



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

Sid. 1 (50)  
2024-03-04

# Utfallsrapport VB 2023

## AB Stockholmshem

---

Stockholms Stadshus AB	Org.nr 556415-1727			
Postadress	Besöksadress	Telefon	Fax	E-post
105 35 STOCKHOLM	Stadshuset, 3 tr.	08-508 290 00	08-509 290 80	info@stadshusab.se

## Innehållsförteckning

<b>Sammanfattande kommentar .....</b>	<b>3</b>
<b>Analys av ekonomisk utveckling .....</b>	<b>3</b>
<b>Resultatsammanställning, investeringar &amp; övrigt .....</b>	<b>3</b>
<b>Analys .....</b>	<b>3</b>
<b>Bedömning av bolagets interna kontroll.....</b>	<b>5</b>
<b>1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden .....</b>	<b>5</b>
<b>1.1 Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid.....</b>	<b>5</b>
<b>1.2 Alla barn ska ges likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan.....</b>	<b>8</b>
<b>1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst .....</b>	<b>9</b>
<b>1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet.....</b>	<b>10</b>
<b>1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv .....</b>	<b>13</b>
<b>2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning .....</b>	<b>14</b>
<b>2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring .....</b>	<b>14</b>
<b>2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar .....</b>	<b>23</b>
<b>2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar .....</b>	<b>24</b>
<b>2.4 Stockholmarens hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer.....</b>	<b>28</b>
<b>3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla .....</b>	<b>30</b>
<b>3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd .....</b>	<b>30</b>
<b>3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb.....</b>	<b>33</b>
<b>3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med.....</b>	<b>34</b>
<b>3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb.....</b>	<b>41</b>
<b>3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden.....</b>	<b>42</b>
<b>3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser .....</b>	<b>44</b>
<b>3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt .....</b>	<b>49</b>

## Bilagor

*Bilaga 1: Personalredovisningsblankett 2023*

*Bilaga 2: Stora Projekt VB 2023*

## Sammanfattande kommentar



## Analys av ekonomisk utveckling

### Resultatsammanställning, investeringar & övrigt

#### Resultatsammanställning

Nyckeltal	Utfall	Budget	Prognos
Omsättning	3 165 191	3 136 974	3 147 357
Rörelsekostnader	-1 494 986	-1 392 791	-1 444 506
Avskrivningar	-718 645	-759 150	-737 667
Nedskrivningar och Utrangeringar	-330 045		
Personalkostnader	-402 559	-385 071	-391 126
Övriga kostnader	9 556		
Finansnetto	-268 557	-299 400	-274 000
Resultat efter finansnetto	-40 045	300 562	300 058

#### Investeringar

Nyckeltal	Utfall	Budget	Prognos
Nyproduktion	799 896	985 000	740 000
Strategiska investeringar (Ombyggnad)	260 946	265 000	265 000
Ersättningsinvesteringar	252 984	245 000	245 000
Summa investeringar	1 313 826	1 495 000	1 250 000

#### Övrigt

Nyckeltal	Utfall
Antal anställda	415
Balansomslutning	26 165 734

## Analys

Resultatet efter finansnetto uppgick till 282 mnkr exklusive nedskrivningar. Bolaget har nedskrivningar av pågående projekt på grund ökad kostnadsutveckling samt en svag fastighetsmarknad vilket ger ett behov av nedskrivning med totalt 322 mnkr.

Det av ägaren fastställda resultatkravet uppgick till 300 mnkr exklusive realisationsvinster. Resultat efter finansnetto redovisas till -40 mnkr inklusive nedskrivningar.

Omsättningen uppgick till 3 165 mnkr. Bostadshyresintäkterna uppgick till 2 663 mnkr.

Intäkterna ligger strax över budgeterat på grund av ökade intäkter för lokaler samt övriga intäkter där försäkringsintäkter ökat. Lokalhyresintäkterna uppgick till 259 mnkr

Rörelsekostnader uppgick till 1 495 mnkr vilket är 102 mnkr högre än budget.

Kostnadsökningar påverkas av inflationsutveckling och de ökade problem vi har kring den negativa samhällsutvecklingen såsom sprängningar och förstörelser i våra fastigheter.

Brand och vattenskador överskrider budget med 60 mnkr.

Inom fastighetsskötsel har vi kostnadsökningar för snöröjning som landar 10 mnkr högre än budgeterat.

Taxebundna kostnaderna uppgick till 507 mnkr, det vill säga 7 mnkr högre än vad som budgeterats. Kostnaderna för el har överskridits då utfallet berörs av några sent fakturerade poster för 2022.

Personalkostnaderna uppgick till 403 mnkr vilket är en ökning mot budget med 17 mnkr.

Det nya pensionsavtalet som tecknats har ökat bolagets pensionskostnader mot vad som uppskattades i budget.

Kostnader för avskrivningar är lägre än vad som budgeterats då färdigställandet av projekt har förskjutits. Utöver dessa avskrivningar har en nedskrivning gjorts med 322 mnkr på några pågående projekt samt utrangeringar på 8 mnkr.

Det finansiella nettot uppgick till 268 mnkr. Den budgeterade siffran på 299 mnkr hade en högre lånevolym och en något högre räntesats. Bolagets snittränta har ökat från 1,3 procent under 2022 till 2,1 procent för 2023. Belåningen har ökat med 555 mnkr under året .

### **Investeringar**

Den totala investeringsvolymen uppgick till 1 314 mnkr, fördelat på nyproduktion 800 mnkr, strategiska investeringar 261 mnkr och ersättningsinvesteringar om 253 mnkr. Bolagets budgeterade investeringsvolym uppgick till 1 495 mnkr där nyproduktion avsåg 985 mnkr och ombyggnad/underhåll 510 mnkr. För nyproduktionen har några projekt blivit försenade som en följd av långdragna upphandlingar och fel i utförandet.

På total nivå är utfallet för om- och tillbyggnader samt ersättningsinvesteringar 4 mnkr lägre än vad som ursprungligt budgeterats.

### **Försäljning av fastigheter**

Under perioden har ingen försäljning eller något förvärv av fastigheter genomförts.

### **Pågående projekt med genomförande- och inriktningsbeslut 2023**

Generell påverkan på samtliga projekt inom nyproduktion är att förändrade värderingsparametrar med höjda avkastningskrav och förändrad beräkning av presumtionshyrans ökning tillsammans med ökade byggkostnader, medför att flertalet av projekten idag har negativa nettonuvärden. Dessutom har vi idag en marknadssituation med prognostiserade ökade avkastningskrav och osäker byggkostnadsutveckling vilket sammantaget gör det svårt att bedöma nettonuvärde vid tidpunkt för färdigställandet.

### **Strategiska investeringar**

Strategiska investeringar avser i huvudsak större renoveringar och upprustning av fastigheter/bostäder som är byggda under tidsperioden 1960-1970. Där är behovet stort att uppgradera fastigheterna vad avser stammar, badrum, elinstallationer, kök, ventilation och värmesystem. Stockholms hem genomför dessa inom ramen för varsam renovering med ambition att endast byta ut uttjänta byggnadsdelar.

Då åtgärderna i allt väsentligt medför standardhöjningar påverkas också hyressättningen efter genomförd åtgärd. Nivån i den bedömda investeringsnivån för ombyggnader kan behöva omprövas framöver som en följd av de löpande inventeringar av fastigheterna som genomförs.

## Ersättningsinvesteringar

Ersättningsinvesteringar innebär ofta åtgärder i syfte att ha en bibehållen funktionalitet. Stort fokus vid val av åtgärder läggs inom sektorn ”Fastighetsägaransvar” och då prioriteras hälsa, säkerhet, miljö, tillgänglighet och myndighetskrav. Vidare ingår åtgärder som renoveringar av hissar, tak, fasader och tekniska installationer samt upprustning av sophantering och uppdatering av matavfallssortering men även upprustning av gårdar och utemiljöer. Bolaget ser ett ökat behov för att säkra fastigheternas standard framöver och har påbörjat en inventering för att säkrare kunna se vilka behov fastigheterna har framöver.

## Bedömning av bolagets interna kontroll

Bolaget bedömer att den interna kontrollen under år 2023 varit tillräcklig.

Bolagets internkontroll har genomförts enligt den modell som beslutats, vilket bidragit till att internkontrollen fått en starkare ställning. Modellen bidrar även till kunskapsspridning då medarbetare från bolagets alla avdelningar deltar.

Stockholms hem har utifrån tidigare års internkontroll och väsentliga processer, valt ut kontrollpunkter till årets kontrollplan. Den genomförda kontrollerna visar dels på väl fungerande verksamhetsprocesser, dels på ett antal avvikelser. Kontrollen har haft ett sunt och oberoende förfarande. Uppföljning har skett till VD och styrelse. Internkontrollen har anpassats utifrån ägarens anvisningar.



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

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

Stockholms hem fortsätter sitt framgångsrika arbete mot oriktiga hyresförhållanden och bostadsrelaterade bedrägerier. Samarbetsforum är upprättat med systerbolagen och staden. Arbetsätt finns kring hantering av oriktiga hyresförhållanden samt där barnfamiljer riskerar avhysning.



Bolaget samarbetar i vråkningsförebyggande syfte med samtliga stadsdelsförvaltningar där bolaget har lägenheter och har även en god kontakt med socialnämnden centralt.

Utöver det arbetar bolaget för ett starkt bostadssociala arbete bland annat när det gäller våld i hemmet. Genom kompetensutveckling, informationsinsatser, och ett förstärkt barnrättsperspektiv vill bolaget ytterligare förbättra informationssatsning; Hur man som hyresgäst tipsar vid misstanke om våld i hemmet eller oro om missförhållanden. Även bolagets kundnära roller utbildas för att skapa förutsättningar att identifiera varningstecken för våld i hemmet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbetet mot oriktiga hyresförhållanden, olovlig andrahandsuthyrning och bostadsrelaterade bedrägerier samt utveckla samverkan med socialtjänsten för att motverka				 Skapa samarbetsforum med övriga fastighetsbolag samt andra berörda aktörer/myndigheter för att dela kännedom om oriktiga hyresförhållanden. Tillämpa ny lagstiftning inom området och i förekommande fall uppmärksamma SDF när

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
utsattheten för de som berörs.				<p>en barnfamilj riskerar avhysning.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Samarbetsforum är upprättat med systerbolagen och staden. Arbetssätt finns kring hantering av oriktiga hyresförhållanden samt där barnfamiljer riskerar avhysning. Bolaget samarbetar med samtliga stadsdelsförvaltningar där bolaget har lägenheter. Samarbetet sker genom månatliga möten där enskilda ärenden diskuteras i ett vräkningsförebyggande syfte. Samarbetet med socialnämnden centralt har fungerat bra, bolaget har tillhandahållit hyresjuridisk utbildning för enhetschefer, vräkningsförebyggare och socialsekreterare från samtliga stadsdelar för att skapa förståelse för Stockholmshems arbetssätt. Arbetssättet har sin utgångspunkt i hyreslagen för att stadsdelarna på så sätt ska kunna sätta in rätt insatser i rätt tid för att förhindra avhysning.</p>
 Förstärka sitt vräkningsförebyggande arbete och aktivt verka för att en noll-vision ska gälla för vräkningar av barnfamiljer	 Antal verkställda avhysningar <b>Analys</b> Av 27 genomförda avhysningar är 14 stycken till följd av Bolagets arbeten mot oriktiga hyresförhållanden	27 st	25 st	<p>✓ Utveckla samarbete med SDF. Samarbete och nätverkande med socialnämnden centralt. Tillsammans med systerbolag utveckla metodstöd för samarbete med SDF.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget samarbetar med samtliga stadsdelsförvaltningar där bolaget har lägenheter. Samarbetet sker genom månatliga möten där enskilda ärenden diskuteras i ett vräkningsförebyggande syfte. Samarbetet med socialnämnden centralt</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>har fungerat bra, bolaget har tillhandahållit hyresjuridisk utbildning för enhetschefer, vräkningsförebyggare och socialsekreterare från samtliga stadsdelar för att skapa förståelse för Stockholmshems arbetssätt. Arbetssättet har sin utgångspunkt i hyreslagen för att stadsdelarna på så sätt ska kunna sätta in rätt insatser i rätt tid för att förhindra avhysning.</p>
				<p>✓ Skapa samarbetsforum med övriga fastighetsbolag samt andra berörda aktörer/myndigheter för att dela kännedom om oriktiga hyresförhållanden. Tillämpa ny lagstiftning inom området och i förekommande fall uppmärksamma SDF när en barnfamilj riskerar avhysning.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Samarbetsforum är upprättat med systerbolagen och staden. Arbetssätt finns kring hantering av oriktiga hyresförhållanden samt där barnfamiljer riskerar avhysning. Bolaget samarbetar med samtliga stadsdelsförvaltningar där bolaget har lägenheter. Samarbetet sker genom månatliga möten där enskilda ärenden diskuteras i ett vräkningsförebyggande syfte. Samarbetet med socialnämnden centralt har fungerat bra, bolaget har tillhandahållit hyresjuridisk utbildning för enhetschefer, vräkningsförebyggare och socialsekreterare från samtliga stadsdelar för att skapa förståelse för Stockholmshems arbetssätt. Arbetssättet</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				har sin utgångspunkt i hyreslagen för att stadsdelarna på så sätt ska kunna sätta in rätt insatser i rätt tid för att förhindra avhysning.
 Stärka sitt bostadssociala arbete i samverkan med socialnämnden när det gäller våld i hemmet genom bland annat kompetensutveckling, informationsinsatser, och ett förstärkt barnrättsperspektiv				<p>✓ Bolaget ska arbeta för stärka sitt bostadssociala arbete och när det gäller våld i hemmet, bland annat genom kompetensutveckling, informationsinsatser, och ett förstärkt barnrättsperspektiv.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Stockholmshems förvaltningsavdelning har i samarbete med Kommunikationsenheten inventerat informationen "Trygg där du bor" i gemensamma utrymmen samt kompletterat där det saknats. Dialog mellan dessa funktioner pågår om ytterligare och förbättrad informationssatsning; Hur man som hyresgäst tipsar vid misstanke om våld i hemmet eller oro om missförhållanden. Bolagets kundnära roller kommer ta del av utbildning som tas fram för att identifiera varningstecken för våld i hemmet.</p>
 Utveckla koncept som bygger på en ökad grad av industriell produktion, till exempel i syfte att tillskapa bostäder med pressade hyror som riktar sig till unga och studenter				<p>✓ Representera bolaget i arbetsgruppen för Stockholmshuset tillsammans med systerbolagen.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Stockholmshem arbetar löpande och aktivt i samverkan med arbetsgruppen samt entreprenörerna i Stockholmshusetprojekten.</p>

## 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 fortsätter utveckla nyproduktionen med ett fokus på Stockholmshus och att hålla nere hyresnivåerna. Det förändrade konjunkturläget har inneburit att utmaningarna har ökat att finansiera på ett sätt som skapar hållbara kalkyler.

Bolaget arbetar inom flera fastighetsföreningar för att stärka områdesutvecklingen där förbättrade livsvillkor för invånarna är en av utgångspunkterna tillsammans med förbättrade villkor för den lokala företagsamheten. Det innebär att bolaget fokuserar utvecklingsresurser i stor utsträckning till våra fyra utvalda områden Hässelby, Rågsved, Skarpnäck och Skärholmen. I det arbetet finns också flera framgångsrika trygghetsåtgärder som lett till positiv områdesutveckling.

Bolaget bidrar till flera integrationsprojekt och satsningar, ofta tillsammans med ungdomar och föreningsliv.

Stockholmshem arbetar i samråd med stadsdelsnämnder och SHIS att hitta lägenheter som särskilt lämpar sig som FoT-lägenheter samt "Bostad först". Utmaningen är att förena kravet på pris, läge och möjlighet för mottagarna att förvalta innehavet på ett, för dem, resurseffektivt sätt. Svårigheterna att förena krav, efterfrågan och behoven från berörda förvaltningar och bolag gör att bolaget inte uppnår det satta målet.

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	  Antal förmedlade försöks- och träningslägenheter samt lägenheter till Bostad först. <b>Analys</b> Bolaget bidrar löpande med lägenheter till FoT, Bostad Först, förturslägenheter och skyddade boenden. Förmedling av lägenheterna sker via bostadsförmedlingen. Totalt har 172 lägenheter förmedlats inom kvoten. Utöver detta har ytterligare 1 lägenhet öronmärkts och erbjudits från Stockholmshem men inte förmedlats inom kvoten då stadsdelarna tackat nej till denna lägenheter. Kvoten uppnås inte då efterfrågan på lägenheter inte funnits hos Stadsdelarna. 27 lägenheter i måltalet avser lägenheter till SHIS för barnfamiljer i osäkra boendeförhållanden. Inom denna kvot har endast 12 lägenheter förmedlats då	172	220 st	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>efterfrågan på lägenheter inte funnits hos SHIS.</p> <p>Måltal: FoT:172 SHIS 27, Bostad Först 18</p> <p>Utfall: FoT:142 , SHIS 12, Bostad Först 18</p>			
	<p> Antal friställda lägenheter åt nyanlända</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Genom SHIS korttidskontrakt, förhyr bolaget 162 st. lägenheter till nyanlända.</p>	162	0	

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



Stockholmshem gör bedömningen att bolagets insatser för äldre under innevarande period handlar om att skapa trygga och tillgängliga närmiljöer. Stadens inriktningsmål på området stöder den tolkningen. Bolaget prioriterar centrumutveckling och stärkt närvaro i ytterstaden samt förstärkta sociala värden i stadsplaneringen, både inom planering av nya områden men även vad gäller främjande av trygghet, tillgänglighet, trivsel och sociala värden i befintliga områden, fastigheter och lokaler med lokaler som möter verksamhetstyper som bidrar till ett ökat flöde - dvs verksamheter som bidrar till en efterfrågad service i respektive område.


Stockholmshem tar även annat ett helhetsgrepp för att lyfta de kommersiella lokalerna kring Västertorpsplan, med syfte att skapa en tryggare och mer levande plats med service som möter invånarnas behov. Arbetet bedrivs i samarbete med staden/trafikkontoret för att även säkerställa en samtidig utveckling av torgytan.


Beträffande effektivare utnyttjande av lokalanvändning i våra områden har bolaget inlett en dialog med Hyresgästföreningen för att om möjligt se om dessa genom gemensamma ansträngningar kan bli ett viktigare bidrag till de boende och det lokala föreningslivet.

Bolaget har en arbetsgrupp som utreder olika alternativ till lösningar som kan främja ökad rörlighet. Arbetsgruppen har även dialog med systerbolagen kring möjlighet till samarbete i frågan. Stockholmshem genomför ett antal aktiviteter och kommunikationsinsatser utifrån statistik som exempelvis omflyttningsgrad, uppsägningsorsak. Bolaget har sett över arbetssätt och rutiner för att skapa långsiktighet i arbetet där fokus ligger på att informera om hyresgästernas möjligheter till ny bostad.

Sedan juni 2023 är bolaget igång med att märka lägenheter enligt den definitionen som tagits fram systerbolagen emellan. Hittills har 137 lägenheter märkta med tillgänglighetsanpassning förmedlats via Bostadsförmedlingen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Särskilt prioritera centrumutveckling och stärkt närvaro i ytterstaden, i syfte att främja trygghet, trivsel samt förstärka sociala värden i stadsplaneringen.				<p>✔ Bolaget kommer prioritera centrumutveckling och stärkt närvaro i ytterstaden samt förstärka sociala värden i stadsplaneringen.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget tillsätter under en period en resurs med uppdrag att arbeta fram lokalstrategier för våra centrum i Västerstorp och Bagarmossen. Arbetet omfattar även Solberga och Midsommarkransen samt återaktivering av tidigare insatser i Hökarängen och Skarpnäck.</p> <p>Utöver detta åtagande sker en insats i Västertorp med syfte att utveckla lokalerna för ökad attraktivitet och samhällsliv på platsen. Bolaget samverkar med staden och andra aktörer i området med målet att ta fram metodik för områdesutveckling där fokus är på lokalkoncept. Bolaget arbetar även med uppsökande verksamhet för att locka aktörer som skulle kunna bidra till platsutveckling. Stockholmshem har även en dialog med företagarföreningen i Hökarängen avseende plan och vision och kommer under hösten att uppdatera befintlig vision/koncept för platsen.</p>
 Utveckla arbetet med tillfälliga etableringar i lokaler för att möjliggöra upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet				<p>✔ Färdigställa utvecklingsarbete med målet att hitta arbetssätt för flexibel lokalanvändning.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget deltar via enheten kommersiella lokaler, i en ateljéstrategi för åren 2024-2026. De nya ateljéerna ska skapa bättre förutsättningar för yrkesverksamma konstnärer, de kulturella och kreativa näringarna samt stärka Stockholm som kulturstad.</p> <p>Invertering av lokalbestånd och lokaler med framtida potential har tagits fram under 2023. Möten har genomförts med strategigrupp ateljéstrategi, kulturlots och andra fastighetsägare.</p> <p>I och med detta har Stockholmshem öppnat upp för</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				att ytterligare kunna utveckla lokaler för kulturella ändamål och arbetet kommer att fortsätta under nästa år
 Verka för god rörlighet inom det egna beståndet				<p>✓ Utred möjligheter till ökad rörlighet i det egna beståndet.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Evidensbaserat genomför bolaget aktiviteter och kommunikationsinsatser utifrån statistik som omflyttningsgrad, uppsägningsorsak exempelvis. Stockholmshem ser över arbetssätt och rutiner för att skapa långsiktighet i arbetet. Bolaget har fokus på att informera om hyresgästernas möjligheter till ny bostad.</p> <p><b>Aktiviteter genomförda under 2023:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Informationsutskick</b> - "Bor du som du vill?" om hur man aktiverar sin plats i den intern kö samt hur kötiderna ser ut. <i>Riktat utskick till två stadsdelar med lägre omflyttning än 10%. Uppföljning genom telefonintervjuer för statistik om hur utskicket uppfattats.</i></li> <li>• <b>Informationskampanj</b> - Via hemsidan och bolaget månadsinfo som skickas till kund "Går du i flyttankar?" <i>Information om bolagens gemensamma interna kö och kötider i för olika områden.</i></li> <li>• <b>Nytt arbetssätt</b> - "Hellre fria än fälla" som innebär ett mer generöst arbetssätt vid egna lägenhetsbyten. Bolagets handläggare har nu möjlighet att fatta generösare beslut i de fall de anser att detta bättre styr mot våra mål och ägardirektiv. Syftet var att öka rörligheten på marknaden samt verka för en sund bostadsmarknad.</li> </ul>


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Gemensam informationskampanj</b> - I samarbete med systerbolagen – gemensam informationsinsats som riktar sig både till bransch och kund på LinkedIn och Facebook</li> <li>• <b>Informationsmaterial i samband med ombyggnad</b> - Utvecklat informationen vid stambyte/ombyggnad med information om möjlighet till lägenhetsbyte via den interna kön.</li> </ul>
	 Andel tillgänglighetsmärkta bostäder i kommunalt bostadsbestånd som lämnats till bostadsförmedlingen under året <b>Analys</b>  Hittills under 2023 har 137 st (2078 st) lägenheter märkta med tillgänglighetsanpassning förmedlats via Bostadsförmedlingen.	6,6	5 %	


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



Stockholmshem är verksamma inom kulturområdet på många platser i staden. Förutom de projekt som ofta har kulturell inriktning inom vårt sociala hållbarhetsarbetet så har vi en aktiv dialog med Kulturhuset/Stadsteatern om ny etablering och samverkan i Stockholmshems nya märkesbyggnad i Skärholmen.

Vi upplåter flera lokaler och platser inom våra fastigheter till kulturverksamhet, bland dessa kan särskilt nämnas Konsthall C i Hökarängen, mosaiktrappan på Skärholmsterrassen och konstinstallationen "54 meter konst" på Bredholmstorget.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 Idrottsnämnden ska i samråd med fastighetsnämnden, Järva stadsdelsnämnd, AB Svenska Bostäder,

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och SISAB inventera platser för ett möjligt kampsportcenter i befintliga lokaler i Järva</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget har i dagsläget inga lokaler i Järva. Vi fortsätter dock att bidra på de sätt vi kan för att främja ungdomsidrott i samtliga områden i beståndet.</p>
				<p> Kulturnämnden ska i samråd med fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden, stadsdelsnämnderna, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem se över stadens strategi för gatukonst och muralmålningar bland annat med mer fokus på förutsättningar för eget skapande genom till exempel öppna väggar</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Under 2023 har Stockholmshem genom samarbeten genomfört tre konstprojekt.</p> <p>Ett konstverk på Stockholmshems byggnadsplank i Skärholmen utanför Stockholmshem nya kontor. Projektlett av Unga Berättar tillsammans med unga från området.</p> <p>Muralmålning i Skarpnäck i samverkan med Skarpnäcks SDF. Projektlett av Unga Berättar tillsammans med unga från området.</p> <p>Konstprojekt i Skärholmen i samverkan med Skärholmens SDF. Projektlett av Projeto Trinsheira från Portugal, tillsammans med unga från området.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Frågan om gatukonst och muralmålning är viktig för bolaget och därför har vi genomfört konstprojekt i egen regi och samverkat med andra aktörer i staden. Bolaget inväntar även översyn av stadens strategi för gatukonst och muralmålningar.

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

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

Stockholmshem inventerar var det lämpar sig att installera solceller inom beståndet för att öka den lokala elproduktionen. Inventering av samtliga fastigheter är idag genomförd och fastigheter med lämpliga tak för solceller har klassificerats. I samband med inriktningsbeslut för ombyggnader görs en fördjupad undersökning för att genomföra solcellsinstallation. Bolaget har avsatt en särskild klimatfond för att uppmuntra och underlätta arbetet med att tillvarata de goda idéer som bolaget vet finns hos alla medarbetare att i det dagliga arbetet minska bolagets miljöpåverkan och nå satta klimatmål.

Ett arbete har påbörjats inom stadens bostadsbolag med att hitta vägar för etablering och investeringar inom vindkraft.

Stockholmshem har under flera år framgångsrikt arbetat med att minska energikonsumtionen vårt bestånd. Idag ligger vi i framkant och har kommit längre än den förväntade energiminskningen enligt stadens och bolagets planering. Samtidigt finns en stor medvetenhet om att det över tiden blir svårare att med enkla grepp åstadkomma stora energiminskande åtgärder och utmaningarna kommer att öka.

Några av de el-sparåtgärder som hittills genomförts:

- Armaturer har bytts ut till effektiv LED belysning i undercentraler och vindsutrymmen.
- Max. begränsning av temperatur i paviljonger, förvaltningsområde 10.
- Driftoptimering ventilationstider i lokaler
- Sänkning tilluftstemperatur i lokaler
- Sänkning av värme och ventilation i tomställda lokaler
- Byte av fläktar i tvättstugor samt installation av tidur för avstängning på nätter
- Pumpoptimering av VS pumpar
- Byte av VVC pumpar
- Översyn och byte av äldre radiatorventiler i lokaler och övriga allmänna utrymmen

Utöver detta har flertalet energibesparande åtgärder initierats som långsiktigt kommer ge lägre elanvändning. Under året har bolaget färdigställt flera solcellsanläggningar däribland de första etapperna i den stora anläggningen på Byälsvägen i Bagarmossen vilket gett en stor ökning av installerad solcellseffekt.





När det kommer till uppföljning av genomförda åtgärder har det varit en del svårigheter med att säkra statistik per anläggning. Den tydligaste kopplingen mellan resultat och åtgärd, är den som visat sig vid begränsning av temperaturer i bostadspaviljongerna, här har justering gjorts i både lägenheter och i

allmänna utrymmen.



Bolaget ser för närvarande en minskning på totalen och kan konstatera en generell minskning i antalet köpta kWh. Minskningen i köpta kWh är dock svår att härleda till specifika åtgärder.












Stockholmshem ska minska sin totala klimatpåverkan och bidra till målet om halverade konsumtionsbaserade utsläpp till 2030, uppnå målet om fossilbränslefri organisation 2030 och målet om en fossilbränslefri stad 2040. Utifrån det arbetar Stockholmshem vidare med färdplan klimatneutralt 2030. Dialog och erfarenhetsutbyte med systerbolagen pågår och input till fortsatt arbete har lämnats till miljöförvaltningen - en del i arbetet med stadens reviderade handlingar avseende miljöprogrammet men även klimathandlingsplan. De styrande dokumenten kommer att ses över och vid behov revideras. Detta arbete sker koordinerat och i samråd med av miljöförvaltningen.








Bolaget medverkar i stadens arbetsgrupp rörande utredning av gränsvärden för klimatbelastning vid nybyggnation och arbetar sedan länge, löpande med varsam renovering, cirkulärt byggande och hyresgästdialog samt förbereder inför uppstart av det stadsgemensamma arbetet att ta fram en strategi för klimatneutral bygg- och anläggningssektor. Hela byggprocessen behöver ändras för att nå kommande mål avseende material- och resursfrågan, minska uppkomna avfall, arbeta med mer återbruk i alla processer och där ingår Stockholmshem i samarbeten där stadens miljöförvaltning är sammankallande.


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt verka för att installera solceller inom beståndet				 ✓ 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 <b>Analys</b> Bolaget har inventerat samtliga fastigheter och klassificerat lämpliga tak för solceller. I samband med inriktningsbeslut görs en fördjupad undersökning för att om möjligt genomföra solcellsinstallation.
				✓ Säkerställ metod så tak nyttjas för solceller eller gröna tak vid nybyggnation eller renovering. <b>Analys</b> Bolaget har en implementerad och inarbetad rutin med beslutsmallar och arbetsprocess. (Insikt)
 Bistå SHIS i dess verksamhet och i byggandet av bostäder inom ramen för stadens bostadsförsörjningsansvar,				 Hantera omflyttning av befintliga moduler till nya platser samt vid påkommet behov uppförande av nya. <b>Analys</b>






Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
vilket bland annat innebär byggandet av modulbostäder				<p>I nuläget har bolaget inte mottagit något uppdrag att uppföra fler moduler. Stockholmshem arbetar dock med att flytta redan befintliga moduler till nya platser. Markarbete för området Humanisten är klart och flytt av moduler påbörjas under Q1 2024. Bygglov för Gamla Östberga har godkänts, men markarbeten har försenats på grund av särskild utredning för fladdermöss. Stockholmshem arbetar löpande med att undersöka förutsättningar i andra områden.</p>
 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				<p>✓ Genom aktiv förvaltning med hög närvaro i våra bostadsområden arbetar bolaget med att utveckla projekteringsanvisningarna, samverkan med lokala hyresgästföreningar samt boendedialog.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget har särskilt fokus på dialogdrivna och trygghetsskapande aktiviteter i våra utvalda områden; Hässelby, Rågsved, Skarpnäck, Skärholmen och Sätra med fortsatt fokus på utredning av oriktiga hyresförhållanden och andra trygghetsskapande aktiviteter. Bolaget har även ett utvecklingsprojekt som pågår för att förbättra samrådsprocessen.</p>
 I samarbete med Kulturhuset Stadsteatern utveckla kulturhusverksamheten i Skärholmen				<p>▶ Fortsätta dialogen med Kulturhuset/Stadsteatern rörande verksamhetens inriktning.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Dialogen på övergripande nivå fortsätter mellan bolagen. Planeringsarbetet för fastigheten samt dess funktioner på en mer konkret nivå fortgår. Inflyttning beräknas ske under hösten 2024.</p>


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Säkerställa att de kommunala fastighetsbolagen utvecklar metoder för livscykelanalyser vid renovering och nyproduktion i syfte att uppnå minskade koldioxidutsläpp, med särskilt fokus på val av stommaterial	  Andel av styrelsen fattade inriktningsbeslut för nybyggnation där taknivåer för klimatutsläpp från byggfasen (A1-A5) ingår. <b>Analys</b>	100 %	100 %	
	  Andel hämtställen med matavfallsinsamling av hämtställen med möjlighet till matavfallsinsamling <b>Analys</b>	100 %	100 %	
	  Andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt <b>Analys</b>  2 byggstartade nybyggnadsprojekt 2023 vilka båda har klimatberäknats i tidigare skede/år. OBS klimatberäkning omfattar endast livscykelkedet A1-A5.	100 %	100 %	
	  Andel lägenheter i bolagets bestånd som understiger en radonhalt på 200 bq/m <sup>3</sup> luft <b>Analys</b>  Åtgärder är genomförda för att omhänderta förhöjda nivåer.	99,88 %	100 %	
	  Andel nyproducerade byggnader utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet <b>Analys</b>  6/7 pågående nybyggnadsprojekt (86%) är utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör. 1/7 pågående nybyggnadsprojekt (14%) har zink i kortlingsplåtar till stuprör och armaturer samt	85,71 %	100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>som kontinuerligt fästbleck för gavelbeslag och takluckor. I dagsläget är det oklart om dessa har en inverkan på spridning av zink till dagvatten. Detta behöver undersökas och om så är fallet behöver en avvikelse upprättas och infästningsmetoden justeras till kommande projekt. Ingen nyproducerad byggnad har färdigställts under 2023.</p>			
	<p>  Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent <b>Analys</b></p>	100 %	100 %	
	<p>  El- och värmeproduktion baserad på solenergi <b>Analys</b></p> <p>På grund av att mycket av den tillkommande effekten färdigställts under hösten samt att sommaren inte varit så bra så har den totala produktionen under året varit lägre än årsmålet.</p>	1 691 MWh	1 795 MWh	
	<p>  Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m<sup>2</sup>) <b>Analys</b></p>	125,18 kWh/m <sup>2</sup>	133,3 kWh/m <sup>2</sup>	
	<p>  Köpt energi i stadens verksamheter <b>Analys</b></p> <p>Fjärrvärme: 275 962 MWh El: 50 611 MWh Olja: 227 MWh Fjärrkyla: 168 MWh</p>	327 GWh	350 GWh	
	<p>  Minskning av CO<sub>2</sub>e till 2023</p>	13 105 CO <sub>2</sub> e	2 300 CO <sub>2</sub> e	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p><b>Analys</b></p> <p>Utfall innefattar beräknat utsläpp från scope 1 och scope 2 - Uppgifter från arbetsmaskiner är ej inräknade.</p> <p>Bolaget har stort fokus på minskad energianvändning och har under året genomfört flertalet åtgärder för att minska inköp av fjärrvärme och el. Genom detta arbete har bolagets nyckeltal minskat från 129,5 till 125,2 kWh/m<sup>2</sup>, år vilket är en minskning som ligger i linje med den höga energieffektiviseringstakten som bolaget strävar efter att uppnå.</p> <p>Under året har bolaget även färdigställt flera solcellsanläggningar däribland de första etapperna i den stora anläggningen på Byälvsvägen i Bagarmossen vilket gett en stor ökning av installerad solcellseffekt.</p> <p>Bolaget ställer krav på fordon, arbetsmaskiner och drivmedel.</p> <p>Redovisning av klimatbeting kommer att skickas till miljöförvaltningen för 2023.</p>			
	<p> Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Utfall 2023 är 125,2 kWh/m<sup>2</sup>. Detta innebär en procentuell minskning på 10,8 % jämfört med 2018. Jämfört med 2022 är det en minskning på 3,3%.</p> <p>Värde för basåret 2018 är 140,32 kWh/Atemp normalårskorrigerad.</p> <p>Under 2022 uppdaterades SMHIs graddagar och energiprestanda för 2018-2021 är alltså omräknade. Atemp för 2018-2020 är beräknad utifrån BOA*1,32. Från och med 2021 anges uppmätta</p>	10,8 %	5 %	



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Atemp-yltor.			 AB Svenska Bostäder, Familjebostäder AB och Stockholmshem AB ska i samarbete med Stockholm Stadshus AB utreda och klarlägga förutsättningarna att investera i ny vindkraft för att tillföra förnybar energi samt föreslå en handlingsplan för genomförande <b>Analys</b> Vindkraftsutredningen är klar, beslut om eventuell investering kvarstår. Syftet med utredningen som har letts av Familjebostäder har varit att se över förutsättningarna för elförsörjning genom ny egenproducerad vindkraft, vilket skulle leda till en ökad elkapacitet i region Stockholm och samtidigt minska bolagens klimatpåverkan.
				 AB Svenska Bostäder, Familjebostäder AB och Stockholmshem AB ska ta fram en strategi för hur de ska minska sin totala klimatpåverkan och bidra till målet om halverade konsumtionsbaserade utsläpp till 2030, uppnå målet om fossilbränslefri organisation 2030 och målet om en fossilbränslefri stad 2040 <b>Analys</b> Bolaget har under hösten tillsammans med systerbolagen, arbetat med att utveckla en gemensam klimatstrategi för att minska respektive bostadsbolags klimatpåverkan och bidra till stadens klimatmål. Strategin innehåller gemensamma grunder för kartläggning och beräkning samt principer för prioritering av åtgärder.
				

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>✓ Exploateringsnämnden ska i samarbete med fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, AB Svenska Bostäder, Familjebostäder AB och Stockholmshem AB utreda gränsvärden för klimatbelastning vid nybyggnation</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget har varit en del av en arbetsgrupp som staden initierat. Inom denna grupp har det utarbetats förslag på gränsvärden. Under hösten har exploateringskontoret skickat ut förslag till gränsvärden för klimatbelastning från nybyggnation.</p>
				<p>✓ Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, AB Svenska Bostäder, Familjebostäder AB, Stockholmshem AB och SISAB ta fram en strategi för klimatneutral bygg- och anläggningssektor</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Stadens gemensamma arbete har ännu inte startat men fokus under året har varit att ta fram nytt miljöprogram och ny klimathandlingsplan. Bolaget kommer att medverka i arbetet när staden påbörjar strategiarbetet.</p>
				<p>✓ Redogöra för hur bolaget har ett livscykelperspektiv i lokalplaneringen för att hålla nere investeringsutgifter och dämpa hyreskostnader, för att erhålla en större flexibilitet över</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget arbetar löpande med varsam renovering och hyresgästdialog för att finna rätt nivåer av anpassning i förhållande till verksamheternas behov, vilket också avspeglas i hyresnivåerna.</p>
				<p> Skolfastigheter i Stockholm AB, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Stockholm Vatten och Avfall AB, samt Micasa Fastigheter i Stockholm AB får i uppdrag att inarbeta Handlingsplan för klimatanpassning 2022-2025, bilaga 3, i sin verksamhetsplanering.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>I bolagets övergripande planering finns beskrivning om delmål för klimatneutral 2030.</p> <p>Bolaget har stort fokus på minskad energianvändning och har under året genomfört flertalet åtgärder för att minska inköp av fjärrvärme och el. Genom detta arbete har bolagets nyckeltal minskat från 129,5 till 125,2 kWh/m<sup>2</sup>, år vilket är en minskning som ligger i linje med den höga energieffektiviseringstakten som bolaget strävar efter att uppnå.</p> <p>Under året har bolaget även färdigställt flera solcellsanläggningar däribland de första etapperna i den stora anläggningen på Byälsvägen i Bagarmossen vilket gett en stor ökning av installerad solcellseffekt.</p> <p>Bolaget ställer krav på fordon, arbetsmaskiner och drivmedel.</p>

## 2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar

Stockholmskem arbetar kontinuerligt med minskad energianvändning i utformning av byggnader, växtlighet och markplanering för att minska problem från skyfall och värmeböljor, gynna biologisk mångfald i planering av gårdar samt stärka naturvärden i samband med byggnation. Bolaget har utemiljösamordnare som ansvarar för samordning av arbete med odlingscoacher och kvartersodling. Bolaget har även äppelodling i Aspudden och Gröndal samt biodling bland annat i kvarteret Linjalen på Södermalm i Sättra samt Skärholmsterrassen, Solberga, Aspudden och Årstadal.


Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Intensifiera arbetet för ökad grönska och stärkt biologisk mångfald inom ramen för bolagets bestånd				 Miljö- och hälsoskyddsnämnden ska i samarbete med trafiknämnden, stadsdelsnämnderna, AB Svenska Bostäder, Familjebostäder AB och Stockholmskem AB skapa nya växtbeklädda väggar <b>Analys</b>  <b>Utveckling och Marknad</b> Stockholmskem var aktivt engagerat i projektet och var med och diskuterade väsentliga frågor. Dessa diskussioner omfattade både installationskostnader och den komplexitet som är förknippad med att driva växtbeklädda väggar. Bolaget har pekat ut två potentiella väggar som kan bli aktuella för anläggning av växtväggar.



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






Stockholmskem har inrättat ett mobilitetsråd där bolaget arbetar fram olika mobilitetslösningar till exempel bil- och cykelpool, leveransboxar och cykelkök. Resultatets tekniska delar implementeras i projekteringsanvisningarna som revideras löpande. Bolaget arbetar aktivt för att främja delningsekonomi och fortsätter att arbeta med de avtal som slutits kring bilpooler och cykelpooler.



Stockholmshem deltar i arbetet med att modernisera och elektrifiera Stockholms parkeringsplatser genom samverkan inom koncernen och med stadens förvaltningar samt har bidragit till en stärkt samverkan för effektiv snöröjning inom och i anslutning till bolagens fastigheter, för att öka framkomligheten på trottoarerna, genom en förstärkt beställarkompetens inom bolaget, utökad information till kund samt kommunikation med övriga aktörer på lokal nivå.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Bidra till en stärkt samverkan för effektiv snöröjning inom och i anslutning till bolagens fastigheter, för att öka framkomligheten på trottoarerna				<p>✓ Bidra till en stärkt samverkan för effektiv snöröjning inom och i anslutning till bolagens fastigheter, för att öka framkomligheten på trottoarerna</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget har inarbetade rutiner för höst/vintersäsong:</p> <p>Bolaget har;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Upprättade snöröjningskartor.</li> <li>• Beräknat berörda ytor och säkerställt att det finns plats för snöupplag.</li> <li>• Kommunicerat med leverantörerna vikten av att säkerställa fastighetsägaransvaret samt förebygga halkrisk.</li> <li>• Samverkan med leverantörer för att säkerställa att rutiner, inklusive att plats och tid när halkbekämpning/snöröjning startas och avslutats upprätthålls.</li> <li>• Ett pågående arbete med att informera kunder om ytor som bolaget respektive staden snöröjer.</li> </ul>
				<p>✓ Förstärkt beställarkompetens inom bolaget, utökad information till kund samt kommunikation med övriga aktörer på lokal nivå</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget har inarbetade rutiner för höst/vintersäsong:</p> <p>Bolaget har;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Upprättade snöröjningskartor.</li> <li>• Beräknat berörda ytor och säkerställt att det finns plats för snöupplag.</li> <li>• Kommunicerat med leverantörerna vikten av att säkerställa fastighetsägaransvaret</li> </ul>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>samt förebygga halkrisk.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Samverkan med leverantörer för att säkerställa att rutiner, inklusive att plats och tid när halkbekämpning/snöröjning startas och avslutats upprätthålls.</li> <li>• Ett pågående arbete med att informera kunder om ytor som bolaget respektive staden snöröjer.</li> </ul>
<p> I förbereda fastigheter bedriva ett aktivt informationsarbete för att säkerställa att alla berörda hyresgäster känner till att de har rätt att få en laddstolpe installerad inom maximalt fyra veckor efter avrop</p>				<p>✓ I samråd med berörda bolag och förvaltningar, ta fram en plan och en affärsmodell för införande av laddinfrastruktur.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>En resurs är tillsatt och leder arbetet med laddinfrastruktur av bolagets 11000 parkeringsplatser. Bolaget har ett framtaget avtal för samarbete med Stockholm parkering för bolagets garage och arbetet fortgår enligt plan. År 2026 ska 50 % av ytterstadens garage vara förberedda för laddbox, samt 50 % av innerstadens garage ska vara klara. Av totala antalet laddplatser i innerstadsgarage är cirka 15 % planerade eller klara under 2024.</p> <p>I en artikel i tidningen Stockholmshemmet har möjligheten att ansöka om laddstolpe presenterats, information finns även på hemsidan.</p>
<p> I ytterstaden säkerställa att minst 50 procent av parkeringsplatserna är förberedda för laddinfrastruktur år 2026 och 100 procent år 2030, varav minst 25 procent av platserna även ska förses med laddinfrastruktur av minst typen normalladdning senast 2026</p>				<p>✓ I samråd med berörda bolag och förvaltningar, ta fram en plan och en affärsmodell för införande av laddinfrastruktur.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>En resurs är tillsatt och leder arbetet med laddinfrastruktur av bolagets 11000 parkeringsplatser. Bolaget har ett framtaget avtal för samarbete med Stockholm parkering för bolagets garage och arbetet fortgår enligt plan. År 2026 ska 50 % av ytterstadens garage vara förberedda för laddbox, samt 50 % av innerstadens garage ska vara klara. Av totala antalet laddplatser i innerstadsgarage är cirka 15 % planerade eller klara under 2024.</p> <p>I en artikel i tidningen Stockholmshemmet har möjligheten att ansöka om laddstolpe</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Successivt förse samtliga parkeringsplatser inom sitt bestånd med laddinfrastruktur i syfte att bidra till stadens mål om en utsläppsfri innerstad år 2030. I innerstaden ska minst 50 procent av bolagens parkeringsplatser i garage vara försedda med laddinfrastruktur av minst typen normalladdning 2026 och 100 procent 2028				<p>presenterats, information finns även på hemsidan.</p> <p>✓ I samråd med berörda bolag och förvaltningar, ta fram en plan och en affärsmodell för införande av laddinfrastruktur.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>En resurs är tillsatt och leder arbetet med laddinfrastruktur av bolagets 11000 parkeringsplatser. Bolaget har ett framtaget avtal för samarbete med Stockholm parkering för bolagets garage och arbetet fortgår enligt plan. År 2026 ska 50 % av ytterstadens garage vara förberedda för laddbox, samt 50 % av innerstadens garage ska vara klara. Av totala antalet laddplatser i innerstadsgarage är cirka 15 % planerade eller klara under 2024.</p> <p>I en artikel i tidningen Stockholmshemmet har möjligheten att ansöka om laddstolpe presenterats, information finns även på hemsidan.</p>
				<p>  Exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, trafiknämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter AB, Mässfastigheter AB, SISAB, Stockholm Vatten och Avfall AB, Stockholms Hamn AB, Stockholms Stads Parkerings AB och S:t Erik Markutveckling AB ska redovisa arbetet i enlighet med målen för elektrifiering</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Stockholmshem har tillsatt en funktion är för att leda arbetet med laddinfrastruktur. Bolaget har redan ett framtaget avtal för samarbete med Stockholm stads parkering och arbetet fortgår enligt plan.</p>
				<p>  Stockholms Stads Parkerings AB ska i samarbete med fastighetsnämnden, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, SISAB och Micasa Fastigheter i Stockholm AB ta fram affärsmodeller för utbyggnaden av laddinfrastruktur</p> <p><b>Analys</b></p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				En resurs är tillsatt och leder arbetet med laddinfrastruktur av bolagets 11000 parkeringsplatser. Bolaget har ett framtaget avtal för samarbete med Stockholm parkering för bolagets garage och arbetet fortgår enligt plan. År 2026 ska 50 % av ytterstadens garage vara förberedda för laddbox, samt 50 % av innerstadens garage ska vara klara. Av totala antalet laddplatser i innerstadsgarage är cirka 15 % planerade eller klara under 2024.



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




Stockholmshem arbetar genom byggvarubedömning och projekteringsanvisningar för att minska användningen av miljöskadligt material. Bolagets miljöarbete är certifierat och utvärderas genom ISO14001.

I arbetet med att klimatsäkra bolagets bestånd integreras insatser för att klara av att hantera mer frekventa översvämningar vilka kan påverka vattenkvaliteten. Genom god utemiljöplanering som tar höjd för stora vädersvängningar kan också bolaget bidra till miljöer med förutsättningar för ökad biologisk mångfald.

I den dagliga förvaltningen arbetar bolaget löpande med aktiviteter kopplade till biologisk mångfald, biodling och bi-bäddar, trädflytt, odlingscoacher, kvartersodling, sandbäddar, odling av ängsytor, bäddar med biokol för att nämna några. Alla dessa bidrar till stadens blå och gröna infrastruktur.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Intensifiera arbetet för ökad grönska och stärkt biologisk mångfald inom ramen för bolagets bestånd				 Upprätthålla funktioner och samband för biologisk mångfald i stadens blå och gröna infrastruktur Utvärdera pågående och genomförda satsningar som exempelvis kvartersodling, odlingscoacher och biodling mm. <b>Analys</b>  Stockholmshem arbetar kontinuerligt med olika aktiviteter som främjar biologisk mångfald och hållbarhet, såsom biodling och etablering av biodiversitetsområden, trädflytt, odlingssupport, gemenskapsodling,

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>anläggning av sandbäddar, växtväggar och gröna tak, odling av ängsmarker samt användning av odlingsbäddar berikade med biokol, för att nämna några exempel. Samtliga av dessa initiativ bidrar till att stärka stadens gröna och blå infrastrukturer.</p> <p>Genom bolagets klimatfond har det under andra kvartalet godkänts en ansökan om samarbete med en plantskola för att tillhandahålla 130 träd i ett nyskapande projekt. Träden kommer att planteras både inom ny- och ombyggnadsprojekt samt i den löpande förvaltningen.</p> <p>Av dessa 130 träd har 31 stycken planterats under 2023. Resten av träden kommer att planteras i omgångar fram till och med 2026.</p>
	 Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system <b>Analys</b>	100 %	100 %	

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



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



Hållbar fastighetsförvaltning är ett av Stockholmsshems kärnområden. Avdelningen boende och lokaler arbetar med att utveckla och förflytta förvaltningen mot ökad hållbarhet genom att säkra bolagets arbetssätt samt vidareutveckla detta. Utfallet följs upp genom såväl serviceindex, som produktindex samt genom dialog med kommersiella- och bostadshyresgäster.




Stockholmshem genomför strategiska investeringar inom ramen för varsam renovering med ambition att endast byta ut uttjänta byggnadsdelar. Varsam renovering är huvudalternativet vid större ombyggnationer. Bolaget arbetar dessutom löpande med hållbara produktval inom ramen för såväl vårt arbete mot kund som i våra projekteringsanvisningar.







När det kommer till ersättningsinvesteringar ser Stockholmshem ett ökat behov att säkra fastigheternas standard framöver och arbetar därför vidare med att utveckla underhållsplanen som rymmer bolagets fastigheter.


Resultatet efter finansnetto uppgick till 282 mnkr exklusive nedskrivningar. Bolaget har nedskrivningar av pågående projekt på grund ökad kostnadsutveckling samt en svag fastighetsmarknad. Intäkterna ligger strax över budgeterat. Bidragande faktorer har varit ökade intäkter för lokaler samt ökade försäkringsintäkter.

Bolaget ser kostnadsökningar som påverkas av inflationsutvecklingen samt ökad problematik i samhället; exempelvis sprängningar och skadegörelse på våra fastigheter. Inom fastighetskötsel och drift har bolaget även kostnadsökningar med koppling till snöröjning och ökade taxebundna kostnader.

Bolaget deltar i dialog med Stadsledningskontorets internationella avdelning i syfte att möjliggöra för deltagande i projekt med EU-finansiering.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt verka för att reducera bostadsbolagens energiförbrukning, sänka energikostnaderna och öka självförsörjningsgraden				<p>✓ Säkerställ metod så tak nyttjas för solceller eller gröna tak vid nybyggnation eller renovering.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget har en implementerad och inarbetad rutin med beslutsmallar och arbetsprocess. (Insikt)</p>
	 Andel administrations- och indirekta kostnader <b>Analys</b>	6 %	6 %	
	 Andel investeringsprojekt vars genomförandebeslut är i god överensstämmelse med inriktningsbeslut <b>Analys</b>  Inga genomförandebeslut har behandlats av KF under året. Angivet	0 %	100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	antal omfattar beslut i styrelse vilket är felaktigt.			
	 Avvikelse investeringsbudget, % <b>Analys</b>	-5,28 %	1 495 mnkr	
	 Direktavkastning <b>Analys</b>	2,3	2,2 %	
	 Driftkostnad/kvm <b>Analys</b>  Försäringsskador och elkostnader bidrar till att driftkostnaderna totalt överskrider målet.	732	718	
	 Driftnetto/kvm <b>Analys</b>  Försäringsskador och elkostnader bidrar till att driftkostnaderna totalt överskrider målet.	694	760	
	 Resultat efter finansnetto(mnkr) <b>Analys</b>  Resultatet minskar med koppling till högre kostnader för försäringsskador och elkostnader.	282	300	
				 Redogöra för hur bolaget arbetar med en effektiv och hållbar fastighetsförvaltning <b>Analys</b>  För att bedriva proaktiv fastighetsförvaltning med långsiktiga och hållbara mål samlar bolaget chefsgruppen för att säkerställa effektiva arbetssätt









Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>gällande höjd kompetens och best practise. Bolaget mäter och följer upp olika delmål för att säkerställa att arbetet bedrivs effektivt och i linje med önskad riktning.</p> <p>Varsam renovering, hållbara produktval och ökad medvetenhet i frågan genomsyrar hela bolaget.</p> <p>I bolagets utvalda områden bedrivs arbete med olika riktade insatser exempelvis social hållbarhet, trygghet och områdesutveckling.</p>
				<p> SISAB ska i samråd med AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och exploateringsnämnden utreda hur försörjningen av förskolelokaler kan underlättas, bland annat genom att integrera förskolor i skolbyggnader och genom tredimensionell fastighetsbildning i flerbostadshus</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget har en dialog och följer arbetet i nära samarbete med SISAB som äger och driver denna utredning.</p>

### 3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb



Stockholmshem bidrar aktivt för att möjliggöra att fler långtidsarbetslösa får en ingång till jobb som leder dem in på den ordinarie arbetsmarknaden. Bolaget jobbar exempelvis med Stockholmjobb och genom att ställa sociala krav i upphandlingar inom bland annat områden - bygg, städ och utemiljö. En viss ökad råddighet får bolaget på områden där egenregi-inslagen ökas.



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, ökad egen regi och i högre grad ställa sociala krav i upphandlingar				 Tillämpa riktlinjer för sociala krav i upphandling för utpekade områden - bygg, städ och utemiljö. <b>Analys</b>  Stadens kravställning har förts in på de mallar och underlag som nyttjas vid upphandling. Bolaget kravställer enligt dessa nivåer i samtliga upphandlingar. Stockholmshem ser dock att uppföljningen av avtalen är det som fastställer efterlevnad av kraven och jobbar aktivt med att förbättra uppföljning under avtalsförhållandet. Bolaget är sedan länge en aktiv partner till Rättvist Byggande och den arbetsmetodik som omfattas av samarbetet.
	 Antal aspiranter som fått Stockholmsjobb <b>Analys</b>	6 st	5 st	
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb <b>Analys</b>	149	135 st	
	  Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar <b>Analys</b>	6	5 st	
	 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb <b>Analys</b>	6	5 st	
	 Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi <b>Analys</b>	149 st	135 st	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet

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



Stockholmshem arbetar för att producera bostäder med rimliga hyror, där Stockholmshusen är en linje som hela tiden utvecklas. Bolaget arbetar i uppbyggnaden av sin projektportfölj med att Stockholmshem ska finnas etablerad i fler delar av staden, i synnerhet i områden som idag domineras av andra upplåtelseformer, detta som en del i arbetet med att bryta segregationen.



Efterfrågan på studentlägenheter i de lägen där bolaget erbjudits markanvisningar är låg och bolaget har gjort bedömningen att det inte är affärsmässigt försvarbart att göra sådana investeringar i dagsläget. Stockholmshem deltar i en arbetsgrupp bestående av studentbostadsföretagen, systerbolagen och andra aktörer på bostadsmarknaden, för att se över hur vi tillsammans kan förbättra förmedlingen av studentbostäder. Förmedlingen behöver bli bättre, tillgängligare och effektivare.




Utöver det arbetar Stockholmshem med att utveckla andra typer av boenden för den aktuella målgruppen. Bolaget förmedlade under hösten 2023 sin första pilot med delningslägenheter i en fastighet där flera bostadskategorier (ungdom, student, 55+, delningslägenheter och vanlig hyresrätt) också har tillgång till gemensamma, sociala, ytor och mobilitetstjänster.






Trots det vikande konjunkurläget arbetar Stockholms aktivt med att utveckla sin projektportfölj för att kunna nå stadens mål när det gäller olika typer av bostadsförsörjning. Att möta byggmålen för de kommande åren kräver en ekonomisk utveckling med utrymme för sundare ekonomiska kalkyler. Arbetet med kategoribostäder och billiga hyresrätter - i första hand genom Stockholmshus - är en del av bolagets strategiska arbete med markackvisition.



Stockholmshem bidrar i det stadsövergripande arbetet för en rörlig och välfungerande bostadsmarknad, dels genom arbete för att öka rörlighet i det befintliga beståndet men även genom att kontinuerligt, i varje projekt, utreda behovet av olika lägenhetsstorlekar.



Bolaget arbetar med särskilda rutiner och åtgärder för att tidigt upptäcka barnfamiljer som riskerar att hamna på obestånd och avhysas. Här finns förstås det upparbetade samarbetet med socialtjänsten men också egna interna rutiner för att kunna göra särskilda bedömningar där barn och äldre är inblandade.


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				<p> Bolaget ska utreda metoder att bidra till stadens mål "att senast år 2030 kunna erbjuda alla studenter som vill en studentbostad" samt nya former för delat boende såväl för studenter som för andra hyresgäster.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Den vanligaste kötiden för de studentbostäder som förmedlats under året är 0,1 år (0-6 veckor).</p> <p>Arbetsgrupp bestående av</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>studentbostadsföretagen, systerbolagen och andra aktörer på bostadsmarknaden, arbetar tillsammans för att se över hur vi kan förbättra förmedlingen av studentbostäder. Förmedlingen behöver bli bättre, tillgängligare och effektivare.</p> <p>Stockholmshem har under 2023 förmedlat sina första delningsbostäder inom kvarteret Mullvaden.</p>
 Beakta befintligt bestånd lokalt där man bygger nytt och bygger om i syfte att bidra till att bygga en mångfald av storlekar på bostäder				<p>✓ I arbetet med Stadsdelsprogrammen görs en översyn av befintligt behov och möjligheterna att tillgodose detta. I detaljplaneprocessen uppdateras marknadsanalysen.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget har ett implementerat arbetssätt där uppgiften ingår i form av marknadsanalys i varje projekt. Marknadsanalysen omfattar bland annat inventering av befintliga lägenhetsstorlekar och behov av komplettering. Detta ligger till grund vid framtagande av detaljplan och bostadstyper.</p>
 Leda arbetet med och utveckla konceptet Stockholmshus med målet att bygga till lägre kostnad och dämpa hyresnivåerna och tillsammans med ett aktivt deltagande från exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden säkerställa planering och genomförande av projektet				<p>✓ Representera bolaget i arbetsgruppen för Stockholmshusen tillsammans med systerbolagen.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Stockholmshem arbetar löpande och aktivt i samverkan med arbetsgruppen samt entreprenörerna i Stockholmshusprojekten.</p>
 Nyproducera minst 3 500 bostäder under mandatperioden				<p>✓ Representera bolaget i arbetsgruppen för Stockholmshusen tillsammans med systerbolagen.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Stockholmshem arbetar</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				löpande och aktivt i samverkan med arbetsgruppen samt entreprenörerna i Stockholmshusprojekten.
 Skapa fler bostäder för behov som finns i staden av boenden för äldre både biståndsbedömda och icke biståndsbedömda som målgruppen har råd att efterfråga genom nyproduktion eller i bolagets befintliga fastigheter				 Representera bolaget i arbetsgruppen för Stockholmshusen tillsammans med systerbolagen. <b>Analys</b> Stockholmshem arbetar löpande och aktivt i samverkan med arbetsgruppen samt entreprenörerna i Stockholmshusprojekten.
	 Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag <b>Analys</b> Totalt har under året har Stockholmshem startat byggandet av 291 lägenheter, det vill säga stadens mål. Bolaget räknade även med att starta Tåjärnet men här skjuts byggstart från 2023 till 2024.	291	385	
	 Antal tillkomna permanenta genomgångsbostäder i SHIS regi <b>Analys</b>	0	0	
				 Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, Stockholms Stadshus AB, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem utreda hur hyrorna kan pressas ytterligare vid nyproduktion <b>Analys</b> Inom projektet Stockholmshusen pågår arbetet för att se över och

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>utveckla projektet. Arbetsgrupperna etablerades under tertial 2 och består av representanter från bolagen och stadens förvaltningar. Marknadsläget är ytterst utmanande och kostnadsmedvetenhet är en kritisk förutsättning för att möjliggöra projektstart.</p>
				<p> Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, Stockholms Stadshus AB, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och Bostadsförmedlingen i Stockholm AB utreda åtgärder för att minska trångboddhet, särskilt för de barnfamiljer som idag är trångbodda</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Exploateringskontorets och stadsbyggnadskontorets gemensamma styrgrupp för arbetet anordnar gemensamma möten där stadens olika förvaltningars och bolags rådighet kartlagts samt direkta och indirekta åtgärder diskuterats. Framtagande av åtgärdsförslag pågår inom uppdraget.</p>
				<p> Kommunstyrelsen ska i samarbete med Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd och Spånga-Tensta stadsdelsnämnd samt i samråd med arbetsmarknadsnämnden, exploateringsnämnden, idrottsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, socialnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden, utbildningsnämnden, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och SISAB starta Fokus Järva för att få till en sammanhängande</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>satsning och en samlad plan för utvecklingen av Järva med utgångspunkt i översiktsplanen och med stort fokus på genomförandekraft</p> <p><b>Analys</b></p> <p>I nuläget har bolaget ingen planerad nybyggnation i Järva. Området bevakas i första hand av systerbolagen.</p>
				<p> Redogöra för hur bolaget arbetar för att uppnå stadens bostadsmål, öka byggandet av hyresrätter med hyror som gör att fler har råd att efterfråga hyresrätterna och återupprätta en hög takt i bostadsbyggandet</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget har sedan hösten 2022 och under 2023 mött utmaningar till följd av marknadsläget. Stigande räntor, ökade produktions- och driftkostnader, högre direktavkastningskrav och halverade hyreshöjningar har försvårat byggstarter. Stockholmshem arbetar löpande och aktivt i samverkan med entreprenörerna i Stockholmshusprojekten, för att minska produktionskostnaderna och söka vägar för att möjliggöra byggstarter. Det goda samarbetet har resulterat i att bolaget byggstartat Bjurbäcken (Stockholmshusprojekt) under 2023.</p> <p>Bolaget planerar för ytterligare en byggstart i Stockholmshus (Tåjärnet) under Q1/Q2 2024 givet att KF godkänner genomförandebeslutet.</p>
				<p> Redogöra för hur bolaget bygger bostäder till prioriterade grupper, såsom</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>unga, studenter och seniorer</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolagets ambition är att i alla projekt, skapa möjlighet till lägenheter för prioriterade grupper främst unga och seniorer. Inför varje projekt förs också dialog med SHIS. Marknadsanalysen ger stöd för om det finns möjlighet att erbjuda lägenheter åt respektive målgrupper. Specifikt ser bolaget i förmedlingsstatistiken en svagare efterfrågan för studentbostäder i närförort, ytterstad och nu även i innerstad. Det är rimligt att anta att mönstret för den nu vikande efterfrågan kommer att förstärkas baserat på tillkommande utbud av pågående och planerade projekt med studentbostäder. Bolaget fortsätter bevaka trenden för efterfrågan av studentbostäder för att eventuellt justera framtida planer. Stockholmshem har ca 170 studentlägenheter som är planerade i detaljplaneskede och bolaget söker därmed inte aktivt markanvisningar för nya studentbostäder. I tillägg bedrivs för närvarande ett projekt som delvis kommer att erbjuda studentbostäder. Utöver studentbostäder arbetar Bolaget aktivt med ungdomsbostäder och bostäder år SHIS.</p>
				<p> Redogöra för hur bolaget säkerställer effektiva processer för en hög och jämn takt i bostadsbyggandet samt bidrar till att samhällsservice planeras i tidiga skeden</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Stockholmshem arbetar aktivt med markackquisition</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>för att säkra byggstarter. Bolaget har kontinuerliga möten med Exploateringskontoret för att diskutera konkreta markanvisningsansökningar samt på en mer strategisk nivå, för att diskutera fokusområden som är aktuella för markanvisningar. Det pågår även ett samarbete inom ramen för Stockholmshusen där Stockholmshem tillsammans med systerbolagen och berörda förvaltningar, aktivt arbetar med markanskaffning för att säkra en hög och jämn takt i bostadsbyggandet. För de projekt som befinner sig i detaljplaneskede eller som närmar sig produktion sker en genomlysning för att effektivisera projekten och säkra genomförbarheten kopplat till det förändrade marknadsläget.</p>
				<p> Stockholms Stadshus AB, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem ska se över de ekonomiska förutsättningarna i samband med nyproduktion och större upprustningar, exempelvis kalkylränta och tillämpningen av presumtionshyra, i syfte att försöka bromsa hyreshöjningar och kunna tillhandahålla fler nyproducerade hyresrätter med lägre hyror</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Prisutveckling och ränteutveckling som driver ökade avkastningskrav är ytterst utmanande för lönsamheten i nyproduktionsprojekt. Nyproduktion sker på marknadsmässiga villkor och ekonomiska förutsättningarna utreds löpande för att möjliggöra fortsatt nyproduktion till</p>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				rimliga hyror.

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



Bolaget har sedan våren 2020 jobbat aktivt med vår värdegrund som baserar sig på visionen "Vi gör varandra bättre". Denna vilar på den tillitsbaserade styrningen där vi också ser sambanden mellan hur vi agerar som medarbetare, enheter och bolag och hur det påverkar kunder och entreprenörer.

Genom att tydliggöra bolagets arbetssätt och tillgängliggöra dessa genom våra interna kanaler har bolaget tydliggjort rutiner och förväntningar inom en rad av våra arbetsområden. Arbetet fortsätter dels genom en fortsatt kartläggning och dels genom en övergång - där det är adekvat - från filserverlagring till gemensamma arbetsytor kopplade mot enheter och arbetssätt.

Stockholmshem har under lång tid haft ett högt resultat i AMI - Aktivt MedskapandeIndex - men noterar en viss tillbakagång i år. Samtidigt ser vi hur Stockholmshem etablerat sig som en mycket attraktiv arbetsgivare på marknaden vilket även gett eko genom utmärkelser inom branschen.

Bolagets planering sker på tre nivåer.





En strategisk nivå som utifrån ägarens inriktningar och bolagets uppdrag sträcker sig över fem år och där ledningsgruppen följer utvecklingen.



En taktisk nivå där bolagets långsiktiga mål konkretiseras i taktiska uppdrag för att tydliggöra riktningen mot bolagsmålen och som följs upp på avdelningsnivå.

Utifrån de taktiska uppdragen och den egna verksamhetens behov utför bolagets enheter en operativ planering/enhetsplanering med ett ettårsperspektiv.

Genom en ekonomisk uppföljning med nyckeltal och följsamhet mot rullande 12 får enheterna snabbt en överblick över den egna verksamheten där de kan och ska korrigera avvikelser.

En utbildningsportal sjuösettes under hösten 2022 vilken tillgängliggör en mängd kompetensutveckling till personalen men också möjliggör att rikta särskilda utbildningsinsatser på områden där bolaget upplever att det behövs.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	  Aktivt Medskapandeindex <b>Analys</b> Vi utvärderar vår organisatoriska och sociala arbetsmiljö löpande och har gjort vissa justeringar utifrån resultaten som fortfarande ligger på en hög och stabil nivå.	82	84	
	  Sjukfrånvaro <b>Analys</b> Vi följer trenden i samhället med ökad sjukfrånvaro och	5,5 %	4,5 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	jobbar proaktivt för att stävja den utvecklingen.			
	 Sjukfrånvaro dag 1-14 <b>Analys</b>	2,01 %	2,2 %	
				 Periodisk genomgång av behörigheter i ekonomisystemet har genomförts <b>Analys</b>  Rutin finns och är implementerad som en aktivitet i bolagets tidplan för samtliga tertialbokslut.

### 3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden



Flera stora händelser i vår omvärld har ökat bolagets behov av att stärka organisationen för att klara av kriser på en nivå som tidigare inte varit aktuella. Såväl pandemin som det försämrade säkerhetspolitiska läget har drivit behov av organisationsutveckling.

Bolaget har under 2022 och våren 2023 gjort stora översyner av skyddsrum. En särskild organisation för kris och krig samt åtaganden under höjd beredskap har arbetats fram och beslutats av bolagets ledningsgrupp. Mycket av detta har skett i samråd och samarbete med övriga bolag och förvaltningar i stadens regi för att säkerställa en effektiv drift i händelse av allvarigare incidenter, tillbud eller skärpt/höjd beredskap.




Inom ramen för den ovan nämnda organisationsutveckling ser bolaget också över essentiella driftsfrågor. Detta rör bland annat hur värme, vatten och el på bästa sätt kan tillhandahållas också i en situation med stora samhällspåfrestningar. I grunden kan detta också leda till att viss personal krigsplaceras vilket idag prövas i arbetet med bolagets krigsorganisation.


Bolaget har genomfört såväl inventeringar av påfrestningar som kan inträffa vid större klimatförändringar som sådana påfrestningar som sker på grund av ett förändrat säkerhetsläge. Utifrån dessa inventeringar har bolaget genomfört flera förändringar som vi bedömer stärkt bolagets, men också stadens, motståndskraft vid kris.

Stockholmshem arbetar strukturerat och aktivt för att motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter. Bolaget har rekryterat en avtalskontroller och uppbyggnad av rutiner samt arbetssätt för rollen pågår parallellt med interna utbildningsinsatser.

Bolaget har ett långtgående säkerhets- och trygghetsarbete och arbetar i flertalet frågor i ett nära samarbete med flera av polismyndighetens organisatoriska enheter som Redex, NOA och stadens samarbete kring VBE. Ett av de arbeten som på senaste tid fått mest uppmärksamhet är Trygga Trappan vilket är ett projekt som vilar på tre ben:

brottsförebyggande, brottsbeivrande och omhändertagande av unga med riskbeteenden.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel elektroniska inköp <b>Analys</b>	39,64 %	40 %	
	 Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts <b>Analys</b>  Bolaget arbetar vidare med att förtydliga och sätta rollerna inom avtalsförvaltning. Det hålls även löpande utbildningar för att lyfta kompetensen brett inom bolaget. Stödmallar och rutiner är under framtagande för att möta behovet internt.	40 %	80 %	
				 Nämnder och bolagsstyrelser ska säkerställa att det finns resurser och kompetens tillgängliga i den utsträckning som krävs för att möta den kraftigt ökande ambitionshöjningen i arbetet med att utveckla en sammanhållen beredskap för framtida kriser och civilt försvar, både i den egna verksamheten och inom ramen för en stadsövergripande samverkan <b>Analys</b>  Bolaget medverkar i stadens arbete och har tagit fram en plan och organisation för krig som kan eskaleras från befintlig krisplan. Planen är godkänd av Stockholm stad och redovisad och godkänd av bolagsledning. Under hösten fördes vidare diskussioner i samband med genomförd övning. Bolaget planerar för sitt

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				deltagande i STADSÖ24.
				 Nämnder och bolagsstyrelser ska under ledning av kommunstyrelsen medverka i upprättandet av stadens krigsorganisation och dess bemanning <b>Analys</b> Bolaget medverkar i stadens arbete och har tagit fram en plan och organisation för krig som kan eskaleras från befintlig krisplan. Planen är godkänd av Stockholm stad och redovisad och godkänd av bolagsledning. Under hösten fördes vidare diskussioner i samband med genomförd övning. Bolaget planerar för sitt deltagande i STADSÖ24.

### 3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser



Stockholmshem arbetar strukturerat och aktivt för att motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser och har sedan starten varit en aktiv partner och sedermera medlem i föreningen Rättvist Byggande. Kontroller sker inom både nybyggnad och ombyggnad/planerat underhåll.

Bolaget arbetar strategiskt för att stärka det skadeförebyggande arbetet och en ny funktion har tillsatts inom detta område. Bolaget har även, sedan tidigare, en framtagen risk- och sårbarhetsanalys för risker utifrån klimatförändringar som implementerats med bolagets underhållsplan.

Bolaget har ett långtgående säkerhets- och trygghetsarbete och arbetar i flertalet frågor i ett nära samarbete med flera av polismyndighetens organisatoriska enheter som Redex, NOA och stadens samarbete kring VBE. Ett av de arbeten som på senaste tid fått mest uppmärksamhet är Trygga Trappan vilket är ett projekt som vilar på tre ben:

brottsförebyggande, brottsbeivrande och omhändertagande av unga med riskbeteenden.

#### *Förebygga och motverka välfärdsbrottslighet*



Stockholmshem vill på ett tydligt sätt skapa mervärden för bolagets hyresgäster samt bidra i de områden bolaget verkar. De organisationer bolaget samarbetar med, är verksamma inom områden som; främjande av social gemenskap, trygghet, idrott och kultur.




Bolaget har en framtagen riktlinje som ställer krav kring de sökande organisationernas syfte, styrning, stadgar och demokratiska villkor. Vidare ställs även andra krav, bland annat rörande försäkringsskydd, att



organisationerna ska vara registrerade i Stockholms stad, att aktiviteter och verksamhet ska genomföras inom staden, att stödet inte får ha dubbelfinansiering och att verksamheten tydligt ska skapa mervärde för bolagets områden och hyresgäster. Därtill begär Stockholms hem rutinmässigt in och kontrollerar, stadgar, årsredovisning, årsmötesprotokoll och redovisning samt genomför platsbesök, kreditkontroller och uppföljningssamtal.

I de fall samarbetet är kopplat till andra allmännyttiga bolag eller stadens förvaltningar, sker samverkan i arbetet.

Bolaget arbetar löpande med riskanalys vid uthyrning och överlåtelser av lokaler med att granska sökande för att förhindra att kriminell- eller annan olämplig verksamhet bedrivs eller tillåts få fäste inom lokalbeståndet. På samma sätt drivs ett aktivt arbete för att upptäcka oegentligheter i bolagets bostadsbestånd. Bolaget har här ett gott samarbete med lokalpolis och andra funktioner inom polismyndigheten som exempelvis enheterna för människohandel och grova brott.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Arbeta proaktivt och strukturerat för att motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser, bland annat genom engagemang i Rättvist byggande				<p>✓ Bolaget ska arbeta proaktivt och strukturerat för att motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget arbetar strukturerat och aktivt tillsammans med Rättvist Byggande inom både nybyggnad och ombyggnad/planerat underhåll. Nybyggnad har även implementerat arbetssätt i avtals-mallar och genom utbildning tillsammans med Rättvist Byggande. Arbetet startade 2018 och är implementerat i samtliga nybyggnadsprojekt.</p>
 I samarbete med S:t Erik Försäkring strategiskt stärka det förebyggande arbetet i syftet att minska antalet brand- och vattenskador i stadens byggnader				<p>✓ Bolaget ska samarbeta med S:t Erik Försäkring för att strategiskt stärka det förebyggande arbetet rörande brand- och vattenskador.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget har tillsatt en funktion för att stärka det skadeförebyggande arbetet. Bolaget har sedan tidigare en framtagna risk- och sårbarhetsanalys för risker utifrån</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				klimatförändringar som implementerats med bolagets underhållsplan.
	 <p>Bostadsbolagens hyresgästers nöjdhet med bostad, allmänna utrymmen och utemiljö</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Det totala resultatet för hyresgästernas nöjdhet med bostadsföretagets samlade produkt backar något. Framst minskar betygen på frågor om allmänna utrymmen från en hög nivå, så trots minskning är betygen fortsatt goda. Även betygen för utemiljön backar något, här är betyget nu strax över medel i branschen för stora bostadsföretag. Utemiljö är utpekat som främsta förbättringsområde för att uppnå målet.</p>	77,8	78,5	
	 <p>Produktindex</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Det totala resultatet för hyresgästernas nöjdhet med bostadsföretagets samlade produkt backar något. Framst minskar betygen på frågor om allmänna utrymmen från en hög nivå, så trots minskning är betygen fortsatt goda. Även betygen för utemiljön backar något, här är betyget nu strax över medel i branschen för stora bostadsföretag. Utemiljö är utpekat som främsta förbättringsområde för att uppnå målet.</p>	77,8	78,5	
	 <p>Rent och snyggt</p> <p><b>Analys</b></p>	77,2	79,3	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>Betygen minskar främst inom området städning och skötsel i utemiljön och även betygen för hur snöröjning och halkbekämpning. Utemiljö är utpekad som främsta förbättringsområde för att uppnå målet.</p>			
	<p> Serviceindex <b>Analys</b></p> <p>Det totala resultatet för hyresgästernas nöjdhet med bostadsföretagets samlade förvaltningsservice backar. Betygen minskar främst inom området rent &amp; snyggt - främst städning och skötsel i utemiljön och för snöröjning och halkbekämpning. Utemiljö är utpekad som främsta förbättringsområde för att uppnå målet.</p>	83,5	84	
	<p> Trygghetsindex <b>Analys</b></p> <p>Resultatet från föregående år bibehålls totalt för hela bolaget, däremot sker förändringar i betygen för upplevd trygghet på områdesnivå. Fokus för det fortsatta trygghetsarbetet är minskade skillnader.</p>	82,8	82	
				<p>✓ Skolfastigheter i Stockholm AB, AB Familjebostäder, AB Stockholms hem, AB Svenska Bostäder, Stockholms Hamn AB, Stockholm Vatten och Avfall AB, samt Micasa Fastigheter i Stockholm AB får i uppdrag att anta Handlingsplan för skadedjursbekämpning, <b>Analys</b></p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>Ansvarig på Stockholmshem för skadedjursfrågorna kommer även fortsättningsvis att samordna och driva arbetet.</p>
				<p>✓ Skolfastigheter i Stockholm AB, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Stockholms Hamn AB, Stockholm Vatten och Avfall AB, samt Micasa Fastigheter i Stockholm AB får i uppdrag att medverka i genomförandet av Handlingsplanen för minskat klotter.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget arbetar kontinuerligt med klottersanering och följer stadens handlingsplan.</p>
				<p>✓ Trafiknämnden ska i samarbete med stadsdelsnämnderna, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder ta fram ett program för främjande av stadsnära odling</p> <p><b>Analys</b></p> <p>En projektgrupp bestående av representanter från exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningarna och bostadsbolagen har sammansatts. En detaljerad projektplan har utarbetats. Under hösten var planen att genomföra temamöten med projektgruppen och samla in material som ska användas som grund för programmet. Det kommande programmet kommer att</p>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				ha fokus på att definiera olika typer av odlingsformer och presentera stadens vision och ambitiösa mål för närhetsskapande odling inom staden.



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

Stockholmshem arbetar nära civilsamhället i våra bostadsområden. Det sker genom ett upparbetat samarbete med hyresgästföreningar och andra lokala aktörer. I bolagets utvalda områden - Hässelby, Rågsved, Skarpnäck och Skärholmen - sker ett mer intensivt arbete med stöd till föreningsliv och lokala aktörer. Stöd till föreningsliv är reglerat i riktlinjer och tar fasta på nyttan för bolagets hyresgäster och områdesutveckling där demokratikriterier är en självklar del. Barn- och ungdomsperspektiv präglar bolagets sociala hållbarhetsarbete. ett exempel är den konstutställning som uppförts runt Stockholmshems stora byggarbetsplats på Bredholmstorget i Skärholmen.

Bolaget tar aktiv del i ett flertal fastighetsägarföreningar för att åstadkomma en positiv platsutveckling.

En aktiv och pågående dialog förs nu med Kulturhuset Stadsteatern om utökad etablering i den märkesbyggnad Stockholmshem uppför i Skärholmen. Bolaget bidrar också med lokaler till kulturverksamhet och föreningsliv. I våra bostadsområden tillhandahålls över 100 lokaler till lokala hyresgästföreningar och en dialog förs med Hyresgästföreningen i Stockholmsområdet om hur denna stora resurs på bästa sätt kan komma fler till del. I Hökarängen finns konsthall C i en av bolagets utvecklingsfastigheter.

Bolaget arbetar med att åstadkomma en jämställd arbetsplats genom ett systematiskt och faktabaserat arbete. Kompetensbaserad rekrytering, lönekartläggning och medvetandegörande om jämställdhetsfrågor i chefskollektivet är några av arbetssätten.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 Redogöra för hur bolaget säkerställer enhetlig tillämpning av villkor för socialt ansvar och krav på villkor i nivå med kollektivavtal i offentlig upphandling <b>Analys</b> Stadens krav finns införda i de mallar och underlag som nyttjas vid upphandling och bolaget kravställer enligt dessa nivåer i samtliga upphandlingar.
				

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>▶ Redogöra för hur bolaget tillser att samverkanspartners har kännedom om Stockholms stads mål och vision och arbetar i enlighet med dessa</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Stadens ambitioner och kravställning har förts in på de mallar och underlag som nyttjas vid upphandling. Bolaget krävställer enligt dessa i samtliga upphandlingar. Vid avtalsgenomgång som hålls inför avtalsstart sker en kort genomgång av dessa delar.</p>

## Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

**Namn**

Åsa Wigfeldt, VD

**Datum**

2024-03-04