STOCKHOLMS STADSHUS AB
En del av Stockholms stad

2026-03-30

Treårsplan 2027-2029 Tertial 1 2026
AB Stockholmshem

Innehållsförteckning

Analys av bolagets verksamhet....3

Investeringar....5

1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden....6

1.1 Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid....8

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....10

2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning....10

2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring....10

2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar....12

2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar....12

2.4 Stockholmarnas hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer....14

3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla....15

3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd....15

3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb....16

3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med....17

3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden....19

3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser....20

Analys av bolagets verksamhet

Stockholmshem ägs av Stockholms stad och är ett allmännyttigt bolag där närmare 60 000 hyresgäster bor. Bolagets uppdrag är att bygga, äga och förvalta fastigheter i nära samverkan och dialog med hyresgäster och samarbetspartners. Som allmännyttigt bostadsbolag i Stockholms stad har Stockholmshem ett tydligt uppdrag att bidra till stadens stadsutveckling, bostadsförsörjning och bostadssociala arbete. Bolaget strävar efter att fatta långsiktigt affärsmässiga beslut som ger nöjda kunder, hållbara bostadsområden och engagerade medarbetare. Arbete med hållbarhet och rättvisa villkor genomsyrar hela bolagets verksamhet och bolaget tar ansvar för att verksamheten fungerar på ett hållbart sätt, oavsett om det är egen personal eller entreprenörer som utför arbetet.

Trygga, attraktiva och hållbara bostadsområden

Stockholmshem har en viktig roll i att skapa trygghet, attraktiv boendemiljö och bidra till social hållbarhet, vilket sker genom goda samarbeten och samverkan såväl inom staden som med externa aktörer och bolagets hyresgäster. Satsningar på kulturliv samt barn och ungas rätt till en aktiv fritid är fortsatt viktigt. Stockholmshem prioriterar särskilt att bidra till utveckling och genomföra satsningar i bolagets fokusområden. En tydlig bolagsprioritering är att bibehålla kundnöjdheten, för trivsel och långsiktigt goda kundrelationer. Stockholmshem är en aktiv och stark aktör på Stockholms bostadsmarknad. Bolaget bidrar till trygghet och flexibilitet för stadens invånare genom att erbjuda bostäder som grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga och genom att tillhandahålla bostäder till prioriterade grupper. Även om inflyttning och barnafödande avtagit i Stockholm på senare tid, är bolagets bestånd attraktivt och även nyproducerade lägenheter i ytterstaden hyrs ut utan vakanser till inflyttning. Den generella efterfrågan på befintliga hyreslägenheter är stark, men de senaste årens nyproduktion har tagit längre tid att hyra ut jämfört med tidigare.

Bolaget fortsätter arbetet med att på flera olika sätt och olika insatser öka tryggheten i våra bostadsområden. Det framgångsrika arbetet mot oriktiga hyresförhållanden, bostadsrelaterade bedrägerier och organiserad brottslighet i branschen fortsätter och bolaget kommer att delta aktivt i arbetet med civil beredskap och tar ansvar i att anpassa sig till den nya tid som råder. Ett nytt lagförslag har tagits fram som innebär skärpt ansvar för fastighetsägare avseende iordningställande av skyddsrum, krav på egenkontroll samt straffansvar i form av böter eller fängelse vid bristande efterlevnad. Lagändringarna föreslås träda i kraft 1 juni 2026. De nya förutsättningarna i form av skärpt lagstiftning och ökade krav på fastighetsägare innebär att arbetet med skyddsrum behöver prioriteras ännu högre och systematiseras ytterligare inom organisationen. Samtidigt är det ett resurs- och tidskrävande arbete med inventering, projektering och åtgärder. Bolaget ser över hur arbetet med skyddsrum ska organiseras. Detta bedöms vara en viktig förutsättning för att säkerställa att kraven kan uppfyllas inom angiven tidsram och för att stärka bolagets förmåga att bidra till stadens beredskap.

Behovet av att öka hållbarhetsinsatserna, både miljömässigt och socialt, ställer fortsatt höga krav på bolagets förmåga att utveckla verksamheten. Stockholmshem integrerar hållbarhetsaspekter i hela bolaget för att kunna bedriva hållbar verksamhet för hyresgäster, medarbetare, ägare och samhället i stort. Bolaget verkar för att bidra till minskad klimatpåverkan, energieffektivisering, minskade föroreningar, ökad cirkularitet och biologisk mångfald på många olika sätt, och till grund för det arbetet ligger bland annat stadens Miljöprogram 2030 och Klimathandlingsplan 2030. Stockholms stads program för de mänskliga rättigheterna och Miljöprogram 2030 kommer tillsammans med bolagets lagkrav på CSRD att påverka bolaget, särskilt inom hållbarhetsarbetet. Bolaget påverkas bland annat genom att nya styrande dokument från Stadshus AB ska implementeras i bolaget samt att ökad omfattning av hållbarhetsdata ska rapporteras.

Stockholmshem ska bidra till att göra Stockholm till en fossilfri och trafiksäker storstad och arbetar sedan ett antal år för att möjliggöra fler elektrifierade transporter genom att förse parkeringsplatser med laddutrustning. Bolaget ser dock betydande utmaningar i att uppnå lönsamhet i investeringar i laddinfrastruktur, särskilt i vissa stadsdelar där elbilsanvändningen är låg och bedöms vara fortsatt låg inom

överskådlig tid. Samtidigt bör utrullningen av laddinfrastruktur ske i takt med efterfrågan för att uppnå god klimatnytta.

Systematiskt kvalitetsarbete

Stockholmshem utvecklar verksamheten genom ett lärande där erfarenheter tas tillvara, delas och omsätts i förbättringar. Genom nyfikenhet, samarbete och kvalitetsarbete ska bolaget fortsätta utveckla förmågan till utveckling och innovation. Bolaget kommer fortsätta att delta aktivt i stadens och externa forum för att dela egna erfarenheter och insikter samt ta del av andras. På så sätt bidrar bolaget till gemensamt lärande och till att utveckla stadens samlade kompetens.

Bolaget kommer att fokusera på att vidareutveckla bolagets kvalitetsarbete för att stödja ett lärande och en systematik som skapar bra förutsättningar för ständiga förbättringar. Arbetet omfattar bland annat att stärka strukturer för erfarenhetsutbyte, reflektion och gemensam analys inom organisationen. Syftet är att säkerställa att resultat, insikter och förbättringsförslag tas om hand och omsätts i praktisk handling.

Innovation är och kommer vara en integrerad del av Stockholmshems utvecklingsarbete. Bolaget prövar och utvärderar nya metoder, tekniska lösningar och samarbetsformer i syfte att stärka kvalitet, effektivitet och kundnytta. Digitalisering, ständiga förbättringar och extern finansiering ska ses som ömsesidigt förstärkande delar av utvecklingsarbetet. Bolaget vidareutvecklar metodik som sammanför dessa områden för att skapa långsiktig nytta och genomslag.

Digitalisering är en strategisk möjliggörare för ett effektivt, hållbart och kundorienterat Stockholmshem. Under de kommande åren kommer stort fokus ligga på att vidareutveckla digitala arbetssätt och verktyg som stödjer effektiva processer, god service och datadrivet beslutsfattande. Samtidigt ska en framtidssäkrad IT-arkitektur som möjliggör *best of breed*-lösningar byggas och ger flexibilitet för fortsatt digital och teknisk utveckling. Informationssäkerhet är också det ett prioriterat område, och bolaget kommer fortsätta att stärka kompetensen hos medarbetare med fokus på trygg och säker hantering av information och system.

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.

Ekonomiska förutsättningar

Stockholmshem ska vara ett långsiktigt stabilt bolag som förvaltar fastigheter samt säkerställer värdet för en hållbar fastighetsportfölj. För att ha en långsiktig ekonomisk stabilitet krävs en effektiv fastighetsförvaltning och en kostnadseffektiv administration samt en intäktsutveckling som följer den övergripande kostnadsbilden.

Bolagets ekonomiska planering för 2027-2029 utgår från en inflationsutveckling som följer Riksbankens mål. Taxebundna kostnader förväntas fortsatt stiga kraftigt i jämförelse med inflationen samt att räntan följer Finansavdelningens prognoser.

Intäkterna förväntas öka successivt vilket är en kombination av de årliga hyresförhandlingarna, ökade intäkter från nyproduktion och ombyggnation. Lokalintäkter förväntas följa inflationsutveckling men med en risk för ökad vakanser kopplad till marknadsutvecklingen.

Driftskostnaderna bedöms öka under perioden till följd av stigande taxebundna kostnader för vatten, värme och avfall. Vattenkostnaderna beräknas öka med hela 12 procent årligen de kommande åren och kostnaden för uppvärmning och avfallshantering ökar 4-5 procent per år under perioden. El förväntas öka med 7,6 procent till 2029. Ökade krav på färdigställande av skyddsrum ger en kostnadsökning kring 100 mnkr för prognosperioden.

Sammantaget bedöms kostnadsökningarna överstiga den allmänna inflationen och vara högre än den bedömda hyresutvecklingen. Bolaget arbetar aktivt för att förbättra intäkterna och effektivisera verksamheten.

					Flerår
Resultat (Mnkr)	**Utfall 2025-12**	**Budget 2026-12**	**2027**	**2028**	**2029**
Omsättning	3 507	3 646	3 725	3 809	3 900
Rörelsekostnader	-1 911	-2 232	-2 306	-2 355	-2 420
Avskrivningar	-792	-831	-817	-816	-825
Finansnetto	-380	-410	-452	-488	-515
Resultat efter finansnetto	**424**	**174**	**150**	**150**	**140**

Investeringar

Strategi

Enligt ägardirektiven ska Stockholmshem tillsammans med systerbolagen bidra till bostadsförsörjningen i Stockholm samt verka för att nyproducerade bostäder har rimliga hyresnivåer. Under perioden planerar bolaget att starta ett nyproduktionsprojekt per år. Bolaget beaktar i planeringen projektens lönsamhet, ekonomisk långsiktig hållbarhet samt marknadens betalningsvilja i syfte att bibehålla bolagets finansiella styrka och undvika risk för framtida vakanser. Den rådande makroekonomiska situationen innebär fortsatta utmaningar, där bland annat höga byggkostnader och högre räntenivå än tidigare påverkar projektens lönsamhet och hyresnivåer. Genom att Stockholmshem bedriver ett långsiktigt arbete med att utveckla och förvalta projektportföljen är bolaget redo att genomföra nya bostadsprojekt när marknadsförutsättningarna tillåter.

Nyproduktionsportföljen omfattar projekt i olika skeden, där ledtiderna från idé till färdigställande ofta sträcker sig över flera år. Genomförandebeslut är fattat för projekt Rundstickan/Sedumbacken i Bromma Riksby. Projektet omfattar cirka 76 lägenheter och har en projektbudget på 290 mnkr med planerad byggstart i slutet av 2026.

Det finns ett stort behov av underhåll i befintligt fastighetsbestånd som bedöms öka under perioden. För att kunna egenfinansiera underhållsinvesteringar är en del av strategin att säkerställa goda kassaflöden från verksamheten, bland annat genom hög uthyrningsgrad och kostnadskontroll. Det underhåll som prioriteras är åtgärder som säkerställer en långsiktigt hållbar förvaltning, förbättrar energieffektiviteten, möter upp myndighetskrav samt bidrar till trygga bostadsområden.

Investeringar År	2027	2028	2029	2030	2031
Investeringar, mnkr					
Nyproduktion	425	500	500	500	500
Strategiska investeringar	470	520	690	810	690
Ersättnings-investeringar	480	480	460	410	355
Totalt	1 375	1500	1 650	1 720	1 545

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

Sammanhållen stad

Stockholmshem bedriver ett långsiktigt arbete för att utveckla och stärka de områden som staden identifierat som fokusområden, samt utöver detta ytterligare två områden, baserat på bolagets storlek på bestånd och analys av nyckeltal. Utöver stadens utvalda fokusområden - Skärholmen/Sätra, Hagsätra/Rågsved, Järva och Farsta - styr bolaget även särskilda resurser till Hässelby och Skarpnäck. Utifrån storleken på beståndet, och i förhållande till systerbolagens bestånd i respektive område, tar Stockholmshem 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.

Inom ramen för arbetet med treårsplanen 2027-2029 deltar Stockholmshem i samverkan med Farsta, Enskede-Årsta-Vantör, Skärholmen samt Järva stadsdelsförvaltningar samt fackförvaltningar kring sammanhållen stad. Dialogerna har haft en bred ansats och bolaget kommer främst att bidra inom dessa tematiska områden: *välbefinnande och hälsa*, *boende och stadsmiljö*, *demokrati och trygghet* samt *arbete och företagande*. Nedan redogörs i punktform per fokusområde för de insatser som planeras inom respektive tematiskt område.

Samtliga fokusområden
Boende och stadsmiljö

- Utveckla det bostadssociala arbetet genom att bland annat arbeta vräkningsförebyggande och aktivt verka för att en nollvision ska gälla för vräkningar av barnfamiljer, utveckla arbetet mot våld i nära relationer och för ett stärkt barnrättsperspektiv.
- Minska skillnader mellan bostadsområden.
- Stärka arbetet med att utveckla inflytandet för hyresgästerna, till exempel i samband med upprustning av gårdar, och samarbetet med andra lokala aktörer, samt främja social sammanhållning och tillit i bostadsområdena. Exempelvis kommer bolaget att initiera en ”Grannfond” som hyresgästerna kan vända sig till med förslag på aktiviteter, förbättringar eller liknande.
- Barn- och ungdomsperspektivet präglar bolagets sociala hållbarhetsarbete. Bolaget inkluderar exempelvis barnperspektivet i Stockholmshusens gestaltningsprogram för utemiljö.
- Kontinuerligt arbete med att minska trångboddhet genom att utveckla den interna byteskön samt utreda förutsättningarna för att skapa yteffektiva lägenheter med flera rum och undersöka om det finns möjlighet att utöka antalet rum eller tillskapa nya lägenheter vid ombyggnation i samband med renoveringar.
- Kontinuerligt arbete med trygghetsfrågor och social sammanhållning i bolagets bostadsområden.
- Samarbete med systerbolagen, lokala föreningar och civilsamhället för att erbjuda barn och unga idrott, kultur, sommaraktiviteter och läxhjälp. Insatserna stärker hälsa, trygghet och social hållbarhet samt stödjer det lokala föreningslivet. Projekten omfattar även integration, jämställdhet och minskar risken för att barn och unga dras in i kriminalitet.
- Fortsätta arbetet med Trygga trappan samt utveckla metoden i samverkan med polisen och bolagets förvaltningsområden.

Demokrati och trygghet

- Fortsätta arbetet mot oriktiga hyresförhållanden, olovlig andrahandsuthyrning, oskäliga hyror vid tillåten andrahandsuthyrning, och bostadsrelaterade bedrägerier samt utveckla samverkan med socialtjänsten, stadsdelsnämnderna och Bostadsförmedlingen i Stockholm AB för att motverka utsattheten för de som berörs.
- Trygghetsvandringar i egen regi och i samverkan med fastighetsägarförening, polis, stadsdelsförvaltningar, fackförvaltningar och civilsamhället.
- Delta i platssamverkan och andra lokala samverkansforum i samtliga fokusområden.

Arbete och företagande

- Fortsätta erbjuda feriejobb och stöd till föreningslivet med inriktning på ungdomar. Genom dessa insatser bidrar bolaget till en långsiktigt positiv utveckling i stadens fokusområden för att minska skillnaderna mot andra stadsdelar.
- Arbeta strategiskt med näringslivets perspektiv vid projektering samt tillskapande och underhåll av ändamålsenliga lokaler. Bolaget fortsätter delta i det långsiktiga arbetet i att främja företagsetablering och nyföretagande i de stadsdelar där bolaget är verksamt.

Välbefinnande och hälsa

- Tillgängliggöra en aktiv fritid för ungdomar genom att stötta lokala föreningar så att de kan erbjuda attraktiva aktiviteter till låga eller inga medlems- eller aktivitetsavgifter.
- Genom projektet sommaraktiviteter erbjuda barn och unga i bolagets områden utvecklande sommarlovsaktiviteter.

Skärholmen/Sätra
Demokrati och trygghet

- Aktivt deltagande i samverkansforum med polisen för att systematiskt arbeta med att stävja oriktiga hyresförhållanden och öka trygghet.
- Möteslokalen i Sätra som upprättades under hösten 2024 ska fortsätta fungera som en samlingsplats för lokala aktörer i Sätra så som fastighetsägare, stadsdelen, polis och föreningar. Syftet är att öka synligheten och tryggheten i området.
- Tillhandahålla dialoglokaler i Skärholmen och Sätra. Syftet är att, i samverkan med boende i området och andra aktörer, bygga långsiktiga relationer och skapa tillit och trygghet genom ökad tillgänglighet och synlighet i dialoglokalen. Bolaget ser över om det finns möjligheter att öppna upp dialoglokaler i andra fokusområden.

Arbete och företagande

- Verka för att Jobbtorg ska fortsätta få möjlighet att nyttja dialoglokalerna.
- Samarbetet med stiftelsen Läxhjälpen.

Hagsätra/Rågsved
Boende och stadsmiljö

- Säkerställa trivsamma gårdar med fokus på biologisk mångfald och belysningsåtgärder.

Demokrati och trygghet

- Fortsätt tillhandahålla en dialoglokal i Rågsved. Syftet är att i samverkan med boende i området och andra aktörer bygga långsiktiga relationer och skapa tillit och trygghet genom ökad tillgänglighet och synlighet i dialoglokalen. Bolaget ser över om det finns möjligheter att öppna upp dialoglokaler i andra fokusområden.
- Bolaget har representanter som deltar i Brottsförebyggande rådet (Brå) tillsammans med både Farsta och Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning.

Arbete och företagande

- Verka för att Jobbtorg ska fortsätta få möjlighet att nyttja dialoglokalerna.

Skarpnäck
Boende och stadsmiljö

- Stärka arbetet med att utveckla inflytandet för hyresgästerna, till exempel i samband med upprustning av gårdar, och samarbetet med andra lokala aktörer, samt främja social sammanhållning och tillit i bostadsområdena.

- Miljövärdar ronderar miljörum i syfte att höja trivseln och trygghetskänslan för hyresgästerna samt hjälpa dem att sortera sitt avfall korrekt.

Demokrati och trygghet

- Etablera och tillhandahålla en dialoglokal i Skarpnäck. Syftet är att, i samverkan med boende i området och andra aktörer, bygga långsiktiga relationer och skapa tillit och trygghet genom ökad tillgänglighet och synlighet i dialoglokalen.
- Tillsammans med trygghetsvärdarna identifieras och punktmarkeras de områden i Hökarängen och Skarpnäck som upplevs otrygga utifrån behov och lägesbild. Trygghetsvärdarna arbetar relations- och trygghetsskapande i bolagets bostadsområden och centrum.

Arbete och företagande

- Verka för att Jobbtorg ska nyttja dialoglokalen i Skarpnäck.

Farsta (Hökarängen)
Demokrati och trygghet

- Tillsammans med trygghetsvärdarna identifieras och punktmarkeras de områden i Hökarängen och Skarpnäck som upplevs otrygga utifrån behov och lägesbild. Trygghetsvärdarna arbetar relations- och trygghetsskapande.
- Bolagets förvaltning och stödfunktioner deltar i trygghetsforum tillsammans med övriga intressenter som polis, skola, stadsdelsförvaltning och andra fastighetsägare.

Hässelby
Boende och stadsmiljö

- Miljövärdar ronderar miljörum i syfte att höja trivseln och trygghetskänslan för hyresgästerna samt hjälpa dem att sortera sitt avfall korrekt.

Demokrati och trygghet

- Fortsätta tillhandahålla en dialoglokal i Hässelby. Syftet är att i samverkan med boende i området och andra aktörer bygga långsiktiga relationer och skapa tillit och trygghet genom ökad tillgänglighet och synlighet i dialoglokalen.

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

Stockholmshem har en viktig roll i att skapa trygghet och bidra till social hållbarhet. Genom samarbeten och ett förstärkt barnrättsperspektiv säkerställs att bolaget långsiktigt arbetar för att skapa ett tryggt, rättvist och inkluderande samhälle. Bolaget har fortsatt sitt framåtsyftande arbete för att säkerställa trygga boendemiljöer och minimera risken för avhysning. En nollvision finns inom bolaget för vräkning av barnfamiljer. Samarbetsforum som är upprättat med systerbolagen och staden kring oriktiga hyresförhållanden kommer att fortsätta, även tidigare upprättade samarbetsforum med andra fastighetsbolag rörande bostadsrelaterade bedrägerier kommer att fortskrida.

Bolaget kommer att fortsätta sitt ambitiösa arbete med att erbjuda feriejobb och stöd till föreningslivet med inriktning på ungdomar. Fokus ligger främst på Stockholmshems fokusområden Skärholmen/Sätra, Rågsved, Hässelby och Skarpnäck. Bolaget kommer att fortsätta vidareutveckla etablerade stöd och samarbeten, där en viktig del utgörs av de sommaraktiviteter som bostadsbolagen gemensamt erbjuder sina hyresgäster.

För att undvika att skadliga material byggs in i bolagets projekt inom ombyggnad, nyproduktion och renovering kommer Stockholmshem även i framtiden att använda Byggvarubedömningen som ett verktyg

när byggvaror väljs. Bolaget har för avsikt att fortsätta genomföra Barnkonsekvensanalys vid alla nyproduktioner.

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

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

Stockholmshem arbetar för att stärka områdesutvecklingen och en utgångspunkt är förbättrade livsvillkor för invånarna tillsammans med förbättrade villkor för den lokala företagsamheten. Bolaget fokuserar utvecklingsresurser i stor utsträckning i stadens fokusområden. Där strävar bolaget efter att minska skillnaderna samt skapa trygga och attraktiva bostadsområden. I flera av dessa stadsdelar samarbetar Stockholmshem även med andra fastighetsägare i lokala fastighetsägarföreningar med syftet att öka trygghet och trivsel. Stockholmshem är fortsatt medlem i samtliga fyra lokala fastighetsägarföreningar inom Stockholms stad, där bolaget sedan en tid tillbaka även har ordförandeskapet i Skärholmen.

Stockholmshem fortsätter 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. Försöks- och träningslägenheter, förturer eller lägenheter inom Bostad Först förmedlas inom bolagets bestånd utifrån Bostadsförmedlingens efterfrågan. Bolaget upplever en utmaning i att matcha stadsdelarnas förväntningar på hyresnivå och läge, och samtidigt uppnå en bra spridning på bostäderna. Läget har stor påverkan för att säkerställa att stadsdelarna har möjlighet att förvalta innehavet på ett för dem resurseffektivt sätt. Exempelvis finns transportutmaningar när många lägenheter finns på långt avstånd från varandra, samtidigt som det finns fördelar med att lägenheterna är spridda i beståndet.

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

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

Stockholmshems åtgärder för äldre kommer även fortsatt fokusera på att skapa säkra och tillgängliga bostads- och lokalmiljöer. Bolaget prioriterar en förstärkt närvaro i ytterområdena och centrumutveckling samt integrerade sociala värden i stadsplaneringen. Detta inkluderar både planeringen av nya områden och förbättring av trygghet, tillgänglighet, trivsel och sociala värden såväl i befintliga områden som i fastigheter och lokaler som tillhandahåller service och efterfrågade tjänster. Det kommer även i framtiden att ske både genom samarbeten med systerbolagen och genom egna insatser samt i samarbete med det lokala näringslivet.

Bolaget vidtar fortsatt åtgärder för att öka rörligheten genom att utföra aktiviteter och särskilt inriktade kommunikationskampanjer som är baserade på statistik som omflyttningsfrekvens och anledningar till uppsägning. Samtidigt följer bolaget marknadstrender för att mer noggrant kunna analysera omflyttningsmönster. I samarbete med systerbolagen ska bolaget också prova olika sätt att underlätta, bland annat för äldre, att flytta till lägenheter som bättre passar deras livssituation. Bolaget kommer även fortsätta det inledda samarbetet med äldreförvaltningen. Bolaget kommer också söka möjligheter till ytterligare samarbeten som kan främja både sociala och hälsofrämjande aktiviteter för äldre.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
Fortsätta arbetet att optimalt nyttja beståndet på bästa sätt för att minska trångboddhet, förbättra tillgänglighet och motverka segregation	Fortsätta	Ingår i ordinarie verksamhet. Fortsatt prioriterat för att bidra till rörlighet, effektivt och rättvist nyttjande av bostadsbeståndet. Fortsätta öronmärka bostäder så att stora lägenheter går till barnfamiljer.
Särskilt prioritera centrumutveckling och stärkt närvaro i fokusområden samt ytterstaden, i syfte att främja trygghet, trivsel samt förstärka sociala värden i stadsplaneringen	Fortsätta	Ingår i ordinarie verksamhet. Bolaget kommer att satsa på detta i fokusområden.
Utveckla arbetet med tillfälliga etableringar i lokaler för att möjliggöra upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet. Bolagen ska i samverkan med kulturförvaltningen medverka i genomförandet av stadens ateljéstrategi	Fortsätta	Bolaget fortsätter arbetet med samverkanslokaler i fokusområden samt i samarbete med stadens kulturlots kring koordinering av behov.
Verka för en god rörlighet inom det egna beståndet genom att bland annat underlätta för äldre att flytta till bostäder som är anpassade efter deras behov och därmed frigöra större lägenheter för trångbodda barnfamiljer	Fortsätta	Ingår i ordinarie verksamhet. Följa och utveckla befintliga åtgärder. De aktiviteter som visar sig ha effekt kommer att fortsätta utvecklas de närmsta åren.

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

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

Stockholmshem har ett ambitiöst och framgångsrikt miljö- och klimatarbete för att bidra till stadens mål om klimatpositivitet 2030. Bolaget kommer fortsätta arbeta in stadens miljöprogram och utsläppsbeting i interna planer, program och aktiviteter. Vidare kommer bolagets hållbarhets- och rapporteringsarbete som helhet att

omstruktureras i enlighet med CSRD/ESRS, där bolaget också deltar i flera expertgrupper som samordnas av Stockholms Stadshus AB. En klimatfärdplan är framtagen där bolagets totala klimatpåverkan bryts ned till mål och aktiviteter i hela verksamheten.

Bolaget fortsätter utgå från klimattrappan som antogs hösten 2024, med sikte på att halvera klimatpåverkan från nybyggnation till 2030 med 2019 som basår. Utifrån det har bolaget fattat ett principbeslut om klimatförbättrad betong i samtliga nybyggnadsprojekt. I enlighet med Stockholmshems underhållspolicy fortsätter bolaget använda en varsam renoveringsmodell vid renoverings- och underhållsprojekt.

Stockholmshem har infört en struktur som gör det möjligt att mäta och redovisa andelen upphandlingar där krav på återbruk, resurseffektivitet eller klimatpåverkan ingår. Bolaget har för avsikt att öka andelen upphandlingar som innehåller konkreta cirkularitetskrav. Bolaget kommer också att arbeta för ökad intern kunskap kring cirkulära arbetssätt och klimatpåverkan i inköp samt stärka samarbetet med leverantörer som kan bidra till innovativa och hållbara lösningar.

Stockholmshems energianvändning har minskat kraftigt de senaste åren, trots det finns fortfarande stor potential i fortsatt energieffektivisering. Energiåtgärder är i hög utsträckning integrerade i bolagets underhållsplan där energimål och energiplaner ger riktning för arbetet framåt. Bolaget fortsätter att regelbundet genomföra uppföljningar och driftoptimeringar, samt har antagit en tydlig budget för specifika energisparåtgärder. Bolaget verkar också för ökad förnybar elproduktion och bygger successivt ut antalet solcellsanläggningar i med sikte på att uppnå 10 procent egenproducerad el 2040.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
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 konsumtionsbaserade utsläpp till 2030	Fortsätta	Ingår i ordinarie verksamhet. Arbetet med att minska bolagets klimatpåverkan fortsätter löpande. Bolaget arbetar utifrån den antagna klimatstrategin och har en tydlig klimattrappa med målvärden för nybyggnation. En klimatberäkning har gjorts för bolagets totala värdekedja som ligger till grund för den klimatfärdplan där bolagets totala klimatpåverkan brutits ned till mål och aktiviteter i hela verksamheten.
Ge hyresgästerna reellt inflytande över grad av standardhöjning utöver lägsta godtagbara standard i samband med upprustning, i syfte att stärka livscykelperspektivet, värna kulturhistoriskt klassade värden och säkra hyresgästernas möjlighet att bo kvar även efter upprustning	Fortsätta	Ingår i ordinarie verksamhet. Utvecklingsarbete fortsätter för att säkerställa att bolagets underhållspolicy efterlevs, där varsamhet, långsiktighet och proaktivitet är bärande principer. Utvecklingen av samrådsprocessen i samband med upprusning fortsätter i syfte att hitta en tydlig och effektiv process som säkerställer hyresgästernas möjlighet till inflytande. Samtidigt behöver stort fokus ligga på att minimera de målkonflikter som uppstår när hänsyn samtidigt ska tas till klimatmål, livcykelperspektiv och kulturhistoriska värden.
Stärka bolagens förmåga att producera förnybar el genom välavvägda och lönsamma investeringar	Fortsätta	Ingår i ordinarie verksamhet. Bolaget fortsätter att följa den beslutade planen. Vid nyproduktion, takomläggningar samt andra relevanta underhålls- och ombyggnadsprojekt beaktas alltid om

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
i till exempel vind- och solenergianläggningar		det går att installera solceller på byggnaden. Målet är att nå 10 procent egenproducerad el 2040.
Säkerställa att de kommunala bolagen inventerar var det lämpar sig att installera solceller på stadens tak samt planerar för att installera solceller under mandatperioden för att öka den lokala elproduktionen	Avsluta	Inventeringen är klar och bolaget arbetar utifrån planen kopplat till den.

2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar

Stockholmshem arbetar löpande med aktiviteter kopplade till ökad biologisk mångfald som också bidrar till stadens blå och gröna infrastruktur. Detta inkluderar flera viktiga insatser i utomhusmiljön såsom att stödja ekosystemen och välja hållbart växtmaterial för att främja biologisk mångfald. En bolagsövergripande handlingsplan för biologisk mångfald är under framtagande. Denna ska tydliggöra bolagets ambitioner och mål gällande biologisk mångfald i så väl ny- och ombyggnadsprojekt som i förvaltningen av det befintliga beståndet.

Bolaget fortsätter utgå från detaljerade projekteringsanvisningar som specificerar hur bolaget ska anpassa sina projekt för att maximera ekosystemtjänster och biologisk mångfald, inklusive riktlinjer för hantering av dagvatten och regnbäddar. Vid exploatering av mark och byggnation är bolagets ambition att i största möjliga mån bevara naturmark och stora träd. Stockholmshem arbetar fortsatt aktivt med klimatanpassning av fastighetsbeståndet utifrån framtagen risk- och sårbarhetsanalys för klimatförändringar. Genomförda åtgärder utifrån skyfallsrisker följs nu upp och Stockholmshem ska fortsätta arbeta med att stärka beredskapen för både skyfall och värmeböljor.

Genom ett samlat arbete för grönska och klimat fortsätter Stockholmshem visa vägen mot en hållbar boendemiljö där biologisk mångfald, trivsel och klimatåtgärder står i fokus. Bolaget fortsätter att arbeta proaktivt för att minska klimatpåverkan och skapa bostadsområden som är anpassade till framtida klimatutmaningar.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
Intensifiera arbetet för ökad grönska och stärkt biologisk mångfald inom ramen för bolagets bestånd. Där det är lämpligt, möjliggöra för boende att odla och plantera i anslutning till sina bostäder	Fortsätta	Ingår i ordinarie verksamhet. En bolagsövergripande handlingsplan för biologisk mångfald är under framtagande och ska tydliggöra bolagets ambitioner och mål gällande biologisk mångfald i så väl ny- och ombyggnadsprojekt som i förvaltning av befintligt bestånd.

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

Att transporter sker på ett hållbart sätt utan användning av fossila drivmedel är en viktig parameter för minskad klimatpåverkan. Stockholmshem har ett ansvar att öka det hållbara resandet och minska negativa effekter från vägtrafik i enlighet med såväl kommunala, regionala som nationella mål om minskad klimatpåverkan och hållbara städer och samhällen.

Bolaget ska bidra till att göra Stockholm till en fossilfri och trafiksäker storstad och arbetar sedan ett antal år

för att möjliggöra fler elektrifierade transporter genom att förse parkeringsplatser med laddutrustning. I enlighet med stadens mål har arbetet intensifierats vilket har inneburit att installationstakten har ökat. Bolaget ser dock betydande utmaningar i att uppnå lönsamhet i investeringar i laddinfrastruktur, särskilt om ambitionen ska vara att ligga före rådande efterfrågan. Andelen elbilar bland bolagets hyresgäster bedöms vara relativt låg under överskådlig tid i stora delar av beståndet. För att kunna agera affärsmässigt och minska risken för olönsamma investeringar är det därför av vikt att utrullningen av laddinfrastruktur sker i takt med efterfrågan.

Parallellt med att laddinfrastruktur installeras på ett strategiskt och affärsmässigt sätt, ska fokus också ligga på att minska antalet resor med egen bil till förmån för ökad användning av andra mer hållbara transportmedel. En central del i detta arbete är att skapa goda förutsättningar för hyresgästerna att välja dessa alternativ. Det handlar exempelvis om att erbjuda trygga och säkra cykelparkeringar samt mobilitetstjänster som bil- och cykelpool. Målsättningen ska vara att bolaget bidrar till en attraktiv stadsmiljö med färre bilar och ett ökat välbefinnande för hyresgästerna.

Bolaget deltog i flera utredningsuppdrag inom parkeringsfrågan under 2025, som i några fall fortgår in på 2026 på en mer detaljerad nivå:

- Befintliga överenskommelser med Stockholm parkering avseende installation och drift av laddinfrastruktur på bostadsbolagens parkeringar. Översyn och justering av avtalsstruktur fortgår för att säkerställa att ägardirektivets principer om affärsmässighet och goda arbetssätt uppfylls. Här ingår också arbete med att tydliggöra hur delning av laddplatser ska fungera i praktiken för en långsiktigt hållbar och marknadsmässig samverkansmodell.
- Översyn av blockhyresavtal och driftavtal med Stockholm parkering där utvärderingen visar att ansvarsfördelningen i huvudsak är tydlig men att bristande dokumentation försvårar bedömning av affärsmässighet. Framför allt saknas strukturerade och dokumenterade marknadsjämförelser för att säkerställa affärsmässighet, tydliga principer för hyressättning samt dokumentation kring avtalade prismodeller. Detta arbete fortlöper.

Bolaget har i budget för år 2026 fått nya uppdrag som innebär att samarbetet med Stockholm Parkering ska utvidgas genom att:

- pröva om det går att överföra hela eller delar av förvaltningen av parkeringarna till parkeringsbolaget.
- som regel använda parkeringsbolaget som laddoperatör med affärsmässiga villkor.

Stockholmshem fortsätter kommunicera via bolagets kommunikationskanaler, så som det digitala nyhetsbrevet och bolagets webbplats, för att hyresgäster ska känna till att de enkelt kan få tillgång till elbilsladdning. För att minimera risken för brand ska Stockholmshem ha ett nära samarbete med Storstockholms Brandförsvar under utbyggnadsprocessen och säkerställa att installationerna av laddutrustning uppfyller gällande säkerhetskrav.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
Gradvis och behovsanpassat förse samtliga parkeringsplatser inom sitt bestånd med tillgång till delning av laddinfrastruktur i syfte att bidra till stadens klimatmål och mål om en utsläppsfri innerstad år 2030. Laddinfrastrukturen ska ha en jämn geografisk spridning mellan anläggningar. Utbyggnaden ska genomföras i aktivt samarbete med	Fortsätta	Ett led i arbetet med att förse parkeringsplatser med delad laddning är att se över på vilket sätt parkeringsplatserna ska hyras ut. Detta kommer att innebära nya arbetssätt och behov av nytt systemstöd samt tydliga informationsinsatser och kommunikation med hyresgästerna.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
Storstockholms Brandförsvar så att de brandrisker som kan uppstå minimeras. Ett aktivt informationsarbete ska bedrivas för att säkerställa att alla berörda hyresgäster känner till att de har rätt att få tillgång till delning av en laddstolpe		
I innerstaden ska minst 50 procent av bolagens parkeringsplatser i garage ha tillgång till delning av laddinfrastruktur av minst typen normalladdning 2026 och 100 procent 2028	Fortsätta	Utrullningsarbete fortgår.
I ytterstaden säkerställa att minst 50 procent av parkeringsplatserna har tillgång till delning av laddinfrastruktur år 2026 och 100 procent år 2030	Fortsätta	Utrullningsarbete fortgår men bolaget ser svårigheter i att nå detta mål under 2026 på grund av att delningserbjudandet tar tid att utforma.
Inriktningen är att minst 5 procent av parkeringsplatserna i bostadsbolagens större parkeringsanläggningar ska vara reserverade för bilpool och att denna siffra år 2030 uppgår till minst 10 procent. Detta givet att det finns bilpoolsleverantörer som är intresserade och att det sker på affärsmässiga villkor	Fortsätta	Bolagen utbyter erfarenheter i denna fråga för att få bilpoolerna att leva över tid på kommersiella villkor. I samband med att tillståndsparkering införs som ett led i att uppfylla målen med laddinfrastuktur så behöver denna fråga samtidigt säkras genom vägledande principer.
På sikt som regel använda Stockholm Parkering som laddoperatör, med affärsmässiga villkor	Fortsätta	Stockholmshem har ett ramavtal för installation och drift av laddplatser på bolagets ytparkeringar. Bolaget har dock dialog med Stockholm parkering och utreder förutsättningarna. Tills dess att nya överenskommelse finns på plats kommer bolaget använda avtalad operatör. Bolaget bedöms ha en god kännedom om vad som är att betrakta som affärsmässiga villkor eftersom bolaget hittills använt tre laddoperatörer på den konkurrensutsatta marknaden.
Stockholms Stads Parkerings AB ska som regel drifta bostadsbolagens alla tillkommande parkeringar, med långsiktiga avtal och affärsmässiga villkor	Fortsätta	Ingår i ordianrie verksamhet och är ett etablerat arbetssätt i nyproduktionen sedan många år tillbaka.

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

Stockholmshem ska fortsatt integrera ett starkt miljöfokus i byggnation och förvaltning för att bidra till en hållbar stadsutveckling. Bolaget arbetar även fortsatt aktivt med miljöfrågan i både ny- och ombyggnadsprojekt, vilket gör att biologisk mångfald främjas samtidigt som miljöbelastningen minskar. Stadens övergripande miljöprogram ligger till grund för bolagets miljöarbete. Stockholmshem fortsätter

vara certifierat enligt ISO 14001 och interna revisioner genomförs för att säkerställa god nivå och styrning inom miljöarbetet.

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

Bolaget fortsätter arbeta med styrning av produktval och avfallsminimering. I samtliga ny- och ombyggnadsprojekt lägger bolaget även fortsättningsvis stor vikt vid att optimera användningen av resurser. Samverkan sker med miljöförvaltningen för att utveckla gemensamma metoder och mätetal för uppföljning av byggavfall. Bolaget ska även implementera den nya Avfallsplan för Stockholm 2025–2030 med särskilt fokus på att minska mängden byggavfall.

Bolaget arbetar löpande och systematiskt med att minska mängden skadliga ämnen. I samtliga nyproduktionsprojekt samt större ombyggnadsprojekt tas ett projektspecifikt miljöprogram fram som följs upp av en miljöcontroller. Miljöprogrammen innehåller exempelvis krav på användande av Byggvarubedömningen för att minska användningen av miljöskadligt material. Miljöprogrammet innehåller även riktlinjer för avfallshantering med syftet att minska avfallsmängderna. Bolaget använder Chemsoft, som är stadens gemensamma verktyg för kemikeliehantering för driftkemikalier, i flera verksamheter och detta arbete kommer att utökas framåt.

Stockholmshem fortsätter ställa krav i alla upphandlingar på att entreprenören bland annat ska använda miljövänliga drivmedel, välja material utifrån minimal miljö- och klimatpåverkan samt hantera avfall enligt bolagets riktlinjer. För att främja cirkulära materialflöden kommer bolaget fortsätta göra materialinventeringar i större projekt, där användbara material identifieras för återbruk. Genom att fortsättningsvis tillämpa ändamålsenliga krav i upphandlingar i linje med stadens miljöprogram bidrar bolaget till ren luft och giftfria miljöer.

Vidare fortsätter Stockholmshem att arbeta systematiskt med att årligen radonmäta cirka 10 procent av fastighetsbeståndet, och vid behov vidta åtgärder, för att på ett proaktivt sätt hantera gällande lagkrav.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
Bistå berörda nämnder och bolag i arbetet med att ta fram en metod för uppföljning av byggavfall samt ställa krav på minskad mängd byggavfall	Fortsätta	Ingår i ordinarie verksamhet. Fortsatt samverkan med berörda nämnder och bolag kring gemensamma metoder och mätetal. Implementering av den nya avfallsplanen i verksamheten.
Fortsatt arbeta för att fasa ut skadliga ämnen i byggmaterial	Fortsätta	Ingår i ordinarie verksamhet. Fortsätta ställa krav och följa upp användandet av Byggvarubedömningen vid ny- och ombyggnation.

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

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

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

Bolaget arbetar vidare med god kostnadskontroll genom att utveckla ekonomistyrning och systemstöd för att förbättra lönsamheten där hela bolaget är delaktig.

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
Aktivt verka för ökad egen regi samt arbeta med att minska beroendet av externa konsulter och upphandlad verksamhet till förmån för egen personal	Fortsätta	Ingår i ordinarie verksamhet och en översyn av nyttjande av externa konsulter kontra egen personal i syfte att minska beroendet av konsulter pågår.
Inför beslut om inriktning eller genomförande av projekt undersöka möjligheter till extern finansiering som erbjuds inom EU:s fonder och program	Fortsätta	Detta kommer att vara ett prioriterat område framöver som kommer att innebära samverkan med berörda nämnder.
Redogör för hur bolaget arbetar med att öka graden av egenfinansiering i syfte att minska skuldutvecklingen. I detta ingår att arbeta för att innehavet av fastigheter bidrar till att planerade investeringar kan genomföras med bibehållen finansiell styrka och med låg finansiell risk samtidigt som stadens kapacitet och förmåga att tillhandahålla effektiva och ändamålsenliga verksamhetslokaler utvecklas		Ingår i ordinarie verksamhet. Bolaget verkar för att stärka kassaflödet och på så sätt öka egenfinansieringen. Bolaget fokuserar även framåt på en effektiv förvaltning och administration samt att minska skador. Investeringar i energibesparingsåtgärder. Ett generellt fokus på lönsamhet vid våra investeringar med energibesparingsåtgärder i vårt befintliga bestånd.

3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb

Stockholmshem fortsätter arbeta för att möjliggöra för fler långtidsarbetslösa att få 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 kommer fortsätta ta emot Stockholmsjobbare. Bolaget kommer även fortsättningsvis att ta emot ferieungdomar och praktikanter från olika lärosäten för att stärka kompetensförsörjningen framåt, och det arbetet utvecklas kontinuerligt.

Genom stadens näringslivspolicy tydliggörs bolagets ansvar i att stimulera entreprenörskap och nyföretagande. Som en del av detta arbetar Stockholmshem strategiskt med näringslivets perspektiv vid projektering samt tillskapande och underhåll av ändamålsenliga lokaler. Bolaget kommer även fortsätta delta i det långsiktiga arbetet i att främja företagsetablering och nyföretagande i de stadsdelar där bolaget är verksamt. Genom fastighetsägarföreningarna försöker Stockholmshem också skapa möjligheter för lokalhyresgäster att utvecklas och verka i bostadsområdena.

Stockholmshem kommer fortsätta att uppmuntra mindre leverantörer och konsulter att samarbeta för att kunna delta i upphandlingar och uppfylla de krav på finansiell styrka och kompetens som bolaget ställer. I upphandlingar ställs krav på att leverantörerna tar socialt ansvar, vilket ofta innebär att de ska erbjuda praktikplatser och tillfälliga jobb för att främja ökad sysselsättning.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
Aktivt bidra till att fler långtidsarbetslösa får en ingång till jobb på ordinarie arbetsmarknad exempelvis genom fler Stockholmsjobb, och i högre grad ställa sociala krav i upphandlingar	Fortsätta	Ingår i ordinarie verksamhet. Implementering av rutiner för sociala krav fortsätter. Bolaget kommer även fortsättningsvis att ha en nära samverkan med Arbetsmarknadsförvaltningen och Jobbtorg för att ta emot personer som står långt ifrån arbetsmarknaden.

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

Stockholm är en stad med stora skillnader i livsvillkor och skillnaderna mellan vissa områden tenderar att öka. Bolagets uppdrag inkluderar fortsatt att minska bostadsbristen genom att bygga och hyra ut lägenheter för en mångfald av stockholmare. Stockholmshem bidrar inom flera områden för att staden ska ha en väl fungerande bostadsmarknad som kännetecknas av god rörlighet, hög tillgänglighet och rimliga hyror. Bolaget fortsätter göra detta genom ett aktivt arbete med stadsutveckling, målmedveten satsning på att minska oriktiga hyresförhållanden, ett aktivt arbete inom bolagens internkösystem samt varsam renovering. Bolaget verkar även framgent i hela beståndet för social hållbarhet och att medverka till åtgärder för ökad trygghet och attraktiv stadsmiljö.

Stockholmshem fortsätter arbeta 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 samt kunna röra sig och trivas i sina bostäder. Stockholmshem bidrar i det stadsövergripande arbetet för en rörlig och välfungerande bostadsmarknad, dels genom arbete för att öka rörlighet i det befintliga beståndet, dels genom att kontinuerligt i varje projekt utreda behovet av olika lägenhetsstorlekar.

Bolaget deltar också i ett av Stockholms stads största utvecklingsprojekt, Stockholmshusen, som är ett sätt att erbjuda bostäder till rimliga hyresnivåer. Bolagets nyproduktion planeras fortsatt med ett stort inslag av Stockholmshus. Det långsiktiga målet är att Stockholmshus ska finnas etablerade i flera delar av staden, i synnerhet i områden som idag domineras av andra upplåtelseformer. Vidare ska bolaget utveckla projektportföljen för att uppnå stadens mål avseende olika former av bostadsförsörjning och anpassar den efter den aktuella ekonomiska situationen. Det finns cirka 3 000 lägenheter i bolagets projektportfölj.

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. Bolaget fortsätter samarbetet, i vräkningsförebyggande syfte, med samtliga stadsdelsförvaltningar där bolaget har lägenheter och har även en god kontakt med socialnämnden centralt. En nollvision finns inom bolaget för vräkning av barnfamiljer.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
Aktivt bidra till stadens mål att senast år 2030 kunna erbjuda alla studenter som vill en studentbostad och pröva nya former för delat boende såväl för studenter som för andra hyresgäster	Fortsätta	Fortsätta arbeta med marknadsanalyser och analysera varje projekt för att väl avvägt tillse alla målgruppernas behov utifrån aktuellt utbud och efterfrågan. Avsedda målgrupper är exempelvis studenter, unga vuxna i familjebildande ålder och även äldre.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
Arbeta aktivt med stadens fokusområden, särskilt Fokus Järva genom att ta ansvar för utvecklingen av området, både kopplat till närvaron genom befintligt bestånd och ökat genomförande av nya stadsutvecklingsprojekt	Fortsätta	Ingår i ordinarie verksamhet. Fortsätta bedriva ett långsiktigt arbete för att stärka och utveckla stadens och bolagets fokusområden. Bolaget har ett mindre bestånd i Järva och deltar i samverkan.
Bistå SHIS Bostäder i dess verksamhet och i byggandet av bostäder inom ramen för stadens bostadsförsörjningsansvar	Fortsätta	Ingår i ordinarie verksamhet. Bolaget har ett fortsatt nära samarbete med SHIS.
Inventera befintligt bestånd och analysera hur de kan bidra till fler lägenheter med många rum genom nybyggnad, ombyggnad och/eller i samband med upprustning, samt hur hyrorna för dessa kan pressas, i syfte att motverka trångboddhet bland resurssvaga grupper	Fortsätta	Ingår i ordinarie verksamhet och är fortsatt ett prioriterat område. Kontrolleras systematisk i samband med ombyggnation.
Pröva och utveckla metoder, samarbeten och tekniska lösningar som bidrar till lägre produktionskostnader och effektivare byggprocesser, under förutsättning att dessa ligger inom ramen för bolagets ekonomiska mål, kvalitetskrav och ekologiska- och sociala hållbarhetsprinciper	Fortsätta	Ingår i ordinarie verksamhet och är något bolaget kontinuerligt har fokus på för att förbättra och lära av nya metoder. I arbetet har bolaget främst fokuserat på frågor inom ramen för Stockholmshusen.
Tillsammans med exploateringsnämnden arbeta för att bolagens projektportföljer ska vara minst tio gånger den planerade årliga produktionen	Fortsätta	Ingår i ordinarie verksamhet och är fortsatt prioriterat.
Tillsammans med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Stockholms Stadshus AB bedriva en långsiktig och effektiv planering för byggandet av Stockholmshus. Produktionen av Stockholmshus bör utgöra minst hälften av allmännyttans samlade produktion fram till 2030	Fortsätta	Ingår i ordinarie verksamhet.
Tillsammans med Micasa Fastigheter i Stockholm AB pröva att samordna planering av byggprojekt. Exempelvis kan bostadsbolagen inneha projekt som	Fortsätta	Fortsatt kontinuerlig samverkan med Micasa för att analysera respektive bolags projektportfölj.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
lämpar sig bättre för Micasa och vice versa		
 Tillskapa minst 3 500 bostäder under mandatperioden	Fortsätta	Fortsatt aktivt arbete med utveckling av detaljplaner och markanvisningar samt regelbundna möten med stadens förvaltningar.
 Utveckla bolagets projektportfölj utifrån både eget markinnehav och ett utvecklat aktivt samarbete med berörda nämnder, för att möjliggöra fler byggstartade lägenheter	Fortsätta	Ingår i ordinarie verksamhet och är fortsatt ett prioriterat område.
 Verka för att nyproduktion av bostäder sker med hög kostnadseffektivitet och med hyresnivåer som är rimliga för hushåll med vanliga inkomster	Fortsätta	Ingår i ordinarie verksamhet.

3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden

Flera stora händelser i vår omvärld har ökat bolagets behov av att stärka organisationen för att klara av kriser på en nivå som tidigare inte varit aktuell. Såväl pandemi som det försämrade säkerhetspolitiska läget har drivit på behovet av organisationsutveckling. Bolagets kris- och krigsstab säkerställer att organisationen snabbt och effektivt kan hantera olika kriser med effektiva metoder, rutiner och tillräckliga resurser. Vidare fortsätter arbetet med att stärka Stockholmshems förmåga i fredstida kriser men även inom civilt försvar. Det innefattar både den egna verksamheten och aktivt deltagande inom stadens sektorsorganisation för civil beredskap.

I bolagets risk- och sårbarhetsanalys (RSA) är skyddsrum identifierade som samhällsviktig verksamhet. Arbetet med skyddsrum är prioriterat och bolaget arbetar vidare med att vidta åtgärder för att säkerställa funktionaliteten utifrån de brister som identifierats i samband med genomförda besiktningar. Nya förutsättningar i form av skärpt lagstiftning och ökade krav på fastighetsägare innebär ett omfattande arbete för att säkerställa att bolagets skyddsrum uppfyller gällande krav. Bolaget planerar för en översyn av hur arbetet med skyddsrum ska organiseras. Detta bedöms vara en viktig förutsättning för att säkerställa att kraven kan uppfyllas inom angiven tidsram och för att stärka bolagets förmåga att bidra till stadens beredskap.

Som ett led i att arbeta med ständiga förbättringar har Stockholmshem inrättat ett Digitaliseringsråd med syfte att leda, samordna och följa upp bolagets digitalisering. För att ytterligare stärka arbetssätt arbetar bolaget enligt stadens beslutade modell PM3, som är en modell för affärsmässig styrning, förvaltning och utveckling av IT-lösningar som stödjer verksamhetens behov nu och i framtiden. PM3 är nu etablerat för alla förvaltningsobjekt och arbetssätt för att arbeta enligt modellen utvecklas kontinuerligt.

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

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

Stockholmshem ska fortsätta det strategiska arbetet i samband med upphandlingar och avtalsuppföljning för att minska risken för välfärdsbrottslighet och oegentligheter. Bolaget har en avtalscontroller som fortsätter arbetet med uppbyggnad av interna rutiner och arbetssätt. Även inköpsrutinerna fortsätter utvecklas och bolaget gör kontroller för att säkerställa att leverantörer lever upp till ställda krav.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
Delta i arbetet inom stadens sektorsorganisation för civil beredskap samt bidra till återkommande kommunikationsinsatser om egenberedskap till stadens invånare	Fortsätta	Ingår i ordinarie verksamhet. Stockholmshem kommer fortsätta att aktivt delta i det gemensamma arbetet.

3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser

Jämlika, trygga och tillgängliga boendemiljöer är grunden för att minska skillnaderna i Stockholm. Stockholmshem bevakar löpande samhällsutvecklingen och arbetar brett med att möta de utmaningar som finns. Bolaget har utifrån stadens vision identifierat ett antal geografiska fokusområden baserat på olika socioekonomiska faktorer och där bolaget har ett betydande fastighetsbestånd. I dessa fokusområden fortsätter bolaget genomföra olika satsningar för att skapa ökad trygghet och trivsel samt upprätthålla en god dialog med de som bor och verkar där. Att öka tryggheten i ett bostadsområde kräver ett långsiktigt och bestående arbete, ofta i samverkan med de boende, stadsdelsförvaltning, polis, fastighetsägare, föreningar, näringsliv och andra lokala aktörer för att öka tilliten och tryggheten över tid. Bolaget använder metoder som är evidens- och kunskapsbaserade via forskning eller utgår från beprövad erfarenhet där forskning saknas.

Trygghetsarbetet fortsätter genom flera framgångsrika trygghetssatsningar som bolaget prövat och som bidragit till positiv områdesutveckling. En metod som bolaget har arbetat med sedan 2022 i samverkan med andra fastighetsägare, fastighetsägarförening, polis och socialtjänst är *Trygga Trappan – Stockholmsmodellen*.

För bolagets alla områden är grunden i trygghetsarbetet en aktiv förvaltning som åtgärdar eventuella brister skyndsamt för att öka tryggheten bland de boende. Här fortsätter Stockholmshem arbeta med regelbunden tillsyn och närvaro genom rondering i bolagets fastigheter samt trygghetsvandringar via stadsdelsnämnderna och fastighetsägarföreningarna. På kvällar och sena nätter har bolaget en egen störningsjour som hyresgästerna, kan vända sig vid störningar. Störningsjouren omfattar även systerbolagens hyresgäster. Därtill finns även en trygghetsbil som Stockholmshem kan styra till prioriterade adresser. Bolaget ska fortsatt ha ett långtgående säkerhets- och trygghetsarbete och arbeta i flertalet frågor i ett nära samarbete med flera av polismyndighetens organisatoriska enheter och med förvaltningar inom Stockholm stad.

Bränder i fastigheter innebär risk för liv, egendom samt miljö och medför stora kostnader för Stockholmshem och dess kunder. Bolaget fortsätter därför aktivt arbetet med ett systematiskt brandskyddsarbete.

Bolaget fortsätter göra ekonomiska kontroller av nya hyresgäster vid kommersiell uthyrning av lokaler i syfte att upptäcka ekonomiskt obestånd. När hyresgästen är en förening görs ytterligare kontroller av föreningens stadgar, årsredovisning, årsmötesprotokoll och redovisning samt genomför platsbesök, kreditkontroller och uppföljningssamtal. 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 fortsatt via Bostadsförmedlingen i Stockholm. Bolaget kommer att fortsätta arbeta systematiskt med granskning av oriktiga hyresförhållanden i samverkan med andra myndigheter och Stockholm stad.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Status	Bolagskommentar
Arbeta proaktivt och strukturerat för att motverka välfärdsbrottslighet, ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser. Bland annat genom att delta i arbetet med samordnad tillsyn som leds av kommunstyrelsen.	Fortsätta	Ingår i ordinarie verksamhet. Fortsätta den inledda samverkan i arbetet med samordnad tillsyn och utveckla arbetet samt fortsätta vara en aktiv medlem i Rättvist byggande för att stävja brott i och vid byggarbetsplatser.
I samarbete med S:t Erik Försäkrings AB, andra berörda nämnder och bolag samt Storstockholms Brandförsvar fortsätta arbetet med att strategiskt förebygga antalet brand- och vattenskador i stadens byggnader	Fortsätta	Ingår i ordinarie verksamhet. Fortsätta det skadeförebyggande arbete genom att analysera orsaker, vilket möjliggör identifiering av samband och riskminimering. Fokus är på vatten- och brandskador. Fortsatt erfarenhetsutbyte med S:t Erik Försäkring.
Medverka i arbetet med samordnad tillsyn och informationsdelning som leds av kommunstyrelsen i syfte att förebygga, upptäcka och hantera välfärdsbrott	Fortsätta	Ingår i ordinarie verksamhet. Fortsätta den inledda samverkan i arbetet med samordnad tillsyn och utveckla arbetet.
Stärka arbetet med att utveckla inflytandet för hyresgästerna, till exempel i samband med upprustning av gårdar, och samarbetet med andra lokala aktörer, samt främja social sammanhållning och tillit i bostadsområdena	Fortsätta	Ingår i ordinarie verksamhet. Stärka arbetet med att utveckla inflytandet för hyresgästerna och samarbetet med andra lokala aktörer, samt främja social sammanhållning och tillit i bostadsområdena.
Verka för att fler naturliga mötesplatser, även utomhus, skapas i samband med nybyggnation	Fortsätta	Ingår i ordinarie verksamhet. Det planeras för mötesplatser och sociala ytor såsom lekytor, sittplatser, odlingsytor mm på gårdarna i samband med beräkningar av grönytefaktorn.

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

Signerad av
Sofia Forsman

Signaturdatum
2026-04-07 14:56:26

Elektronisk underskrift



underskrift.stockholm.se

Signerad av
Åsa Wigfeldt

Signaturdatum
2026-04-07 15:32:24

Elektronisk underskrift



underskrift.stockholm.se