

Utfallsrapport Tertial 2 2026

AB Stockholmshem

Innehållsförteckning

Sammanfattande kommentar	3
Analys av ekonomisk utveckling	3
Analys.....	3
1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden	6
1.1 Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid.....	6
1.2 Alla barn ska ges likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan.....	9
1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst	9
1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet.....	10
1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv	15
2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning	16
2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring	17
2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar	22
2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar	24
2.4 Stockholmarnas hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer.....	29
3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla	31
3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd.....	32
3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb.....	36
3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med.....	38
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	52
3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser	55
3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt	63
Övrigt.....	64

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 29 000 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.

Bolagets långsiktiga ekonomisk hållbarhet förutsätter en väl avvägd kombination av effektiv fastighetsförvaltning, strategisk fastighetsutveckling och en hyresutveckling som över tid möter kostnadsutvecklingen. Genom en aktiv styrning av inköp, energianvändning och investeringar ska bolaget stärka kostnadseffektiviteten och skapa förutsättningar för en hållbar och konkurrenskraftig fastighetsportfölj som möter stockholmarnas behov.

En sund och stabil lönsamhet är en grundförutsättning för att upprätthålla en hög kvalitet i förvaltningen, säkerställa underhåll och utveckling av befintligt bestånd samt möjliggöra långsiktiga investeringar i nyproduktion och ombyggnationer. Sammantaget är målet att förena ekonomisk stabilitet med ett långsiktigt ansvar för fastigheternas värde, kvalitet och utveckling.

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.

Stockholmshem arbetar aktivt för att föra in hållbarhet i alla delar av verksamheten för att skapa långsiktiga värden för hyresgäster, medarbetare, ägare och samhället i stort. Genom klimatsmarta lösningar, energieffektivisering, ökad cirkularitet och biologisk mångfald minskar bolaget sin miljöpåverkan och stärker ekosystemen.

Den sammanvägda bedömningen är att bolaget uppnår samtliga tre inriktningsmål.

Analys av ekonomisk utveckling

Analys

Resultatsammanställning

Resultat, tkr	UTFALL	BUDGET	PROGNOS 2	UTFALL
	2026-08	2026	2026	2025
Omsättning	2 439 415	3 646 321	3 673 200	3 506 699
Rörelsekostnader	-1 031 107	-1 787 982	-1 771 048	-1 603 540
Personalkostnader	-244 647	-437 443	-405 824	-394 403
Av/Nedskrivningar	-549 032	-836 707	-850 033	-705 345
Övriga kostnader	170	-600	-185	789
Finansnetto	-260 680	-409 553	-386 110	-379 705

Resultat, tkr	UTFALL	BUDGET	PROGNOS 2	UTFALL
Resultat efter finansnetto	354 120	174 036	260 000	424 496

Tabellen visar ackumulerat utfall tertial 2 i första kolumnen, medan övriga kolumner avser helår.

Utfall tertial 2

Bolaget redovisar per tertial 2 ett resultat om 354 mnkr, jämfört med budgeterade 148 mnkr, vilket innebär en positiv avvikelse om 206 mnkr.

Intäkterna är 11 mnkr högre än budgeterat, främst till följd av högre intäkter från nyproducerade fastigheter än vad som förutsattes i budget.

Rörelsekostnaderna understiger budget med 124 mnkr. De huvudsakliga avvikelserna är:

- Skador: 33 mnkr lägre kostnader än budgeterat, främst till följd av mindre yttre påverkan under året.
- Underhåll: 16 mnkr lägre kostnader än budgeterat. Avvikelsen beror huvudsakligen på att planerade underhållsåtgärder har senarelagts till följd av ett större utredningsbehov än förväntat.
- Taxebundna kostnader: 14 mnkr lägre än budgeterat, främst till följd av lägre uppvärmningskostnader under årets inledande vintermånader.
- Övrigt underhåll: 10 mnkr lägre än budgeterat. Främsta förklaringen är att upprustning av skyddsrum är planerad att genomföras under årets sista månader.
- Fastighetsskötsel: 15 mnkr lägre än budgeterat, vilket främst förklaras av en effektivare organisation än förutsatt i budget.

Avskrivningarna ligger i nivå med budget. I budgeten har även medel avsatts för utrantering av komponenter, vilka hittills inte har genomförts.

Personalkostnaderna uppgår till 245 mnkr, vilket är 49 mnkr lägre än budgeterat. Avvikelsen förklaras huvudsakligen av en lägre pensionsprognos samt förskjutningar av planerade ersättningsrekryteringar.

Räntekostnaderna är 12 mnkr lägre än budgeterat vilket beror på lägre genomsnittlig ränta samt en lägre skuldnivå än budgeterat.

Prognos 2

Sammantaget visar prognosen på en starkare resultatutveckling än budgeterat. Prognosen för resultat efter finansnetto uppgår till 260 mnkr, vilket är 86 mnkr bättre än budgeterat. Den positiva avvikelsen förklaras huvudsakligen av lägre personal-, pensions- och räntekostnader samt lägre kostnader för skador och taxebundna kostnader. Detta motverkas delvis av högre kostnader för central administration och avskrivningar. Även intäkterna prognostiseras överstiga budget.

Intäkterna beräknas uppgå till 3 673 mnkr, vilket överstiger budget med 27 mnkr.

Intäkterna från bostäder prognostiseras bli 22 mnkr högre än budgeterat, främst till följd av högre intäkter från nybyggda och ombyggda fastigheter. Övriga intäkter bedöms öka med 5 mnkr, huvudsakligen till följd av högre försäkringsintäkter.

Rörelsens sammantagna kostnader prognostiseras bli 17 mnkr lägre än budgeterat.

Kostnaderna för skador bedöms understiga budget med 18 mnkr, främst till följd av ett lägre utfall hittills under året. Även de taxebundna kostnaderna prognostiseras bli 13 mnkr lägre än budgeterat, framför allt till följd av lägre uppvärmningskostnader under årets inledande vintermånader.

Personalkostnaderna prognostiseras bli 31,6 mnkr lägre än budgeterat. Den positiva avvikelsen förklaras främst av att pensionskostnaderna bedöms understiga budget med 26 mnkr, huvudsakligen till följd av erhållen premierabatt för 2026. Därutöver bedöms lönekostnader bli lägre än budgeterat då ersättningsrekryteringar genomförs senare än vad som tidigare planerats.

Avskrivningskostnaderna prognostiseras bli 13 mnkr högre än budgeterat. Avvikelsen beror främst på reviderade tidplaner för pågående projekt.

Räntekostnaderna prognostiseras bli 23 mnkr lägre än budgeterat. Den positiva avvikelsen förklaras främst av att projekt har haft en lägre framdrift jämfört med vad som budgeterats för, vilket medfört en lägre skuldnivå vid årets början som i sin tur påverkar räntekostnaderna. Därtill finns förskjutningar i projektens tidplaner. Prognosen för den genomsnittliga räntenivån baseras på aktuella prognoser från Stockholms Stadshus AB.

Marknadsförutsättningarna är fortsatt osäkra, vilket medför en förhöjd osäkerhet i prognosarbetet. Särskilt utvecklingen av fastighetsvärden och eventuella nedskrivningsbehov följs noggrant.

En samlad bedömning av fastighetsbeståndets värde samt eventuella nedskrivningsbehov kommer att genomföras i samband med årsbokslutet.

Investeringar

Investeringar, tkr	UTFALL	BUDGET	PROGNOS 2	UTFALL
	2026-08	2026	2026	2025
Nyproduktion	269 368	450 000	360 000	1 049 927
Strategiska investeringar	178 482	405 000	450 000	228 497
Ersättningsinvesteringar	242 409	510 000	385 000	281 581
Summa investeringar	690 259	1 365 000	1 195 000	1 560 005

Utfall tertial 2

Investeringarna uppgår per augusti till 690 mnkr, jämfört med budgeterade 1 086 mnkr, vilket innebär en negativ avvikelse om 396 mnkr. Avvikelsen förklaras huvudsakligen av tidsförskjutningar i flera större projekt.

Nyproduktion: 110 mnkr lägre än budgeterat, främst till följd av tidsförskjutningar i projekten Rundstickan 1 och Instrumentet 5.

Ombyggnad: 110 mnkr lägre än budgeterat, främst hänförligt till projektförskjutningar i Kannan 6, Kryddpepparn 1 och 2, Killingen 25 och Högsätra 8.

Ersättningsinvesteringar: 176 mnkr lägre än budgeterat. Avvikelsen beror främst på tidsförskjutningar i flera projekt till följd av ett större utredningsbehov samt i vissa fall på frågor kopplade till bygglov.

Prognos 2

Sammanfattningsvis prognostiseras investeringsvolymen uppgå till 1 195 mnkr, vilket är 170 mnkr lägre än budgeterat. Avvikelsen förklaras främst av lägre framdrift och projektförskjutningar inom nyproduktion och ersättningsinvesteringar, medan ombyggnadsinvesteringarna prognostiseras överstiga budget.

Nyproduktion prognostiseras till 360 mnkr, vilket är 90 mnkr lägre än budgeterat. Den huvudsakliga förklaringen är senarelagd projektstart för Rundstickan och Instrumentet, motsvarande totalt 55 mnkr. Därutöver har prognosen justerats ned med 25 mnkr i projekten Persikan, Utombordaren och Skoblocket till följd av minskad risk i takt med att projekten närmar sig slutredovisning. Ytterligare projektförskjutningar står för cirka 10 mnkr.

Ombyggnad prognostiseras till 450 mnkr, vilket är 40 mnkr högre än budgeterat. Avvikelsen beror främst på högre framdrift än planerat i Handelsministern, Högsätra, Linjalen och Vattenpasset, motsvarande totalt 60 mnkr. Detta motverkas delvis av sänkta slutkostnadsprognoser i Harholmen 8 och Kryddpepparn 1 med totalt 20 mnkr, kopplat till minskad risk i takt med att projekten närmar sig slutredovisning.

Ersättningsinvesteringar prognostiseras till 385 mnkr, vilket är 125 mnkr lägre än budgeterat. Prognosen omfattar cirka 200 projekt och avvikelserna förklaras huvudsakligen av lägre framdrift än budgeterat. De största avvikelserna avser:

- Fasad och fönster: –65 mnkr, främst till följd av fördröjda bygglov.
- Vatten och avlopp: –40 mnkr, huvudsakligen kopplat till mer omfattande utredningar än planerat, bland annat inför relining.
- Yttertak: –15 mnkr, främst till följd av projektförskjutningar.
- Övriga mindre åtgärder: –10 mnkr, till följd av tidsförskjutningar.

Under perioden maj till och med augusti har det inte fattats några nya utredningsbeslut.

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

Den sammanvägda bedömningen är att Stockholmshem kommer att uppnå inriktningsmålet på årsbasis i och med att samtliga mål för verksamhetsområdet som ingår i målet förväntas uppnås. Aktiviteterna som ingår löper enligt plan och utfallet för de indikatorer som är kopplade till målet förväntas ligga i nivå med målen på årsbasis. 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

Stockholmshem har en viktig roll i att skapa trygghet i bostadsområdena 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 framtidsytande arbete för att säkerställa trygga boendemiljöer och minimera risken för avhysning. En nollvision finns inom bolaget för vräkning av barnfamiljer och bolaget fortsätter det vräkningsförebyggande arbetet i samarbete med berörda stadsdelsförvaltningar enligt upparbetad metod. Bolaget har även rutiner för att upptäcka våld i nära relationer.

Barn- och ungdomsperspektivet präglar bolagets sociala hållbarhetsarbete. Utveckling av arbetet med att tydliggöra och förenkla arbetet med det sociala perspektivet i tidiga skeden pågår. I detta ingår områden som barnkonsekvensanalyser och trygghetsarbete. En checklista för att integrera barnperspektivet i tidiga skeden i bolagets projekt har tagits fram som ett komplement till barnkonsekvensanalyser. Checklistan testas just nu i projekt Esbjörn och om det faller väl ut planerar bolaget att utveckla arbetssättet under hösten för att därefter se över hur checklistan kan implementeras i fler projekt i tidiga skeden. Under barnrattsveckan i november planerar bolaget att belysa barnrattsfrågor och då särskilt de frågor som ligger bostadsbolag närmast såsom bostadsförsörjning, barns rätt till trygg bostad och det vräkningsförebyggande arbetet.

I syfte att upptäcka och utreda oriktiga hyresförhållanden och bostadsrelaterade bedrägerier har Stockholmshem tillsammans med polisen i Farsta genomfört folkbokföringskontroller i Rågsved. Insatsen har genomförts inom ramen för ett stort EU-projekt – SEMUN (Strategic Enforcement Model for Undermining criminal Networks) – som polisen deltar i. Arbetet kommer att utvärderas i slutet av året för att se om arbetssättet går att använda inom flera områden. Bolaget har fortsatt att friställa lägenheter till följd av arbetet med oriktiga hyresförhållanden, och det har resulterat i att 57 lägenheter har frigjorts hittills under året till Stockholms Bostadsförmedling och de som står i bostadskön. Bolaget och Bostadsförmedlingen har upparbetade samverkansforum gällande förmedling av lägenheter där ämnet motverka utsattheten har lyfts. Parterna är enade om att riktade insatser kan genomföras gemensamt för att motverka utsattheten för dem som berörs av bolagets arbete med oriktiga hyresförhållanden.

Varje sommar anordnar Stockholmshem, tillsammans med Familjebostäder, Stadsholmen och Svenska Bostäder samt lokala föreningar och organisationer, meningsfulla sommarlovsaktiviteter för barn och ungdomar i bolagets områden. För de barn och ungdomar som bor hos allmännyttan är aktiviteterna gratis eller kraftigt rabatterade. 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. Exempel på anordnade aktiviteter är friidrott, simning, boxning, sports camp, teater, cirkus, kreativt skapande och fotboll tillsammans med föreningar runt om i Stockholm. Flera samarbeten inom både idrott och kultur är långsiktiga och återkommande år efter år. Samtidigt utvärderas utbudet löpande och justeras utifrån behov. Bolaget har även fortsatt arbetet med att få föreningar att samarbeta med varandra, såsom samarbetet mellan Rågsveds IF och Samban FF i Rågsved. I Skärholmen testades spontanbasket och spontanfotboll på tre olika platser. Inför sommaren har även dialoger med idrottsförvaltningen, kulturförvaltningen samt några stadsdelsförvaltningar kring föreningssamarbeten förts, vilket har gett positiva effekter i form av ökad kännedom om de aktiviteter som erbjuds och vilka möjligheter till samverkan som finns.

Redovisningar av sommaraktiviteterna har ännu inte kommit in, men ingen förening har meddelat att de haft svårt att få deltagare. I år genomförde bolaget tio stickprovskontroller, vilket är fler än tidigare. Den generella uppfattningen är att verksamheterna genomförs med entusiasm från både ledare och deltagare. Strax innan sommaren genomfördes ett gemensamt digitalt uppstartsmöte med samtliga föreningar där bolaget passade på att informera om de tecknade avtalen, hur faktureringen fungerar, informationsinhämtning inför redovisning samt hur marknadsföringen går till från bolagens sida samt vilket stöd som finns att få. Ett gemensamt uppföljningsmöte med föreningarna är även planerat efter sommaren, utöver de individuella uppföljningsmöten som genomförs under hösten.

Sedan flera år har Stockholmshem samarbetat med Stiftelsen Läxhjälpn på Lillholmsskolan i Skärholmen. I år har samarbetet utökats med ytterligare en läxhjälpgrupp på Hässelbygårdsskolan. Skolan väljer ut 15 högstadiel elever som går ett ettårigt läxhjälpprogram, som under 6 timmar i veckan får hjälp av handledare att höja betygen med målet att uppnå gymnasiebehörighet.

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, stadsdelsnämnderna och Bostadsförmedlingen i Stockholm AB 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. Bolaget ska undersöka samverkansmöjligheter med Bostadsförmedlingen i Stockholm AB för att motverka utsattheten för de som berörs. Analys Stockholmshem och polisen har under perioden tillsammans genomfört folkbokföringskontroller i Rågsved i syfte att upptäcka och utreda oriktiga hyresförhållanden och bostadsrelaterade

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				bedrägerier. Insatsen har genomförts inom ramen för EU-projektet SEMUN och utvärdering sker i slutet av året. Bolaget och Bostadsförmedlingen har upparbetade samverkansforum gällande förmedling av lägenheter där ämnet motverka utsattheten lyfts.
 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 under perioden.	0 st	0 st	
				 Bolaget ska fortsätta arbeta vräkningsförebyggande med månatliga avstämningar tillsammans med stadsdelsförvaltningarna där barnrättsperspektivet omhändertas samt fortsätta utveckla arbetet mot våld i hemmet. Analys Månatliga avstämningar med stadsdelsförvaltningarna sker löpande inom ramen för det vräkningsförebyggande arbetet. Representerar från Stockholmsregionen och vräkningsförebyggande funktion från Farsta stadsdelsförvaltning presenterade tillsammans hur samverkan mellan parterna har utformats under en gemensam utbildningsdag i maj som arrangerades av Socialförvaltningen. Bolaget bevakar hur arbetet gällande våld i nära relation fortskrider, som leds av fastighetsägarförening i Järva och polisen.

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

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

Stockholmshem arbetar för att stärka områdesutvecklingen, där förbättrade livsvillkor för invånarna är en av utgångspunkterna tillsammans med förbättrade villkor för den lokala företagsamheten. Bolaget fokuserar utvecklingsresurser i stor utsträckning i stadens fokusområden. Där strävar bolaget efter att minska skillnaderna samt skapa trygga och attraktiva bostadsområden.

Bolaget har fortsatt att delta på trygghetsvandringar och i samverkansforum med staden, polisen, fastighetsägare och andra lokala aktörer. Bolaget har också initierat grannfonder i samtliga fokusområden där syftet är att engagera de boende och i samarbete med de boende anordna hyresgästaktiviteter. Stockholmshem har även öppnat upp en ny dialoglokal i Skarpnäck där syftet med lokalen är att aktivera platsen under olika tider, samt att samla goda aktörer som kan bidra till en positiv och trygg utveckling i stadsdelen.

Stockholmshem bidrar löpande med lägenheter till försöks- och träningslägenheter (FoT), Bostad Först, förturslägenheter och skyddade boenden. Förmedling av lägenheterna sker via Bostadsförmedlingen som efterfrågar specifika lägenheter som är lämpliga som FoT och Bostad Först i samband med att Socialförvaltningen och stadsdelar har behov av denna typ av lägenheter. Bolaget ställer sig positiv till Bostadsförmedlingens förfrågningar om förturslägenheter och lägenheter för skyddade boenden. Bolaget har uppmärksammat en minskad efterfrågan sedan de nya riktlinjerna för FoT infördes. De indikationer bolaget fått är att det tar lite tid för de nya riktlinjerna att sätta sig.

Stockholmshem fortsätter stödja flera integrationsprojekt och initiativ, ofta i samarbete med ungdomar och föreningslivet. Bland annat samarbetar bolaget med organisationerna Kompis Sverige och Svenska med Baby, som båda arbetar för ökad integration och social tillit genom att matcha nya svenskar med etablerade svenskar. Samarbetet med föreningen Svenska med baby har fortsatt med familjeträffar i Hässelby under våren och Rågsved under hösten. Nytt för i år är att det har rekryterats seniora volontärer som hjälper till med att hålla i träffarna, vilket är en effekt av föreningens positiva erfarenheter av att arbeta med seniorer i andra projekt. På det sättet får arbetet ett än mer generationsöverskridande genomslag och ger mervärde även till seniorerna. Samarbetet med Kompis Sverige har utökats till att även omfatta Skarpnäck. Bolaget har under året dessutom inlett ett samarbete med organisationen Mamma United i Skärholmen som syftar till att ge kvinnor, som oftast står långt från arbetsmarknaden, ett forum för dialog och kunskapsutbyte. Träffarna har olika teman och gästas av olika samhällsfunktioner såsom polis, socialtjänsten, kvinnojour samt studie- och arbetsrådgivning.

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		100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Bedöms uppnås på årsbasis. Under perioden har 71 lägenheter förmedlats till FoT, 6 lägenheter till Bostad Först samt 1 lägenhet till SHIS.			

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

Stockholmshem fortsätter att fokusera på äldres behov genom att skapa trygga, säkra och tillgängliga bostads- och lokalmiljöer. Bolaget prioriterar en förstärkt närvaro i ytterområdena och integrerar sociala värden i stadsplaneringen. Både i planeringen av nya områden och i det befintliga beståndet finns fokus på trygghet, tillgänglighet, trivsel och sociala värden.

För att skapa förutsättningar att byta till en bostad som passar hyresgästens nuvarande behov arbetar bolaget med att erbjuda äldre och personer med tillgänglighetsbehov permanent evakuering i ombyggnadsprojekt. Genom att identifiera behoven hos den enskilde individen, kan bolaget i sitt övriga bestånd söka en matchning som uppfyller de förutsättningar som efterfrågas. Under januari till juli har två hyresgäster permanent evakuerats i samband med ombyggnadsprojekt och det finns fyra pågående ärenden där bolaget söker lämplig matchning för att uppfylla de förutsättningar som efterfrågas.

För att underlätta för äldre och personer med tillgänglighetsbehov har bolaget märkt upp bostäder som uppfyller de tillgänglighetskriterier som bostadsbolagen gemensamt tagit fram. När dessa bostäder annonseras hos Bostadsförmedlingen, i såväl den interna som den reguljära bostadskön, syns tillgänglighetsmärkningen. Tillgänglighetsmärkta bostäder finns både i befintligt bostadsbestånd och i nyproduktion. Hittills i år har Stockholmshem förmedlat 297 tillgänglighetsmärkta lägenheter.

Bolagets arbete med att, inom ramen ett pilotprojekt kopplat till interna byteskön, utveckla och utvärdera öronmärka lägenheter för barnfamiljer fortsätter. Under våren justerades det ramverk som bostadsbolagen gemensamt tog fram under hösten 2025, och under september kommer bostadsbolagen följa upp och eventuellt justera ramverket i syfte att nå rätt målgrupp. Under perioden har bolaget annonserat 32 familjelägenheter och förmedlat 28 av dem, alla med god spridning i beståndet och en för målgruppen lämpligt avvägd hyresnivå. Bostadsförmedlingen har på bostadsbolagens förfrågan implementerat en filtreringsfunktion för att underlätta för sökande barnfamiljer att hitta dessa öronmärkta lägenheter.

För att öka rörligheten och bryta segregation har bolaget ökat det antal lägenheter som annonseras i den interna byteskön. Under 2026 har andelen förmedlade lägenheter via Bostadsförmedlingen till den interna byteskön ökat till 30 procent av total andel förmedlade bostäder, jämfört med 21 procent under motsvarande period 2025. Månadsvis fördjupad uppföljning från Bostadsförmedlingen med fokus på efterfrågan i den interna byteskön bidrar till ett brett och varierat utbud av lägenhetsstorlekar och områden som annonseras.

Kontinuerliga kommunikationsinsatser genomförs kring vägar till nytt boende, i både egen regi och tillsammans med systerbolagen. I Stockholmshems nyhetsbrev informeras om vägar till nytt boende och informationen hålls levande och relevant på bolagets webbplats. För att inspirera och sänka tröskeln till att våga ta steget, illustrerar bolaget personporträtt med hyresgäster som via den interna byteskön genomfört en flytt. Bolaget samarbetar även med externa aktörer såsom Röda Korsets Folkhögskola och äldrefältarna i Skärholmen, samt deltar i olika forum för att sprida information om vägar till ny bostad.

På initiativ av Stockholmshem har en samverkan mellan systerbolagen och Bostadsförmedlingen startat i syfte att identifiera synergier och underlätta den digitala utvecklingen. Även en kommunikationssamverkan

mellan bolagen och Bostadsförmedlingen har initierats, för att utveckla hur den interna byteskön presenteras på både Bostadsförmedlingens webbplats och bolagens webbplatser. Bostadsbolagen för dialog med Bostadsförmedlingen rörande önskemål att utveckla Mina Sidor. Syftet är att bostadssökande ska kunna prenumerera och bevaka lägenheter och därmed inte riskera att missa önskad bostad under annonseringstiden. Kontinuerliga uppföljnings- och utvecklingsmöten med systerbolagen sker varannan månad.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbetet att optimalt nyttja beståndet på bästa sätt för att minska trångboddhet, förbättra tillgänglighet och motverka segregation				▶ Bolaget ska arbeta med informationsinsatser för att öka kunskapen om vägar till nytt boende, själva och i samverkan med systerbolagen och Bostadsförmedlingen. Därtill ska bolaget tillse att det i den interna kön förmedlas lägenheter som har god tillgänglighet med bland annat hiss för att öka möjligheten för äldre att flytta. Analys Bostäder som är tillgänglighetsmärkta översänds till Bostadsförmedlingen med information om tillgänglighet, och de annonseras både i den interna byteskön och i den reguljära bostadskon. Bolaget genomför kontinuerliga kommunikationsinsatser i egen regi och tillsammans med systerbolagen, samt samarbetar med externa aktörer och deltar i olika forum för att sprida information om vägar till ny bostad. I Stockholms shems nyhetsbrev och på bolagets webbplats informeras om vägar till nytt boende via den interna byteskön och via eget lägenhetsbyte.
				▶ Bolaget ska fortsätta arbetet med att tillgänglighetsmärka lägenheter genom att både göra okulära besiktningar och skrivbordsinventeringar .

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Analys Bolaget har fortsatt att inventera fastighetsbeståndet och har märkt upp de lägenheter som uppfyller de bolagsgemensamma tillgänglighetskriterierna.
 Särskilt prioritera centrumutveckling och stärkt närvaro i fokusområden samt ytterstaden, i syfte att främja trygghet, trivsel samt förstärka sociala värden i stadsplaneringen				 Bolaget ska särskilt prioritera lokaler i ytterstadscentrum, så som Hökarängen och Bagarmossen, i syfte att rusta upp vakanta lokaler till uthyrningsbart skick. Analys Bolaget har prioriterat upprustning av två strategiskt belägna lokaler i Bagarmossen och Hökarängen. I samband med att bolaget har fått några uppsägningar i Hökarängen kommer upprustningar att göras under hösten, för att kunna hyra ut dem efter årsskiftet. Hittills har åtta lokaler i Hökarängen och Bagarmossen hyrts ut under året, varav fem är lokaler med verksamheter i bottenplan. Under perioden har inga ytterligare uthyrningar av lokaler på bottenplan gjorts.
				 I de nyproduktionsprojekt där lokaler är aktuellt ska bolaget planera in dessa med målsättningen att stärka såväl kommersiella som sociala värden utifrån en plats- och behovsanalys. Analys Plats och behovsanalys görs tillsammans med staden och sociala värden beaktas i tidiga skeden. Utifrån

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				platsens förutsättningar skapas möjligheter för den typ av lokaler som bedöms lämpligt.
 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 utreda fastigheten Rökstången i Hökarängen, och utvärdera om den kan inhysa fler verksamheter med fokus på kultur. Bolaget ska fortsätta samarbetet med stadens kulturlots. Analys Bolaget har ett pågående renoveringsprojekt av fastigheten Rökstången och bolaget har fortsatt dialog med Konsthall C som har sin verksamhet i fastigheten. Samarbete med kulturlotsen fortsätter likt tidigare med målsättningen att erbjuda lokaler till kulturverksamheter.
 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				  AB Familjebostäder, AB Stockholms hem AB och AB Svenska Bostäder ska fortsätta utveckla och genomföra åtgärder för hur interna bytesköp kan bli ett mer effektivt verktyg för att minska trångboddhet, förbättra tillgänglighet och bryta segregation Analys Under året har andelen förmedlade lägenheter via Bostadsförmedlingen till den interna bytesköp ökat jämfört med motsvarande period föregående år. Månadsvis fördjupad uppföljning från Bostadsförmedlingen bidrar till ett brett och varierat utbud av lägenhetsstorlekar och områden som

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				annonseras. Bostadsbolagen för dialog med Bostadsförmedlingen rörande önskemål att utveckla Mina Sidor. På initiativ av Stockholms hem har en samverkan mellan systerbolagen och Bostadsförmedlingen startat, med syfte att identifiera synergier och underlätta den digitala utvecklingen. En kommunikationssamverkan mellan bolagen och Bostadsförmedlingen har initierats. Kontinuerliga uppföljnings- och utvecklingsmöten med systerbolagen sker varannan månad.
				 Bolaget ska vid ombyggnadsprojekt där det är lämpligt erbjuda äldre permanent evakuering till ett boende som bättre passar deras behov. Bolaget fortsätter även arbetet med att utvärdera och utveckla riktad förmedling till barnfamiljer i syfte att motverka trångboddhet. Analys Bolaget arbetar med att erbjuda äldre och personer med tillgänglighetsbehov permanent evakuering i ombyggnadsprojekt. Två hyresgäster har permanent evakuerats i samband med ombyggnadsprojekt under januari–juli. Bolagets arbete med att, inom ramen för pilotprojektet kopplat till interna byteskön, utveckla och utvärdera öronmärka lägenheter för barnfamiljer fortsätter och ramverket kommer att

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				utvärderas av bostadsbolagen under hösten. Under perioden har bolaget annonserat 32 familjelägenheter och förmedlat 28 av dem.

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

Stockholmshem bidrar till kultur- och fritidsutbudet i staden genom att tillhandahålla lokaler för kulturella och sociala aktiviteter. I syfte att stärka Stockholm som kulturstad och erbjuda lokaler för uthyrning till lokalt förenings- och kulturliv, har bolaget ett fortsatt nära samarbete med stadens kulturlots i syfte att skapa bättre förutsättningar för yrkesverksamma konstnärer och de kulturella och kreativa näringarna samt för att stärka Stockholm som kulturstad. Bolaget värderar löpande uppsagda lokaler och kontakter kulturlotsen om det finns objekt som skulle kunna vara lämpliga för kulturverksamhet.

Bolaget engagerar sig aktivt i arbetet med att ge barn och ungdomar en meningsfull fritid genom olika former av stöd och partnerskap med ideella föreningar och organisationer. Flera samarbeten inom idrott och kultur är långsiktiga och återkommande år efter år. Samtidigt utvärderas utbudet löpande och justeras utifrån behov. Tillsammans med systerbolagen och lokala föreningar och organisationer anordnas sommarlovsaktiviteter för barn och ungdomar i bolagets områden. Exempel på anordnade aktiviteter är friidrott, simning, boxning, sports camp, teater, cirkus, kreativt skapande och fotboll runt om i Stockholm. Bolaget tillgängliggör även ytor som bjuder in till rörelse för alla, exempelvis genom tillgång till utegym, basketplaner och lekparkar.

För att möta upp Stockholms stads program för barns rätt till kultur fokuserar Stockholmshem i fokusområden för att nå underrepresenterade målgrupper. Även samverkan med stadsdelsnämnder, systerbolagen och lokala föreningar är centralt i bolagets arbete med att bidra till barn och ungas möjligheter att ta del kultur. Genom socialt värdeskapande analyser, platsanalyser och barnkonsekvensanalyser skapar bolaget förutsättningar för att Stockholms stads program för barns rätt till kultur också får genomslag i stadsutvecklingsarbetet. På så sätt kan bolaget synliggöra behovet av mötesplatser och lokaler för kultur- och föreningsverksamhet, och därmed lyfta in det som en kvalitetsaspekt i planeringen tillsammans med staden. Inom ramen för Boendeflytandekommittén har bolaget tillsammans med Hyresgästföreningen fortsatt arbetet med att analysera möjligheterna att tillgängliggöra gemensamhetslokaler för kultur- och föreningsliv.

Under våren sökte Stockholmshem ett Vinnovaprojekt i samverkan med Färgfabriken men fick avslag. Projektet handlade om att utveckla och pröva en ny modell för stadsutveckling där konstnärliga processer, naturbaserade lösningar och barns aktiva delaktighet integreras redan i de tidigaste skedena av planering och byggande. Bolaget fortsätter att leta efter nya finansieringsmöjligheter under hösten för att hitta nya sätt att bidra till att nå ut med kultur och konst till hyresgästerna.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 AB Stockholmshem ska i samarbete med kulturnämnden och Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				utreda att omvandla AB Stockholmsshems panncentral i Solberga till ett kulturhus/allaktivitetshus där etablering av lokalt föreningsliv och fritidsverksamhet ingår. Möjligheten till extern finansiering ska ingå som en del av utredningsarbetet Analys Ny- och ombyggnadsprojekten arbetar i nuläget med fokus på projektets ekonomi. Parallellt pågår utveckling av affärsmodell och samtal med potentiella hyresgäster. Projektet drivs tillsammans, och i nära dialog, med Stadsdelsförvaltningen och Kulturförvaltningen.
				  AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem ska inventera sitt lokalbestånd i syfte att tillgängliggöra fler lokaler för uthyrning till lokalt förenings- och kulturliv Analys Bolaget har tidigare år inventerat alla vakanta lokalobjekt i syfte att se över möjligheten för kulturverksamheter att hyra dessa genom kulturlotsen. Bolaget värderar löpande uppsagda lokaler och informerar kulturlotsen om objekt som är väl lämpade för kulturverksamhet.

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

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, ökad cirkularitet och biologisk mångfald på många olika sätt, och till grund för det arbetet ligger bland annat stadens Miljöprogram 2030 och Klimathandlingsplan 2030. Bolaget

kommer fortsätta att arbeta proaktivt för att skapa bostadsområden som är anpassade till framtida klimatutmaningar.

Den sammanvägda bedömningen är att Stockholms hem kommer att uppnå inriktningsmålet på årsbasis i och med att samtliga mål för verksamhetsområdet som ingår i målet förväntas uppnås. Aktiviteterna som ingår löper enligt plan och utfallet för de indikatorer som är kopplade till målet förväntas ligga i nivå med målen på årsbasis, med undantag för de två indikatorerna kring delad laddmöjlighet där bolaget gör bedömningen att de inte kommer att uppnås på årsbasis samt relativ energianvändning där bedömningen är att det blir svårt att helt uppnå årsmålet. Bolagets bidrag till att uppfylla inriktningsmålet redovisas under respektive mål för verksamhetsområdet.

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

Stockholms hem har ett ambitiöst och framgångsrikt miljö- och klimatarbete för att uppnå stadens mål om klimatpositivitet 2030. Bolaget arbetar löpande in stadens miljöprogram och utsläppsplan i interna planer, program och aktiviteter. Bolagets arbete med att färdigställa den klimatfärdplan som ska fungera som ett stöd för organisationen att uppnå klimatmålen är i slutfasen. Klimatfärdplanen, som rör både bolagets påverkan på klimatet och klimatförändringarnas påverkan på bolaget, har förankrats med berörda verksamheter och kommer ingå som en del i underlaget till nästa års verksamhetsplanering.

Arbetet med klimatoptimering i projekten pågår löpande både gällande renoveringar och nyproduktion. Klimatsakkunnig på bolaget driver arbetet i dialog med entreprenörerna för att uppnå satta målgränsvärden i den antagna klimattrappan. Bolaget har också fortsatt arbetet med att tydliggöra rutiner och riktlinjer för att säkerställa att underhållspolicyn följs. Genom detta lever bolaget upp till sitt övergripande ansvar och uppdrag om en hållbar och långsiktig förvaltning, med särskilt fokus på minskad klimatpåverkan och varsam renovering.

Arbetet med att integrera krav på cirkularitet, återbruk, resurseffektivitet och minskad klimatpåverkan i relevanta i upphandlingar fortgår enligt plan. Bolaget deltar i projektet REHUB, som är ett svenskt projekt med stöd av Vinnova och IVL Svenska Miljöinstitutet. Projektet utvecklar upphandlingsmodeller och inköpssystem för att integrera återbruk av byggmaterial inom allmännyttan. Bolaget deltar i projektet tillsammans med bland annat HBV som är inköpsfunktion åt Sveriges allmännyttiga bostadsbolag. Syftet är att undersöka hur krav på cirkularitet kan ställas även i stora ramavtal inom branschen. Bolaget deltar även i det stadsgemensamma projektet Digitala följesedlar, som syftar till att på ett mer systematiskt sätt registrera avfallsdata från byggprojekt. Arbetet har pågått under perioden med programgruppsmöten där representanter från bolaget har deltagit. Arbetet fortsätter under hösten och flera verksamheter inom bolaget kommer att involveras.

Bolaget har varit delaktiga i det koncerngemensamma framtagandet av metodstöd för CSRD-rapporteringen som kommer att genomföras med start för 2027. Stadshus AB har samordnat arbetet, och de olika delarna i European Sustainability Reporting Standards (ESRS) har representerats av medarbetare från stadens bolag och Stockholms hem har deltagit i flera av dessa. För att säkerställa kvaliteten på metodstödet kommer bolaget eventuellt genomföra provrapportering av vissa delar redan för år 2026. Bolaget behöver bland annat säkerställa att det är möjligt att ta fram den data som krävs för rapportering av de olika delarna.

Bolaget deltar löpande i arbetet med att etablera en återbrukscentral för byggmaterial avsedd för stadens verksamheter. Ett antal pilotprojekt pågår där bolaget samverkar för att utbyta erfarenheter och börja arbeta med återbruk löpande i projekten. Denna samverkan skapar goda förutsättningar för att utbyta erfarenheter utifrån projektens olika förutsättningar.

Bolaget har sen tidigare genomfört en inventering av samtliga fastigheter där bolagets taktytor har klassificerats utifrån olika parametrar, i syfte att identifiera vilka tak som är lämpliga för installation av solceller. En plan för solcellsinstallationer har tidigare tagits fram baserad på resultatet i inventeringen

utifrån planerade omfattande ombyggnationer, takrenoveringar samt kommande nyproduktion. I samband med projektens inriktningsbeslut görs en fördjupad undersökning kring möjligheterna till solcellsinstallation. Bolaget har under perioden färdigställt två solcellsinstallationer i nyproduktionsprojekt samt har en tredje installation som håller på att slutföras, samt planerar för fler installationer. Elproduktionen baserad på solenergi har efter en lite sämre start hämtat sig och sommarmånaderna har överskridit föregående års produktion med omkring 30 procent, tack vare viss tillkommande kapacitet och god produktion från befintliga anläggningar.

Bolagets energianvändning ligger något bättre under perioden jämfört med föregående tertiäl, men är trots det fortfarande högre än utfallet för 2025. Bolaget arbetar med flera olika åtgärder för att minska energianvändningen och ser positivt resultat från de genomförda projekt som hittills har kunnat utvärderas. Bolaget planerar för ytterligare aktiviteter och projekt framåt. Utfallet på årsbasis kommer att vara beroende av utfallet i slutet av året som till stor del påverkas av väderleken.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 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				 Bolaget ska med utgångspunkt i klimatberäkningen för 2025 analysera, bryta ner och kommunicera målområden internt utifrån en uppdaterad klimatfärdplan. Analys Bolagets arbete med att färdigställa den interna klimatfärdplanen är i slutfasen. Klimatet är också ett uttalat prioriterat område i bolagets nya affärsplan och kommer därigenom hanteras i ordinarie löpande verksamhetsplanering och uppföljning.
 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				 Bolaget ska fortsätta implementera nya arbetssätt i samrådsprocessen samt fortsätta utveckla rutiner utifrån gällande underhållspolicy. Analys Nya arbetssätt i samrådsprocessen och förbättringsförslag från tidigare utvecklingsuppdrag har implementerats sen tidigare.
 Stärka bolagens förmåga att producera förnybar el genom välavvägda och lönsamma investeringar i till	 Installerad effekt solenergi Analys Årsmålet är uppnått. Stockholms shems installerade	100 %	3 400 kWp	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
exempel vind- och solenergianläggningar	solcellseffekt är 3 436 kWp.			
 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 Enligt tidigare genomförd inventering av samtliga fastigheter i syfte att identifiera vilka tak som är lämpliga för installation av solceller har en plan för solcellsinstallationer tagits fram. I samband med projektens inriktningsbeslut görs en fördjupad undersökning kring möjligheterna till solcellsinstallation utifrån bland annat takets förutsättningar och fastighetens elanvändning. Bolaget har under perioden haft tre solcellsinstallationer i nyproduktionsprojekt och fler installationer planeras.
	 Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent Analys Ingen ombyggnad berörs av indikatorn 2026.		100 %	
	 Andel upphandlingar som bidrar till cirkularitet Analys Bedöms uppnås på årsbasis. Arbetet med att integrera krav på återbruk, resurseffektivitet och minskad klimatpåverkan i relevanta upphandlingar		50 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	fortsätter enligt plan. Senast kända sammanställningen uppgick till 65 procent.			
	 Elproduktion baserad på solenergi Analys Bedöms uppnås på årsbasis. Utfall rullande 12 månader är 2,545 GWh. Produktionen för januari till augusti 2026 har efter en lite sämre start hämtat sig och månaderna juni till augusti har samtliga överskridit föregående års produktion med omkring 30 procent. Produktionen på årsbasis kommer sannolikt att överskrida föregående års producerade elmängd. Arbetet med att säkra solcellsanläggningarnas produktion över tid fortsätter.		2,7 GWh	
	 Klimatpåverkan från nyproduktion av byggnader Analys Bedöms uppnås på årsbasis. Inga projekt har avslutats under perioden.		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 Bedöms uppnås på årsbasis. Utfall rullande 12 månader är 118,2 kWh/m ² Atemp köpt energi. Utfallet ligger fortfarande något högre än för helår 2025 och anledningen är en kall start på 2026. Utfall för helår är beroende av hur energianvändningen	118,15 kWh/m ²	121 kWh/m ²	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	ser ut i slutet av året.			
	 Köpt energi i stadens organisation Analys Bedöms uppnås på årsbasis. Utfall rullande 12 månader är 326,5 GWh normalårskorrigerad och 314,3 GWh icke normalårskorrigerad (dvs köpt). Hittills under året är det få månader som legat nära normalår. Köpt energi har minskat något jämfört med föregående tertial. Utfallet vid årsskiftet beror till stor del på energianvändningen i november och december.		321 GWh	
	 Mängd byggavfall vid nyproduktion Analys Bedöms uppnås på årsbasis. Arbete pågår med att minska mängden byggavfall.		35 kg per m2 BTA	
	 Relativ energianvändning Analys Bedöms fortsatt vara utmanande att uppnå årsmålet. Utfall rullande 12 månader är 122,8 normalårskorrigerad energianvändning. Energianvändningen för perioden ligger något bättre än föregående tertial, men fortfarande högre än utfallet för 2025. Bolaget arbetar med flera olika åtgärder för att minska energianvändningen och ser positivt resultat från de genomförda projekt som kunnat utvärderas under året. Ytterligare aktiviteter och projekt planeras under hösten.		117 (kWh/enhet)	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 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 etablera en återbrukscentral av byggmaterial för stadens verksamheter och i första hand pröva att driva verksamheten i egen regi Analys Bolaget deltar löpande i arbetet med att etablera och skala upp en återbrukscentral för byggmaterial avsedd för stadens verksamheter. Ett antal pilotprojekt pågår där bolaget samverkar för att utbyta erfarenheter samt för att börja arbeta med återbruk löpande i projekt.

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.

I arbetet med att ta fram en bolagsspecifik handlingsplan för biologisk mångfald pågår fortsatt en kartläggning av hur bolaget arbetar med biologisk mångfald idag samt vilken direkt och indirekt påverkan bolaget har, såväl uppströms som nedströms i bolagets värdekedjor. Bland annat har personer från olika delar av bolaget intervjuats. Handlingsplanen beräknas vara klar under hösten. Stockholmshem är även deltagare i ett pilotprojekt gällande ett verktyg för automatisk identifiering av grönytor – Krontech. Genom att delta hoppas bolaget kunna identifiera vilka mätetal som är relevanta och möjliga att styra mot och följa upp. Dessa ska sedan användas i handlingsplanen för biologisk mångfald för att säkerställa att åtgärderna har önskad effekt. Bolaget planerar att genomföra en inventering av trädbeståndet i de olika förvaltningsområdena. Syftet med inventeringen är att tillhandahålla enhetliga och kvalitetssäkrade underlag

avseende trädens nuvarande skick samt rekommenderade åtgärder. Underlaget ska användas för att möjliggöra prioritering av insatser för att minimera risker samt främja och utveckla ett långsiktigt hållbart trädbestånd.

För att minska klimatpåverkan och skapa bostadsområden som är anpassade till framtida klimatutmaningar fortsätter bolaget att arbeta proaktivt. Stockholmshem medverkar i stadens klimatanpassningsnätverk och diskussioner förs kring betydelsen av åtgärder för bland annat försäkringspremier. Bolaget har även haft möten med S:t Erik Försäkrings AB om avtalsvillkor, erfarenhetsutbyten och samverkan i regressärenden. Bolaget fortsätter också arbeta aktivt med klimatanpassning av fastighetsbeståndet utifrån framtagna risk- och sårbarhetsanalys för klimatförändringar. De skyfallsåtgärder som rekommenderades i risk- och sårbarhetsanalysen har genomförts sedan tidigare. Ytterligare åtgärder kommer att genomföras framåt i och med att bolaget under 2026 fokuserar på att stärka beredskapen för både skyfall och värmeböljor. I risk- och sårbarhetsanalysen framgick att det inte var möjligt att göra en bedömning av risken för höga vattenstånd i Östersjön för bolagets fastigheter i Norra Djurgårdsstaden. Under våren togs därför detta arbete upp igen i samverkan med en extern konsult och det konstaterades att det inte förelåg någon risk för vattenskada på fastigheterna kopplat till höga vattenstånd utifrån fastigheternas placering. Därav kunde dessa fastigheter avskrivas från åtgärdsplanen framåt.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 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 utveckla arbetet med biologisk mångfald och uppdatera styrdokument som projekteringsanvisningar, miljöprogram för nybyggnad och ombyggnad samt förvaltningsrutiner. Analys I arbetet med att ta fram en bolagsspecifik handlingsplan för biologisk mångfald pågår en kartläggning av hur bolaget arbetar idag samt vilken direkt och indirekt påverkan bolaget har, såväl uppströms som nedströms i bolagets värdekedjor. Handlingsplanen med nedbrutna mål och aktiviteter beräknas färdigställas under hösten.
				 Bolaget ska där det är lämpligt fortsätta erbjuda odlingslådor som hyresgäster kan hyra säsongvis i nära anslutning till bostäder samt fortsätta med biodling. Analys Bolaget har fortsatt med biodling i

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				samarbete med både underentreprenörer och lokala aktörer. Odlingsslotter har tillhandahållits för bolagets hyresgäster i samtliga områden där det är möjligt.

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



Att transporter sker på ett mer hållbart sätt utan användning av fossila drivmedel är en viktig del för minskad klimatpåverkan. Stockholmshem bidrar till att göra Stockholm till en miljömässigt hållbar och trafiksäker storstad. Bolaget 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 utvärdera och revidera planen för utbyggnad av laddplatser så att den är förberedd för framtida delningserbjudande. Bolaget har även fortsatt utvärderingen av de affärsmässiga och legala aspekterna som är relevanta för det fortsatta arbetet. Bolaget har ett tätt samarbete med systerbolagen för att dra nytta av erfarenheter, genomförda piloter och utveckling av system, i syfte att hitta affärsmodeller och lösningar i arbetet med fortsatt installation av laddplatser. Utbyggnadsplanen av laddinfrastruktur på ytparkeringar anpassas till framtida delningserbjudanden och de nya ägardirektiven. Bolaget avvaktar fortsatt utbyggnad av laddinfrastruktur i befintliga garage som hyrs av Stockholms Stad Parkerings AB tills utvärderingen av affärsmässiga och legala perspektiv är klar.

Under sommaren har bolaget installerat laddare på en ytparkering i ytterstaden och fortsätter arbetet med att formalisera rutiner och prissättningsmodell. Översyn av fortsatt installation av laddinfrastruktur på ytparkeringar fortsätter i syfte att hitta ett affärsmässigt delningserbjudande. Bolagets bedömning är bland annat att de affärsmässiga förutsättningarna måste vara utredda innan det är möjligt att uppnå målen kopplade till laddinfrastruktur.

Bolaget har fortsatt arbetet med att implementera stadens nya riktlinjer för mobilitet och parkering vid nyproduktion i syfte att säkerställa att organisationen är anpassad för de nya mobilitetsåtgärder som nyinflyttade kommer att erbjudas.

Stockholmshem har fortsatt arbeta enligt rutinen som innebär att bolaget årligen kontaktar och erbjuder fem bilpoolsaktörer möjlighet att hyra parkeringsplats på större parkeringsanläggningar där det finns vakanser. I dagsläget finns ett tjugotal bilpoolsbilar inom Stockholmshems bestånd.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 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.				 Delta aktivt i forum med systerbolag och Storstockholms brandförsvär gällande brandrisker i garage med laddinfrastruktur. Analys Bolaget har sen tidigare haft möten med systerbolagen och Stockholm parkering och kommer att

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
Laddinfrastrukturen ska ha en jämn geografisk spridning mellan anläggningar. Utbyggnaden ska genomföras i aktivt samarbete med Storstockholms Brandförsvär 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				fortsätta delta aktivt framåt.
				🔍 Genomföra informationsinsatser för att säkerställa att hyresgäster har information om tillgång till laddplatser. Analys Genomförandet av informationsinsatser löper på som tidigare och bolaget informerar aktivt när laddutrustning har installerats på parkeringsplatser i anslutning till hyresgästers bostad. Utöver det finns en informationssida på bolagets webbplats som beskriver hur hyresgäster går tillväga om de är i behov av en laddplats.
				🔍 Revidera bolagets plan för laddinfrastruktur enligt nytt ägardirektiv samt utveckla och utvärdera affärsmodeller för delad laddning. Analys Arbete pågår med att ta fram en reviderad plan så att utbyggnad av laddplatser är förberedd för framtida delningserbjudande. Bolaget har genomfört installation av laddinfrastruktur i en fastighet och kommer under hösten utvärdera detta projekt och säkerställa att erbjudandet är affärsmässigt. Bolaget fortsätter därmed arbetet med att utvärdera laddaffären som inkluderar affärsmässiga och legala perspektiv.
 I innerstaden ska minst 50 procent av bolagens parkeringsplatser i garage ha tillgång till				🔍 Genomföra bolagets reviderade plan för laddinfrastruktur enligt nytt ägardirektiv. Bolaget ska

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
delning av laddinfrastruktur av minst typen normalladdning 2026 och 100 procent 2028				implementera ny affärsmodell för delad laddning. Analys Arbetet med att utreda affärsmässiga och legala perspektiv pågår fortsatt parallellt med revidering av planen för utbyggnad av laddplatser för delad laddning. Bolaget har genomfört installation av laddinfrastruktur i en fastighet och kommer under hösten att utvärdera projektet och säkerställa ett affärsmässigt erbjudande.
 I ytterstaden säkerställa att minst 50 procent av parkeringsplatserna har tillgång till delning av laddinfrastruktur år 2026 och 100 procent år 2030				 Genomföra bolagets reviderade plan för laddinfrastruktur enligt nytt ägardirektiv. Bolaget ska implementera ny affärsmodell för delad laddning. Analys Arbetet med att utreda affärsmässiga och legala perspektiv pågår fortsatt parallellt med revidering av planen för utbyggnad av laddplatser för delad laddning. Bolaget har genomfört installation av laddinfrastruktur i en fastighet och kommer under hösten att utvärdera projektet och säkerställa ett affärsmässigt erbjudande.
 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				 Bolaget ska identifiera större parkeringsanläggningar i samråd med Svenska Bostäder och Familjebostäder och i första hand erbjuda vakanta platser på dessa anläggningar till bilpoolsleverantörer. Bolaget ska utreda möjligheten att i alla driftavtal med Stockholms Stads Parkerings AB ange

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
och att det sker på affärsmässiga villkor				hur stor andel som i första hand ska hyras ut till bilpoolsleverantörer. Analys Bolaget har etablerat en rutin som innebär att fem bilpoolsaktörer årligen kontaktas för att informeras om tillgängliga vakanser i större parkeringsanläggningar (fler än 50 platser). Aktörerna erbjuds då möjlighet att hyra parkeringsplatser till marknadsmässiga villkor. Bolaget har tecknat avtal med en operatör på tre platser.
 På sikt som regel använda Stockholm Parkering som laddoperatör, med affärsmässiga villkor				 Bolaget ska genomföra en gemensam förstudie med Stockholm Parkering för att utvärdera de tekniska, juridiska och ekonomiska förutsättningarna för drift, prissättning och kundhantering av laddinfrastruktur. Analys Arbetet med att utreda affärsmässiga och legala perspektiv pågår fortfarande och bolaget inväntar resultatet av förstudien.
 Stockholms Stads Parkerings AB ska som regel drifva bostadsbolagens alla tillkommande parkeringar, med långsiktiga avtal och affärsmässiga villkor				 Bolaget ska utvärdera möjligheterna till längre avtal där villkoren bedöms vara affärsmässiga samt planera för att, i enlighet med ägardirektivet, i regel anlita Stockholms Stads Parkerings AB som driftsleverantör för tillkommande parkeringar. Bolaget ska även genomföra regelbundna avtalsmöten med Stockholms Stads Parkerings AB för att hantera eventuella hinder, följa upp

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				avtalsfrågor och stärka den långsiktiga samverkan sinsemellan. Analys Bolaget fortsätter att kontraktera Stockholms Stads Parkerings AB enligt rådande grundavtal för nyproducerade garage, i väntan på att utvärderingen av affärsmässiga och legala perspektiv är slutförd.
	  Andel parkeringsplatser med tillgång till delad laddmöjlighet, innerstaden Analys Bedöms ej uppnås på årsbasis. Bolaget fortsätter att kontraktera Stockholms Stads Parkerings AB enligt rådande grundavtal för nyproducerade garage och utrullningen med Stockholms Stads Parkerings AB har pausats, i väntan på att utvärderingen av affärsmässiga och juridiska perspektiv slutförs. Först därefter kan ett affärsmässigt avtal tas fram. Utrullningsplanen för ytparkeringarna håller på att ses över så att den är anpassad till framtida delningserbjudande. Ett projekt har testats under sommaren och rutiner håller på att tas fram och prissättningsmodell för laddaffären ses över, vilket är en förutsättning för att bolaget ska kunna installera ytterligare laddplatser.	26 %	50 %	
	  Andel parkeringsplatser med tillgång till delad	18 %	50 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	laddmöjlighet, ytterstaden Analys Bedöms ej uppnås på årsbasis. Bolaget fortsätter att kontraktera Stockholms Stads Parkerings AB enligt rådande grundavtal för nyproducerade garage och utrullningen med Stockholms Stads Parkerings AB har pausats, i väntan på att utvärderingen av affärsmässiga och juridiska perspektiv slutförs. Först därefter kan ett affärsmässigt avtal tas fram. Utrullningsplanen för ytparkeringarna håller på att ses över så att den är anpassad till framtida delningserbjudande. Ett projekt har testats under sommaren och rutiner håller på att tas fram och prissättningsmodell för laddaffären ses över, vilket är en förutsättning för att bolaget ska kunna installera ytterligare laddplatser.			

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

Stockholmshem integrerar ett 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. Miljöarbetet är certifierat enligt ISO 14001, vilket säkerställer att bolagets miljömål följs upp och att bolaget arbetar med ständiga miljöförbättringar. Under mars genomfördes den årliga externa miljörevisionen utifrån bolagets miljöledningssystem. Revisionen omfattade stora delar av verksamheten och de tre mindre avvikelserna återskötades och släcktes i juni. Den förnyade certifieringen är ett kvitto på att bolaget har engagerade och kunniga medarbetare samt fungerande rutiner.

Bolaget har under året inlett arbetet med att implementera Avfallsplan för Stockholm 2025–2030 med särskilt fokus på att minska mängden byggavfall. I juni blev revideringen av systerbolagens gemensamma krav på bygg- och rivningsavfall klar. En arbetsgrupp i form av nätverk för avfallsfrågor har skapats under stadens Centrum för cirkularitet, där arbetet med att förtydliga och utveckla stadens vägledning och tillhörande dokument för uppföljning fortsätter. Arbetet förväntas bli färdigt under hösten. Därefter kommer nätverket fortsätta som ett forum för att diskutera avfallsfrågor och byta erfarenheter.

I syfte att säkerställa ett likartat sätt att följa upp samt tydliggöra de krav som ställs i projekten, har möte med externa miljöcontrollers som anlitas i bolagets byggprojekt genomförts i början av maj. Arbete pågår även med att förtydliga rutiner för hur avvikelser i Byggvarubedömningen ska hanteras. Möjligheten till viten i de fall entreprenören inte följt bolagets instruktioner kring detta är under utredning.

En utbildning för de enheter på bolaget som testar att använda stadens verktyg Chemsoft är inplanerad tillsammans med Miljöförvaltningen. Detta för att enheterna själva ska kunna administrera verktyget. En utvärdering av piloten kommer att göras under hösten med målsättningen att på sikt få till ett mer systematiskt arbetssätt för hantering av driftskemikalier i hela bolaget.

Stockholms hem genomför årligen radonmätningar av cirka 20 procent av fastighetsbeståndet. Bolaget har för närvarande 7 271 aktiva radonmätningar, det vill säga lägenheter som har mätts inom de senaste tio åren. Av dessa har totalt 91 lägenheter, fördelade på 44 fastigheter, värden som överstiger referensnivån på 200 Bq/m³. Vid halter över referensnivån vidtas åtgärder och därefter genomförs kontrollmätningar för att säkerställa att halterna understiger 200 Bq/m³.

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				▶ Bolaget ska förtydliga avfallskraven i projektens miljöprogram, ha löpande styrning i projekten samt utöka samverkan med miljöcontrollers för att arbeta mer strukturerat med avfallsfrågan. Analys I juni färdigställdes revideringen av systerbolagens gemensamma krav på bygg- och rivningsavfall. Ett nätverk för avfallsfrågor har skapats under stadens Centrum för cirkularitet där arbetet med att förtydliga och utveckla stadens vägledning fortsätter. Möte med externa miljöcontrollers genomfördes i början av maj, med fokus på att tydliggöra de krav som ställs i byggprojekt samt säkerställa ett likartat sätt att följa upp dessa.
				▶ Bolaget ska samverka med miljöförvaltningen med flera kring gemensamma metoder och mätetal Analys Bolaget deltar i många olika samverkansprojekt

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				inom staden kring gemensamma metoder och mätetal. Bland annat deltar bolaget i projektet kring digitala följesedlar, som syftar till att på ett mer systematiskt sätt registrera avfallsdata från byggprojekten. Bolaget deltar också i ett nätverk för avfallsfrågor som skapats under stadens Centrum för cirkularitet.
 Fortsatt arbeta för att fasa ut skadliga ämnen i byggmaterial				 Bolaget ska följa upp antal "röda produkter" i byggvarubedömningen samt säkerställa att eventuella avvikelser hanteras enligt fastställd rutin. Analys Arbete pågår med att förtydliga rutiner för hur avvikelser i Byggvarubedömningen ska hanteras. Möjligheten till viten i de fall entreprenören inte följt bolagets instruktioner är under utredning.
	 Andel avslutade bygg- och anläggningsentreprenader där varor miljöbedömts och loggats i Byggvarubedömningen Analys Bedöms uppnås på årsbasis. Inga projekt har avslutats under perioden.		100 %	

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



Den sammanvägda bedömningen är att Stockholmshem kommer att uppnå inriktningsmålet på årsbasis i och med att samtliga mål för verksamhetsområdet som ingår i målet förväntas uppnås. Aktiviteterna som ingår löper enligt plan och utfallet för de indikatorer som är kopplade till målet förväntas ligga i nivå med målen på årsbasis, med undantag för fem indikatorer. För tre indikatorer från årets kundenkät har utfallet sjunkit något och har därmed delvis uppnåtts. För indikatorn andel elektroniska inköp finns det en viss risk att

årsmålet inte kommer att uppnås helt. För indikatorn antal färdigställda lägenheter uppfylls ursprungligt mål. 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 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 har en hög prioritet på en långsiktigt hållbar ekonomi. Den ökade kostnadsutvecklingen innebär utmaningar, men genom flera åtgärder för att stärka resultatet ser bolaget en förbättrad lönsamhet. Prognosen för resultat efter finansnetto uppgår till 260 mnkr, vilket överstiger resultatkravet på 174 mnkr.

Arbetet med ekonomisk uppföljning utvecklas för att stärka budgetansvaret och säkerställa en tydlig förankring av det ekonomiska ansvaret i hela organisationen.

Investeringsvolymen prognostiseras till 1 195 tkr, vilket understiger budgeten på 1 365 tkr. Bolaget fortsätter arbetet med att bidra till en hållbar tillväxt i Stockholm genom lönsamma investeringar. Nyproduktionsprojektens lönsamhet är fortsatt en utmaning samtidigt som det finns ett stort behov av renoveringar i bolagets befintliga bestånd. Investeringar omfattar bland annat energieffektivisering, trygghetsskapande insatser samt miljö- och klimatåtgärder.

Bolaget arbetar fortsatt med att se över och förbättra arbetssätt kring utveckling och innovation, bland annat för att säkerställa tidig identifiering av externfinansiering, lärande från tidigare erfarenheter samt systematisk uppföljning av projekt och utredningar med extern finansiering. Under perioden har Stockholmshem ansökt om extern finansiering för tre projekt: inköpssystem för cirkulära byggmaterial inom allmännyttan via REHUB (godkänt), utformning av morgondagens skyddsrum via Vinnova (avslag) samt omställningslab för framtidens livsmiljöer i Solberga via Impact Innovation (avslag).

Arbetet med att utreda möjligheten att införa en bonusvitesmodell vid upphandling och genomförande av byggtreprenader har fortsatt inom ramen för det stadsgemensamma uppdrag som leds av kommunstyrelsen. Under perioden har Stockholmshems representanter granskat andras exempel på bonusvitesmodeller. Parallellt har arbetet med att ta fram en gemensam vägledning påbörjats inom arbetsgruppen. Arbetet befinner sig fortsatt i utredningsfas och fortsätter under hösten.

Ett utkast till en intern återbruksstrategi har tagits fram enligt krav i Avfallsplan för Stockholm 2025–2030 och arbetet med att synka den mot andra styrdokument fortsätter. Ambitionen är att strategin ska ingå som en del i den bolagsspecifika avfallsplan som bolaget förväntas ta fram.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt verka för ökad egen regi samt arbeta med att minska beroendet av externa konsulter och upphandlad verksamhet 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 Under perioden har en ny riktlinje och checklista för

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				användning av konsulter på bolaget tagits fram tillsammans med en påbörjad inventering av samtliga konsulter och behoven framåt. De nya rutinerna kommer att implementeras under hösten.
 Inför beslut om inriktning eller genomförande av projekt undersöka möjligheter till extern finansiering som erbjuds inom EU:s fonder och program				 Bolaget ska utveckla en stödjande metodik för att i tidigt skede i projekt undersöka möjlighet till extern finansiering. Analys Bolaget fokuserar på prioritering av innovation och utveckling, i det arbetet ingår samordning av extern finansiering.
 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				 Bolaget ska arbeta för att öka graden egenfinansiering och minimera skuldutvecklingen genom att, med ett långsiktigt perspektiv, löpande se över fastighetsportföljen Analys Bolagets investeringar ska stärka fastighetsbeståndets kvalitet, attraktivitet och ekonomiska utveckling. Varje investering bedöms utifrån dess förmåga att skapa en positiv ekonomisk effekt och bidra till ett ökat framtida driftnetto. Investeringar som ger minskade drift- och underhållskostnader samt energieffektiviseringar prioriteras tillsammans med standardhöjande åtgärder.
	  Andel administrations- och indirekta kostnader Analys Bedöms uppnås på årsbasis.		5,1 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel investeringsprojekt vars genomförandebeslut är i god överensstämmelse med inriktningsbeslut Analys Inga genomförandebeslut har beslutats under 2026.		100 %	
	 Avvikelse investeringsbudget, % Analys Bedöms uppnås på årsbasis.	-12,45 %	1 365 mnkr	
	 Direktavkastning Analys Bedöms uppnås på årsbasis.		2,2 %	
	 Driftkostnad/kvm Analys Bedöms uppnås på årsbasis.		1 057	
	 Driftnetto/kvm Analys Bedöms uppnås på årsbasis.		752	
	 Resultat efter finansnetto(mnkr) Analys Bedöms uppnås på årsbasis.	260	174	
				 AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem ska i samverkan med Stockholms Stadshus AB och Stockholms Stads Parkerings AB pröva om det går att föra över hela eller delar av förvaltningen av existerande parkeringar (som idag driftas av bostadsbolagen eller externa parter) till

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Stockholms Stads Parkerings AB med långsiktiga avtal utan att det uppstår ekonomiska effekter som är ogynnsamma för hushållen Analys Av bolagets totalt 57 garage hyrs 55 av Stockholms Stads Parkerings AB. I samverkan med systerbolagen har ett utkast till grundavtal för dessa garage arbetats fram. Samtidigt pågår utredning för att säkerställa legala och affärsmässiga förutsättningar för hela eller delar av förvaltningen av existerande parkeringar. Bolaget inväntar utredningen innan vidare åtgärd tas.
				  AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholms hem och Stockholms Stads Parkerings AB ska fortsätta arbetet att se över sina gränsdragningslistor i syfte att säkerställa fungerande underhåll och förvaltning av parkeringsanläggningar samt att listorna är i enlighet med affärsmässiga principer Analys En mall för grundavtal är framtagen i samverkan med systerbolagen. Arbeta med justeringar pågår med anledning av gällande legala krav i spåren av konkurrensregler.
				  Kommunstyrelsen ska i samarbete med fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, Stockholms Stadshus

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				AB, AB Familjebostäder, AB Stockholms hem, AB Svenska Bostäder och Micasa Fastigheter i Stockholm AB utreda möjligheter till införande av bonusvitesmodell för kravställning i upphandling av byggentreprenader och i byggprojekts utförandeskede i syfte att minska klimatpåverkan och främja ökat återbruk Analys Stockholms hems representanter har granskat exempel på bonusvitesmodeller och arbetet med att ta fram en gemensam vägledning har påbörjats. Arbetet befinner sig fortsatt i utredningsfas under hösten.

3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb



Stockholms hem arbetar för att stärka områdesutvecklingen, där förbättrade livsvillkor för invånarna är en av utgångspunkterna tillsammans med förbättrade villkor för den lokala företagsamheten. Bolaget arbetar fortsatt för att möjliggöra för fler långtidsarbetslösa att få en ingång till sysselsättning samt värdefull arbetslivserfarenhet som ökar deras möjligheter på arbetsmarknaden.

Stockholms hem har under perioden fortsatt samarbetet med Misa gällande arbetsträning och fortsätter att ta emot LIA-studenter från yrkeshögskolor. Under sommaren tog Stockholms hem emot 12 ferieungdomar som skapade värde och bidrog till gemenskap samt trevliga, trygga och funktionella boendemiljöer.

Ferieungdomarna fördelades ut i bolagets bostadsområden Hässelby, Skärholmen/Sätra, innerstan/Midsommarkransen, Skarpnäck och Hökarängen. Bolaget anställde även 12 handledare som ansvarade för dem och samtidigt fick värdefull arbetslivserfarenhet. Exempel på arbetsuppgifter som ferieungdomarna 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. Nytt för i år var att de även fått lära sig om bostadsmarknaden samt privat- och boendeekonomi, genom ett lärorikt mobilspel som är framtaget i samarbete med systerbolagen och SBAB Bank. 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.

Stockholms hem arbetar kontinuerligt med att bidra till ökad sysselsättning för personer som står långt från arbetsmarknaden genom att ställa sysselsättningsfrämjande krav i upphandlingar. Samtidigt ställs även sociala krav i upphandlingar, såsom krav på arbetsrättsliga villkor avseende lön, semester och arbetstid i syfte att främja en rättvis arbetsmarknad. Lämpliga upphandlingar för att tillämpa sociala krav identifieras i

ett tidigt skede och krav inkluderas inför genomförandet. Under perioden har arbetet med att följa upp och utvärdera de sysselsättningsfrämjande krav som ställdes i elva upphandlingar under 2025 fortsatt.

Uppföljningen omfattar leverantörernas åtaganden, hur kraven har omsatts i praktiken samt vilka praktikplatser, arbetstillfällen eller andra sysselsättningsfrämjande insatser som har genomförts. Arbetet fortsätter under hösten i dialog med berörda avtalsansvariga, leverantörer och relevanta funktioner inom staden. Genom samarbetet med Rättvist Byggande utestängs oseriösa aktörer och arbetsgivare.

Genom stadens näringslivspolicy tydliggörs bolagets ansvar i att stimulera entreprenörskap och nyföretagande. Som en del av detta arbetar Stockholms hem strategiskt med näringslivets perspektiv vid projektering samt tillskapande och underhåll av ändamålsenliga lokaler. Eftersom potentiella hyresgäster som saknar företag inte kan hyra lokaler, har bolaget sen början av året börjat hänvisa dessa intressenter till stadens företagsservice för vidare hjälp med att starta upp företag. På så sätt bidrar Stockholms hem till att främja näringslivets tillväxt och lokala företag.

Stockholms hem följer den av Stockholms Stadshus AB nyantagna hållbarhetsdeklaration som bland annat syftar till att bidra till en hållbar samhällsutveckling genom hållbart företagande. Hållbarhetsdeklarationen uttrycker även koncernens åtaganden inom internationella riktlinjer om miljö- och klimat, mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, antikorruption och affärsetik. Bolaget följer även Stockholm Stadshus AB:s arbete med framtagandet av handlingsplanen för tillbörlig aktsamhet avseende mänskliga rättigheter.

Röda Korsets Folkhögskola i Skärholmen lämnade i början av juni in en ansökan till Myndigheten för yrkeshögskolan (MyH) om att starta en lokal yrkeshögskoleutbildning av fastighetsskötare/tekniker med bosocial inriktning. Ett särskilt fokus är tänkt att ligga på yngre, både kvinnliga och manliga, studenter med upptagningsområde kring Skärholmen. Utbildningen har tagits fram i samarbete med Stockholms hem som också bidragit till att förankra ansökan i branschen. Det krävdes minst 20 aktörer som gav sitt stöd till ansökan för att den skulle godtas och detta uppnåddes med marginal. Besked om utbildningen kan startas med stöd av MyH lämnas våren 2027.

Bolaget har under året utrett möjligheterna till att ingå ett samarbete med skolor i närheten kring SAO-jobb, som är en anställningsmodell där högstadielärover i årskurs 8 och 9 arbetar och får betalt i två timmar per vecka under ett helt läsår, som ett alternativ till vanlig prao. Bolaget har haft dialog med utbildningsförvaltningen, SBR Byggingenjörerna och facket för att utreda förutsättningarna. Bolaget har beslutat att gå vidare med satsningen med en skola i Skärholmen i ett först skede. Förankring av modellen i hela organisationen sker löpande under året.

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				 Bolaget ska följa upp och utvärdera sociala krav i upphandling utifrån rutiner som implementerades 2025. Analys Arbetet med att följa upp och utvärdera de sysselsättningsfrämjande krav som ställdes i elva upphandlingar under 2025 har fortsatt och fortsätter under hösten.
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	120 st	110 st	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Analys Årsmålet är uppnått. Bolaget tog emot 120 ferieungdomar och anställde 12 handledare som ledde det dagliga arbetet.			
	  Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar Analys Bedöms uppnås på årsbasis.	3	5 st	
	  Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb Analys Bedöms uppnås på årsbasis.	3 st	5 st	

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



Stockholm är en stad med stora skillnader i livschanser och levnadsvillkor. Bolagets uppdrag inkluderar 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.

Stockholmshem har under året fokuserat på att effektivisera de delar i uthyrningsprocessen som bolaget har rådighet över, exempelvis genom att se över tiden mellan uppsägning och besiktning av bostäder. Bolaget har också lanserat en ny digital tjänst där hyresgästen under Mina Sidor själv kan säga upp sitt hyresavtal samt boka tid för både besiktning och visning av bostaden. En kommunikationssamverkan mellan bolagen och Bostadsförmedlingen pågår för att utveckla flöde och öka användarvänligheten för hur den interna byteskon presenteras. Bostadsbolagen har i samverkan med Bostadsförmedlingen också initierat en arbetsgrupp som fått i uppdrag att se över förmedlingsprocessen och hur den kan effektiviseras.

Bolaget upplevde under våren en betydande utmaning avseende stora uppsägningar för studentbostäder, som vid annonsering möts av låg efterfrågan med få eller inga intresseanmälningar alls. Inför terminsstart under hösten har efterfrågan ökat något, samtidigt som prognosen att få studentbostad fortfarande ses som god. Flera faktorer bedöms bidra till denna utveckling för studentbostäder. En ökad andel distansstudier samt en generellt minskad benägenhet att flytta hemifrån påverkar efterfrågan negativt. Därtill har den höga byggtakten för dessa bostäder under de senaste åren medfört ett ökat utbud av bostäder. Även de relativt sett högre hyresnivåerna i nyproduktion, i kombination med geografiskt mindre attraktiva lägen, bedöms påverka efterfrågan. Den generella trenden för delat boende är att det finns mycket litet intresse för att dela badrum och toalett i första hand och i nästa hand kök. Vissa kan tycka att det är tilltalande att få extra vardagsrumsytor, men är samtidigt i låg utsträckning villiga att betala mer för detta, vilket gör det extra svårt att nyproducera denna typ av boende. Studenter är även extra priskänsliga och är därför ännu mindre benägna att betala mer för extra ytor.

Då bostadsbolagen dels har utmaningar med efterfrågan på studentbostäder, men också en hög omflyttningsgrad på grund av den låga efterfrågan, ser bolagen ett stort behov av en väg in och en egen kö

för studenter via Bostadsförmedlingen, där de vid avtalstecknande nollställer sin kötid. Dialog med Bostadsförmedlingen pågår i frågan tillsammans med bostadsbolagen.

Den vanligaste kötiden för en studentbostad hos Bostadsförmedlingen var 0–6 veckor under januari-juli. Samtidigt hamnar snittkötiden på 4,5 år för samma period, då en mindre andel av förmedlingar till långa kötider driver upp snittet. Det beror på att när äldre individer väljer att påbörja studier och samtidigt söker studentbostad har de en längre kötid hos Bostadsförmedlingen, vilket bidrar till att öka den genomsnittliga kötiden i och med att studentbostäder förmedlas i den vanliga bostadskön. Bolaget har också breddat den målgrupp som kan efterfråga studentbostäder genom att inkludera distansstudier, YH-utbildning, Komvux, folkhögskola samt studierelaterad praktik.

Inom ramen för testbädden i Skärholmen har två prioriterade områden valts ut; sysselsättning och studier samt beredskap med fokus på trygghet och skyddsrum. Bolaget har tillsammans med Röda Korsets Folkhögskola i Skärholmen, i början av juni, lämnat in en ansökan till Myndigheten för yrkeshögskolan (MyH) om att starta en lokal yrkeshögskoleutbildning av fastighetsskötare/tekniker med bosocial inriktning. På sikt kan detta stärka den lokala arbetsmarknaden med omnejd och att fler kandidater får upp ögonen för fastighetsbranschen. Utöver det har bolaget utrett möjligheten att engagera sig i PRAO och SAO-jobb och landat i att gå vidare med det under året.

Under våren sökte Stockholmshem ett Vinnovaprojekt i samverkan med två andra aktörer men fick avslag på ansökan. Utlysningen var kopplad till att utforska utformningen för morgondagens skyddsrum och skyddade utrymmen med syfte att designa och utveckla en prototyp. Frågeställningarna var om det går att utforma ett skyddsrum där människor känner sig trygga och om det går att bygga in samhällsfunktioner och aktiviteter som kan nyttjas i fredstid. Bolaget har även haft dialog med KTH om möjligheterna att söka stöd för metodutvärdering för trygghetsarbetet i Skärholmen. Bolaget fortsätter att leta efter nya finansieringsmöjligheter under hösten.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt bidra till stadens mål att senast år 2030 kunna erbjuda alla studenter som vill en studentbostad och pröva nya former för delat boende såväl för studenter som för andra hyresgäster				 Bolaget ska arbeta med marknadsanalyser, analysera delningsboende och samverka med andra studentbostadsföretag i Stockholm och bostadsförmedlingen kring förmedlingsregler och tillgänglighet för studenter i kö. Analys Prognosen att få studentbostad ses fortfarande som god. Bolaget upplevde under våren en betydande utmaning avseende stora uppsägningar för studentbostäder, som vid annonsering möts av låg efterfrågan med få eller inga intresseanmälningar. Inför höstens terminsstart har efterfrågan ökat något. Den generella trenden

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				för delat boende är att det finns mycket litet intresse. Studenter är också extra priskänsliga och är generellt sett inte villiga att betala mer för att bo i nyproduktion eller för att få större ytor.
 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 ska aktivt medverka genom åtgärder i befintligt bestånd. Bolaget ska undersöka möjligheten till genomförande av nya stadsutvecklingsprojekt och arbeta med särskilda styrgrupper för att säkerställa att rätt avvägningar görs vid eventuella målkonflikter. Analys Bolaget arbetar aktivt i samtliga av stadens fokusområden, främst inom befintligt bestånd. Arbetet består bland annat i aktiva boendedialoger för stärkt trygghet och trivsel samt en nära samverkan med lokalsamhället, däribland fastighetsägarföreningar i Skärholmen, Rågsved och Järva. Stärkt samverkan sker även med polisen i dessa områden gällande trygghetsskapande frågor och bostadsrelaterade bedrägerier. Bolaget deltar även aktivt i Brottsförebyggande rådet (Brå) samt olika trygghetsskapande grupper.
 Bistå SHIS Bostäder i dess verksamhet och i byggandet av bostäder inom ramen för stadens				 Bolaget ska fortsätta sitt samarbete med SHIS och under 2026 undersöka behovet av byggnation av nya bostäder. Analys Bolaget har gjort en

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
bostadsförsörjningsansvar				organisatorisk förflyttning av de funktioner som arbetar med SHIS och därmed förstärkt med funktioner som kan föra dialog på en mer strategisk nivå. Bolaget samarbetar således både i operativa frågor, men har nu även dialog om framtid och strategi för att säkerställa lönsam affär och effektivt samarbete för båda parter.
 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				 Bolaget ska i varje nybyggnadsprojekt utreda förutsättningarna för att skapa yteffektiva lägenheter med fler rum utifrån den marknadsanalys som genomförs i varje nybyggnadsprojekt. Analys Yteffektiva lägenheter med fler rum är prioriterat i bolaget och ingår fortsatt i projektens granskning och utvärdering i tidiga skeden. Utifrån resultat från projektspecifika marknadsanalyser utformar bolaget lägenhetssammansättningar som speglar efterfrågan på stora lägenheter samt hyresgästernas betalningsförmåga. I möjligaste mån utformas lägenheterna yteffektivt.
				 Bolaget ska undersöka om det finns möjlighet att utöka antalet rum eller tillskapa nya lägenheter vid ombyggnation i samband med renoveringar. Analys I specifika utvecklingsprojekt ses möjligheten över att utöka antalet rum inom

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				befintliga lägenheter samt att tillskapa nya lägenheter med fler rum.
 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				 Bolaget ska kontinuerligt utveckla produkten Stockholmshus och använda erfarenheterna för att effektivisera byggprocessen och sänka produktionskostnaderna ytterligare. Analys Bolaget deltar aktivt tillsammans med systerbolagen i olika arbetsgrupper inom projekt Stockholmshuset, i syfte att ständigt utveckla produkten och effektivisera byggprocessen för att sänka produktionskostnaderna.
 Tillsammans med exploateringsnämnden arbeta för att bolagets projektportföljer ska vara minst tio gånger den planerade årliga produktionen				 Bolaget ska arbeta aktivt med att söka markanvisningar samt systematiskt undersöka möjligheter till förtätning inom eget bestånd. Analys Inom det övergripande byggmålet analyserar bolaget hur det egna beståndet, själv eller i kombination med kommunal tillskottsmark, kan ge förutsättningar för ett genomförbart projekt.
 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				 Bolaget ska alltid pröva om nya projekt lämpar sig för Stockholmshus. Analys Bolaget deltar aktivt i en markgrupp tillsammans med systerbolagen för att diskutera och analysera olika markanvisningar och projektidéer. I första hand prövas platserna

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
produktion fram till 2030				alltid för Stockholmshus.
 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				 Bolaget ska fortsätta samverka kontinuerligt med Micasa och analysera respektive bolags projektportfölj. Analys Bolaget har analyserat möjligheten att ta över något av Micasas projekt, men bedömningen är att bolaget har någon sådan möjlighet. Bolaget har även fört diskussion kring en av bolagets byggrätter som dock inte matchade Micasas förutsättningar.
 Tillskapa minst 3 500 bostäder under mandatperioden	  Antal färdigställda lägenheter Analys Ursprungligt mål om 416 uppfylls.		565	
	  Antal lägenheter i bolagets projektportfölj Analys Bedöms uppnås på årsbasis.	3 000	4 100	
				 Bolaget ska fortsätta att arbeta aktivt med utveckling av detaljplaner och markanvisningar samt genomföra regelbundna möten med stadens förvaltningar. Analys Bolaget och systerbolagen deltar fortsatt i en särskild markgrupp med representanter från stadens förvaltningar där möjliga markanvisningar och olika projektidéer diskuteras kontinuerligt. Bolaget driver i nuläget cirka 25 detaljplaner i olika

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				skeden. Under mandatperioden har drygt 720 markanvisningar erhållits.
 Utveckla bolagets projektportfölj utifrån både eget markinnehav och ett utvecklat aktivt samarbete med berörda nämnder, för att möjliggöra fler byggstartade lägenheter				 Bolaget ska fortsätta att tillsammans med övriga allmännyttiga bolag, exploateringskontoret samt stadsbyggnadskontoret arbeta i etablerad gemensam process där utvecklingsmöjligheter på stadens och bolagets egen mark utvärderas och föreslås till markanvisning alternativt planansökan. Analys Arbetet fortsätter i den bolags- och förvaltningsövergripande markgruppen, som sammanstrålar regelbundet för att stämma av utredningen av projektidées lämplighet för markanvisning och potentiella projektförslag. Denna arbetsmetodik har resulterat i drygt 700 anvisade lägenheter till bolaget.
 Verka för att nyproduktion av bostäder sker med hög kostnadseffektivitet och med hyresnivåer som är rimliga för hushåll med vanliga inkomster				 Bolaget ska dra lärdom av processen och metodiken inom Stockholmshuset och använda erfarenheterna för att effektivisera byggprocessen och sänka produktionskostnaderna ytterligare, vilket bidrar till lägre hyreskostnader. Analys Bolaget har ett upparbetat samarbete med systerbolagen där kunskaper delas och erfarenheter utbyts

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				från genomförda projekt.
	  Andel tillgänglighetsmärkta bostäder i kommunalt bostadsbestånd vid förmedling Analys Bedöms uppnås på årsbasis. Bolaget har hittills under året skickat totalt 297 lägenheter med tillgänglighetsmärkning till Bostadsförmedlingen av totalt 1 498 lägenheter, vilket motsvarar 19,8 procent.	20	20 %	
	  Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag Analys Under perioden har inga hyresrätter påbörjats.	0	76	
				  AB Familjebostäder, AB Stockholmshem AB och AB Svenska Bostäder ska fortsätta utveckla och genomföra åtgärder för hur interna bytesköp kan bli ett mer effektivt verktyg för att minska trångboddhet, förbättra tillgänglighet och bryta segregation Analys Under året har andelen förmedlade lägenheter via Bostadsförmedlingen till den interna bytesköp ökat jämfört med motsvarande period föregående år. Månadsvis fördjupad uppföljning från Bostadsförmedlingen bidrar till ett brett och varierat utbud av lägenhetsstorlekar och områden som annonseras. Bostadsbolagen för dialog med Bostadsförmedlingen

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				rörande önskemål att utveckla Mina Sidor. På initiativ av Stockholms hem har en samverkan mellan systerbolagen och Bostadsförmedlingen startat, med syfte att identifiera synergier och underlätta den digitala utvecklingen. En kommunikationssamverkan mellan bolagen och Bostadsförmedlingen har initierats. Kontinuerliga uppföljnings- och utvecklingsmöten med systerbolagen sker varannan månad.
				 AB Stockholms hem ska inom testbädden för bolagets sociala hållbarhetsarbete också undersöka möjligheterna att söka externa medel för att kunna göra extra riktade satsningar på social hållbarhet och trygghet i det egna fastighetsbeståndet i Skärholmen Analys Bolaget har i samverkan med universitet utrett möjligheter och har pågående dialog kring stöd för utvärdering av trygghetsarbetet i Skärholmen. Beredskapsfrågorna prioriteras inom testbädden. Bolaget har lämnat in en projektansökan, tillsammans med två möjliga samverkansparter, kopplat till Vinnovas utlysning Morgondagens skyddsrum. Projektansökan beviljades dock inte. Bolaget fortsätter undersöka möjligheterna till att

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				söka externa medel.
				 AB Stockholms AB ska utveckla fokusområdet Skärholmen till en särskild testbädd för bolagets sociala hållbarhetsarbete. Bolaget ska utveckla både det pågående hållbarhetsarbetet och nya piloter, och där det är lämpligt i samverkan med Skärholmens stadsdelsnämnd och andra lokala aktörer. Lärdomarna från testbädden sprids sedan till bolagets övriga bestånd i stadens olika stadsdelsnämndsområden Analys Bolaget har valt att främst prioritera arbetet inom två olika teman; Beredskapsfrågor för ökad trygghet med fokus på skyddsrum samt arbetsmarknadsinsatser. Bolaget har upprättat samverkan med stadsdelsförvaltningen, kulturförvaltningen, lokala skolor, SBR Byggingenjörerna och Röda Korset för att nå framgång i arbetet. Under våren har bolaget, tillsammans med Röda Korset, arbetat fram en ny yrkesutbildning på gymnasienivå inom fastighetsskötsel med bostadssocialt fokus. Utbildningen har fått stöd från över 20 andra organisationer. MYH förväntas fatta beslut om godkännande i slutet av året eller i början av nästa år. Bolaget har också utrett möjligheterna till att ta emot PRAO SAO-jobb under 2027. Under hösten och vintern kommer arbetet

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				fokusera på att förankra detta i organisationen.
				 Bolaget ska fortsätta arbetet med att tillgänglighetsmärka lägenheter genom att både göra okulära besiktningar och skrivbordsinventeringar Analys Bolaget har fortsatt att inventera fastighetsbeståndet och har märkt upp de lägenheter som uppfyller de bolagsgemensamma tillgänglighetskriterierna.
				  Bostadsförmedlingen i Stockholm AB ska i samarbete med AB Familjebostäder, AB Stockholms hem AB och AB Svenska Bostäder utreda om en digital studentbostadsportal, "en väg in" bör inrättas i syfte att underlätta för bostadssökande studenter Analys Bostadsbolagen ser ett behov av en väg in och en egen kö för studenter där de vid avtalstecknande nollställer sin kötid. Bolagen har tillsammans tagit upp frågan med Bostadsförmedlingen, och dialog utifrån ägardirektivet och bolagens behov sker primärt genom samverkansmöten.
				  Bostadsförmedlingen i Stockholm AB ska i samarbete med AB Familjebostäder, AB Stockholms hem, AB Svenska Bostäder och Micasa Fastigheter i Stockholm AB utveckla sina arbetssätt och system i syfte att

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				minska tiden för vakanser Analys En kommunikationssamverkan mellan bolagen och Bostadsförmedlingen har initierats för att utveckla flödet och öka användarvänligheten i hur den interna byteskön presenteras. Bostadsbolagen har i samverkan med Bostadsförmedlingen också initierat en arbetsgrupp som fått i uppdrag att se över förmedlingsprocessen och hur denna kan effektiviseras. Löpande möten kommer fortsätta under hösten.
				  Socialnämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen, fastighetsnämnden, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholms hem undersöka möjligheten av blockförhyrning eller individuell uthyrning för LSS och gruppboende i stadens bostadsbestånd Analys Bolaget har ett pågående samarbete med socialnämnden. Bolaget har nyligen tecknat avtal avseende tolv lägenheter i två nyproduktioner.
				  Socialnämnden ska i samråd med stadsdelsnämnderna, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholms hem och SHIS utreda möjlighet att reservera hyreslägenheter både via stadens bolag och hos SHIS för personer med funktionsnedsättning Analys Bolaget fortsätter förbättra samarbetet

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				med SHIS genom att ha månadsvisa operativa möten. Bostadsbolagen har även initierat löpande möten på strategisk nivå för att stämma av framtida behov av lägenheter, men även för att säkerställa ett effektivt samarbete och affärsmässiga avtal.
				 Stadsbyggnadsnämnd en ska i samråd med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden , Stockholms Stadshus AB, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder utforma konceptus för stadsradhus, baserat på koncept för överkomliga hyror, yteffektivitet och flera rum Analys Ett koncept för stadsradhus lanserades under våren och Exploateringsnämnden fattade beslut om markanvisning till Stockholmshem för stadsradhus i Ormkärr som omfattar cirka 20 enheter. En arbetsgrupp har bildats med representanter från de tre kommunala bostadsbolagen, och bostadsbolagen har också en representant i stadens arbetsgrupp kring stadsradhus. Arbete med att vidareutveckla konceptet pågår.
				 Utred om verktyget "Bostad snabbt" bör användas i större utsträckning vid förmedling av hyresrätter, enligt principen först-till-kvarn utan kötid, i syfte att underlätta för bostadssökande med

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				kort kötid och undvika vakanser Analys Bostad snabbt används i dag som ett verktyg av Bostadsförmedlingen för lägenheter som helt saknar efterfrågan. Bostad snabbt innebär att den som har längst kötid av de som anmält intresse för bostaden blir erbjuden denna. Således är det inte först till kvarn som gäller. Kunderna behåller i dessa fall sin kötid hos Bostadsförmedlingen. Bolaget ser en risk med att personer med lång kötid kan välja denna väg för att fortsätta ackumulera kötid, samt att det finns risk för ökad omflyttningsgrad då sökande ofta ser detta som en tillfällig bostad.

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

Stockholms hem är en attraktiv arbetsgivare där medarbetare trivs, utvecklas och stannar länge. Arbetet med att främja hälsa och minska sjukfrånvaro är en central del i detta och prioriteras fortsatt. Bolagets värdegrund bygger på tillit till medarbetarna, vilket innebär ett stort handlingsutrymme och ansvar i det dagliga arbetet. Personalomsättningen och sjuktagen ligger kvar på fortsatt låga nivåer.

Arbetsgivarvarumärket är fortsatt starkt och under perioden har Stockholms hem placerats i topp tio mest attraktiva arbetsgivare framröstat av kvinnliga ingenjörer i Karriärföretagens Young Professionals. Stockholms hem har ombetts att vara en av huvudtalarna om bolagets Employer Branding-arbete i höst på Stora Karriärdagen, som är ett årligt event som arrangeras av Karriärföretagen.

I slutet av augusti genomfördes en medarbetardag där hela bolaget samlades kring temat *Ett Stockholms hem i framtiden*. Under dagen diskuterades den nya visionen *Vi tryggar och bygger hem för alla tiders stockholmare* som uttrycker bolagets långsiktiga uppdrag att skapa trygga, hållbara och attraktiva hem för dagens och framtidens stockholmare. Under dagen diskuterades hur bolaget kommer att arbeta utifrån visionen framåt för att stärka samarbete och handlingskraft.

Som ett led i att vara en attraktiv och trygg arbetsgivare och säkerställa att bolaget har rätt medarbetare i bolaget, har bolaget genomfört en utredning kring bakgrundskontroller av alla nya medarbetare som rekryteras. Utredningen är klar och det nya arbetssättet kommer att starta igång under hösten.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Aktivt Medskapandeindex Analys Bolaget har höjt samtliga delindex för AMI och ledarskapet har ökat markant. Satsningar på ledarskap och arbetsmiljö fortsätter under året.	84	82	
	 Sjukfrånvaro Analys Trenden för sjuktalen är fortsatt låga. Arbetet med att stärka hälsa och utbilda chefer i det proaktiva arbetet fortsätter under året.	3,9 %	4,5 %	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14 Analys Trenden för sjuktalen är fortsatt låga. Arbetet med att stärka hälsa och utbilda chefer i det proaktiva arbetet fortsätter under året.	1,82 %	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 aktuell. Såväl pandemi som det försämrade säkerhetspolitiska läget har drivit på behovet av organisationsutveckling och ökad kompetens. Bolagets kris- och krigsstab säkerställer att organisationen snabbt och effektivt kan hantera olika kriser med effektiva metoder, rutiner och tillräckliga resurser.

I bolagets risk- och sårbarhetsanalys (RSA) är skyddsrum identifierade som samhällsviktig verksamhet. Arbetet med att kontrollbesiktiga bolagets skyddsrum och åtgärda identifierade brister fortskrider enligt plan. Hittills har närmare 90 procent av beståndet kontrollbesiktigats och cirka 30 skyddsrum återstår. Inom ett av bolagets förvaltningsområden har samtliga skyddsrum kontrollbesiktigats och bolaget är i slutfasen med att åtgärda brister efter yttrande från sakkunnig. Ambitionen kvarstår om att samtliga skyddsrum ska vara kontrollerade och att erforderliga brister ska vara åtgärdade, så att alla skyddsrum är driftklara under 2028.

Under 2026 inleddes en ny cykel för 2026–2027 inom stadens RSA-process. Arbetet har genomförts genom inventering av skyddsrum, analys av identifierade risker samt framtagande av förslag till åtgärder. Resultatet sammanställs som underlag för fortsatt planering och utveckling av bolagets beredskapsförmåga. Avrapportering görs separat till stadsledningskontoret i samband med tertialrapport 2 2026. Steg 5–6 kommer att rapporteras i samband med verksamhetsberättelse 2027.

Parallellt fortsätter arbetet med att stärka bolagets interna kompetens och förmåga inom skyddsrumsområdet. Kunskapshöjande insatser planeras och möjligheten att förstärka organisationen med

särskild skyddsrumskompetens utreds.

Bolaget planerar att aktivt delta tillsammans med staden och andra aktörer under beredskapsveckan vecka 39, som är en nationell temavecka för att lyfta kunskap om beredskap. Bolaget planerar interna aktiviteter samt att öppna upp skyddsrum för visning i Skärholmen och Skarpnäck.

Arbetet med att värna och stärka kritiska samhällsfunktioner och IT-system har fortsatt under perioden. Bolaget bedriver löpande omvärldsbevakning inom informations- och cybersäkerhetsområdet, samt följer utvecklingen av den nya lagstiftningen inom området. Arbetet med att vidareutveckla det systematiska informationssäkerhetsarbetet har fortlöpt enligt plan under perioden. Rutiner kopplade till inköpsprocessen har reviderats i syfte att säkerställa att informationssäkerhetsaspekter beaktas i samtliga faser av upphandling och införande av IT-tjänster. Under perioden har arbetet övergått till implementeringsfas och det nya arbetssättet beräknas vara fullt infört under oktober–november. I och med stadens beslut om införandet av ett nytt ledningssystem för informationssäkerhet – LIS 2.0 – behöver bolaget anpassa arbetssätt och processer inom informationssäkerhet och dataskydd. Bolaget följer noggrant stadens fortsatta arbete med införandet. Nuvarande verktyg, såsom Draftit och KLASSA, planeras att ersättas under oktober–november.

Bolaget arbetar fortsatt med att följa upp följsamheten kring elektroniska inköp, i kombination med fortsatta informations- och utbildningsinsatser. I övrigt löper arbetet på enligt plan med en viss risk för att årsmålet inte uppnås helt.

Arbetet med uppföljningen av prioriterade avtal pågår enligt fastställd uppföljningsplan, och de uppföljningar som återstår kommer att genomföras under hösten. Bolaget arbetar löpande med att ställa krav på arbetsrättsliga villkor där det är tillämpligt.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Delta i arbetet inom stadens sektorsorganisation för civil beredskap samt bidra till återkommande kommunikationsinsatser om egenberedskap till stadens invånare				 Bolaget ska fortsätta att delta och bidra aktivt i arbetet inom stadens sektorsorganisation för civil beredskap Analys Bolaget fortsätter att delta aktivt i stadens sektorsorganisation för civil beredskap och närvarar löpande i relevanta forum. Inriktningen från bolagets sida är oförändrad med fortsatt fokus på frågor kopplade till skyddsrum.
				 Bolaget ska genomföra återkommande kommunikationsinsatser för hyresgäster om egenberedskap Analys Bolaget har planerat för ett antal externa och interna kommunikationsaktiviteter under

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				beredskapsveckan. Aktiviteterna, så som visning av skyddsrum, hyresgästinformation och föreläsningar, utgår från det stadsgemensamma material som bolaget varit med att ta fram – Bli beredd.
	 Andel elektroniska inköp Analys Det finns en viss risk att målet inte uppnås på årsbasis. Det aktuella utfallet är 72 procent vilket förutsätter en förbättring för att årsmålet ska kunna uppnås. För att öka andelen elektroniska inköp arbetar bolaget fortsatt med att följa upp följsamheten samt arbeta med informations- och utbildningsinsatser samt stöd för korrekt användning av de systemstöd som finns.		75 %	
	 Andel prioriterade avtal där uppföljning genomförts Analys Bedöms uppnås på årsbasis. Uppföljningen av prioriterade avtal pågår enligt fastställd uppföljningsplan och återstående uppföljningar kommer att genomföras under hösten.		90 %	
	 Andel upphandlingar som innehåller krav på arbetsrättsliga villkor Analys Bedöms uppnås på årsbasis. Bedömning av behovet av arbetsrättsliga villkor görs i respektive upphandling i enlighet med gällande riktlinjer och lagstiftning. Krav på arbetsrättsliga		50 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	villkor inkluderas där så är tillämpligt.			

3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser



Trygghetsarbetet är ständigt pågående och det grundläggande arbetet i den dagliga förvaltningen med att upprätthålla trygga och trivsamma boendemiljöer är högt prioriterat av bolaget.

Bolaget har fortsatt sitt påbörjade systematiserade trygghetsarbete där lägesbilder över avvikelser från förvaltningsområden sammanställs varje månad. Lägesbilderna bidrar till att arbetet kan prioriteras och effektiviseras, både internt och i samverkan. Genom detta arbete har bolaget intiterat Trygga Trappan på flera adresser samt stärkt samverkan med polisen. Bolaget har deltagit på trygghetsvandringar, platssamverkan i och mer strategiska samverkansgrupper i stadens fokusområden tillsammans med stadsdels- och fackförvaltningar. Bolaget ingår i samverkansgrupper kring otrygga och brottsutsatta platser samt systemhotande brottslighet, med fokus på oriktiga hyresförhållanden inom samverkansöverenskommelsen mellan staden och polisen. I Farsta och Skarpnäck har Stockholmshem tillsammans med systerbolagen och respektive stadsdelsförvaltning kommit överens om att fortsätta med trygghetsvårdar. Två nya upphandlingar för tjänsten har utannonserats och tilldelats två aktörer under perioden.

Stockholmshem arbetar strukturerat för att motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter, dels genom Rättvist Byggnad och samordnad tillsyn samt dels med egna kontrollrutiner. Arbetet med samordnad tillsyn samordnas av stadsledningskontoret och bolaget samverkar löpande. Under perioden har bolaget har ännu inte involverats i några konkreta ärenden inom ramen för denna samverkan.

Bolaget planerar för hur kompetensen hos medarbetare ska öka kring mutor, välfärdsbrott och oegentligheter. Under kommande period kommer bolaget att stärka den interna kompetensen och förmågan att förebygga, identifiera och hantera välfärdsbrott, i syfte att stå bättre rustat såväl internt som i den fortsatta samverkan. För att minska risken för mutor och korruption i samband med förmedling av hyreskontrakt till bostäder och lokaler har Stockholmshem tydliga processer kopplat till den hanteringen. Alla bostäder förmedlas via Bostadsförmedlingen. Bolagets arbete med att systematiskt granska oriktiga hyresförhållanden fortsätter.

Resultatet från den årliga hyresgästenkäten visar att Stockholmshems hyresgäster för både lokaler och bostäder är fortsatt nöjda. Bolaget placerar sig fortsatt högt över medel i branschen, trots att resultatet backat på totalen för bostadshyresgäster jämfört med förra året då målet överträffades. Totalen för lokalhyresgäster har höjts jämfört med förra året, vilket signalerar att lokalhyresgästerna har blivit nöjdare. Bolaget kommer att analysera resultatet för att ta reda på vilka framgångsfaktorer som bidragit till den positiva utvecklingen. Resultatet för trygghet är bland de högsta i branschen, även nöjdheten med lägenhetens skick samt rent och snyggt är över medel i branschen trots att de har minskat något sen föregående år.

Bolaget har analyserat utfallet och identifierat några förbättringsområden, vilka är gemensamma för både bostäder och lokaler. Stockholmshem ska fortsätta arbeta löpande med uppföljning och optimering av service och leverans inklusive arbete med proaktiv information och förbättrad återkoppling. Bolaget ska också ha en proaktiv förvaltning inom skötsel och städ med stöd av rondering och skötseluppföljning, samt säkerställa skick och leverans från externa utförare. Samtidigt ska bolaget förebygga och förekomma fel och problem. Tryggheten ska förbättras i områden som ligger lågt och arbetet med att minska skillnader ska fortsätta. För lokaler ska fokus vara på storkunder.

I årets mätning utökades antalet utskickade enkäter i bolagets fokusområden. Enkäten delades dessutom ut

personligen av Stockholmsshems medarbetare i dessa områden och i områden med lägst svarsfrekvens historiskt, istället för att postas. Syftet är att säkerställa fler svar och ett säkrare underlag för det fortsatta arbetet i dessa områden, bland annat inom trygghetsfrågor. Fokusområdena ligger generellt lägre i betyg, och med fler svar från dessa områden har resultatet påverkats något nedåt.

Framåt planerar Stockholmshem att gå över, från mätning av hyresgästenkäten en gång om året, till löpande mätning på samma sätt som systerbolagen och andra i branschen. På så sätt skapas förutsättningar för att snabbare kunna följa upp och agera.

Stockholmshem har sedan tidigare tillsatt en skadegrupp för att samla kompetensen och få en tydligare sammanhållen bild av hur skadearbetet lämpligast ska bedrivas. Stockholmshem följer numer regelbundet upp skadestatistik och prioriterar avhjälpande och planerat underhåll i större utsträckning. Stockholmshem har lagt stort fokus på proaktivt arbete i form av rondering av allmänna utrymmen, vilket har möjliggjorts i och med att organisationen har prioriterat denna uppgift. Driftplaner innehållande exempelvis kontinuerliga stamspolningar, spolning av dagvattenbrunnar och årlig taktillsyn tas fram i samtliga områden. Kravbild för utveckling av systemstöd för driftplanerna ses över och planeras vara klart i vid årsskiftet. Arbetet med klimatanpassning av bolagets fastigheter kommer att pågå som en så kallad nyckelåtgärd, i syfte att tillsammans inom bolaget fortsätta stärka beredskapen för väderrelaterade skador och arbeta med klimatanpassning.

Stockholmsshems skadegrupp har täta möten med S:t Erik Försäkrings AB för erfarenhetsutbyte och samverkan i regressärenden gällande skadeärenden. Bolaget har deltagit i ett forskningsprojekt, via KTH, som är avropat från S:t Erik Försäkrings AB. Projektet presenterades för S:t Eriks styrelse i maj och då framkom en önskan om att analysera brandvarnare i Stockholmsshems bostadsbestånd. Bolaget har utifrån detta ändrat sina arbetssätt och börjat kontrollera brandvarnare i samband med successionsbesiktningar samt vid besök av områdestekniker. Bolaget ser under hösten över behov av systemstöd för driftplaner och underhållsplaner i syfte att få bättre översyn och därmed arbeta proaktivt och minimera skador.

Bränder i fastigheter innebär risk för liv, egendom och miljö samt 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. Arbetet pågår fortsatt med att ta fram nya rutiner och arbetssätt för att stärka och standardisera uppföljningen av det systematiska brandskyddsarbetet. Bolaget har påbörjat en översyn av hur egenkontroller inom det systematiska brandskyddsarbetet ska genomföras framåt. En förstudie pågår för att se över möjligheter till utveckling och modernisering av brandskyddet i det äldre beståndet. Stockholmshem har även genomfört en inventering av statusen på de brandvarnare som ska finnas i varje lägenhet, vilket bidrar till ökad proaktivitet och systematik i arbetet med brandskydd.

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 delta i arbetet med samordnad tillsyn som leds av kommunstyrelsen.				 Bolaget ska delta aktivt i stadens nätverk för rättvist byggande samt samarbeta med systerbolagen i frågan. Analys Bolaget arbetar aktivt med rättvist byggande i samtliga byggprojekt. Systerbolagen träffas regelbundet för erfarenhetsutbyte.
				 Bolaget ska samverka löpande i arbetet med

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				samordnad tillsyn, bidra till gemensam hantering av aktuella ärenden samt dela relevant information i syfte att förebygga, upptäcka och förhindra välfärdsbrott. Analys Arbetet med samordnad tillsyn samordnas av stadsledningskontoret och bolaget har ännu inte involverats i några konkreta insatser inom ramen för detta arbete. Ansvarig funktion inom bolaget är nu etablerad och kan vid behov delta i samverkan kring samordnad tillsyn och informationsdelning.
 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 ska utse en intern grupp som sammanställer hur bolaget arbetar förebyggande med brand- och vattenskador samt initierar möte för erfarenhetsutbyte med S:t Erik Försäkrings AB. Analys Bolaget har fortsatt täta kontakter med S:t Erik Försäkrings AB för samverkan i regressärenden. Årligen genomförs riskbesiktning av ett urval av bolagets fastigheter i samverkan, vilka mynnar ut i rekommendationer som bolaget utgår från för att identifiera och genomföra lämpliga åtgärder i den löpande förvaltningen och planerat underhåll.
 Medverka i arbetet med samordnad tillsyn och informationsdelning som leds av kommunstyrelsen i syfte att förebygga,				 Bolaget ska medverka i samordnad tillsyn och informationsdelning för att förebygga, upptäcka och hantera välfärdsbrott. Medverkan kommer

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
upptäcka och hantera välfärdsbrott				ske från flera delar av bolaget för att uppnå så bra effekt som möjligt. Analys Arbetet med samordnad tillsyn samordnas av stadsledningskontoret. Bolaget har ännu inte involverats i några konkreta insatser inom ramen för detta arbete. Ansvarig funktion inom bolaget är nu etablerad och deltar vid behov i samverkan kring samordnad tillsyn och informationsdelning.
 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				 Bolaget ska fortsätta arbeta aktivt för att främja tillit och social sammanhållning i bostadsområdena genom boendedialoger direkt med hyresgäster samt samverkan med lokala aktörer såsom Hyresgästföreningen, fastighetsägareföreningarna, stadsdelsförvaltningarna, polisen och systerbolagen. Analys Lokala möten med Hyresgästföreningen sker löpande. En gemensam konferens med Hyresgästföreningen och deras lokala representanter kommer att genomföras i september med syfte att fortsätta öka samarbetet på lokal nivå. Bolaget fortsätter att arbeta aktivt genom fastighetsägareföreningarna för att främja den sociala sammanhållningen i bolagets fokusområden.
				 Bolaget ska fortsätta arbetet med "Trygga trappan" samt utveckla metoden i samverkan med

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				polisen och bolagets förvaltningsområden. Analys Bolaget har i samverkan med polisen och bolagets förvaltningsområden infört Trygga Trappan på flera nya adresser där metoden bedöms kunna fungera effektivt. På en av adresserna sker även samverkan med SHIS. Uppföljning sker löpande under året tillsammans med polisen och andra aktörer.
 Verka för att fler naturliga mötesplatser, även utomhus, skapas i samband med nybyggnation				 Bolaget ska bidra med underlag inom pågående nybyggnadsprojekt som påvisar vilka trygghetsfaktorer som behöver adresseras samt samverka med stadsbyggnadskontoret vid framtagandet av detaljplaner och projekt som bidrar till ökad trygghet. Analys Projekten granskas utifrån trygghetsaspekter från tidig start för att ge rätt förutsättningar in i detaljplanearbetet. Bolaget och stadsdelsförvaltningar ger viktig input till stadsbyggnadskontoret kring de trygghetsfrågor som behöver adresseras i nybyggnadsprojekt, utifrån olika lösningar som beror på rumsliga förhållanden. En checklista för att integrera barnperspektivet i tidiga skeden har tagits fram och testas just nu i projekt Esbjörn. Om det faller väl ut planerar bolaget att utveckla arbetssättet genom att implementera checklistan i fler projekt i tidiga skeden.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Bostadsbolagens hyresgästers upplevda trygghet i och omkring hemmet Analys En liten förbättring sammantaget noterades i bolagets fokusområden i årets mätning och störst förbättring sågs i Sättra. Arbetet fortsätter att inriktas på att höja den upplevda tryggheten där den är lägst. Betyget på totalnivån är bland de högsta i branschen.	84	83	
	 Produktindex Analys Årets utfall har minskat något från förra årets resultat 79. Förändringen handlar främst om att nöjdheten med utemiljön och allmänna utrymmen har minskat något. Bolaget kommer därför att satsa på att göra i ordning fler tvättstugor, måla trapphus och byta ut belysning. Nöjdheten med lägenhetens skick – som är det viktigaste för bostadshyresgästerna – har minskat något men är ändå över medel i branschen. Bolaget fortsätter utvecklingsarbetet gällande underhållsprocessen, både gällande större renoveringar samt löpande underhåll.	78	79	
	 Rent och snyggt Analys Årets resultat har minskat från förra årets resultat 78, men ligger fortfarande över medel i branschen. Försämringen beror på en stor sänkning av	76	78	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	betyget för snöröjning och halkbekämpning, orsakat av kraftigt snöoväder. De största minskningarna har noterats i söderort, där även staden som helhet haft störst utmaningar under årets vintersäsong. Ett område som förbättrat sig är sophantering och städningen av miljörum som har varit ett utmanande och viktigt utpekat förbättringsområde från föregående års resultat. Förbättringen bidrar även till ökad trygghet och trivsel. Framåt är både fortsatta förbättringar inom sophantering och städning av miljörum viktiga tillsammans med annan skötsel och städning av utemiljön. Införda arbetssätt kommer fortsatt att utvecklas och stöttas med rondering och skötseluppföljning.			
	 Serviceindex Analys Årets utfall har minskat något från förra årets resultat 84. Betyget är fortfarande högt och ligger över medel i branschen. Den enskilda fråga som påverkat årets utfall mest är en stor sänkning av betyget för snöröjning och halkbekämpning orsakat av kraftigt snöoväder. De största minskningarna har noterats i söderort, där även staden som helhet haft störst utmaningar under årets vintersäsong. De samlade frågeområden som tappar mest är dock Hjälp när det behövs och Ta kunden på allvar. Bolaget avser att göra en	83	84	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	fördjupad analys av trender och förändringar för att identifiera lämpliga åtgärder. Bolaget ska även ta fram förutsättningar för att gå över till löpande mätning av hyresgästenkäten. I år utökades antalet utskickade enkäter i bolagets fokusområden. Fokusområdena ligger generellt lägre i betyg, och med fler svar från dessa områden har resultatet påverkats något nedåt samtidigt som det ger säkrare underlag.			
	 Trygghetsindex Analys Årets utfall har minskat något från förra årets resultat 85. Betyget på totalnivån är bland de högsta i branschen. I årets mätning utökades antalet utskickade enkäter i bolagets fokusområden. Bolagets fokusområden ligger generellt lägre i betyg och med fler svar från dessa områden har resultatet påverkats något nedåt. Fokusområden redovisade sammantaget en liten förbättring i årets mätning. Störst förbättring noterades i Sätra som är det område som hade det lägsta betyget i förra årets mätning. Några fler områden visade fina förbättringar medan andra har haft en negativ trend, och nya områden har tillkommit bland de med lägst betyg. Arbetet fortsätter att inriktas på att höja betygen där de är	84	83	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	lägst.			
				 SISAB ska i samarbete med trafiknämnden, utbildningsnämnden, Skärholmens stadsdelsnämnd, AB Stockholmshem, Kulturhuset Stadsteatern AB samt relevanta lokala aktörer utreda hur Bredholmstorget i högre utsträckning kan utvecklas till ett tryggare och mer och inbjudande torg/skolgård i Skärholmens centrum Analys Bolaget har deltagit på fyra samverkansmöten under året gällande utveckling av Bredholmstorget. Stockholmshem har föreslagits och därmed beslutat att, tillsammans med berörda bolag och nämnder, vara med och delfinansiera ett projektdirektiv kring utformningen av ett framtida Bredholmstorg. Bolaget avvaktar nu resultatet av detta.

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



Stockholmshem har ett tydligt fokus på att skapa relationer och samarbeten med civilsamhället. Bolaget bedriver en öppen dialog med 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 demokrativillkoren är en självklar del.

Stockholmshem fortsätter att bidra till att stärka civilsamhället samt kultur- och föreningslivet genom samarbeten med olika föreningar och organisationer. Som ett led i detta arbete erbjuder bolaget sina hyresgäster exempelvis läxhjälp, idrotts- och kulturaktiviteter, samt kurser och föreläsningar. För att stärka möjligheten till boinflytande för hyresgästerna och skapa mötesplatser i bostadsområdena tillhandahåller bolaget ett antal gemensamhetslokaler, i enlighet med boinflytandeavtalet med Hyresgästföreningen. För att ytterligare stärka boendedemokratien har samverkansorganet Boinflytandekommittén gjort en omstart som tydliggjort syfte och roller. Det har även tillsatts arbetsgrupper tillsammans med Hyresgästföreningen i syfte att tydliggöra och utveckla vissa samverkansfrågor såsom Stockholmshemspotten och lokaler för kultur- och föreningsliv.

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 kundenkäten används som underlag och verktyg för att identifiera förbättringar och utvecklingsområden som gagnar alla hyresgäster.

Barn- och ungdomsperspektivet präglar bolagets sociala hållbarhetsarbete. Bolaget inkluderar exempelvis barnperspektivet i Stockholmshusens gestaltungsprogram för utemiljö och genomför barnkonsekvensanalyser i all nyproduktion för att säkerställa att barns rättigheter och behov vägs in. En checklista för att integrera barnperspektivet i tidiga skeden i bolagets projekt har tagits fram som ett komplement till barnkonsekvensanalyser. Om arbetssättet faller väl ut planerar bolaget att utveckla det under hösten.

Övrigt

Lekmannarevision

Nedan redovisas hur bolaget bedriver arbete för att åtgärda rekommendationer från lekmannarevisorerna i samband med årsbokslutet 2025.

Cirkulation av bygg- och rivningsmaterial samt avfall (från 2025)

Bolaget rekommenderas att:

- Analysera och använda erfarenheter avseende cirkulation och återbruk från genomförda och pågående entreprenadupphandlingar i styrningen inför kommande upphandlingar.
- Integrera cirkularitet och återbruk i investeringsprocessens tidiga skeden

Erfarenhetsåterföring inom cirkularitet och återbruk sker inom ramen för nybyggnads- och ombyggnadsprocessen genom löpande möten, med såväl entreprenörer som internt i bolaget. Bolagets sakkunniga inom cirkularitet och återbruk deltar på mötena och har bidragit med att överföra erfarenheter från projekten in i upphandlingsarbetet. Till exempel har miljökrav i förfrågningsunderlag omformulerats och de delar som rör cirkularitet kommer att ses över under hösten. Aktiviteter rörande cirkularitet och återbruk har de senaste åren successivt förts in i nybyggnads- och ombyggnadsprocessens tidigaste skeden. Under hösten kommer en skriftlig plan gällande hur bolaget ska arbeta med cirkularitet och avfall att tas fram. Eftersom området är under snabb utveckling pågår även fortlöpande kompetensutveckling.

Granskning av det systematiska brandskyddsarbetet (från 2025)

Bolaget rekommenderas att:

- Säkerställa att det finns aktuella och tydliga styrdokument inom området,
- Säkerställa att samtliga medarbetare har den utbildningsnivå som krävs för den enskildes roll, samt att detta löpande underhålls,
- Säkerställa att egenkontrollerna dokumenteras,
- Stärka det proaktiva brandskyddsarbetet bland annat genom att genomföra bolagsövergripande uppföljningar och analyser.

Arbetet med att se över styrdokument och arbetssätt pågår. En reviderad brandskyddspolicy fastställdes i början av året och det finns ett förslag till förtydligad riktlinje som kommer att fastställas under hösten. Egenkontroller (dokumentationen) har stickprovskontrollerats och ytterligare stickprov kommer att göras för att följa utvecklingen. Ett arbete har också pågått under perioden för att stärka arbetssätten gällande uppföljning av brandskyddet i bolagets lokaler. En inventering har genomförts av status på de brandvarnare som ska finnas i varje lägenhet, vilket bidrar till stärkt proaktivitet och systematik i arbetet med brandskyddsåtgärder. Vidare har särskilda utbildningsinsatser för vissa funktionsområden genomförts och i början av hösten lanseras ett nytt utbildningspaket med obligatoriska utbildningar, där en digital brandutbildning ingår. Ytterligare behov av utbildning bevakas genom regelbundna avstämningar mellan chef och

medarbetare.

Granskning av inomhusmiljö (från 2025)

Bolaget rekommenderas att:

- Säkerställa att relevant information om vidtagna åtgärder i samband med felanmälningar och klagomål är dokumenterad när ärendet avslutas. Detta omfattar både kundärenden och myndighetsärenden.

Det finns sedan tidigare rutiner för hur dokumentation ska ske i ärenden. Det digitala system som hanterar myndighetsärenden är inte organisationens primära ärendehanteringsverktyg och många är sällananvändare. Därför har en handläggningsrutin tagits fram under perioden för att stärka stödet. Därutöver pågår insatser i syfte att säkerställa efterlevnad till det som gäller för dokumentation i ärenden, till exempel genom repetition av rutiner och uppföljning av ärenden.

Granskning av attest och delegation (från 2025)

Bolaget rekommenderas att:

- Säkerställa att styrdokumentet inom attest och delegation samt vd-instruktion är tydliga och överensstämmer sinsemellan.

Bolaget tog under 2025 fram en helt ny delegationsordning som inkluderar anvisningar gällande godkännande och attest i syfte att öka tydligheten och göra delegationen mer användarvänlig. De synpunkter och förbättringsförslag som framkommit hittills har sammanställts och en revidering är planerad att ske senare under hösten. Under perioden har även, av styrelsen beslutad, attestinstruktion och arbetsordning setts över. Inom ramen för internkontrollplan 2026 kommer också implementeringen av delegationsordningen att kontrolleras.

Hantering av inventarier (från 2024)

Bolaget rekommenderas att:

- Fastställa rutin för hantering av inventarier innefattande hantering av stöldbegärliga korttidsinventarier, hemlån och avvikelser samt säkerställa att rutinen följs.
- Säkerställa att anläggningsregistret följer bokföringslagens och bokföringsnämndens krav om att visa bolagets nuvarande tillgångar.

Bolaget har en rutin för hantering av inventarier. Ett tydligt ansvar för inköp och hantering finns i organisationen. En plan har upprättats för att inventera balansposten under det tredje kvartalet.

Antecknings- och rapporteringsskyldighet för farligt avfall (från 2024)

Bolaget rekommenderas att:

- Säkerställa att rapportering av farligt avfall till Naturvårdsverkets register sker senast två arbetsdagar efter den tidpunkt då anteckningen ska vara förd.
- Tydliggöra och förankra ansvarsfördelning inom bolaget gällande hantering av avfallsfrågor

Bolaget har reviderat rutin för hantering av farligt avfall – Rutin och instruktion för farligt avfall – och den har kompletterats med tydligare instruktion om antecknings- och rapporteringsskyldigheten samt hur detta ska följas upp. Bolaget fortsätter arbeta med att tydliggöra ansvarsfördelning och förbereda för att göra stickprov under året. Under perioden har bolaget med hjälp av Sveriges Allmännyttas vägledning ökat förståelsen för hur verksamheten träffas av lagstiftningen. Bolaget är inte ansvariga för att rapportera hyresgästernas farliga avfall till Naturvårdsverket, men däremot det farliga avfall som uppstår på bolagets kontor samt i förvaltning och drift av fastigheterna. För detta avfall kommer årliga stickprov att genomföras hos avfallsentreprenör för att säkerställa att rapporteringen utförs. Resultat från stickprov väntas under hösten.

Intern kontroll (från 2023)

Bolaget rekommenderas att:

- Utveckla modellen för intern kontroll med större fokus på linjeverksamhetens arbete samt genomföra uppföljning av efterlevnad.
- Säkerställa följsamhet till Stockholms Stadshus AB:s tillämpningsanvisningar avseende bolagens arbete med intern kontroll.

Bolaget har inför 2026 vidareutvecklat arbetssätten för att säkerställa att de följer Stockholms Stadshus AB:s tillämpningsanvisningar och kalibrerat dem till den nya stadsgemensamma modellen. Det har bland annat inneburit arbete med att skapa förståelse i organisationen för hur modellen fungerar samt planering av hur den kan kopplas ihop med bolagets ambition om att stärka riskhantering i linjen. Under perioden har riskanalysarbetet inför 2027 påbörjats. Workshops har genomförts bland annat i syfte att identifiera för bolaget viktiga områden där löpande uppföljning behöver stärkas för att säkerställa att risker hålls på en acceptabel nivå. Arbetet är tätt sammankopplat med annat utvecklingsarbete som pågår inom bolaget. Till exempel revidering av affärsplan som förväntas bidra till ökad tydlighet i styrning och uppföljning och översyn av strukturen och stödet gällande arbetet med lag- och regelefterlevnad. Därtill sker utveckling av internrevisionsarbetet inom ISO 14001 och det pågår flera kartläggningar av processer och arbetssätt.

Offentlighet och sekretess (från 2022)

Bolaget rekommenderas att:

- Säkerställa fortlöpande uppdatering av informationsredovisningen i enlighet med stadens arkivregler.
- Säkerställa att gallring sker i enlighet med stadens arkivregler.
- Säkerställa att allmänna handlingar antingen registreras eller förvaras i en ordning som är dokumenterad och känd i organisationen.

Bolaget fortsätter arbetet med implementering av handbok för informationshantering som bland annat omfattar informationshanteringsplanen som i sin tur beskriver hur gallring ska ske. Parallellt pågår ett utvecklingsarbete gällande informationssäkerhet och dokumenthantering och arbetet behöver samordnas för att landa på ett bra sätt i organisationen. Uppföljning av att allmänna handlingar hanteras korrekt görs och information om regelverket finns i handboken.

Redovisning i tertialrapporteringar (från 2019)

Bolaget rekommenderas att:

- Utveckla analyser och kommentarer vid jämförelse mellan budget och utfall i tertialrapporteringar beträffande driftverksamheten.

Bolaget har utvecklat tertialrapporteringen och fortsätter arbeta för att bibehålla en hög kvalitet i redovisning av utfall och kommentarer under verksamhetsåret. Arbetet med att öka kvalitetssäkring har utvecklats med tydligare ansvar och etablerad arbetsgång för framtagande av rapporterna.

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Åsa Leverén Wigfeldt, VD	2026-10-13
Sofia Forsman, Chef VD-stab	2026-10-13