olika delar av organisationen vilka visade på brister i gemensamma arbetssätt och uppföljning. Detta har lett till att bolaget påbörjat implementering av stadens gemensamma verktyg för driftskemikalier, Chemsoft. Ett antal verksamheter har påbörjat arbetet i verktyget för att sedan kunna utvärdera och utforma användningen framåt i större skala.

Bolaget har bidragit till arbetet med revidering av stadens vägledning för beräkning av byggavfall samt framtagande av metodik för uppföljning. Detta arbete kommer att fortsätta under 2026. Arbetet med att implementera den nya avfallsplanen har påbörjats och kommer vara i fokus under inledningen av 2026.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Bistå berörda nämnder och bolag i arbetet med att ta fram en metod för uppföljning av byggavfall samt ställa krav på minskad mängd byggavfall				 Samverka med Miljöförvaltningen m fl kring gemensamma metoder och mätetal Analys Bolaget har bidragit till revidering av stadens vägledning för beräkning av byggavfall samt framtagande av mall för uppföljning. Arbetet kommer att fortsätta under 2026.
	 Andel avslutade bygg- och anläggningsentreprenader där varor miljöbedömts och loggats i Byggvarubedömningen Analys Samtliga nybyggnadsprojekt och större ombyggnadsprojekt som avslutats under året har en loggbok i Byggvarubedömningen där byggvaror miljöbedömts och loggats.	100 %	100 %	

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



Den sammanvägda bedömningen är att Stockholms hem har uppnått inriktningsmålet på årsbasis i och med att samtliga fyra mål för verksamhetsområdet som ingår i målet har uppnåtts. Aktiviteterna som ingår har löpt på enligt plan och utfallet för de indikatorer som är kopplade till målet ligger i stort i nivå med årsmålen, sånär som antal påbörjade hyresrätter där försenad granskningsprocess medförde att planerat projektet inte kunde starta samt avvikelse investeringsbudget där den lägre investeringen beror på sänkta slutkostnadsprognoser, förskjutning i tid samt att nybyggnationer inte har startat som planerat. Bolagets bidrag till att uppfylla inriktningsmålet redovisas under respektive mål för verksamhetsområdet.

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



Stockholmshem har ett ekonomiskt utfall för 2025 som överstiger resultatkrav och en fortsatt finansiellt stabil verksamhet. Fastighetsvärdena har stigit med 3,6 % motsvarande 2,2 mnkr och uppgår till 66 mdkr per 31 december 2025.

Stockholmshem arbetar aktivt med att säkerställa att bolaget är ett långsiktigt stabilt företag som förvaltar fastigheterna väl och säkerställer värdet för en hållbar fastighetsportfölj. Bolaget arbetar mot stadens mål med att bygga nya bostäder samt underhåller och utvecklar befintligt bestånd för att säkerställa en stark balansräkning.

Bolaget påverkas dock av omvärldsfaktorer som exempelvis ökade kostnader till följd av inflation och taxehöjningar vilket inte har kunnat kompenseras fullt ut av hyreshöjningar. För att möta utmaningarna arbetar bolaget bland annat med driftoptimering, utbyggnad av solenergi samt för att förbättra driftnetton.

Stockholmshem har deltagit i en referensgrupp i Stockholms stad med syfte att ta fram en handlingsplan för att öka andelen extern finansiering av omställnings- och utvecklingsprojekt från EU:s fonder och program samt andra finansiärer. Bolaget har tagit med sig insikter från arbetet och har fortsatt arbetet med kartläggningen av erfarenheter. Bolaget har även påbörjat översyn av nytt arbetssätt för att framåt möjliggöra ett mer strukturerat angreppssätt av uppföljning och planering inför kommande år. Syftet är att arbetssätt och metodik ska gå i linje med den handlingsplan som tas fram inom ramen för det stadsgemensamma uppdraget. I och med att bolaget har fått tillgång till bidragsportalen där möjliga bidrag listas, finns bättre förutsättningar framåt att identifiera relevanta bidrag att söka. Bolaget har beviljats finansiering för några projekt samt väntar svar på några ytterligare ansökningar. Bolaget har exempelvis erhållit bidrag från Naturvårdsverket för hållbara lösningar i utemiljön i ett antal nyproduktionsprojekt.

Bolaget har deltagit i fyra utredningsuppdrag med koppling till parkeringsfrågor och i förekommande fall laddinfrastruktur, i samarbete med utpekade parter. Ett av dessa redovisas nedan och tre i avsnitt 2.3.

Med utgångspunkt i ägardirektivet om att utreda blockhyresavtal och driftavtal med parkeringsbolaget har bostadsbolagen genomfört en översyn av befintliga blockhyresavtal och driftavtal av parkeringsanläggningar med Stockholm Parkering. Utvärderingen visar att ansvarsfördelningen i huvudsak är tydlig, men att det är svårt att bedöma affärsmässigheten. Det saknas strukturerade och dokumenterade marknadsjämförelser för att säkerställa affärsmässighet, tydliga principer för hyressättning samt dokumentation kring avtalade prismodeller.

Stockholmshem deltar aktivt i arbetet med att utvärdera befintliga avtal mellan Stockholm Parkering och bostadsbolagen avseende blockhyresavtal och driftavtal av parkeringsanläggningar. Utvärderingen sker med utgångspunkt i att säkerställa tydlig ansvarsfördelning och affärsmässiga principer. Ambitionen är att utvärderingen ska resultera i tydliga och gemensamma utgångspunkter för framtida samarbete och avtal med Stockholm Parkering. Arbetet med utvärderingen fortskrider enligt uppdrag samt att datainsamling och underlag i huvudsak är slutförda. Stockholmshem har deltagit i arbetet under våren tillsammans med Stockholm Parkering och bostadsbolagen för att diskutera de punkter och frågeställningar som identifierats i förarbetet. Analysarbete pågår och arbetet bedöms vara i fas för slutrapportering inom utsatt tid.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt verka för ökad egen regi och arbeta med att minska beroendet av externa konsulter till förmån för egen personal				 Bolaget ska utreda fördelningen mellan externa konsulter/egen regi för att minska beroende av externa konsulter inom strategiskt viktiga områden. Analys Arbetet ingår som fokus i det löpande arbetet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				En specifik kartläggning av nuläget är genomförd som stöd till fortsatt fokus på frågan, vilket kommer tas till vara under 2026.
 Arbeta för att öka extern finansiering				 Bolaget ska genom omvärldsbevakning och kartläggning av möjligheter till extern finansiering, skapa en struktur och metodik för matchning mot planerade projekt. Analys Bolaget har fortsatt arbetet med kartläggning av våra erfarenheter och omvärldsbevakning i frågan. Arbetssätt har setts över för att möjliggöra ett strukturerat angreppssätt av uppföljning och planering inför 2026. Detta arbete kommer fortlöpa in i 2026 och tas vidare till nästa steg. Syftet är att arbetssätt och metodik ska gå i linje med den handlingsplan som tas fram inom ramen för det samlade uppdraget i frågan.
 Inför beslut om inriktning eller genomförande av projekt undersöka möjligheter till extern finansiering som erbjuds inom EU:s fonder och program				 Bolaget ska i varje nyproduktionsprojekt undersöka möjlighet till extern finansiering. Analys Arbeta pågår med omvärldsbevakning i frågan och kartläggning ska göras med lärdom av annat arbete som sker inom staden. Bolaget har sökt och beviljats finansiering för några projekt samt väntar svar på några ansökningar.
	  Andel administrations- och indirekta kostnader Analys På grund av sänkta driftskostnader blir	6 %	5 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	andelen administrations- och indirekta kostnader högre.			
	 Andel investeringsprojekt vars genomförandebeslut är i god överensstämmelse med inriktningsbeslut Analys Inga genomförandebeslut har beslutats av kommunfullmäktige under 2025.	100 %	100 %	
	 Avvikelse investeringsbudget, % Analys Den lägre investeringen beror på sänkta slutkostnadsprognoser, förskjutning i tid samt att nybyggnationer inte startat som planerat.	-20,62 %	2 100 mnkr	
	 Direktavkastning Analys Ökning av både marknadsvärde och driftnetto har gett ett bättre utfall än årsmålet.	2,5 %	2,3 %	
	 Driftkostnad/kvm Analys Sänkta driftskostnader ger ett lägre utfall än årsmålet.	768	850	
	 Driftnetto/kvm Analys Sänkta driftskostnader ger ett högre utfall än årsmålet.	764	760	
	 Resultat efter finansnetto(mnkr) Analys Utfallet överstiger resultatkrav med 169 mnkr på grund av lägre driftskostnader samt	424	255	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	en reversering av tidigare nedskrivning av fastighet.			
				  Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, förskolenämnden, idrottsnämnden, socialnämnden, trafiknämnden, utbildningsnämnden, äldrenämnden, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholms hem, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB och Stockholm Vatten och Avfall AB ta fram en handlingsplan för att de kommande åren väsentligt öka andelen extern finansiering av omställnings- och utvecklingsprojekt från EU:s fonder och program samt andra finansiärer Analys Bolaget har deltagit aktivt i referensgrupp i Stockholms stad med syfte att ta fram en handlingsplan för att de kommande åren väsentligt öka andelen extern finansiering av omställnings- och utvecklingsprojekt från EU:s fonder och program samt andra finansiärer. Bolaget har tagit med sig insikter från arbetet i referensgruppen till internt arbete med frågan vilket bolaget kommer att fortsätta med under 2026.
				  Kommunstyrelsen ska i samarbete med fastighetsnämnden, idrottsnämnden, äldrenämnden och AB Stockholms hem utreda hur Svedmyrabadet kan renoveras till att bli ett bad för äldre och andra grupper i behov av uppvärmda bassänger.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Inriktningen gällande finansieringen av driften av det framtida badet är att denna ska ske gemensamt av idrottsnämnden och äldrenämnden, möjlig form för detta ska tas fram inom ramen för utredningen Analys Utredning är klar men några utestående frågor återstår. Arbetet slutförs under 2026.
				  Stockholms Stads Parkering AB, AB Familjebostäder, AB Svenska Bostäder och AB Stockholmshem ska utvärdera befintliga avtal mellan Stockholm Parkering och bostadsbolagen avseende blockhyresavtal såväl som driftavtal av parkeringsanläggningar. Utvärderingen ska ske med utgångspunkt i att säkerställa tydlig ansvarsfördelning och affärsmässiga principer Analys Bolagen har genomfört en översyn av befintliga blockhyresavtal och driftavtal. Utvärderingen visar att ansvarsfördelningen i huvudsak är tydlig, men att det är svårt att bedöma affärsmässigheten. Det saknas strukturerade och dokumenterade marknadsjämförelser för att säkerställa affärsmässighet, tydliga principer för hyressättning samt dokumentation kring avtalade prismodeller.

3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb



Stockholmshem arbetar för att stärka områdesutvecklingen där förbättrade livsvillkor för invånarna är en av utgångspunkterna tillsammans med förbättrade villkor för den lokala företagsamheten. Bolaget har fortsatt arbeta för att möjliggöra för fler långtidsarbetslösa att få en ingång till sysselsättning samt värdefull

arbetslivserfarenhet som ökar deras möjligheter på arbetsmarknaden. Bolaget har ett nära samarbete med arbetsmarknadsförvaltningen vad gäller platser för Stockholmsjobb och upplåter även passande lokaler i fokusområden till Jobbtorg. Stockholmshem har även ett samarbete med organisationen Misa som hjälper människor att genom praktik och arbetsträning komma ut i arbetslivet. Bolaget har tagit emot fyra personer under året till kontoret i Skärholmen och har efterfrågat ett utökat samarbete framåt med kandidater även till kontoret i Solberga. Samarbetet fungerar bra och bolaget har en god dialog med handledarna. Samarbetet med arbetsmarknadsförvaltningen och Jobbtorg har lett till att vi anställer miljövärdar som bidrar till ökad trygghet i våra områden. Satsningen har varit och är lyckad, bland annat genom att individer som står långt ifrån arbetsmarknaden får möjlighet att arbetsträna. Miljövärdarna bidrar till trygghet genom ökad närvaro i bolagets fokusområden men också till trivsel eftersom miljörum, miljöstugor och omgivningarna hålls renare och fräschare.

Stockholmshem tar varje år ett stort ansvar för mottagande av ferieungdomar från stadsdelsförvaltningarna som erbjuds arbete i bolagets bostadsområden. Arbetet som dessa ungdomar utför bidrar till gemenskap samt trevliga, trygga och funktionella boendemiljöer. Stockholmshem har under sommaren tagit emot 113 ferieungdomar och anställde 12 handledare som ansvarade för dem. Handledarna möjliggjorde också att bolaget kunde ha alla ferieungdomar på plats samtidigt under en och samma period. Arbetssättet var nytt för i år och föll ut bra. Handledarna avlastade även ordinarie personal som tidigare har fått lägga mycket resurser på att omhänderta och arbetsleda ferieungdomarna. Exempel på arbetsuppgifter som ferieungdomar har genomfört är upprustning av utemöbler, målning av källargångar och miljöstugor, borttagning av klistermärken på dörrar, linjemålning av parkeringsplatser samt olika slags trädgårdsarbete. Ferieungdomarna har även genomfört pyssel- och lekaktiviteter med barn. Ferieungdomarna fördelades över samtliga områden inom bolagets fastighetsbestånd. På det stora hela har ferieungdomarna och handledarna utfört många arbetsuppgifter som har bidragit till ökad trivsel i bolagets bostadsområden, och det till en lägre kostnad än om externa aktörer hade genomfört samma arbete.

Som ett ytterligare led i att motivera och attrahera unga människor till branschen har Stockholmshem ett pågående samarbete med Kungliga ingenjörsvetenskapsakademien, där bolaget erbjuder praktikplatser. Utöver har bolaget även tagit emot LIA-praktikanter från YH-utbildningar och examensarbetare. Stockholmshem och Röda Korsets Folkhögskola i Skärholmen undersökte under hösten tillsammans intresset för att starta en lokal yrkeshögskoleutbildning av fastighetsskötare/tekniker till branschen. Ett särskilt fokus är tänkt att ligga på yngre, både kvinnliga och manliga studenter med upptagningsområde kring Skärholmen. Flera workshops med branschen hölls under hösten och både allmännyttiga och privata fastighetsägare visade ett positivt intresse. Nästa steg är att utarbeta ett förslag till utbildningsplan inför en möjlig ansökan.

Stockholmshem arbetar kontinuerligt med att bidra till ökad sysselsättning för personer som står långt från arbetsmarknaden genom att ställa sociala krav i upphandlingar. Inköpsfunktionen arbetar löpande med att säkerställa att kraven är ändamålsenliga och inte begränsar konkurrensen i onödan, i syfte att även mindre aktörer ska kunna delta. Leverantörer och konsulter uppmanas att bilda samarbeten för att tillsammans uppfylla krav på kompetens och ekonomisk stabilitet.

Under året har nya upphandlingar genomförts avseende städning av allmänna utrymmen samt utemiljöskötsel, där krav enligt stadens dialogmodell för arbetsfrämjande villkor har ställts. Utöver detta pågår ytterligare en upphandling av utemiljöskötsel för vissa förvaltningsområden där motsvarande sociala krav ingår. Vid entreprenadupphandlingar med kontraktsvärden om cirka 50 mnkr eller högre ställer Stockholmshem även krav på sysselsättningsfrämjande åtgärder. Samtidigt eftersträvas en balans i kravställningen för att inte utesluta mindre eller medelstora aktörer och därigenom säkerställa god konkurrens.

Inom ramen för verksamhetsåret har bolaget analyserat omfattningen av kommande upphandlingar och identifierat att krav på sysselsättningsfrämjande åtgärder framför allt är relevanta vid entreprenadupphandlingar med högre kontraktsvärden samt vid återkommande tjänsteupphandlingar.

Samtidigt betonas vikten av proportionalitet i kravställningen för att säkerställa god konkurrens. Sammantaget bedöms bolaget under 2025 ha lagt en stabil grund för att fortsatt integrera sysselsättningsfrämjande krav i relevanta upphandlingar kommande år.

Uppföljning av sociala krav är inarbetad i bolagets ordinarie uppföljningsprocess. Uppföljningar har påbörjats under året och sker i samverkan med leverantörer samt arbetsmarknadsförvaltningen i syfte att säkerställa faktisk effekt och måluppfyllelse.

Genom stadens näringslivspolicy tydliggörs bolagets ansvar i att stimulera entreprenörskap och nyföretagande. Som en del av detta har Stockholmshem arbetat strategiskt med näringslivets perspektiv vid projektering samt tillskapande och underhåll av ändamålsenliga lokaler. På så sätt har bolaget bidragit till att främja näringslivets tillväxt och områdets utveckling.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt bidra till att fler långtidsarbetslösa får en ingång till jobb på ordinarie arbetsmarknad exempelvis genom fler Stockholmsjobb, och i högre grad ställa sociala krav i upphandlingar				 Framtagna rutiner för sociala krav i upphandling implementeras under 2025, inom områdena städ och utemiljö. Analys Framtagna rutiner för sociala krav i upphandling har implementerats. Inköpsfunktionen arbetar kontinuerligt med att ställa sociala krav i upphandlingar. Nya upphandlingar är genomförda för både städ av allmänna utrymmen och utemiljöskötsel där uppföljning avseende uppfyllnad av sociala krav är inarbetade i bolagets uppföljningsprocess.
				 Utredda hur många upphandlingar bolaget kommer göra nästa år och i hur många av dessa krav på sysselsättning bör ingå. Analys Totalt har elva upphandlingar slutförts där krav avseende sysselsättningsfrämjande åtgärder har ställts, främst inom större entreprenadupphandlingar med kontraktvärden över 50 mkr samt vid upphandlingar av städning och utemiljöskötsel. Bolaget har analyserat omfattningen av kommande upphandlingar och identifierat att krav på sysselsättningsfrämjande åtgärder framför allt är relevanta vid entreprenadupphandlingar

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				med högre kontraktsvärden samt vid återkommande tjänsteupphandlingar. Sammantaget bedöms bolaget ha lagt en stabil grund för att fortsatt integrera sysselsättningsfrämjande krav i relevanta upphandlingar kommande år.
				 Vidareutveckla stödmaterial för social hållbarhet, se över tröskelvärden och säkerställa att rutinerna efterföljs. Analys Stödmaterial för social hållbarhet har implementerats och uppföljning sker enligt uppföljningsplan.
 I ökad utsträckning tillgängliggöra arbetsplatser genom sociala krav i stadens upphandlingar				 Framtagna rutiner för sociala krav i upphandling implementeras under 2025, inom områdena städ och utemiljö. Analys Framtagna rutiner för sociala krav i upphandling har implementerats. Inköpsfunktionen arbetar kontinuerligt med att ställa sociala krav i upphandlingar. Nya upphandlingar är genomförda för både städ av allmänna utrymmen och utemiljöskötsel där uppföljning avseende uppfyllnad av sociala krav är inarbetade i bolagets uppföljningsprocess.
	  Antal tillhandahållna platser för feriejobb Analys Bolaget har ett strukturerat arbetssätt för att ta emot ferieungdomar från staden. Bolaget har tagit emot 113 feriearbetare och 12 handledare som tagit emot och lett det dagliga arbetet.	113 st	100 st	
	  Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	5 st	5 st	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Analys Bolaget har ett bra samarbete med arbetsmarknadsförvaltningen och Jobbtorg och har tagit emot fem miljövårdar.			
	 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb Analys Bolaget har ett bra samarbete med arbetsmarknadsförvaltningen och Jobbtorg och har tagit emot fem miljövårdar.	5 st	5 st	

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

Stockholmshem arbetar kontinuerligt med marknadsanalyser inför kommande ny- och ombyggnation. Bolaget verkar för att tillgodose bostäder för alla som vill bo i Stockholm, vilket innebär boenden i olika former och standarder. Arbetet innebär också att de som har särskilda behov enklare ska kunna leva ett fullgott liv, röra sig och trivas i sina bostäder. Stockholmshem har bidragit i det stadsövergripande arbetet för en rörlig och välfungerande bostadsmarknad, dels genom arbete för att öka rörlighet i det befintliga beståndet, dels genom att kontinuerligt i varje projekt utreda behovet av olika lägenhetsstorlekar.

Stockholmshus är ett sätt att erbjuda bostäder till rimliga hyresnivåer och bolagets nyproduktion planeras med ett stort inslag av Stockholmshus. Stockholmshusen syftar till att förenkla planeringsprocessen, sänka byggkostnaderna och som följd av det få ned hyresnivåerna. Stockholmshusen har även vidareutvecklats gestaltningsmässigt för att passa in i fler bebyggelsetyper. Gestaltningsprogrammet är kompletterat med en modern gestaltning som skapar förutsättningar för att bygga Stockholmshus på fler platser såsom till exempel 60- och 70-talsområden. Exempel på ändringar är att glacerade keramikplattor används istället för tegelinslag i bottenvåningarna, fasaden utförs med puts inspirerat av fönsterband istället för fönsteromfattningar samt att fasadkulörerna har kompletterats med ny kulör som bättre passar in i dessa områden. För att kunna erbjuda bostäder med överkomliga hyror för bostäder har Stockholmshem genomfört en strategisk upphandling av Stockholmshusen. Inom ramen för dessa projekt byggs bostäder som är tillgängliga för en bredare del av befolkningen, vilket bidrar till att fler stockholmare kan ta sig in på bostadsmarknaden. Exempel på nyligen genomförda projekt är Fotsacken i Västertorp och Bjurbäcken i Rågsved. Vidare har bolaget fortsatt utveckla projektportföljen för att uppnå stadens mål avseende olika former av bostadsförsörjning och anpassat den efter den aktuella ekonomiska situationen. Det långsiktiga målet är att Stockholmshus ska finnas etablerade i flera delar av staden, i synnerhet i områden som idag domineras av andra upplåtelseformer.

Stockholmshem nominerade satsningar på Stockholmshusen till den europeiska tävlingen European Responsible Housing Awards 2025. Stockholmshusen vann i kategorin ”Prisvärda bostäder” och bland konkurrenterna fanns bidrag från Grekland och Österrike och ytterligare ett svenskt bidrag - ”Sveriges Allmännyttas Kombohus”.

I marknadsanalyser inför nyproduktion undersöks det befintliga lägenhetsbeståndet. Underlag över vad som förmedlats i området tas fram för att kunna komplettera beståndet på bästa sätt. Detta kombineras med underlag över inkomstnivåer och bedömning av betalningsförmåga. Yteffektiv utformning oavsett lägenhetsstorlekar är ett viktigt programkrav med tanke på boendeekonomin. Finns det efterfrågan och betalningsförmåga för större lägenheter arbetas dessa in i projekten och utformas yteffektivt för att

möjliggöra rimlig månadshyra. Ambitionen för de lägenheter bolaget uppför är att de måste kunna efterfrågas av bostadssökanden och där fyller marknadsanalysen en central funktion.

Bolaget har aktivt arbetat i samtliga av stadens fokusområden, främst genom befintligt bestånd. Det aktiva arbetet består bland annat i aktiva boendedialoger samt en stark samverkan med lokalsamhället, däribland fastighetsägarföreningarna i Skärholmen, Rågsved och Järva. I Skärholmen, Sättra och Rågsved finns etablerade dialoglokaler som dels används av bolaget för dialog med boende, dels av föreningar och stadsdelsförvaltningar. Uppförandet av ytterligare en dialoglokal belägen i Skarpnäck har påbörjats. Under året har ett Stockholmshus med 125 lägenheter färdigställts i Rågsved med inflytt under våren.

Under senare delen av augusti påbörjades inflytt i kvarter Örtuglandet och projektet är nu inflyttat i sin helhet. Här har 96 yteffektiva lägenheter byggts som rymmer flera rum på mindre yta. Stor omsorg har lagts på lägenhetsutformning för att skapa attraktiva och yteffektiva lägenheter med bra planlösningar, ljusinsläpp och tillgång till balkong eller uteplats. Projektet har tagit hänsyn till behovet av många lägenheter och ett blandat hyresbestånd där små yteffektiva två- och trerumslägenheter byggs tillsammans med rymliga lägenheter för större familjer. Trots det attraktiva läget har det tagit längre tid än förväntat att få lägenheterna uthyrda och det har skett fler sena avhopp än vanligt, vilket visar på en ny trend. Även uthyrning av projektet Tjället, 232 lägenheter på Sankt Göransgatan, har skett under året. På grund av vikande efterfrågan på studentlägenheter omvandlades 105 lägenheter till ungdomsbostäder under projektiden. I förmedlingen har ungdomsbostäderna gått åt först, medan studentlägenheterna tagit längre tid och krävt fler annonseringar. Det gör att bolagets tidigare analys om en ökad tillgång och därmed en svagare efterfrågan för studentbostäder i närförort, ytterstad och även innerstaden bekräftas. Bolaget har fortsatt bevaka trend för efterfrågan av studentbostäder. Stockholms hem har även under hösten fortsatt att delta i en arbetsgrupp bestående av studentbostadsföretagen, systerbolagen och andra aktörer på bostadsmarknaden med syfte att förbättra förmedlingen av studentbostäder.

Bolaget har fortsatt arbetet och den aktiva samverkan med olika aktörer inom stadens gemensamma initiativ att tillhandahålla försöks- och träningslägenheter, Bostad Först, förturslägenheter och skyddade boenden för våldsutsatta. Genom att förmedla dessa bostäder skapas möjligheter till ett stabilt boende för utsatta grupper och ett gemensamt arbete för att motverka hemlöshet.

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

En sammanhållen stad

Stockholms hem har bedrivit ett långsiktigt arbete för att utveckla och stärka de områden som staden identifierat som fokusområden samt utöver detta ytterligare två baserat på bolagets storlek på bestånd och analys av nyckeltal. Utöver stadens utvalda fokusområden - Skärholmen/Sättra, Hagsättra/Rågsved, Järva och Farsta - styr således bolaget även särskilda resurser till Hässelby och Skarpnäck. Utifrån storleken på beståndet, och i förhållande till systerbolagens bestånd i respektive område, tar bolaget lite olika roll i de olika fokusområdena. I samtliga fokusområden sker arbetet tillsammans med en stor mängd aktörer inom såväl staden som andra myndigheter, fastighetsägare och civilsamhället.

Stockholms hem har arbetat kontinuerligt med trygghetsfrågorna och social sammanhållning i bolagets bostadsområden. Ett exempel på trygghetsåtgärder är "Trygga Trappan" i Skärholmen och Sättra som är ett samarbete mellan fastighetsägare och polisen för att öka tryggheten i trapphus och andra allmänna ytor. Vidare har bolagets medarbetare deltagit på trygghetsmöten i flera stadsdelar för att stärka samverkan med övriga intressenter såsom andra fastighetsägare, polis, skola och stadsdelsförvaltningar. Även trygghetsvårdar, som bolaget är med och delfinansierar, har deltagit på dessa trygghetsmöten i Hökarängen. Tillsammans med trygghetsvårdarna identifieras och punktmarkeras de områden som upplevs otrygga. Bolaget har även haft representanter som deltagit i Brottsförebyggande rådet (Brå) i Enskede-Årsta-Vantörs

stadsdelsförvaltning och trygghetsforumet i Farsta. Utöver dessa forum deltar bolaget på platssamverkan som ofta samordnas av stadsdelsförvaltningarna i de olika fokusområdena.

Bolaget har samarbetat med systerbolagen, lokala föreningar och civilsamhället för att erbjuda barn och unga idrott, kultur, sommaraktiviteter och läxhjälp. Syftet med insatserna har varit att stärka hälsa, trygghet och social hållbarhet samt stödja det lokala föreningslivet. Projekten omfattar även integration, jämställdhet och minskar risken för att barn och unga dras in i kriminalitet. Stockholmshem har även varit en aktiv part vid genomförandet av Rinkebyfestivalen, Hökarängens dag och Solbergadagen. Genom meningsfulla samarbeten och dialoger ökar medborgarnas inflytande och stolthet över sina bostadsområden. Vidare har Stockholmshem under sommaren tagit emot 113 ferieungdomar som tillsammans med 12 handledare fördelades över samtliga områden inom bolagets fastighetsbestånd. Många av arbetsuppgifterna har bidragit till ökad trivsel i bolagets bostadsområden.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt bidra till stadens mål att senast år 2030 kunna erbjuda alla studenter som vill en studentbostad och pröva nya former för delat boende såväl för studenter som för andra hyresgäster				 Arbeta med marknadsanalyser, analysera delningsboende och samverka med andra studentbostadsföretag i Stockholm och bostadsförmedlingen kring förmedlingsregler och tillgänglighet för studenter i kö. Analys Nära bevakning av trenden för efterfrågan av studentbostäder har fortsatt under 2025. Stockholmshem har även under hösten fortsatt att delta i en arbetsgrupp bestående av studentbostadsföretagen, systerbolagen och andra aktörer på bostadsmarknaden med syfte att förbättra förmedlingen av studentbostäder.
 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				 Bolaget medverkar i arbetet genom åtgärder i befintligt bestånd. Analys Bolaget har aktivt arbetat i samtliga av stadens fokusområden, främst genom befintligt bestånd, utifrån trygghetsskapande åtgärder och dialog med boende och lokalsamhälle.
 Bistå SHIS Bostäder i dess verksamhet och i byggandet av bostäder inom ramen för stadens bostadsförsörjningsansvar				 Bolaget har ett nära samarbetet med SHIS. Analys Bolaget har fortsatt samarbetet kring befintligt bestånd. Det har inte planerats några nya

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				projekt med anledning av att SHIS i dagsläget får sitt behov uppnått genom befintligt bestånd.
 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				 Bolaget skall i varje nybyggnadsprojekt utreda förutsättningarna för att skapa yteffektiva lägenheter med fler rum utifrån den marknadsanalys som genomförs i varje nybyggnadsprojekt. Analys Granskningsrutinerna för projekt i tidiga skeden har vidareutvecklats och förtydligats. Exempelvis genomförs kontinuerliga interna effektivitets- och kvalitetsgranskningar av de projekt som ligger som underlag för kommande detaljplaner. I granskningsarbetet följs bland annat upp att planerna medger tillskapandet av yteffektiva lägenheter med flera rum baserat på projektets och marknadsanalysens förutsättningar.
 Tillsammans med exploateringsnämnden arbeta för att bolagens projektportföljer ska vara minst tio gånger den planerade årliga produktionen				 Bolaget kommer att arbeta aktivt med att söka markanvisningar samt systematiskt undersöka möjligheter till förtätning inom eget bestånd. Analys Bolaget har en nära dialog inom en särskild arbetsgrupp med förvaltningar och systerbolag för att undersöka möjligheterna till förtätning av det befintliga beståndet. Cirka 3 000 möjliga bostäder har identifierats i olika geografier som nu bearbetas.
 Tillsammans med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Stockholms Stadshus AB bedriva en långsiktig och effektiv planering för byggandet av Stockholmshuset. Produktionen av				 Bolaget kommer att delta aktivt i arbetsgrupper inom projektet "Stockholmshuset". Analys Bolaget deltar i Stockholmshusens olika arbetsgrupper

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
Stockholmshus bör utgöra minst hälften av allmännyttans samlade produktion fram till 2030				tillsammans med systerbolagen. Samarbetet innefattar även olika förvaltningar inom staden, till exempel exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret.
 Tillsammans med Micasa Fastigheter i Stockholm AB pröva att samordna planering av byggprojekt. Exempelvis kan bostadsbolagen innehålla projekt som lämpar sig bättre för Micasa och vice versa				 Stockholmshem samverkar med Micasa för att analysera respektive bolags projektportfölj. Analys Bolaget har analyserat Micassas projektportfölj och identifierat en fastighet som skulle kunna vara lämplig för bostadsutveckling. Bolaget har även kontaktat Micasa angående en fastighet som vi själva har haft utmaningar med för sondering om den kan vara lämplig för Micasa istället. Utredning pågår.
 Tillskapa minst 3 500 bostäder under mandatperioden	  Antal färdigställda lägenheter Analys Under året har det skett inflyttning i 375 lägenheter: Bjurbäcken 125 lägenheter, Tjället 154 lägenheter och Örtuglandet 96 lägenheter. Därutöver har 78 lägenheter totalrenoverats i den befintliga delen av Tjället. Dessa lägenheter var tomställda och hyrdes sedan ut till studenter och ungdomar.	375	375	
	  Antal lägenheter i bolagets projektportfölj Analys Ingen markanvisning har tilldelats Stockholmshem under året. Portföljen har däremot minskat med cirka 300 lägenheter på grund av nedlagda projekt samt	3 000	3 000	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	omfördelning av byggrätter inom koncernen.			
				 Bolaget fortsätter att arbeta aktivt med utveckling av detaljplaner och markanvisningar samt genomföra regelbundna möten med stadens förvaltningar. Analys Bolaget har identifierat cirka 3 000 möjliga lägenheter i olika geografier. Dessa idéer utreds vidare för eventuella markanvisningar. Kontinuerliga möten hålls i ett för bostadsbolagen gemensamt forum där dessa möjligheter utreds och diskuteras tillsammans med representanter från exploateringskontoret samt stadsbyggnadskontoret.
 Utveckla bolagets projektportfölj utifrån både eget markinnehav och ett utvecklat aktivt samarbete med berörda nämnder, för att möjliggöra fler byggstartade lägenheter				
	  Andel tillgänglighetsmärkta bostäder i kommunalt bostadsbestånd vid förmedling Analys Lägenheterna vid nyproduktion blir alltid tillgänglighetsmärka och bolaget har fortsatt att tillgänglighetsmärka lägenheter i befintligt bostadsbestånd samt fortsätter det arbetet även framåt.	9 %	8 %	
	  Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag Analys Försenad granskningsprocess medförde att projektet	0	138	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Rosenstenen inte kunde starta som planerat.			
				  AB Svenska Bostäder ska i samarbete med AB Familjebostäder och AB Stockholmshem utreda och lämna förslag på åtgärder för hur den interna byteskon kan bli ett mer effektivt verktyg för att minska trångboddhet, förbättra tillgänglighet och bryta segregation. Arbete ska ske med utgångspunkt i AB Svenska Bostäders pilotprojekt och syfta till att utreda hur detta kan utökas i det befintliga beståndet i samtliga tre bolag Analys Utredning enligt uppdraget har genomförts i samarbete med systerbolagen och med utgångspunkt i de testbäddar som Svenska Bostäder genomfört. Fokusområden har varit efterfrågan i den interna byteskon samt öronmärka bostäder för barnfamiljer. En gemensam rapport med förslag på åtgärder är framtagen, dialog har förts om effektmål och genomförande inför 2026.
				  AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem ska ta en aktiv roll som ankarbyggaktörer i stadens detaljplaneprocesser i syfte att i samarbete med exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden skapa attraktiva bygggrätter. I detta arbete ska bolagen också pröva möjligheten att utveckla bygggrätter för bostadsrätter Analys Bolaget agerar ankarbyggaktör i förstudien för Hökarängen. I stadsdelen

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				har bolaget tillsammans med såväl exploateringsnämnden som stadsbyggnadskontoret identifierat vilka områden som lämpar sig för bostadsbyggande. I arbetet prövas platser, volymer och identifierats tekniska förutsättningar inför kommande markanvisningar av såväl hyresrätter som bostadsrätter. Bolaget utreder bostadsrätter i delar av projekt som en möjlighet där det krävs för exploateringskontorets genomförbarhet. I nuläget har inget konkretiserats.
				✅ I samarbete med systerbolagen och Bostadsförmedlingen utvärdera genomförda pilotprojekt och därefter ta fram förslag på handlingsplan för ökad rörlighet för fortsatt arbete med syfte att friställa stora lägenheter ska gå till trångbodda barnfamiljer. Analys En utredning har genomförts tillsammans med systerbolagen gällande åtgärder för hur den interna bytesköen kan bli ett mer effektivt verktyg för att minska trångboddhet, förbättra tillgänglighet och bryta segregation. Arbetet har utgått från AB Svenska Bostäders pilotprojekt. En gemensam rapport med förslag på åtgärder är framtagen.
				🛡️✅ Socialnämnden ska i samarbete med stadsdelsnämnderna, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder ta fram en stadsövergripande tillämpningsanvisning för arbetet med försöks- och träningslägenheter samt Bostad Först Analys

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Ärendet har rapporterats i socialnämnd med dnr SOF 2025/752. Arbetet med tillämpningsanvisningarna har skett i nära samverkan med berörda parter och lett till att en digital plattform har skapats för att kunna dela och tillgängliggöra information. En ny samverkansform för berörda parter har också skapats.
				 Stadsbyggnadsnämnden ska i samarbete med exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholms hem och AB Svenska Bostäder ta fram en strategi för konverteringar av kontor och lokaler till bostäder Analys Bolaget har deltagit på startmöte initierat av stadsbyggnadsnämnden samt bidragit med uppgifter om såväl potential som de konverteringar av lokaler till bostäder som bolaget har genomfört.

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



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

Stockholms hem strävar ständigt efter att vara en attraktiv och trygg arbetsplats där medarbetare trivs och stannar. Bolagets värdegrund bygger på tillit till bolagets medarbetare och att de därmed ska ha ett stort handlingsutrymme. Genom regelbundna uppföljningar av arbetsmiljö har bolaget mätt och följt upp arbetsmiljön.

Utfallet i aktivt medskapandeindex är på samma nivå som föregående år vilket är glädjande med tanke på att bolaget genomfört en större organisationsförändring samt en flytt från innerstan till Skärholmen under 2025. Ledarskapsindex har stärkts ytterligare och bolaget fortsätter att arbeta med både ledarskap, motivation och styrning genom olika satsningar. Bland annat har ett flertal chefsutbildningar genomförts i egen regi.

Bolaget har fortsatt fokus på hälsa och välmående för samtliga medarbetare och under året har sjuktalen fortsatt nedåt och är nu på en låg nivå.

Bolagets nyckeltal för jämställdhet har ökat jämfört med föregående år och ligger över snittet för fastighetsbranschen. Sjukfrånvaron för kvinnor, som har legat på en betydligt högre nivå än männens, har minskat rejält. Bolaget har nästintill inga skillnader mellan kvinnor och män vad gäller uttag av föräldradagar.

Vidare har arbetet med kompetensförsörjning fortsatt, och som ett led i det växlas konsultstöd till anställning samt att bemanningen kontinuerligt ses över. Förvaltningsavdelningen omorganisation har bidragit till en mer hållbar och effektiv förvaltning och har skapat en bättre arbetsmiljö för medarbetarna med mer renodlade roller. Stockholmskem har färre medarbetare per chef i genomsnitt efter omorganisationen, vilket också har gett positiva effekter på medarbetares välmående.

Värdegrundsarbetet fortsätter och temat för året var ”Ett Stockholmskem”, vilket fortsätter även 2026 med syftet att främja och stärka samverkan inom bolaget. Under våren genomfördes en Stockholmskemsdag dit samtliga medarbetare var inbjudna. Dagen var startskottet för bolagets dialog om hur medarbetare kan samverka mer och göra varandra bättre. AI fanns till hjälp för att samla in och sammanfatta det som medarbetarna pratade om. Bolaget har arbetat med temat under året. Under Stockholmskemsdagen delades även de årliga priserna Stockholmskems Awards ut, där medarbetare nomineras och uppmärksammas för fina insatser och resultat under året. För att skapa samarbeten och förståelse över gränser inom bolaget togs ett skuggningskoncept fram där alla medarbetare erbjuds att skugga en kollega. Det sjuksattes under hösten med goda resultat och fortsätter även under nästa år.

Stockholmskem var med som en av sponsorerna till Skärholmsloppet i maj och ett antal medarbetare deltog i loppet. En leverantör som erbjuder alla medarbetare förmånscykel har upphandlats, där medarbetare kan leasa/köpa cykel förmånligt via avdrag på lönen. Även SL-kort är en uppskattad förmån för Stockholmskems medarbetare. Bolaget erbjuder även hälsoundersökningar och personalstödsprogram.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att stadens medarbetare inte utsätts för hot, rasism eller otillbörlig påverkan				✅ Bolaget arbetar aktivt med arbetsmiljö och rutiner och utbildar alla medarbetare regelbundet i hantering av hot & våld, diskriminering, mutor och jäv mm. Detta följs upp genom skyddsronder och arbetsmiljökommitté. Analys Bolaget arbetar fortlöpande med utbildning och uppföljning samt med aktiviteter inom ramen för etiska rådet med uppdrag att höja medvetenheten kring just dessa frågor. Enligt årshjulet för chefer har frågorna diskuterats på enheterna och bolaget har påbörjat framttagandet av ett utbildningspaket med olika aktiviteter riktade till olika medarbetargrupper.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	  Aktivt Medskapandeindex Analys Bolagets utfall ligger på samma nivå som föregående år trots omorganisation och att bolaget har flyttat sitt huvudkontor. Ledarskapsindex har ökat och det är något bolaget arbetar systematiskt med att utveckla. Exempelvis har en ny internutbildning för alla chefer införts om vad bolaget förväntar sig av en chef och hur man ska agera i olika personalrelaterade situationer.	81	83	
	  Sjukfrånvaro Analys Bolaget har arbetat systematiskt och enträget för att sänka sjukfrånvaron och stärka hälsa och arbetsmiljö vilket har gett resultat. Siffrorna fortsätter att sjunka och skillnaderna mellan kvinnor och män minskar.	3,6 %	5 %	
	  Sjukfrånvaro dag 1-14 Analys Utfallet för 2025 är 2,02 % vilket är marginellt över årsmålet. Korttidsfrånvaron har ökat något under senare delen av 2025, men ligger fortsatt på en låg nivå. Bolaget har arbetat systematiskt och enträget för att sänka sjukfrånvaron och stärka hälsa och arbetsmiljö vilket har gett resultat.	2 %	2 %	

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 aktuella. Såväl pandemi som det försämrade säkerhetspolitiska läget har drivit behov av organisationsutveckling.

I bolagets RSA är skyddsrum identifierade som samhällsviktig verksamhet. I enlighet med steg 5 och 6 i stadens handbok för RSA har Stockholmshem ökat sitt fokus på att se över förmågan att hantera extraordinära händelser. Detta har bland annat inneburit en större omstrukturering av bolagets kris- och krigsorganisation, kontrollbesiktning av skyddsrum samt en översyn av skyddsrumsförråd. Arbetet med att kartlägga bolagets resursbehov vid höjd beredskap har också påbörjats.

Översynen av skyddsrum har avslutats och alla skyddsrum i bolagets fastighetsbestånd har inventerats. Majoriteten av bolagets skyddsrum har kontrollbesiktigats, vilket utgör den lagstadgade och certifierade kontroll som ska utföras enligt MSB:s föreskrifter. Resterande skyddsrum kommer att kontrollbesiktigas inom kort. Under kommande två år kommer de brister som identifierades i samband med besiktningarna att åtgärdas.

Bolaget har även aktivt deltagit i sektorsarbetet där fokus för bolagets del har legat på skyddsrum redan från början. Under året har stort fokus lagts på att skapa samsyn kring vilka prioriteringar som behövs framåt i arbetet med skyddsrum, vilka utmaningar som finns idag och vilka utmaningar som kan förutses inom de kommande tre till fem åren. Lika mycket fokus har lagts på hur bostadsbolagen kan arbeta mer enhetligt och stärka varandra genom att exempelvis dela resurser, eftersom arbetet med att iordningsställa skyddsrum kommer att kräva omfattande personella insatser. I slutet av året togs en gemensam beredskapsplan fram inom sektorsarbetet. Bolaget inväntar nu mer tydliga riktlinjer för att kunna ta fram aktiviteter för respektive punkt som identifierats i den gemensamma beredskapsplanen, vilket kommer att redovisas för styrgruppen under 2026. Därefter kommer arbetet med att ta fram särskilda beredskapsplaner för systerbolagen att kunna påbörjas.

Bolaget har sett över krisorganisation och beredskapsplan för att säkerställa att bolaget snabbt och effektivt kan hantera olika kriser, framåt benämnd som kris- och krigsstab. För att höja kunskapsnivån hos dem som ingår i kris- och krigsstaben genomfördes en utbildning med tillhörande övning i oktober. Bolaget deltog också under mars i den stadsövergripande krisövningen ”Stadsö25”. Övningen har utvärderats och bidragit till många goda insikter och en ökad förståelse för framtida behov och hur krisledningen behöver utvecklas. Genom översynen av krisorganisationen och beredskapsplanen samt genomförd utbildning med övning har bolaget fått en ökad förståelse för vikten av tydliga roller, etablerade arbetssätt och regelbunden övning inom kris- och krigsstaben. Det har stärkt bolagets förmåga att snabbt, samordnat och effektivt hantera olika typer av kriser.

Under året har bolagets kommunikatörer deltagit i Stockholm stads kommunikatörskonferens 2025 med temat beredskap och kommunikation för motståndskraft. Vidare har Stockholmshem under hösten aktivt deltagit i utvecklingen av ett arbetssätt för återkommande kommunikationsinsatser om hemberedskap. Det har resulterat i ett material som ska ge stöd i och underlätta kommunikationsarbetet kring egenberedskap. Materialet – eller arbetssättet – kallas ”Bli beredd” och har två bilagor: ett diskussionsmaterial samt ett inspirationsmaterial som utformas med utgångspunkt i MSB:s olika kommunikationsområden kopplade till egenberedskap. Stockholmshem kommer att använda materialet som stöd för att planera och genomföra kommunikationsaktiviteter kring egenberedskap under 2026.

Bolaget har genomfört inventeringar av såväl påfrestningar som kan inträffa vid större klimatförändringar som sådana påfrestningar som sker på grund av ett förändrat säkerhetsläge. Säkerhetsbedömningarna omfattar även den ökade inhemska brottsligheten. Utifrån dessa inventeringar har bolaget genomfört flera förändringar som bedöms ha stärkt bolagets och stadens motståndskraft vid en eventuell kris. Bolaget har även påbörjat arbetet med att ta fram en skyfallsberedskapsplan.

Bolaget startade ett pilotprojekt med SMHI gällande en tjänst som varnar för oväder via mejl och sms samt utökad plattform hos SMHI för att kunna följa väderuppdateringarna. Tjänsten testades under sensommaren

för stadsdelarna Hökarängen, Skarpnäck och Bagarmossen. Syftet med tjänsten är att få förhandsbesked från SMHI för att kunna öka upp beredskapen inför kommande extremväder som till exempel skyfall. Tjänsten bedömdes inte ge nämnvärt mer än ordinarie väderleksrapporter, vilket skulle kunna bero på att vädret var stabilt under testperioden. Bolaget har därför valt att avsluta projektet. Bolaget har dock, via skyfallsstrategerna och Trafikkontoret, föreslagit staden att överväga att köpa in tjänsten centralt för alla stadens bolag att kunna nyttja.

Stockholmshem arbetar systematiskt med löpande granskning av behörigheter, klassning av system samt informationssäkerhetsutbildningar för medarbetare inom bolaget. Samtliga medarbetare deltar i detta för att minska riskerna i bolagets informationssystem. Bolaget har lanserat utbildningar inom informationssäkerhet genom så kallad NanoLearning. Konceptet bygger på att korta utbildningsblock skickas ut direkt till medarbetarna med jämna mellanrum vilket gör utbildningarna lättillgängliga.

Bolaget utvärderar löpande de system som är extra känsliga för vår drift ur informationssäkerhetssynpunkt. Detta arbete sker i samarbete med staden som ansvarar för den övergripande IT-miljön. I syfte att hjälpa medarbetare att hantera information på ett korrekt sätt har bolaget tagit fram en ny handbok för informationshantering, som färdigställdes i början av året. Under året har fokus varit att informera om och implementera handboken.

Stockholmshem har under 2025 fortsatt det strategiska arbetet med upphandlingar och avtalsuppföljning i syfte att stärka rådighet, leveranssäkerhet och beredskap. Utbildningsinsatser har genomförts för berörda medarbetare för att säkerställa korrekt och effektiv användning av inköpssystemet Agresso för elektroniska beställningar. Den tidigare planerade integrationen mellan Fast2 och Agresso Inköp kommer i nuläget inte att genomföras på grund av ändrade förutsättningar i framtida leverans från systemleverantör. I stället arbetar bolaget vidare med att utveckla inköps- och uppföljningsarbetet inom befintliga systemlösningar. I samband med upphandlingar säkerställer Stockholmshem även att flera leverantörer kan tillhandahålla efterfrågade och samhällsviktiga tjänster. Detta arbetssätt med multisourcing bidrar till ökad robusthet, minskad sårbarhet och stärkt leveransförmåga vid störningar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Delta i arbetet inom stadens sektorsorganisation för civil beredskap.				 Bolaget deltar aktivt i arbetet inom stadens sektorsorganisation för civil beredskap Analys Bolaget har deltagit aktivt i sektorsarbetet under 2025. Bolaget har fokuserat på att säkerställa en tydlig plan för kontrollbesiktning av samtliga skyddsrum.
	 Andel elektroniska inköp Analys Cirka 69 % av köpen genomförs via Agresso Inköp och cirka 20 % av köpen görs genom arbetsordrar till entreprenörer via FAST2.	68,63 %	70 %	
	 Andel prioriterade avtal där uppföljning genomförts	100 %	83 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Analys Bolaget har identifierat 16 prioriterade avtalsområden (47 leverantörer) och samtliga har följts upp under 2025 enligt bolagets uppföljningsmetod. Uppföljningen omfattade dels hållbarhetskrav och dels generell uppföljning genom driftmöten.			
				 Kommunstyrelsen, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder ska som del i stadens uppdrag om krisberedskap och civilt försvar i samråd med äldrenämnden, stadsdelsnämnderna och Stockholm Vatten och Avfall AB etablera ett arbetssätt för återkommande kommunikationsinsatser om hemberedskap Analys Under hösten har Stockholmshem aktivt deltagit i utvecklingen av ett arbetssätt tillsammans med stadsledningskontoret och de andra bostadsbolagen samt i samråd med äldreförvaltningen, Stockholm Vatten och Avfall samt stadsdelsförvaltningarna. Det har resulterat i ett material som ska ge stöd i och underlätta kommunikationsarbetet kring egenberedskap.

3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser



Bolaget har fortsatt fokusera utvecklingsresurser i stor utsträckning i stadens fokusområden. Där strävar bolaget efter att jämna ut socioekonomiska klyftor samt skapa trygga och attraktiva bostadsområden. I flera av dessa stadsdelar samarbetar Stockholmshem också med andra fastighetsägare i lokala fastighetsägarföreningar med syftet att öka trygghet och trivsel. Sammantaget har arbetet resulterat i flera

framgångsrika trygghetssatsningar som lett till positiv områdesutveckling. Stockholmshem har löpande bevakat samhällsutvecklingen och arbetat brett med att möta de utmaningar som finns. Bolaget har ett långtgående säkerhets- och trygghetsarbete och har arbetat i flertalet frågor i ett nära samarbete med flera av polismyndighetens organisatoriska enheter som Redex, NOA och stadens samarbete kring våldsbejakande extremism.

Stockholmshem deltar och bidrar varje vecka till stadens övergripande lägesbildsmöte - Samverkansmöte för trygghet och säkerhet i Stockholms stad (SiSS). Genom denna samverkan skapas en gemensam lägesbild för att kunna hantera händelser med påverkan på trygghet och säkerhet på ett effektivt och likartat, samtidigt som parterna kan hjälpa och stötta varandra i säkerhets- och trygghetsfrågor.

Ett arbete för att öka tryggheten är ”Trygga Trappan” som är ett samarbete mellan fastighetsägare och polisen, i syfte att öka tryggheten genom att förebygga och motverka oönskat häng och brottslighet som kan uppstå i trappuppgångar och källare. Metoden går ut på att det räknas som olaga intrång om obehöriga uppehåller sig i fastigheters allmänna utrymmen och att polisen kan bötfälla personerna direkt på plats tack vare upprättad fullmakt från fastighetsägarna. Om minderåriga är involverade sker samverkan mellan polis och socialtjänst.

Vidare har bolagets personal deltagit på trygghetsmöten i flera stadsdelar för att stärka samverkan med övriga intressenter såsom andra fastighetsägare, polis, skola och stadsdelsförvaltningar. Även trygghetsvårdar, som bolaget är med och delfinansierar, har deltagit på dessa trygghetsmöten i Hökarängen. Tillsammans med trygghetsvårdarna identifieras och punktmarkeras de områden som upplevs otrygga. Bolaget har även haft representanter som deltagit i Brotsförebyggande rådet (Brå) i Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning och trygghetsforumet i Farsta.

Bolaget har fortsatt haft regelbundna möten med Hyresgästföreningen på central nivå inom bolaget och per geografiskt område. Bolaget har även fortsatt regelbundna möten med Polisen och vid behov med högre intensitet i vissa områden. Tre konferenser har genomförts gemensamt med Hyresgästföreningen för att öka samarbetet mellan de lokala hyresgästföreningarna och bolagets medarbetare. För att främja den sociala sammanhållningen i bostadsområdena har bolaget arbetat aktivt genom fastighetsägarföreningarna.

Stockholmshem vill på ett tydligt sätt skapa mervärden för bolagets hyresgäster samt bidra i de områden bolaget verkar. De organisationer bolaget samarbetar med är verksamma inom områden som främjande av social gemenskap, trygghet, idrott och kultur. Stockholmshem har rutinemässigt begärt in och kontrollerat föreningarnas stadgar, årsredovisning, årsmötesprotokoll och redovisning samt genomfört platsbesök, kreditkontroller och uppföljningssamtal.

Bolaget arbetar strukturerat och aktivt för att motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter. Det har dels gjorts genom Rättvist Byggnad, dels med egna kontrollrutiner och dels genom att utveckla inköpsrutinerna. Bolaget har en avtalscontroller som har fortsatt arbetet med uppbyggnad av interna rutiner samt arbetssätt. Oannonserade kontroller har skett genom samarbetet med Rättvist byggande inom både nybyggnad och ombyggnad/planerat underhåll och arbetssätten utvecklas kontinuerligt tillsammans.

Stockholmshem har även inlett ett samarbete med systerbolagen för att motverka arbetslivskriminalitet på ett sätt som är inspirerat av Rättvist Byggnad. Syftet är att stärka bolagets processer för leverantörskontroller och att genomföra gemensamma revisioner. Samarbetet avvaktar i vissa delar pågående omorganisationer hos systerbolagen. För att inte tappa fart i arbetet har Stockholmshem under hösten fortsatt med att på egen hand beställa arbetsplatskontroller via upphandlad samarbetspartner som utför kontrollerna på plats. Detta ligger i linje med både stadens och bolagens ambitioner att proaktivt stänga ute oseriösa aktörer, samtidigt som det stärker bolagets förmåga att säkerställa regelefterlevnad och en trygg leverantörskedja. Fokus för arbetsplatskontrollerna har varit bolagets prioriterade områden som är städ och utemiljöskötsel. Stockholmshem har fortsatt det strategiska arbetet i samband med upphandlingar och avtalsuppföljning. Arbetsplatskontroller är ett viktigt komplement till de rutiner och systemlösningar

redan har införts för seriositetskontroller, avtalsuppföljning och fakturagranskning. Genom att ha tagit detta steg på egen hand har bolaget samtidigt kunnat bygga erfarenhet och skapa underlag som senare kan delas i det fortsatta samarbetet med systerbolagen. Stockholmshem har även infört egna kontrollrutiner för att motverka denna typ av brottslighet genom att kontrollera leverantörers seriositet. Bolaget vill på detta sätt bidra till en effektiv och sund byggmarknad med fler aktörer och minskade oegentligheter.

Bolaget arbetar även med att förebygga oegentligheter och oseriösa aktörer inom lokaluthyrning. På initiativ av Stockholmshem har en samordnad tillsyn genomförts tillsammans med bland annat stadsbyggnadskontoret och Storstockholms Brandförsvär. Bolaget utför också kontroller kontinuerligt vid uthyrning och överlåtelse av lokaler genom att noggrant granska sökande. Detta för att förhindra att kriminell eller annan olämplig verksamhet etableras inom bolagets fastigheter. På liknande sätt bedrivs en aktiv insats för att identifiera oegentligheter i bolagets fastighetsinnehav. Stockholmshem har ett fortsatt framgångsrikt samarbete med lokalpolisen och andra funktioner inom polismyndigheten, såsom enheten för människohandel och grova brott.

För att minska risken för mutor och korruption i samband med förmedling av hyreskontrakt har Stockholmshem tydliga processer kopplat till den hanteringen. Alla bostäder förmedlas via Bostadsförmedlingen i Stockholm. Bolaget har fortsatt att arbeta systematiskt med granskning av oriktiga hyresförhållanden.

För bolagets alla områden är grunden i trygghetsarbetet en aktiv förvaltning. Här jobbar Stockholmshem med regelbunden tillsyn och närvaro genom rondering i bolagets fastigheter samt trygghetsvandringar i egen regi eller via stadsdelsförvaltningarna och de lokala fastighetsägarföreningarna.

Stockholmshem har nominerats till Kundkristallen 2025 i kategorin Högsta Serviceindex i gruppen för fastighetsägare med fler än 11 000 lägenheter. Kundkristallen är ett unikt branschpris som delas ut till de fastighetsbolag som gjort den största förbättringen eller fått bästa totalresultat i kategorier inom service, produkt och varumärke. Resultaten baseras på kundundersökningar som genomförs tillsammans med AktivBo.

I maj genomförde Stockholmshem den stora årliga hyresgästenkäten där en tredjedel av samtliga hyresgäster tillfrågas om kvaliteten på bolagets förvaltningsservice och upplevelse av produkten. Resultatet är mycket positivt och Stockholmshem har höjt Serviceindex ytterligare till 84,4 från ett redan högt resultat, vilket är bolagets högsta betyg någonsin och är bland de högsta i branschen för stora bostadsföretag.

Serviceindex består av fyra frågeområden:

- Hjälp när det behövs 88,1
- Ta kunden på allvar 89,1
- Trygghet 84,5
- Rent och snyggt 77,6

Resultatet visar att hyresgästernas är nöjda med bolagets service och hur boendet fungerar i vardagen. Delindexen Hjälp när det behövs och Ta kunden på allvar, som bland annat mäter felanmälan, lägenhetsservice och andra kundärenden, ligger på stabila och höga nivåer. Särskilt glädjande i årets resultat är att det samlade trygghetsbetyget har ökat stort från en redan hög nivå. Endast ett mindre antal områden har ett tydligt lägre trygghetsbetyg och utvecklingsarbetet är inriktat på att minska dessa skillnader och lyfta trygghetsbetyget där utfallet är lägst. Rent och snyggt är det enda delindexet som minskar och det är fortsatt bolagets största förbättringsområde, främst inom sophantering och städning av miljörum. Där skedde flera avtalsbyten före sommaren med en del uppstartsproblem i övergången till de nya leverantörerna. Bolaget har tagit fram nya rutiner för skötseluppföljning av avtalen, tydliggjort rollerna för tillsynen och leverantörskontakter samt genomfört utbildningar för aktuella roller innan sommaren.

Tillsyn källare och vind ökar däremot lite och där syns effekten av bolagets arbete med rondering. Utemiljöfrågorna ligger på ungefär samma nivå som tidigare och skillnaderna har minskat något mellan

olika områden. En starkt bidragande orsak till bolagets framgångar när det gäller hyresgästernas betyg i serviceindex är den månatliga metodiska uppföljningen och målsättningen att hantera samtliga kundärenden mer effektivt.

Bolaget har månadsvis följt upp skadeutfall och orsaksanalys för alla skador i syfte att följa utvecklingen och säkerställa att bolaget gör rätt prioriteringar, samtidigt som proaktivt arbete möjliggörs. Bolaget har även tagit fram en strategisk plan via driftplaner per fastighet för att systematiskt utföra stamspolningar för att minska eventuella stamstopp och vattenskador.

Under hösten 2024 genomförde bolaget en omorganisation av förvaltningen som delvis bidrog till att få bättre koll på uppkomna skador. Bolaget ser nu att den nya organisationen, med en särskild grupp inriktad på skador och besiktningar, har resulterat i en mer hållbar och mer effektiv hantering av skador. Skadekostnaderna har minskat markant i relation till föregående år. Den organisatoriska förstärkningen gällande skador bidrar till smarta lösningar och ökad kunskap om hur bolagets fastigheter mår, vilket främjar en proaktiv förvaltning och ett förbättrat driftnetto.

Bränder i fastigheter innebär också risk för liv, egendom samt miljö och medför stora kostnader för Stockholmshem och dess kunder. Bolaget har aktivt fortsatt arbetet med ett systematiskt brandskyddsarbete, som i korthet innebär att genom kontroller och rutiner förebygga bränder samt minimera konsekvenser 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. Stockholmshem informerar löpande de boende om brandsäkerhet via webb, hyresgästtidning och i samband med många uppdrag hos bolagets hyresgäster.

Vidare har Stockholmshem en egen fastighetsjour, vilket innebär att bolagets medarbetare hanterar akuta ärenden fram till klockan 20 alla dagar i veckan. Stockholmshem ansvarar för det bolagsgemensamma arbetet med störningsjouren. Med egna trygghetsbilar och samverkan med lokala aktörer, ökar den sociala kontrollen i bolagets 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.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta proaktivt och strukturerat för att motverka välfärdsbrottslighet ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser. Bland annat genom att ingå i arbetet projektet Gemensam tillsyn som leds av kommunstyrelsen				 Implementering av riktlinjer för sociala krav vid upphandling av städ, utemiljö och saneringsarbete kopplat till rättvist byggande under 2025 Analys Stockholmshem arbetar strukturerat för att motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter, dels genom Rättvist Byggande, dels med egna kontrollrutiner. Ett arbete har inletts med Svenska Bostäder, Familjebostäder och SISAB för att synka arbetssätt i arbetet med att motverka välfärdsbrottslighet. Upphandlingar är genomförda för städ av

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				allmänna utrymmen och utemiljöskötsel där uppföljning avseende uppfyllnad av sociala krav är inarbetade i bolagets uppföljningsprocess.
 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				🟢 Bolaget förstärker sitt skadeförebyggande arbete genom att analysera orsakerna, vilket möjliggör identifiering av samband och riskminimering. Fokus är på vatten- och brandskador. Fortsatt erfarenhetsutbyte görs med Familjebostäder och S:t Erik Försäkring. Analys Bolaget har månadsvis följt upp skadeutfall och orsaksanalys för alla skador. Bolaget har även tagit fram en strategisk plan via driftplaner per fastighet för att systematiskt kunna följa upp och utföra skadeförebyggande åtgärder. Den organisatoriska förstärkningen gällande skador, i och med en tidigare genomförd omorganisation, bidrar till smarta lösningar och ökad kunskap om hur bolagets fastigheter mår vilket främjar en proaktiv förvaltning och ett förbättrat driftnetto.
 Med stöd i lokal lägesbild och analys vidta sociala och situationella brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder utifrån det egna ansvarsområdet				🟢 Bolaget kommer att ta fram rutiner för systematiska kontroller samt genomföra uppföljning av lokalhyresgästerna under upplåtelseiden för att förebygga oegentligheter och oseriösa aktörer. Analys Stockholmshem har tagit fram och implementerat rutiner och checklistor. Samarbete med "Samordnad tillsyn" har skett och bolaget har även bjudit in "Samordnad tillsyn" som informerat om arbetet och hur samarbetet kan bli ännu mer strukturerat.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Utveckla inflytandet för hyresgästerna och samarbetet med andra lokala aktörer, samt främja social sammanhållning och tillit i bostadsområdena				 Bolaget arbetar aktivt med lokala aktörer såsom hyresgästföreningar med boinflytande, fastighetsägareföreningar, stadsdelsförvaltningarna, polisen och systerbolag för att främja tillit och social sammanhållning i bostadsområdena. Analys Bolaget har arbetat aktivt med lokala aktörer på flera sätt. Regelbundna möten med Hyresgästföreningen på central nivå inom bolaget och per geografiskt område har fortsatt. Regelbundna möten med polisen och vid behov i vissa områden med högre intensitet har fortsatt. Tre konferenser har genomförts gemensamt med hyresgästföreningen för att öka samarbetet mellan de lokala hyresgästföreningarna och bolagets medarbetare. För att främja den sociala sammanhållningen i bostadsområdena har bolaget arbetat aktivt genom fastighetsägarföreningarna. Bolaget har samarbetat med systerbolagen och stämt av aktiviteter.
				 Bolaget fortsätter arbetet med "Trygga trappan" i samverkan med Polisen. Analys Bolaget har under året fortsatt sin samverkan inom ramen för trygga trappan. Samtidigt har bolaget påbörjat översyn av infrastruktur och analys av anpassning mot digital utveckling framåt för att framtidssäkra metoden och arbetssättet.
	  Bostadsbolagens hyresgästers upplevda trygghet i och omkring hemmet Analys Det samlade trygghetsbetyget ökar	85	83	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	stort från en redan hög nivå, endast ett mindre antal områden har ett tydligt lägre trygghetsbetyg och det interna arbetet är inriktat på att minska dessa skillnader och lyfta trygghetsbetygen där utfallet är lägst.			
	 Produktindex Analys Frågor kopplade till lägenheten och husets skick, funktioner och utrustning ökar lite och uppnår årets mål. Resultatet påverkas främst av genomförda ombyggnader, underhållsprojekt och färdigställd nyproduktion.	79	78	
	 Rent och snyggt Analys Resultatet har en marginell minskning jämfört med föregående år. Förklaringen är främst en minskning inom sophantering och städning av miljörum som beror på flera avtalsbyten precis före sommaren med en del problem i övergången till de nya leverantörerna. Bolaget tog samtidigt fram nya rutiner för avtalsuppföljning och tydliga roller för tillsyn och leverantörskontakter. Utbildningar har genomfördes för aktuella roller före sommaren.	78	78	
	 Serviceindex Analys Målet nås för hyresgästernas nöjdhet med bolagets service och hur boendet fungerar i vardagen. Nöjdheten	84	84	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	är den högsta någonsin och ligger bland de högsta i branschen för stora bostadsföretag. Det samlade trygghetsbetyget ökar stort från en redan hög nivå. Främsta förbättringsområde finns inom sophantering där betygen backar i årets mätning.			
	 Trygghetsindex Analys Det samlade trygghetsbetyget ökar stort från en redan hög nivå, endast ett mindre antal områden har ett tydligt lägre trygghetsbetyg och det interna arbetet är inriktat på att minska dessa skillnader och lyfta trygghetsbetygen där utfallet är lägst.	85	83	

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

Stockholmshem har fortsatt bidra till att stärka civilsamhället och kulturlivet bland annat genom att samarbeta med olika föreningar och organisationer. Under året har bolaget erbjudit sina hyresgäster exempelvis läxhjälp, leksaksbibliotek, kurser tillsammans med föreningen Svenska med baby samt olika idrotts- och kulturaktiviteter. Inom ramen för boinflytandeavtalet med Hyresgästföreningen och upplåtelsen av 90 gemensamhetslokaler, har bolaget kunnat erbjuda möjlighet för träffar och samlingspunkter för de boende.

Som ett led i att bidra till hållbara, trygga och inkluderande stadsmiljöer medverkade bolaget tillsammans med exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret och Familjebostäder under våren i en medborgardialog om stadsutveckling i Hökarängen. Genom en kombination av digitala kanaler och fysisk närvaro skapades förutsättningar för boende och verksamma att göra sin röst hörd. Under Hökarängens dag fanns representanter från bolaget på plats för att samtala med besökare och ta emot synpunkter och förslag om områdets utveckling. Resultatet av medborgardialogen har presenterats i en rapport som gett staden och bolaget viktiga och användbara insikter för den fortsatta utvecklingen i området.

Stockholmshem har ett tydligt fokus på att skapa relationer och samarbeten med civilsamhället i bolagets bostadsområden. Här bedriver bolaget en öppen dialog, i huvudsak med bolagets hyresgäster, de lokala hyresgästföreningarna och andra lokala aktörer. I bolagets fokusområden Skärholmen/Sätra, Rågsved, Hässelby och Skarpnäck sker ett mer intensivt arbete med stöd till föreningsliv och lokala aktörer. Stöd till föreningsliv är reglerat i riktlinjer och tar fasta på nyttan för bolagets hyresgäster och områdesutveckling där demokratikriterier är en självklar del. Barn- och ungdomsperspektivet präglar bolagets sociala hållbarhetsarbete. Bolaget inkluderar exempelvis barnperspektivet i Stockholmshusens gestaltningsprogram

för utemiljö.

Bolagets hyresgäster ska ha möjlighet till inflytande över sitt boende och Stockholmshem arbetar därför med boendedialoger i samband med bland annat ombyggnationer. Utöver det har bolaget samråd med Hyresgästföreningen vid renoveringar. Den årliga kundundersökningen används som underlag och verktyg för att identifiera förbättringar som gagnar alla hyresgäster.

Agenda 2030

Stockholmshem har arbetat för att bidra till samtliga mål i Agenda 2030. Ett antal av målen är direkt kopplade till bolagets verksamhet och bolaget har därför valt ut att rapportera kring dem.

Mål 3 God hälsa och välbefinnande

Bolaget arbetar metodiskt för att garantera en hälsosam inomhusmiljö och för att minska utsläppen av luftföroreningar från bland annat fordon. För att möta de nya skärpta reglerna gällande kunskap för alla som kan komma i kontakt med asbest har bolaget under hösten handlat upp en utbildning. Alla berörda medarbetare kommer att genomgå utbildningen. Stockholmshem har arbetat systematiskt med riskbedömningar av verksamheten för att identifiera sådant som skulle kunna orsaka ohälsa eller olycksfall eller få negativa konsekvenser för individen, gruppen eller verksamheten om det inträffar. Bolaget införde 2024 slumpmässiga drogtestar på arbetsplatsen. Dessa tester utförs i omsorg om samhället och medarbetarna. Grundtanken är att ett skadligt missbruk ska bort samtidigt som medarbetarna ska vara kvar. En riktlinje för alkohol, droger och spel är implementerad i bolaget. Bolaget satsar mycket på förebyggande friskvård och hälsofrämjande förmåner för sina medarbetare, nytt för året är till exempel möjligheten att köpa/leasa förmånscykel.

Mål 5 Jämställdhet

Bolaget arbetar kontinuerligt med att åstadkomma en jämställd och inkluderande arbetsplats genom ett systematiskt och faktabaserat arbete som utgår ifrån bolagets mångfalds- och jämställdhetsplan. Arbetet innefattar bland annat analys av nyckeltal, och under våren visar siffror från Nyckeltalsinstitutet att Stockholmshem ligger strax över snittet i branschen för indexet Jämix som mäter olika nyckeltal för en jämställd arbetsplats. Bland annat har sjuktalen för kvinnor sjunkit markant och närmar sig nu männens nivå. Eventuella osakliga löneskillnader regleras i den årliga lönekartläggningen och bolaget har nästintill inga skillnader mellan kvinnor och män vad gäller uttag av föräldradagar. Stockholmshem har tydliga rutiner för att motverka diskriminering och kränkande särbehandling och tillämpar kompetensbaserad rekrytering. Mångfalds- och jämställdhetsfrågor diskuteras på enhetsmöten årligen för att på ett proaktivt sätt fånga upp eventuella signaler på problem.

Mål 7 Hållbar energi

Stockholmshem följer Stockholms stads program och handlingsplaner inom energiområdet, och har tagit fram en plan för utbyggnadstakt för solcellsinstallationer utifrån att 10 procent av stadens elanvändning ska vara egenproducerad solceller till 2040. Totalt för 2025 motsvarade solcellsproduktionen cirka 4 procent av bolagets totala elanvändning. Stockholmshem arbetar med att öka andelen både genom att öka den producerade elen från solceller och genom att effektivisera sin elanvändning.

Att transporter sker på ett mer hållbart sätt, utan att använda fossila drivmedel, är en viktig del i arbetet med att minska klimatpåverkan. För att styra och vägleda arbetet med att minska klimatutsläpp relaterade till hyresgästers resor, tillhandahåller Stockholmshem olika mobilitetstjänster, såsom bilpooler, leveransboxar och laddningsstationer för elbilar. Under 2025 uppgick antalet bilpooler till sex stycken och leveransboxar finns nu på 61 adresser inom beståndet. Utrullningen av laddinfrastruktur har fortsatt under året och antalet laddplatser uppgår i nuläget till 1 800. Under 2025 har Stockholmshems cykelpoolsleverantör gått i konkurs och denna tjänst har därför inte kunnat erbjudas under den senare halvan av året. Arbeta med att hitta ny leverantör har påbörjats.

Mål 8 Arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

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

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

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

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

Mål 10 Minskad ojämlikhet

Stockholmshem arbetar nära civilsamhället i bolagets bostadsområden. Det sker genom ett upparbetat samarbete med hyresgästföreningar och andra lokala aktörer. I bolagets utvalda fokusområden - Skärholmen/Sätra, Rågsved, Hässelby och Skarpnäck - sker ett mer intensivt arbete med stöd till föreningsliv och lokala aktörer. Insatsen i dessa områden syftar till att minska skillnaden i trygghet och trivsel.

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

Mål 11 Hållbara städer och samhällen

Stockholmshems 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 strävar löpande efter att tillhandahålla bostäder med rimliga hyror, där Stockholmshusen spelar en nyckelroll. Bolaget jobbar ständigt med att utveckla hållbarhetsarbetet inom dess alla tre perspektiv, både miljömässigt, socialt och ekonomiskt.

Stockholmshem arbetar kontinuerligt för att skapa mer hållbara bostadsmiljöer. Genom att planera växtlighet och markområden för att öka den biologiska mångfalden och mildra effekterna av skyfall och värmeböljor stärker bolaget både trivsel och miljövärden i stadens bostadsområden. Efter en riskanalys för klimatpåverkan genomfördes åtgärder som att leda bort vatten från fastigheter samt anlägga gröna ytor, svackdiken, krossdiken, asfaltsbulor och höjning av trappbassänger för att minimera vatteninträngning.

I samtliga ny- och ombyggnadsprojekt läggs stor vikt vid att optimera användningen av resurser och minska mängden avfall samt att förhindra att skadliga ämnen används i verksamheten. Bolaget arbetar kontinuerligt med trygghetsfrågor och social sammanhållning i bostadsområden. Detta arbete bedrivs i alla led, från tidiga skeden till den löpande förvaltningen. Flera trygghetsvandringar genomförs varje år tillsammans med stadens verksamheter, polis och civilsamhället. Stockholmshem är en närvarande aktör och stöttar flera föreningar och organisationer som skapar mervärde för hyresgästerna.

Mål 12 Hållbar konsumtion och produktion av varor och tjänster

Bolaget ställer miljökrav och krav på sociala villkor vid upphandlingar vilket följs upp löpande i samverkan

med leverantörerna.

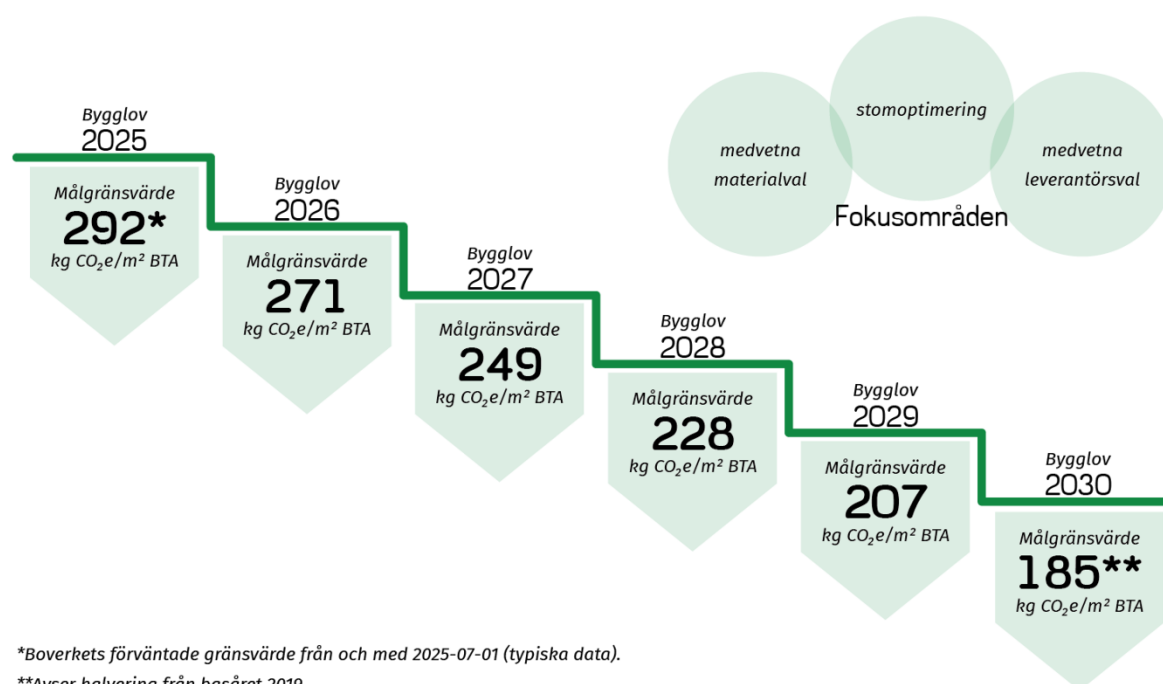
En bolagsövergripande strategi för återbruk är under framtagande. För att nå framtida mål om minskad material- och resursanvändning, avfallsminskning och ökat återbruk i alla processer samarbetar bolaget med andra aktörer där stadens miljöförvaltning leder arbetet. Bolaget deltar exempelvis i arbetet med en återbrukscentral för byggmaterial, som kommer att stödja stadens verksamheter. Bolaget återanvänder också kontorsmöbler och underlättar ansvarsfull avfallshantering i soprum och kontorsmiljöer.

För att främja cirkularitet utvecklar Stockholmshem, i samarbete med systerbolagen, möjligheter för hyresgäster att hyra, byta, låna eller reparera istället för att köpa nytt.

Mål 13 Bekämpa klimatförändringarna

Stockholmshem arbetar på en rad olika sätt för att minska bolagets klimatpåverkan och bidra till stadens mål om att vara klimatpositiv 2030. Nyproduktion står för en stor del av bolagets klimatpåverkan och för att nå målet har Stockholmshem antagit en klimattrappa med målgränsvärden för klimatpåverkan vid nyproduktion. Trappan siktar på att halvera klimatpåverkan från nybyggnation 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 koldioxidekvivalenter per år utslaget på perioden 2025-2030.

Stockholmshems klimattrappa nyproduktion 2025 - 2030



Stockholmshem har fattat ett principbeslut om att enbart använda klimatförbättrad betong i nyproduktion, vilket är den mest kostnadseffektiva metoden för att minska påverkan från bolagets byggprojekt. Bolaget utvecklar arbetssätt löpande inom områden som materialval och resursoptimering.

Mål 15 Ekosystem och biologisk mångfald

Bolagets mål att skapa hållbara bostadsområden återspeglas inom en mängd områden med allt från

trygghetsskapande åtgärder till viktiga åtgärder i utomhusmiljön. Detta omfattar insatser som stödjer ekosystem, att välja hållbara växtmaterial för att gynna biologisk mångfald samt minska bolagets transporter. För att säkerställa arbetet uppdateras bolagets projekteringsanvisningar löpande. Dessa anvisningar anger hur projekt inom både ny- och ombyggnation ska utformas för att minimera negativ miljöpåverkan samt maximera ekosystemtjänster och biologisk mångfald. Anvisningarna anger också riktlinjer för materialval, hantering av avfall, kemikalier och dagvatten. I den dagliga förvaltningen arbetar Stockholmshem löpande med aktiviteter som ska underlätta för hyresgästerna att välja mer hållbara alternativ, stötta lokalsamhället och bidra till stadens blågröna infrastruktur.

Mål 16 Fredliga och inkluderande samhällen

Stockholmshem följer stadens riktlinjer för mutor och jäv. Bolaget omfattas av offentlighetslagstiftningen, vilket innebär att nästan alla dokument som skapas eller tas emot av bolaget måste lämnas ut om någon begär det. Inom Stockholmshem finns det ett etiskt råd vars uppgift att hantera etiska frågor. Rådets syfte är även att proaktivt ta upp etiska dilemman för att stärka företagskulturen kring vad som är rätt och fel.

Dataskydd

Stockholmshem inhämtar årligen en GDPR årsrapport som sammanställs av bolagets dataskyddsombud. Det är ett lagstadgat krav att den personuppgiftsansvarige informerar sig om och leder dataskyddsarbetet. GDPR årsrapport ska ge bolaget ett underlag om hur dataskyddsarbetet efterlevs.

Se bilaga *GDPR årsrapport 2025 AB Stockholmshem*.

CSRD/ Klimathandlingsplan

Kravet på CSRD-rapportering har skjutits upp till år 2027 för koncernen men arbetet med väsentliga hållbarhetsämnen fortgår. Information och uppdateringar om arbetet med CSRD har hållits löpande med funktioner inom bolaget som i störst grad är berörda.

I den dubbla väsentlighetsanalysen som genomfördes under föregående år analyserades bolagets konsekvenser på människor och miljö samt risker och möjligheter som kan ha potentiell finansiell effekt på bolaget. Här avses konsekvenser, risker och möjligheter inom den egna verksamheten och genom hela värdekedjan – både uppströms och nedströms. Stockholmshem har även deltagit i arbetet med den uppdaterade väsentlighetsanalysen.

Under året har Stockholmshem deltagit i samtliga arbetsgrupper kopplade till de olika standarderna i CSRD. Hållbarhetschef har haft det övergripande ansvaret och medarbetare som har utsetts av bolaget har representerat utifrån kompetens och arbetsuppgifter. Vidare deltar Stockholmshem i ett flertal av de expertgrupper som bildats. En dialog kring representation i de olika grupperna har hållits med övriga bostadsbolag för att minimera dubbelarbete och hushålla med resurser. Stockholmshem har en ledande roll i expertgruppen kring standard S3 "Påverkade samhällen" och S4 "Konsumenter och slutanvändare". Syftet med expertgrupperna är framtagande av ett metodstöd för respektive standard inför rapporteringen. Dessa ska vara klara i början av 2026 då arbetet påbörjas med att implementera dem i respektive bolags verksamhet.

Samtliga åtgärder i Klimathandlingsplanen har tilldelats en ansvarig inom bolaget. Åtgärdernas status följs upp löpande och rapporteras på begäran till respektive omställningsledare.

Systematiskt kvalitetsarbete

Utveckling genom ständiga förbättringar, innovation och digitalisering

Genom att förena ett lärande arbetssätt med innovation, digitalisering och ett starkt kvalitetsarbete skapar

Stockholmshem förutsättningar för en verksamhet som utvecklas i takt med omvärlden och bidrar till Stockholms stads gemensamma mål.

Digitalisering är en strategisk möjliggörare för ett effektivt, hållbart och kundorienterat Stockholmshem och informationssäkerhet har varit ett prioriterat område, där bolaget fokuserat på att stärka kompetensen hos medarbetare med fokus på trygg och säker hantering av information och system.

Handlingsutrymme och helhetssyn

Under året har ett arbete inletts med ett särskilt fokus på att vidareutveckla bolagets systematiska kvalitetsarbete och struktur och system för detta. Arbetet utgår från styrningen och vägledningen i stadens kvalitetsprogram och stödjer dess ambition. Syftet med arbetet är att skapa ökad tydlighet och gemensamma arbetssätt för att göra kvalitetsarbetet tillgängligt för alla medarbetare. Detta för att på ett effektivt sätt stödja en systematik som skapar bra förutsättningar för lärande och ständiga förbättringar.

Innovation är och kommer vara en integrerad del av Stockholmshems utvecklingsarbete. Stockholmshem har fortsatt att utveckla verksamheten genom ett lärande där erfarenheter tas tillvara, delas och omsätts i förbättringar. Bolaget har deltagit aktivt i såväl stadens forum som externa forum för att dela egna erfarenheter och insikter och samtidigt ta del av andras lärdomar. På så sätt bidrar bolaget till gemensamt lärande och till att utveckla stadens samlade kompetens.

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