



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

Sid. 1 (53)  
2024-05-23

# Utfallsrapport Tertianal 1 2024

## 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>4</b>
<b>1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden .....</b>	<b>6</b>
<b>1.1 Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid.....</b>	<b>6</b>
<b>1.2 Alla barn ska ges likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan.....</b>	<b>9</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>12</b>
<b>2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning .....</b>	<b>13</b>
<b>2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring .....</b>	<b>13</b>
<b>2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar .....</b>	<b>20</b>
<b>2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar .....</b>	<b>22</b>
<b>2.4 Stockholmarens hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer.....</b>	<b>25</b>
<b>3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla .....</b>	<b>26</b>
<b>3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd .....</b>	<b>26</b>
<b>3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb.....</b>	<b>29</b>
<b>3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med.....</b>	<b>31</b>
<b>3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb.....</b>	<b>40</b>
<b>3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden.....</b>	<b>41</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>51</b>

## Sammanfattande kommentar

Stockholmskem fortsätter medverka till att utveckla moderna och attraktiva bostäder i staden. Bolagets hyresgäster ska vara välinformerade och kunna erbjudas efterfrågade produkter och tjänster samt inflytande över sitt boende. Nöjda kunder är en självklarhet för oss som ett av landets största bostadsföretag. Det är för kunderna vi finns till.

En tydlig bolagsprioritering är att öka kundnöjdheten ytterligare, för ökad trivsel och långsiktiga goda kundrelationer. Genom att bolaget erbjuder bostäder som grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga, samt genom att tillhandahålla bostäder till prioriterade grupper där staden har ett åtagande i lag, så bidrar Stockholmskem till trygghet och flexibilitet för stadens invånare.

Bolaget tar ett stort och ökande socialt ansvar med sikte på minskade skillnader mellan de områden vi verkar inom, samt ökar bostädernas tillgänglighet i kommande underhållsprojekt.

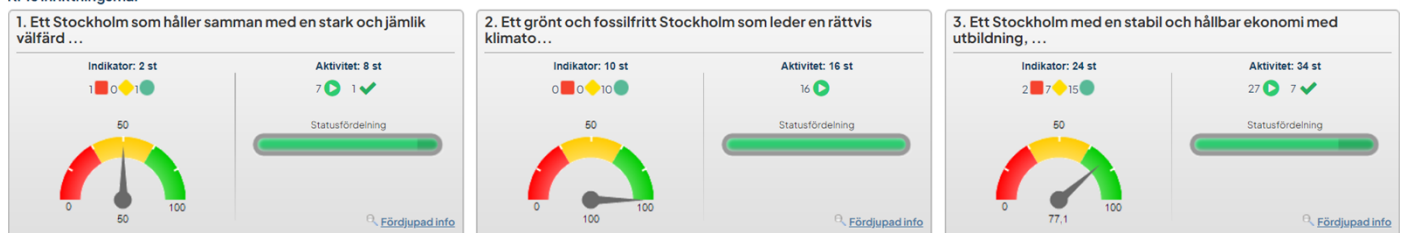
Stockholmskem verkar också för att öka tryggheten i staden genom att fortsatt arbeta mot oriktiga hyresförhållanden, bostadsrelaterade bedrägerier och organiserad brottslighet i branschen.

Bolaget har en strikt satt klimatplan för att uppnå klimatneutralitet 2030 och arbetar in stadens miljöprogram och utsläppsbering i interna planer, program och aktiviteter. Vi arbetar med målet att bygga ut parkeringsplatser med laddmöjlighet för att möta stadens målsättning och vårt ambitiösa miljöarbete stöds av ett miljöledningssystem som är certifierat enligt ISO 14001.

Stockholmskem ska vara ett ekonomiskt starkt bolag som drivs på affärsmässig och allmännyttig grund. Den ekonomiska situationen i samhället har satt fokus på bolagets behov att effektivisera verksamheten och vi jämför vårt effektiviseringsarbete med branschen i övrigt, både på den privata och kommunala sidan. Bolaget förvaltar stora fastighetsvärden åt skattebetalarna och arbetar aktivt med att underhålla och utveckla dessa värden. Samtidigt med en effektivare fastighetsförvaltning granskar vi bolagets löpande verksamhet för att åstadkomma en långsiktigt hållbar ekonomi.

Bolaget har i samband med bokslut 2023 delgivits rekommendationer från lekmannarevisorerna som bolaget därefter arbetat intensivt med att omhänderta. Rekommendationerna har ansvarsfördelats och framdrift följs upp av VD som löpande rapporterar progress till styrelsen.

KF:s inriktningsmål



## Analys av ekonomisk utveckling

### Resultatsammanställning, investeringar & övrigt

#### Resultatsammanställning

Nyckeltal	Utfall	Budget	Prognos
Omsättning	1 091 680	3 246 700	3 336 014
Rörelsekostnader	-559 136	-1 466 831	-1 572 861
Avskrivningar	-240 431	-754 000	-754 000
Nedskrivningar och Utrangeringar	-1 063	-8 000	-8 000
Personalkostnader	-139 340	-359 158	-372 093

Nyckeltal	Utfall	Budget	Prognos
Övriga kostnader	2 651		5 000
Finansnetto	-116 741	-383 700	-359 049
Resultat efter finansnetto	37 620	275 011	275 011

## Investeringar

Nyckeltal	Utfall	Budget	Prognos
Nyproduktion	504 778	1 184 000	1 454 000
Strategiska investeringar (Ombyggnad)	41 142	159 815	158 000
Ersättningsinvesteringar	100 160	423 185	405 000
Summa investeringar	646 080	1 767 000	2 017 000

## Övrigt

Nyckeltal	Utfall
Antal anställda	415
Balansomslutning	26 562 321

## Analys

### Prognos 1 2024

Bolaget prognostiserar ett resultat om 275 mnkr för 2024 vilket ligger i linje med ägarens resultatkrav.

Hysesintäkterna prognostiseras till 3 336 mnkr för 2024. Det är 89 mnkr högre än det budget för 2024. Ökningen består av högre utfall av hyresförhandlingen än budgeterat samt bedömning av tillkommande försäkringsersättningar.

Rörelsekostnaderna prognostiseras till 1 572 mnkr vilket är 106 mnkr högre jämfört budget. Den främsta förklaringen till kostnadsökningen är kopplat till skador, vilka tyvärr har ökat jämfört budget, där viss kostnad täcks av vår försäkring. Vi ser också ökning kopplat till våra taxebundna kostnader där fjärrvärmens har varit dyrare kopplat till en kallare vinter jämfört med vår bedömning i budget. Bolaget arbetar med energieffektiviseringar för att minska kostnadsökningen.

Personalkostnaderna ökar med 13 mnkr och landar på 372 mnkr i prognosen. Efter de nya pensionsavtalen som tecknades under föregående år har vi räknat upp prognostiserade kostnader.

Bolagets avskrivningar för 2024 prognostiseras i linje med budget.

Bolagets finansiella poster prognostiseras till 359 mnkr vilket är en minskning om 25 mnkr jämfört budget. Antaganden om snittränta i budget baseras på SSAB:s budgetinstruktioner i budget. Uppdaterade antaganden i finanssektionens månadsrapport visar på en lägre räntebana.

Förutsättningarna på marknaden skapar fortsatta utmaningar. Höjda kostnader i verksamheten kan inte till fullo kompenseras via hyresökningar. Ökade finansieringskostnader samt halverade presumtionshyror skapar längre tid för en investering att nå nollresultat i resultaträkningen. Risken för nedskrivningar av fastighetsbeståndet kvarstår främst för pågående och nyligen färdigställd nyproduktion. En beståndsvärdering görs i samband med årsbokslutet och eventuella nedskrivningar bokas i samband med det.

## Investeringar

Prognostiserad investeringsvolym uppgår till 2 017 mnkr vilket är 250 mnkr högre jämfört budget.

Investeringarna avser nyproduktion om 1 437 mnkr jämfört budget om 1 184 mnkr, strategiska om- och tillbyggnader 158 mnkr jämfört budget om 160 mnkr, ersättningsinvesteringar 412 mnkr jämfört budget om 413 mnkr samt övrigt 10 mnkr jämfört budget om 10 mnkr.

Nyproduktion avser byggnation av nyproducerade bostadslägenheter, tillfälliga bostäder för nyanlända samt övriga ytor som konverteras till bostäder. Nyproduktion har ökat med 250 mnkr kopplat till största del av Indexutvecklingen på marknaden.

Strategiska investeringar avser i huvudsak större renoveringar och upprustning, t ex att uppdatera fastigheterna vad avser stammar, badrum, elinstallationer, kök, ventilation och värmesystem.

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

Bolaget har fortsatta utmaningar i ökade kostnader samt sjunkande marknadsvärdering vid bedömning av lönsamhet i planerade projekt. Vi ser även risker med konkurser bland våra entreprenörer. Det finns en fortsatt oro i branschen trots prognos om räntesänkningar under innevarande år.

Den sammanfattande bedömningen är att i och med stigande räntor och hög inflation så har Stockholmshem utmaningar i att genomföra lönsamma projekt.

### **Utfall tertial 1 2024**

Intäkterna uppgår till 1092 mnkr vilket är 11 mnkr högre jämfört med budget vilket främst förklaras av den årliga hyresförhandlingen samt försäkringsintäkter.

Rörelsekostnaderna är 22 mnkr högre jämfört budget främst förklarat genom ökade kostnader för skador som inte täcks av försäkring samt ökade kostnader för taxebundna kostnader på grund av längre vinter.

Personalkostnaderna uppgår till 139 mnkr. Vi överskrider budget med 20 mnkr där största delen av avvikelserna är kopplat till ökade pensionskostnader..

Kostnaderna för avskrivningarna är något lägre jämfört budget vilket förklaras av något senare projektavslut jämfört budget.

Finansnettot är lägre jämfört med budget vilket förklaras av en lägre ränta än anvisad i budgetförutsättningarna.

Sammanfattningsvis levererar bolaget ett något lägre resultat i det första tertialet jämfört budget, vilket är en effekt av mer skador i det första tertialet jämfört med budget.

### **Investeringar**

Prognostiserad investeringsvolym uppgår till 589 mnkr vilket är 57 mnkr högre jämfört budget.

Investeringarna avser nyproduktion om 505 mnkr jämfört budget om 395 mnkr, strategiska om- och tillbyggnader 41 mnkr jämfört budget om 53 mnkr, ersättningsinvesteringar 100 mnkr jämfört budget om 141 mnkr.

Nyproduktion avser byggnation av nyproducerade bostadslägenheter, tillfälliga bostäder för nyanlända samt övriga ytor som konverteras till bostäder. Nyproduktion har ökat med 110 mnkr kopplat till största del av Indexutvecklingen på marknaden. Bolaget har inte nått upp till volymerna kring ombyggnad samt ersättningsinvesteringar under första tertialet i jämförelse med budgeterat.

### **Rapportering stora investeringsprojekt**

Förändring från senaste prognos -

*Beslutade genomförandeprojekt, över 300 mnkr, som godkänts av kommunfullmäktige;*

Skoblocket 1, Tåjärnet: Beslutades av KF 2024-03-11 till en investeringsutgift om 308 mnkr i prisnivå november 2023.

	Antal lgh	Senast fattat genomförande-beslut	Beslutad investering, mnkr	Byggstart	Inflyttning
Linaberg	370	2020-03-05	1130	Q4 2016	Q4 2021
Örtuglandet	96	2022-05-20	400	Q2 2022	Q4 2025
Persikan	151	2024-05-06	1010	Q4 2020	Q4 2026
Måsholmen	102	2023-03-20	647	Q4 2020	Q4 2024
Utombordaren 2	161	2022-10-03	565	Q3 2023	Q3 2026
Bjurbäcken	125	2022-12-19	371	Q3 2023	Q3 2025
Tjället	152	2023-09-04	495	Q4 2022	Q4 2025
Tjärnet	100	2024-03-06	308	Q2 2024	Q2 2026
Fotsacken	91	2021-06-03	243	Q4 2021	Q2 2024

Samtliga utfall i denna rapport är per 2024-04-30

## Övriga förändringar/kommentarer

Generellt gäller en fortsatt oro i branschen trots prognos om framtida räntesänkningar. Tidigare och fortsatta kostnadsökningar samt leveransproblem av olika material med anledning av kriget i Ukraina och världsekonomin fortsätter att vara risker.

Det är idag svårt att se konkreta effekter av ovanstående. Bolaget följer utvecklingen kontinuerligt och ser en viss stabilisering på direktavkastningskrav och marknadsvärden framöver.

## 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 följer stadens riktlinjer och rutiner för förmedling av lägenheter till särskilda grupper. Utifrån Bostadsförmedlingens förfrågan om tillgänglig lägenhet i bolagets bestånd förmedlas försöks- och träningslägenhet, förtur eller Bostad först. Inom ramen för uppdraget ingår även att tillhandahålla lägenheter riktade till barnfamiljer via SHIS och förturer genom stadsförvaltningarna.

Bolaget 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 vräkningsförebyggande 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.

Stockholms hem vill möjliggöra goda krafter som på ett tydligt sätt skapa mervärden för våra hyresgäster

och i våra områden. Genom bolagets samarbeten med ideella föreningar och organisationer skapar bolaget möjlighet för barn och unga att få tillgång till läxhjälp samt att delta i fritidsaktiviteter såsom idrott och kreativt skapande i syfte att främja hälsa och stärka den individuella förmågan. Ett verktyg för detta är medlen för stöd och samarbeten samt vår interna Bosociala fond.

Stockholmshem använder Byggvarubedömningen som verktyg för att välja byggvaror för att undvika att skadliga material byggs in i alla våra projekt inom ombyggnad, nyproduktion och renovering. Vid begäran från staden genomför vi Barnkonsekvensanalys, BKA vid nyproduktion.

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 utsattheten för de som berörs.				<p> Bolaget skall skapa samarbetsforum med övriga fastighetsbolag samt andra berörda aktörer/myndigheter för att dela kännedom om oriktiga hyresförhållanden samt tillämpa ny lagstiftning inom området och i förekommande fall uppmärksamma SDF när en familj riskerar avhysning.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget har upprättade samarbetsforum med fastighetsbolag som arbetar aktivt med oriktiga hyresförhållanden samt med delar av staden och där delas kunskap löpande. Inom ramen för de löpande vräkningsförebyggande avstämningarna med SDF hanteras familjer som riskerar avhysning till följd av Bolagets arbete med oriktiga hyresförhållanden.</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</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				systerbolagen och staden. Stockholmshem delar kunskap om oriktiga hyresförhållanden till övriga systerbolag.
 Förstärka sitt vräkningsförebyggande arbete och aktivt verka för att en noll-vision ska gälla för vräkningar av barnfamiljer	 Antal verkställda avhysningar <b>Analys</b>	11 st	25 st	 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. <b>Analys</b>  Samarbetsforum är upprättat med systerbolagen och staden. Stockholmshem delar kunskap om oriktiga hyresförhållanden till övriga systerbolag.
 Stärka sitt bostadssociala arbete i samverkan med socialnämnden när det gäller våld i hemmet genom bland annat kompetensutveckling, informationsinsatser, och ett förstärkt barnrättsperspektiv				 Bolaget ska arbeta för stärka sitt bostadssociala arbete och när det gäller våld i hemmet, bland annat genom kompetensutveckling, informationsinsatser, och ett förstärkt barnrättsperspektiv. <b>Analys</b>  Stockholmshems Hyresjuridiska enhet planerar att genomföra en utbildning för förvaltningens medarbetare under 2024 med syftet är att kompetensutveckla alla medarbetare i kundnära roller.



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



Stockholmshem arbetar med naturbaserade leklösningar vid ny- och ombyggnad av våra utemiljöer.


## 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.

För att bidra till ett jämlikt och jämställt Stockholm arbetar bolaget aktivt i samråd med stadsdelsnämnder och SHIS för att hitta lägenheter som särskilt lämpar sig som FoT-lägenheter samt "Bostad först". genom att dels öronmärka lämpliga lägenheter till särskilda grupper vid överlämning till Bostadsförmedlingen men också genom att alltid stå positiva vid förfrågan från Bostadsförmedlingen att tillhandahålla lägenheter till försök- och träning, Bostad först och förtur. Utmaningen är att förena kravet på pris, läge och möjlighet för mottagarna att förvalta innehavet på ett, för dem, resurseffektivt sätt.

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. 27 lägenheter i måttalet avser lägenheter till SHIS för barnfamiljer i osäkra boendeförhållanden. Inom denna kvot har endast 5 lägenheter förmedlats då efterfrågan på lägenheter inte funnits hos SHIS. <b>Måttal:</b> FoT: 218 SHIS: 27 Bostad Först: 18	67	218 st	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<b>Utfall:</b> FoT: 55 SHIS: 5 Bostad Först: 7			
				 Socialnämnden ska i samarbete med bostadsbolagen utbilda husvärdar i att identifiera tecken för våld i hemmet <b>Analys</b> Stockholmshem har under mars, genomfört ett möte med representant från bolagets hyresjuridiska enhet och ansvarig på staden. Syftet med mötet var att samla information om Stockholmshem för att på bästa sätt kunna utforma utbildningen.

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

Stockholmshems insatser för äldre under innevarande period handlar om att skapa trygga och tillgängliga närmiljöer. 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 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.





För effektivare utnyttjande av lokaler i våra områden har bolaget inlett en dialog med Hyresgästföreningen för att om möjligt se om lokalerna med gemensamma ansträngningar kan bli ett viktigare bidrag till de boende och det lokala föreningslivet. Bolaget utvecklar ständigt arbetet med tillfälliga etableringar i lokaler för att möjliggöra upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet. Under T1 2024 har t.ex. den kommunala ungdomsverksamheten Liljeholmshuset fått nyttja en vakant lokal i Västertorp under ett antal dagar för att bedriva sin verksamhet. Bolaget även upprättat avtal om samarbete med Leksaksbiblioteket i Skarpnäck samt Cykelfrämjandet i Bagarmossen och Hässelby genom att tillfälligt upplåta lokaler i bostadsområdena för respektive verksamhet.



Bolaget arbetar med insatser för ökad rörlighet genom att evidensbaserat genomföra aktiviteter och kommunikationsinsatser utifrån statistik som exempelvis omflyttningsgrad, uppsägningsorsak. Stockholmshem ser även över arbetssätt och rutiner för att skapa långsiktighet i arbetet. Bolaget har fokus på att informera om hyresgästernas möjligheter till ny bostad. Parallellt arbetar bolaget med att följa marknaden och därigenom sätta formerna för att noggrannare följa omflyttningsmönster.

### Planerade aktiviteter under 2024:

- **Kommunikationsinsats** - Kommunikationsaktivitet i olika kanaler: ”Bor du som vill bo” under våren. Artikel i hyresgästtidningen Stockholmshemmet (juni) med information om interna kön samt inspirationsartikel om genomförd flytt.
- **Arbetsätt "Hellre fria än fälla"** - Vilket innebär en mer generös bedömning av lägenhetsbyten under förutsättning att det inte finns skäl att misstänka oegentligheter.
- **Samverkan** - Bolaget är fortsatt aktiva med att sprida budskapet bakom ”Hellre fria än fälla” till branschkollegor.
- **Pilot i samband med ombyggnadsprojekt** - Erbjudna hyresgäster 65+ som bor i 3:a eller större att permanent flyttas till mindre bostad. I piloten ingår att hitta lämpliga former av flyttstöd.

Sedan juni 2023 har bolaget även infört märkning av tillgängliga lägenheter enligt den definition som tagits fram systerbolagen emellan. Denna märkning gör tillgänglighetsanpassade lägenheter sökbara 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 arbetar fram lokalstrategier för våra centrum samt aktiverar tidigare insatser för aktuella områden. Bolaget skall fortsatt samverka med fastighetsägarföreningarna och andra lokala aktörer för att främja trygghet, trivsel och höja de sociala värdena.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Plats- och lokalstrategier för centrum i Bagarmossen, Hökarängen och Västertorp är framtagna och ska nu presenteras, förankras och lämnas över till de roller som ska förvalta och realisera dessa. Därutöver fortsätter bolaget samverka med fastighetsägarföreningar och andra lokala aktörer för att främja trygghet, trivsel och höja de sociala värdena. Stockholmshem värnar attraktivitet och trygghet när vi väljer verksamhetstyp till publika lokaler i centrumläge och prioriterar insatser för att få vakanta lokaler uthyrningsbara.</p>
 Utveckla arbetet med tillfälliga etableringar i lokaler för att möjliggöra				<p> Bolaget skall färdigställa utvecklingsarbetet för flexibel lokalanvändning.</p> <p><b>Analys</b></p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet				Bolaget utvecklar ständigt arbetet med tillfälliga etableringar i lokaler för att möjliggöra upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet. I samverkan med bland annat stadens kulturlots och övriga förvaltningar som tex. Stadsdelsförvaltning och ungdomsverksamheten i Liljeholmshuset, testar Stockholmshem olika former av tillfälliga etableringar.
 Verka för en god rörlighet inom det egna beståndet genom att bland annat underlätta för äldre att flytta till bostäder som är anpassade efter deras behov och därmed frigöra större lägenheter för trångbodda barnfamiljer				 Bolaget skall fortsätta med informationsinsatser för ökad rörlighet samt utredningar gällande förutsättningar för incitament för ökad rörlighet, såsom poängsystem för interna kön samt olika typer av flyttstöd. <b>Analys</b> Evidensbaserat genomför bolaget aktiviteter och kommunikationsinsatser utifrån statistik som exempelvis omflyttningsgrad, uppsägningsorsak. Bolaget ser över arbetssätt och rutiner för att skapa långsiktighet i arbete och har fokus på att informera om hyresgästernas möjligheter till ny bostad.

### 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 hållbarhetsarbete är nu avtalet för Kulturhuset Stadsteaterns nya lokaler i Stockholmshems nybyggda 23-våningshus på Bredholmstorget i Skärholmen undertecknat. I de nya lokalerna kommer tidigare skapa-själv-verksamheten "Labbet" för barn och unga att flytta in och utökas rejält.

Labbet som idag har cirka 130 kvadratmeter i Kulturhuset Stadsteaterns lokaler i Skärholmen kommer att få 500 nya kvadratmeter och i de nya lokalerna kommer det bland annat att finnas tre studios med möjlighet att skapa musik, podd, testa dj-bordet, redigera film och skapa dataspel. Målgruppen kommer att bjudas in att vara med och bestämma vad den nya verksamheten ska heta.

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

De föreningssamarbeten som bedrivs ska uppfylla demokrativillkoret och föreningarna ska arbeta med jämställdhetsfrågor. Genom bolagets samarbeten med lokala föreningar för att ge barn och unga en rik fritid så stöder vi även att det lokala föreningslivet blir beständigt och utvecklas.

Stockholms hem samarbetar med bland andra Unga berättar och arbetsmarknadsförvaltningen gällande gestaltungsprojekt och arbetstillfällen för unga som står långt ifrån arbetsmarknaden. Bolaget upplåter flera lokaler och platser inom fastighetsbeståndet till kulturverksamhet, bland annat Konsthall C i Hökarängen, mosaiktrappan på Skärholmsterrassen och konstinstallationen "Min spegelbild" med 54 meter konst på byggplanket på Bredholmstorget.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 I samarbete med Kulturhuset Stadsteatern utveckla kulturhusverksamheten i Skärholmen				<p> Bolaget kommer att fortsätta dialogen med Kulturhuset/Stadsteatern rörande verksamhetens inriktning.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Hysesavtal med Kulturhuset/Stadsteatern är tecknat och dialogen fortsätter. Planeringsarbetet för fastigheten samt dess funktioner på fortgår. Inflyttning sker i slutet av året.</p>

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

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

Stockholms hem 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, och som drivs av Familjebostäder, med att undersöka möjligheter för samt föreslå olika lösningar för etablering och investeringar inom vindkraft.

Stockholms hem 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 tillfälliga bostadspaviljonger
- 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
- Installation av 22 000 temperaturgivare i bolagets lägenheter för att optimera energianvändningen.

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 Byälvsvägen i Bagarmossen vilket gett en stor ökning av installerad solcellseffekt. Bolaget följer väl stadens mål om utbyggnad av solceller.

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 total använd energi och kan konstatera en generell minskning i antalet köpta kWh. Bolaget arbetar aktivt med styr och övervakning för att effektivisera drift i i syfte att minska energianvändningen. Vidare har bolaget upprättat energiplaner för samtliga fastigheter. Energiplanen innehåller förslag på olika åtgärder för att minska energianvändningen och uppdateras löpande.







Stockholmskem 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 Stockholmskem 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 miljöförvaltningen.






Hela byggprocessen behöver förändras för att nå kommande mål avseende material- och resursfrågan, minska uppkomna avfall samt arbeta med mer återbruk i alla processer. Stockholmskem deltar i stadens arbetsgrupp där miljöförvaltningen är sammankallande. Arbetet rör utredning av gränsvärden för klimatbelastning vid nybyggnation. I dagsläget görs LCA-beräkningar i samtliga nyproduktionsprojekt, dels i tidiga skeden dels i samband med genomförande. Bolaget arbetar sedan länge 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.

Bolagets fordonsflotta består till största del av elfordon men gas och laddhybrider förekommer i någon utsträckning. Stockholmskem följer stadens riktlinjer vad gäller inköp och avveckling av fordon samt ställer krav på fordon, arbetsmaskiner och drivmedel i upphandlingar med syfte att minska utsläpp och användning av fossila bränslen.





Stockholmskem har anställt en klimatspecialist som tillträdde sin tjänst januari 2024. Klimatrelaterade styrdokument bland annat projekteringsanvisningar är under översyn och kommer, i tillämpliga fall, att uppdateras. Förutom detta så kommer bolagets processer för systematisk klimatberäkning i ombyggnadsprojekt att implementeras under 2024. Arbetet med detta görs i ett pilotprojekt tillsammans med IVL Svenska Miljöinstitutet.






Berörda delar av bolaget har även genomgått en utbildning för klimatförbättring i nyproduktion.




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Aktivt verka för att öka sin egna förnybara elproduktion, som exempelvis vind och solenergianläggningar				<p> Arbete pågår i bolaget med att, i samverkan med systerbolagen, genomföra en utredning av hur elförsörjningen framöver kan ske genom ny egenproducerad vindkraft.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Stockholmskem har tagit del av den uppdaterade rapporten från EY och samarbetet med systerbolagen fortsätter.</p>
 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 fossilbränslefri organisation 2030, målet om en fossilbränslefri stad 2040 samt bidra till målet om halverade konsumtionsbaserade utsläpp till 2030				<p> Bolaget uppdaterar sina handlingsplaner för att implementera strategier för att aktivera klimatåtgärder</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Stockholmskem har under januari anställt en klimatspecialist. Utbildning för klimatförbättring i nyproduktion har sedan dess hållits. Klimatrelaterade styrdokument (bl.a. projekteringsanvisningar) håller på att uppdateras. Processer för systematisk klimatberäkning i ombyggnadsprojekt (samt på kort sikt klimatförbättring) kommer att implementeras under 2024, i ett pilotprojekt tillsammans med IVL Svenska Miljöinstitutet.</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> Bolaget skall arbeta i samverkan med lokala hyresgästföreningar samt genomföra boendedialoger.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget genomför årligen minst två möten med de lokala hyresgästföreningarna. Vid planering av underhåll och upprustning, genomför Bolaget samverkansmöten med de boende i fastigheten för att möjliggöra olika standardhöjningar för att säkra hyresgästens möjlighet att bo kvar efter</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>renovering.</p> <p> Bolaget skall arbeta med aktiv förvaltning med hög närvaro i våra bostadsområden.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolagets förvaltning genom framförallt det lokala kundteamet arbetar aktivt med daglig förvaltning. Våra medarbetare är i fastigheterna och genomför tillsyn och hjälper våra hyresgäster.</p> <p> Bolaget skall utveckla projekteringsanvisningarna med varsam renovering och samverkan vid upprustning.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>I nära samarbete inom bolaget hålls regelbundna forum där projekteringsanvisningarna uppdateras och erfarenheter tas tillvara på för att än bättre kunna genomföra varsam renovering.</p>
<p> 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</p>				<p></p> <p> 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</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Stockholmshem har genomfört en inventering av samtliga fastigheter där en klassificering av lämpliga tak för solceller sammanställts. En plan för solcellsinstallationer kommande treårsperiod har också tagits fram. I samband med inriktningsbeslut görs en fördjupad undersökning kring möjligheterna till solcellsinstallation.</p> <p>Stockholmshem har flera pågående projekt för</p>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				solcellsinstallationer, både i samband med nyproduktion, ombyggnation och på tak med goda förutsättningar i det befintliga beståndet.
	 Andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt <b>Analys</b> Samtliga nybyggnadsprojekt LCA-beräknas, både i detaljplaneskede och i senare skeden.		100 %	
	 Andel lägenheter i bolagets bestånd som understiger en radonhalt på 200 bq/m3 luft <b>Analys</b> Bolaget mäter ca 10% av fastighetsbeståndet årligen för att på ett proaktivt sätt hantera lagkravet. Mätningen sker under vintern och det är en ytterst liten andel av mätobjekten som överstiger tillåtet värde. Skulle detta inträffa görs insatser för att åtgärda utfallet. Bolaget har arbetat på detta sätt under flera år, vilket har bidragit till väldigt goda resultat.		100 %	
	 Andel nyproducerade byggnader utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet <b>Analys</b>	100 %	100 %	
	 Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent <b>Analys</b>	100 %	100 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	Inga större ombyggnadsprojekt pågår.			
	 Elproduktion baserad på solenergi <b>Analys</b>		1 845 MWh	
	 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>		121,7 kWh/m <sup>2</sup>	
	 Köpt energi i stadens organisation <b>Analys</b>		321 GWh	
	 Relativ energianvändning <b>Analys</b>		121,7 (kWh/enhet)	
				 Bostadsförmedlingen i Stockholm AB ska i samarbete med AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder utöka lägenhetsinformationen med tillgång till uppgifter om källsortering, laddstolpar, cykelförråd och cykelställ samt åtgärder för energieffektiviseringar <b>Analys</b>  Inventeringen är påbörjad i nyproduktionsprojekt och ombyggnadsprojekt och ska på sikt omfatta även övriga beståndet. Frågan diskuteras på de samverkansmöten som finns etablerade mellan parterna. Även frågor kring hur information tillgängliggörs i ett nutida digitalt samhälle, där

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				access till information finns i många kanaler ska diskuteras.
				 <p data-bbox="1193 430 1495 846">▶ Miljö- och hälsoskyddsnämnden ska i samarbete med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder, och i samarbete med näringslivet, akademien och andra kommuner, utreda förutsättningarna för att etablera en storskalig återbruksdepå inom länet riktad till byggaktörerna</p> <p data-bbox="1193 855 1495 891"><b>Analys</b></p> <p data-bbox="1193 922 1495 1115">Bolaget medverkar i arbetsgruppen som Miljöförvaltningen samordnar. Workshop hos bolaget som leds av miljöförvaltningen planerad innan sommaren.</p>
				 <p data-bbox="1193 1169 1495 1697">▶ Miljö- och hälsoskyddsnämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen, arbetsmarknadsnämnden, servicenämnden, trafiknämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Stockholm Vatten och Avfall AB och S:t Erik Markutveckling AB utreda och planera för en återbrukscentral av byggmaterial för stadens verksamheter där kvarteret Gjutmästaren i Ulvsunda ska utgöra pilot</p> <p data-bbox="1193 1706 1495 1742"><b>Analys</b></p> <p data-bbox="1193 1774 1495 1966">Bolaget medverkar i arbetsgruppen som Miljöförvaltningen samordnar. Workshop hos bolaget som leds av miljöförvaltningen planerad innan sommaren.</p>
				

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<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 tid.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget arbetar löpande med varsam renovering och hyresgästdialog för att finna rätt nivåer av anpassning i förhållande till verksamhetens behov. Både vid nyproduktion och vid renovering tänker vi utifrån ett livscykelperspektiv för att säkerställa att lokalen är uthyrningsbar över tid och även till andra typer av verksamheter än den som är aktuell, vilket även håller nere hyresnivåerna. Det inre underhållet äger lokalhyresgästen och på så vis blir incitamentet stort att minimera investeringsutgifter och tänka varsamt. Vi ställer där krav på våra lokalhyresgäster om miljömässig hantering av både verksamhet och enligt rådande lagstiftning.</p>

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




Stockholms hem följer Stockholms stads vision om att vara en klimatsmart stad med ren luft, rent vatten och hållbar miljö. Stockholms hem arbetar målmedvetet med att få ner klimatavtrycket i anläggningar och material samt arbetar lokalt med klimatmålen. Det innebär bland annat åtgärder i utemiljön som beräkning av grönytefaktorer (GYF), understödja ekosystem, val av hållbart växtmaterial för biologisk mångfald och minskade transporter. Valen görs med hjälp av klimatberäkningar och är betydande delar i arbetet med Stockholms hems affärsmål "Hållbara bostadsområden".

Stockholms hem medverkar i Vinnovas projekt Rest till Bäst, ett samarbetsprojekt tillsammans med Sveriges innovationsmyndighet, Linnéuniversitet och Stångby plantskola.

Via bolagets klimatfond har bolaget bekostat 130 träd som står i olika biokolssubstrat på plantskolan i 1-3 år, tills de är leveransklara till befintliga gårdar och byggprojekt. Målet är en grön omställning med lägre klimatavtryck i branschen. Ett antal trädarter testas för att klara en klimatomställning, ge lägre klimatavtryck och främja biologisk mångfald. Projektet ser också hur användningen av torv kan fasas ut då torvbrytning leder till stora utsläpp av växthusgaser. Träden levereras bar-rotade och planteras i olika typer

av biokol för att se om de etableras lika snabbt eller är lika stresståliga i stadsmiljö, oberoende av vilken typ av biokol som används. Träden är av olika arter och ålder samt mer eller mindre snabbväxande. Bolaget arbetar med arter som har bättre förutsättningar att gå från torrt till blött och som klarar både frost i maj och på senhösten.

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 väl utvecklade projekteringsanvisningar som anger hur projekt ska anpassas för att optimera ekosystemtjänster samt biologisk mångfald, exempelvis anvisningar för dagvattenhantering, regnbäddar, biokol som kolsänka, krontäckning samt val av biotoper och vegetation. Konkret innebär detta att bolaget kontinuerligt arbetar med olika aktiviteter som främjar biologisk mångfald och hållbarhet. Några exempel är; biodling, etablering av biodiversitetsområden, trädflytt, odlingssupport, gemenskapsodling, anläggning av sandbäddar, växtväggar och gröna tak, odling av ängsmarker. Samtliga av dessa initiativ bidrar till att stärka stadens gröna och blåa infrastrukturer.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Intensifiera arbetet för ökad grönska och stärkt biologisk mångfald inom ramen för bolagets bestånd				 Bolaget kommer att arbeta med framtagning av handlingsplan för biologisk mångfald. <b>Analys</b> Det pågår ett arbete för att beskriva hur avdelningarna arbetar med biologisk mångfald i tidiga skeden, vid ombyggnad samt i förvaltning. I arbetet är fokus främst på bevarande men även hur man kan förstärka den biologiska mångfalden inom bolagets bestånd. Arbetet sker i samarbete mellan hållbarhetsenheten, enheten för stadsbyggnad, ombyggnad samt förvaltning i arbetsgruppen för biologisk mångfald.
				 Trafiknämnden ska i samarbete med exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, berörda stadsdelsnämnder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>Stockholm AB, SISAB, Stockholm Vatten och Avfall AB och i samråd med kommunstyrelsen påbörja arbetet med att ta fram åtgärdsplaner baserat på genomförd risk- och sårbarhetsanalys för skyfall</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Fastigheterna är prioriterade utifrån en riskanalys. Bolaget står till förfogande i det kommande arbetet för att minska riskerna och minimera skadorna vid skyfall. Under 2024 kommer bolaget genomföra skyfallsåtgärder i Hökarängen.</p>



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




Stockholms hem har inrättat ett mobilitetsråd där bolaget arbetar fram olika mobilitetslösningar till exempel bil- och cykelpool, leveransboxar och cykelkök. Syftet med rådet är att utveckla Stockholms hems mobilitetserbjudande, följa upp och utvärdera de olika lösningarna för eventuellt breddinförande samt samverka internt och externt. Bolaget bidrar på detta sätt till stadens mål genom att skapa förutsättningar för hyresgästerna att minska sina klimatutsläpp kopplat till resor.

Som ett vidare led i detta har bolaget tagit fram en riktlinje kring mobilitet för att ge styrning och vägledning. I enlighet med denna riktlinje ska bolaget söka möjligheter att erbjuda hyresgästerna ett antal mobilitets tjänster såsom bil- och cykelpool, leveransboxar samt laddplatser för elbilar. Tekniska lärdomar från arbetet med mobilitetslösningar implementeras i projekteringsanvisningarna och dessa revideras löpande.


Stockholms hem deltar i samverkan inom koncernen och med stadens förvaltningar för att modernisera och elektrifiera Stockholms parkeringsplatser. Bolaget arbetar aktivt för att främja delningsekonomi och fortsätter att arbeta med de avtal som slutits kring bilpooler och cykelpooler.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 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				 Bolaget skall, i samråd med berörda bolag och förvaltningar, ta fram en plan och en affärsmodell för införande av laddinfrastruktur samt informera hyresgästerna i fastigheter som är förberedda för

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
maximalt fyra veckor efter avrop				<p>laddstolpe att möjligheten finns.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>En resurs är tillsatt och leder arbetet med laddinfrastruktur av bolagets 11000 parkeringsplatser. Bolaget har redan ett framtaget avtal för samarbete med Stockholm parkering för bolagets garage och arbetet fortgår enligt plan.</p> <p>Information till bolagets hyresgäster finns på hemsidan rörande hur man går tillväga vid beställning av laddstolpe.</p> <p>Av totala antalet laddplatser i innerstadsgarage är c:a 15 % planerade alternativt klara under 2024.</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 i garage även ska förses med laddinfrastruktur av minst typen normalladdning senast 2028				<p> Bolaget skall, 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>Stockholmshems plan och affärsmodell är att utbyggnaden av elbilsaddning för 25 % av garageplatserna sker enligt en utarbetad tidslinje, i samarbete med SPAB, för att säkerställa att målet uppnås i god tid.</p> <p>En affärsmodell för elbilsaddning till parkeringsytor i egen regi har tagits fram, och vi befinner oss i en pågående upphandling av en helhetsleverantör för laddinfrastruktur.</p> <p>Bolaget genomför nu effektmätningar för att identifiera vilka</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				fastigheter som behöver förstärkas med mer elkraft för att kunna stödja laddinfrastrukturen. Samtidigt utvärderas vilka fastigheter som redan är redo för laddplatser eller kan förses med det när den nya leverantören är på plats.
 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				 Bolaget skall, i samråd med berörda bolag och förvaltningar, ta fram en plan och en affärsmodell för införande av laddinfrastruktur. <b>Analys</b> Stockholmshem arbetar för att successivt förse samtliga p-platser i innerstan med elbilsladdning. Utbyggnaden av elbilsladdning i samtliga garage med förutsättningar för det har påbörjats eller planerats in i samarbete med SPAB. De återstående garagen förbereds för elbilsladdning som en del av pågående ombyggnadsprojekt, och utbyggnaden av laddplatser planeras i samråd med ombyggnadsteamet. Samtliga nyproducerade garage förbereds för 100 % elbilsladdningskapacitet och utrustas med laddinfrastruktur i slutskedet av projektet eller snarast därefter.
	 Andel parkeringsplatser med laddinfrastruktur <b>Analys</b> Andel platser med laddinfrastruktur är 910 av 11 481		30 %	



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				 Stockholms Stadshus AB ska i samarbete med AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och Stockholms Stads Parkerings AB utreda hur Stockholms Stads Parkerings AB kan underlätta uppförandet av parkeringsplatser i samband med nyproduktion, till exempel genom parkeringsköp eller 3D-fastighetsbildning <b>Analys</b> Stockholmshems har tagit initiativet i en kontakt med Stockholm Parkering, detta för att undersöka möjligheten att lösa parkeringsbehov i utvecklingsområde Norra Rågsved. Tanken är att via parkeringsköp lösa behoven istället för att anlägga egna underbyggda garage.


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

Stockholmshem arbetar med byggvarubedömning (BVB) för att minska användningen av miljöskadligt material. I samtliga nyproduktionsprojekt och större ombyggnadsprojekt finns miljöcontrollers, dessa följer upp arbetet med BVB.

Stockholmshems miljöarbete är certifierat och följs årligen upp genom ISO14001 revisioner.

I arbetet med att klimatsäkra bolagets bestånd genomförs insatser för att hantera mer omfattande översvämningar vilka i sin tur 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 som alla bidrar till stadens blå och gröna infrastruktur.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	 Andel avslutade bygg- och anläggningsentreprenader där varor miljöbedömts och loggats i Byggvarubedömningen <b>Analys</b>		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 Stockholms shems 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.

Stockholms hem 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 Stockholms hem 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 fastighetsskötsel och drift har bolaget även kostnadsökningar med koppling till snöröjning och ökade taxebundna kostnader.

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

Bolaget arbetar löpande med hållbara produktval inom ramen för såväl arbete mot kund som i våra projekteringsanvisningar.

Stockholms hem investerar dels i nyproduktion av bostäder, dels renoveringar inom befintligt bestånd. För nyproduktion planeras att under innevarande mandatperiod, årligen starta ca 290 lägenheter. Dock finns risk för lägre utfall på grund av höga räntelägen i kombination med signifikant ökade byggkostnader.

Inom befintligt bestånd görs strategiska investeringar likväl som ersättningsinvesteringar.












Strategiska investeringar avser i huvudsak större renoveringar och upprustning exempelvis uppgradering av fastigheterna vad avser stammar, badrum, elinstallationer, kök, ventilation och värmesystem. Dessa investeringar görs inom ramen för varsam renovering med ambition att endast byta ut uttjänta byggnadsdelar. Varsam renovering är huvudalternativet vid större ombyggnationer för att minska




miljöpåverkan, hushålla med bolagets resurser och samtidigt dämpa hyreshöjningar.


Ersättningsinvesteringar innebär åtgärder med syfte att bibehålla funktionalitet. Dessa åtgärder omfattar exempelvis renoveringar av hissar, tak, fasader, tekniska installationer samt upprustning av gårdar och utemiljöer.

Stockholmshem har identifierat ett ökat behov att framöver säkra fastigheternas standard och arbetar därför vidare med att utveckla underhållsplanen, denna omfattar bolagets samtliga fastigheter.

För att säkerställa god projektekonomi och hög träffsäkerhet i investeringsprognoser sker parallellt en översyn av rutiner för prognosarbete och underhållsplanering.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet				
	  Andel administrations- och indirekta kostnader <b>Analys</b>		6 %	
	  Andel investeringsprojekt vars genomförandebeslut är i god överensstämmelse med inriktningsbeslut <b>Analys</b>		100 %	
	  Avvikelse investeringsbudget, % <b>Analys</b>  Nyproduktion har ökat med 250 mnkr kopplat till största del av indexutvecklingen på marknaden.	14,15 %	1 767 mnkr	
	  Direktavkastning <b>Analys</b>  Något lägre driftnetto än budgeterat på grund av högre taxebundna kostnader och skador.		2,5 %	
	  Driftkostnad/kvm <b>Analys</b>  Den främsta förklaringen till		757	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>kostnadsökningen är kopplat till skador, vilket tyvärr har ökat jämfört budget, där viss kostnad täcks av vår försäkring. Vi ser också ökning kopplat till våra taxebundna kostnader där fjärrvärmen har varit dyrare kopplat till en kallare vinter jämfört med vår bedömning i budget.</p>			
	<p> Driftnetto/kvm <b>Analys</b></p> <p>Den främsta förklaringen till kostnadsökningen är kopplat till skador, vilket tyvärr har ökat jämfört budget, där viss kostnad täcks av vår försäkring. Vi ser också ökning kopplat till våra taxebundna kostnader där fjärrvärmen har varit dyrare kopplat till en kallare vinter jämfört med vår bedömning i budget.</p>		781	
	<p> Resultat efter finansnetto(mnkr) <b>Analys</b></p> <p>Högre fastighetskostnader balanseras med högre intäkter och lägre räntekostnader.</p>	37,6	275	
				<p> Bostadsbolagen ska, mot bakgrund av omvärldsläget med högre räntor och byggkostnader, i samarbete med Stockholms Stadshus AB ta fram en strategisk plan för utvecklingen av respektive bolags fastighetsbestånd, arbetssätt och organisation, i syfte att säkerställa en långsiktigt hållbar</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>fastighetsförvaltning, med fokus på både genomförbarhet, långsiktig lönsamhet och att fler bostäder med överkomliga hyror byggs</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Stockholmshem arbetar med en långsiktig planering av underhåll på bolagets fastigheter. Inom avdelningen Boende &amp; Lokaler har en kartläggning av roller och arbetssätt genomförts för att få en hållbar och effektiv organisation över tid.</p>
				<p> Redogöra för hur bolaget arbetar med en effektiv och hållbar fastighetsförvaltning</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Ett gemensamt uppdrag för förvaltningsområdena har arbetas fram för att tydliggöra den dagliga förvaltningen i bolagets fastighetsområden. Bolaget har genomfört en kartläggning av roller inom vår förvaltningsorganisation för en hållbar och effektiv förvaltningsorganisation. Bolaget arbetar med olika riktade insatser såsom social hållbarhet, trygghet och områdesutveckling för att skapa trygga och säkra områden.</p>

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



Stockholmshem arbetar aktivt för att möjliggöra för fler långtidsarbetslösa att få en ingång till sysselsättning samt värdefull arbetslivserfarenhet som ökar deras möjligheter på den ordinarie arbetsmarknaden. Bolaget har ett nära samarbete med Arbetsmarknadsförvaltningen vad gäller platser för Stockholmsjobb och upplåter även passande lokaler i fokusområden till Jobbtorg.

Stockholmshem tar varje år emot ett stort antal ferieungdomar från stadsdelsförvaltningarna som erbjuds arbete i våra bostadsområden.



Som ett ytterligare led i att motivera och attrahera unga människor till branschen har Stockholmshem ett pågående samarbete med Kungliga ingenjörsvetenskapsakademien och Teknisksprånget, där vi erbjuder praktikplatser. Bolaget tar även emot LIA-praktikanter från YH-utbildningar samt arbetar aktivt med högskolor vid deras arbetsmarknadsdagar och tar emot exemensarbetare.




För att möjliggöra för flera och mindre leverantörer att ta sig in på anbudsmarknaden, uppmuntrar Stockholmshem mindre leverantörer/konsulter att samarbeta för att möta de krav bolaget ställer beträffande finansiell styrka samt kompetens.

Inom ramen för bolagets upphandlingar ställer vi krav på socialt ansvarstagande hos våra leverantörer. Detta handlar vanligen om att leverantören ska tillhandahålla praktikplatser och tillfälliga anställningar för att på så sätt samtidigt bidra till ökad sysselsättning.


En viss ökad rådighet får bolaget på områden där egenregi-inslagen ökas, här kan robusthet i drift uppnås samtidigt som rådighet i leverans säkras inom områden som exempelvis städ.

Näringslivspolicyn tydliggör det ansvar bolaget har kopplat till främjande av nyföretagande och entreprenörskap. Stockholmshem arbetar strategiskt med näringslivets perspektiv vid projektering och tillskapande samt underhåll av ändamålsenliga lokaler för att främja områdets utveckling och bidra till näringslivets tillväxt.

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				<p>✔ Bolaget kommer att tillämpa riktlinjer för sociala krav i upphandling för utpekade områden - bygg, städ och utemiljö.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Rutiner framtagna och tillämpas alltid vid nya upphandlingar genom avstämning med Hållbarhetsenheten och vidare uppföljning av sociala- samt miljökrav.</p>
 I ökad utsträckning tillgängliggöra arbetsplatser genom sociala krav i stadens upphandlingar				<p>▶ Bolaget kommer att tillämpa riktlinjer för sociala krav vid upphandling</p> <p><b>Analys</b></p> <p>För motverkande av välfärdsbrott har vi tagit fram rutiner och kontroller genom olika system som Inyett, Creditsafe och Proact för att bevaka förändringar hos våra leverantörer. Bolaget har i tillägg en uppföljningsplan framtagen för</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				föreningssamarbeten.
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb <b>Analys</b>  Bolaget har som årsmål att tillhandahålla 135 stycken platser för feriejobb. Prognosen visar att vi under nästa tertial förväntas ta emot 147 stycken feriejobbare.	0	135 st	
	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar <b>Analys</b>  Bolaget har för närvarande två kommunala visstidsanställningar och beräknar att under året fylla de fem platser som tillhandahålls. Rekrytering pågår.	2	5 st	
	 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb <b>Analys</b>  Bolaget har för närvarande två Stockholmsjobsmedarbetare och beräknar att under året fylla de fem platser som tillhandahålls. Rekrytering pågår.	2	5 st	

### 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 central del och en produkt 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. Syftet med arbetet är att bidra till att bryta segregationen.

Samarbetet mellan Stockholmshem, systerbolagen och stadens olika förvaltningar kopplat till Stockholmshusen pågår löpande och bostäderna samt processerna utvecklas ständigt. Arbetet inom projekten förbättras bland annat genom innovativa och kostnadseffektiva lösningar, solceller och satsningar på biologisk mångfald. Målsättningen att nå rimliga instegshyror även i nyproduktion omhändertas i första hand genom att Stockholmshusens produktion ger kortare ledtider. Bolaget bedriver även ett aktivt arbete med förbättrade kalkyler och ökad kostnadskontroll.

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 denna typ av investeringar i dagsläget. Stockholmshem deltar i en arbetsgrupp bestående av studentbostadsföretagen, systerbolagen och andra

aktörer på bostadsmarknaden med syfte att se hur vi tillsammans kan förbättra förmedlingen av studentbostäder.

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



Bolaget arbetar nära och regelbundet med SHIS för att möta deras behov av såväl permanenta som tillfälliga bostäder. För närvarande finns inte behov av fler tillfälliga modulbostäder. Bolaget arbetar med att finna nya platser för befintliga moduler inför att tillfälliga bygglov går ut.

Stockholmshem arbetar trots det vikande konjunkturläget med att utveckla sin projektportfölj för att nå stadens mål när det gäller bostadsförsörjning. Att möta byggmålen för de kommande åren kräver ekonomisk utveckling med sunda ekonomiska kalkyler. Arbetet med kategoribostäder och billiga hyresrätter - i första hand genom Stockholmshus - är en del av bolagets strategiska arbete med markackquisition.







Bolaget bidrar i det stadsövergripande arbetet för en rörlig och välfungerande bostadsmarknad. Arbetet bedrivs dels genom att stimulera till ökad rörlighet i det befintliga beståndet och även genom att kontinuerligt, i varje projekt, utreda behovet av olika lägenhetsstorlekar. Bolagets arbete för att möjliggöra lägenheter med fler rum sker genom marknadsanalyser inför nyproduktion. Där undersöks hur det befintliga lägenhetsbeståndet ser ut, underlag över vad som förmedlats i området konsulteras för att identifiera vad eventuella behov ligger. På så sätt kan beståndet kompletteras på bästa sätt. Arbetet kombineras även med underlag på inkomstnivåer och bedömning av hyresbetalningsförmåga. Sammantaget utgör ovan planeringsunderlag för den vidare projektutvecklingen. Ambitionen är att så många som möjligt ska kunna efterfråga lägenheterna som byggs.






Stockholmshem bidrar ytterligare till arbetet med allas rätt till ett bra boende genom förmedling av försöks- och träningslägenheter, Bostad Först, förturslägenheter och skyddade boenden för våldsutsatta. Detta görs dels genom örönmärkta lägenheter till utsatta grupper vid överlämning till Bostadsförmedlingen och genom att alltid stå positiva vid förfrågan från Bostadsförmedlingen att tillhandahålla lägenheter till försök- och träning, Bostad först och förtur.





Bolaget arbetar med särskilda rutiner och åtgärder för att tidigt upptäcka barnfamiljer som riskerar att hamna på obestånd och avhysas. Här finns upparbetat samarbete med socialtjänsten samt 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				 Bolaget följer noga trend för utbud och efterfrågan samt samverkar med andra studentbostadsföretag i Stockholm och Bostadsförmedlingen kring förmedlingsregler och tillgänglighet för studenter till kö. <b>Analys</b> Nära bevakning av trend för efterfrågan av studentbostäder fortsätter. Stockholmshem deltar i en arbetsgrupp bestående av studentbostadsföretagen,




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>systerbolagen och andra aktörer på bostadsmarknaden med syfte att förbättra förmedlingen av studentbostäder.</p>
<p> Analysera hur de kan bidra till fler lägenheter med många rum genom ny- och/eller ombyggnad, samt hur hyrorna för dessa kan pressas, i syfte att motverka trångboddhet bland resurssvaga grupper.</p>				<p> Bolaget skall i varje nybyggnadsprojekt utreda möjligheten att skapa flexibla planlösningar som möjliggör fler rum.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>I marknadsanalyser inför nyproduktion undersöks det befintliga lägenhetsbeståndet. Underlag över vad som förmedlats i området tas fram för att kunna komplettera beståndet på bästa sätt. Detta kombineras även med underlag över inkomstnivåer och bedömning av hyresbetalningsförmåga. Yteffektiva lägenheter rekommenderas. Ambitionen är att så många som möjligt ska kunna efterfråga lägenheterna som byggs.</p>
<p> 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.</p>				<p> Bolaget kommer att delta i arbetet kopplat till befintligt bestånd.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Stockholms hem skickade in en markanvisningsansökan till jämförelseförfarande för Södra Järva för mark i anslutning till vårt befintliga bestånd i södra Rinkeby. Bolaget fick dock ingen markanvisning inom ramen för det jämförelseförfandet.</p>
<p> Bistå SHIS Bostäder i dess verksamhet och i byggandet av bostäder inom ramen för stadens bostadsförsörjningsansvar</p>				<p> Bolaget kommer att fortsätta sin täta och regelbundna kontakt vid planering i samråd med SHIS.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Stockholms hem har regelbundna möten, 1 ggr/månad, med fastighetschef för SHIS där</p>




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				behov, kommande och pågående projekt diskuteras.
 Nyproducera minst 3 500 bostäder under mandatperioden				<p> Bolaget fortsätter att arbeta aktivt med utveckling av detaljplaner och markanvisningar samt genomföra regelbundna möten med stadens förvaltningar.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Regelbundna möten hålls med stadens förvaltningar och bostadsbolagen under ledning av stockholmshusens projektledare.</p>
 Samverka kring arbetet för en enhetlig och effektiv kommunikation som aktivt bidrar till stadens arbete med Fokus Järva				<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 Stockholmshusprojektet.</p>
				<p> Bolaget skall samverka med andra aktörer och sprida lämplig kommunikation tex gällande brandsäkerhet, brottförebyggande, föreningsliv, stadsdelens information om aktiviteter.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget sprider kommunikation från andra delar av staden till hyresgäster i Järva, i Stockholmshems fall cirka 500 hushåll i Rinkeby.</p> <p>Bolaget samverkar med andra fastighetsägare via föreningen Fastighetsägare i Järva och har även samverkat med organisationen Svenska för baby i Rinkeby.</p> <p>Bolaget samarbetar med föreningar för att erbjuda barn och unga sommaraktiviteter för en meningsfull fritid.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>Erbjudandet om sommaraktiviteter är ett samarbete med Svenska Bostäder, Stadsholmen och Familjebostäder. Under våren 2024 har Stockholmshem samordnat framtagandet av en ny webbplats för sommaraktiviteter. Exempel på sommarlovsaktiviteter i Järvaområdet är Akropol Basket och Kista Sports camp.</p>
<p> Tillsammans med exploateringsnämnden arbeta för att bolagens projektportföljer till att vara minst tio gånger den planerade årliga produktionen.</p>				<p> Bolaget kommer att arbeta aktivt med att söka markanvisningar samt systematiskt undersöka möjligheter till förtätning inom eget bestånd.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>AB Stockholmshem har med start 2024 inrättat en särskild tjänst med fokus på ackquisition. Stockholmshem har identifierat flera projektidéer inom egna utpekade områden. Projektidéer som identifierats i närheten av systerbolagens bestånd har identifierats och delats till systrarna. Av bolaget identifierade projektidéer under jan-mars är 4850 st.</p>
<p> Tillsammans med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Stockholms Stadshus AB bedriva en långsiktig och effektiv planering för byggandet av Stockholmshus. Produktionen av Stockholmshus bör utgöra minst hälften av allmännyttans samlade produktion fram till 2030.</p>				<p> Bolaget kommer att aktivt delta i arbetsgrupper inom projektet "Stockholmshuset".</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget har full bemanning i Stockholmshusens olika arbetsgrupper där Stockholmshem deltar tillsammans med systerbolagen Svenska Bostäder och Familjebostäder. Arbetsgrupperna är Styrgrupp, Kommunikation, Projektgrupp, Markackquisition. Samarbetet inom markackquisition berör olika förvaltningar inom Staden såsom</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Exploateringskontoret och Stadsbyggnadskontoret.
	 Andel tillgänglighetsmärkta bostäder i kommunalt bostadsbestånd <b>Analys</b>  Bolaget fortsätter att succesivt att märka tillgänglighetsanpassade lägenheter.		8 %	
	 Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag <b>Analys</b>  Stockholmshem har påbörjat arbetet med uppförande av 99 lägenheter i Solberga (Stockholmshus). Entreprenaden är påbörjad med förberedande markåtgärder. Bolaget gör bedömningen att det totala målet för mandatperioden kommer att uppnås.	99	231	
	 Antal tillkomna permanenta genomgångsbostäder i SHIS regi <b>Analys</b>  I nuläget pågår två projekt i planskede med inflyttning tidigast ca 2030	0	0	
				 Exploateringsnämnden ska i samarbete med stadsbyggnadsnämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder analysera hur stadsutvecklingsprocessen kan bidra till fler lägenheter med många rum, genom ny- och/eller ombyggnad, och hur hyrorna för dessa kan pressas <b>Analys</b>  Workshops har

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>genomförts vid två tillfällen under ledning av dels Stadsbyggnadskontoret, dels Exploateringskontoret, vilka har resulterat i aktiviteter på både kort- och lång sikt för underlätta ett generellt ökande bostadsbyggande.</p> <p>Generellt gäller att Stockholms hem tar fram marknadsanalyser inför nyproduktion för att undersöka det befintliga lägenhetsbeståndet. Underlag tas även fram på vad som förmedlats i området för att identifiera vad det eventuellt är brist på för att kunna komplettera beståndet på bästa sätt. Det kombineras även med underlag på inkomstnivåer och bedömning av hyresbetalningsförmåga. Yteffektivitet rekommenderas. Ambitionen är att så många som möjligt ska kunna efterfråga lägenheterna som byggs. Underlaget utgör sedan ett av planeringsunderlagen för den vidare projektutvecklingen.</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 mött utmaningar till följd av marknadsläget vilket har försvårat byggstartar. Bolaget arbetar aktivt med entreprenörerna i Stockholms husprojekten i samverkan för att minska produktionskostnaderna och söka vägar för att möjliggöra byggstartar.</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>Det goda samarbetet har resulterat i att Bolaget just har byggstartat Tåjärnet (Stockholmshusprojekt). Stockholmshusen är prioriterade och målsättningen är att uppnå lägre hyror jämfört med traditionella bostadslägenheter.</p>
				<p>✓ Redogöra för hur bolaget bygger bostäder till prioriterade grupper, såsom unga, studenter och seniorer</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget gör marknadsanalyser i alla projekt i samband med att markanvisningar söks och start-PM beslutas. Detta för att identifiera aktuell målgrupp som kan vara studenter, ungdomar, familjer, äldre etc. Inom ramen för Stockholmshus kan alla boendegrupper vara aktuella och stort arbete görs tillsammans med systerbolagen och stadens förvaltningar att erbjuda kostnadseffektiva bostäder till rimlig hyra. Systerbolagen har inlett ett samarbete med Studentbostadsföretagen - en branschorganisation som arbetar aktivt med bostadsbolag som har studentbostäder. Där finns även ett nätverk där både privata fastighetsägare och allmännyttan ingår. Systerbolagen tillsammans med studentbostadsföretagen genomfört möte tillsammans med Bostadsförmedlingen under Q1 2024.</p> <p>De senaste åren har det totala beståndet av studentbostäder ökat betydligt. Arbetat har resulterat i att fler studentlägenheter nu förmedlas till kortare kötider.</p> <p>Utöver studentbostäder arbetar Stockholmshem</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				aktivt med ungdomsbostäder och bostäder år SHIS.
				<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>Bolaget arbetar aktivt med markackvision för att säkra byggstarter. Arbetet sker i en arbetsgrupp (markackvision) inom ramen för Stockholmshusen tillsammans med systerbolagen och förvaltningarna. Syftet är att säkra en hög och jämn takt i bostadsbyggandet.</p> <p>Inom gruppen hålls regelbundna avstämningar för att optimera tidplaner och minimera ledtider inom såväl detaljplaneprocess som förberedelse för byggstart. Bolaget har identifierat utvecklingsprojekt för effektivare kravställande och framtagande av underlag till detaljplan och programhandling. Stockholmshem arbetar också med framtagande av kalkylstöd i tidiga skeden för att kunna göra snabba bedömningar av nya projekts ekonomiska bärkraft. Förutom detta ingår även möten med livsmedelsaktörer i arbetet (COOP genomfört, ICA planerat i april).</p>
				<p>  Stockholms Stadshus AB ska i samarbete med AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder utvärdera om den senaste upphandlingen av Stockholmshusen uppfyller</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				sitt syfte att pressa kostnaderna <b>Analys</b> Arbetet med att utvärdera den senaste upphandlingen av Stockholmshusen är uppstartad nu under våren och beräknas pågå en tid.

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





Stockholmskem har ett högt resultat på AMI-index ledarskap, och satsar mycket på ledarskapsutveckling. Bolagets ambition är att ha de bästa ledarna som styr med tillit och arbetet med detta utgår från en gemensam värdegrund. Bolaget strävar efter att ha en god arbetsmiljö så att medarbetare trivs och stannar. Årets HR-tema är Fokus frisk och ett antal proaktiva insatser görs över året för att sänka sjukfrånvaron. Stockholmskem samarbetar med olika aktörer för att chefer och medarbetare ska få stöd i olika situationer som kan påverka sjuktalen. Bolaget har en utbildningsportal vilken tillgängliggör en mängd utbildningar som bidrar till kompetensutveckling men också möjliggör särskilt riktade utbildningsinsatser på områden där bolaget upplever att det behövs.

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.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	  Aktivt Medskapandeindex <b>Analys</b>  Bolaget backar något på totalen. Ledarskap ligger på fortsatt hög nivå, här kommer bolaget att jobba med fortsatt ledarutveckling och fokus på återkoppling. Motivationen sjunker och det kan härledas till ett antal olika förändringar som är på gång exempelvis organisationsförändring och flytt till Skärholmen. Styrningen ökar, men bolaget behöver	81	83	



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	fortsatt jobba med måluppföljning.			
	 Sjukfrånvaro <b>Analys</b> Bolaget arbetar fortsatt proaktivt med att stävja sjukfrånvaron och planerar ett antal aktiviteter över året. Vi ser att den längre sjukfrånvaron ökar medan den korta ligger stabilt. Den långa sjukfrånvaron är i de allra flesta fall kopplad till faktorer utanför arbetet som arbetsgivaren inte kan påverka.	5,7 %	4,5 %	
	 Sjukfrånvaro dag 1-14 <b>Analys</b> Bolaget har en sjukfrånvaro dag 1-14 som ligger stabilt på 2 %. Det pågår ett proaktivt arbete med att behålla denna nivå och planerar ett antal aktiviteter över året.	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 i hantering av kriser på en nivå som tidigare inte varit aktuell. Såväl pandemin som det försämrade säkerhetspolitiska läget har drivit behov av denna utveckling. Stockholmshem arbetar därför för att stärka sin robusthet och förmåga för beredskap i fredstida kriser och civilt försvar. Satsningen innefattar arbete internt och även medverkan i stadsövergripande samverkan genom sektorfunktioner. Under året ligger fokus på att öka kompetensen inom organisationen, upprätta krigsorganisation och dess bemanning samt genomföra åtgärder som bygger och

förbättrar bolagets förmågor. En särskild organisation för åtaganden under höjd/högsta 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 ovan nämnda utveckling ser bolaget också över kritiska driftsfrågor med koppling till situationer med stor samhällspåfrestning. Vi bedömer att bolaget har en krisorganisation bemannad i enlighet med stadens säkerhetsarbete och en god beredskap

Bolaget genomförde under våren "Stadsö24" med stort engagemang. Övningen bidrog till många goda insikter och en ökad förståelse för kommande behov. Under de kommande åren kommer bolaget att även arbeta med åtgärder för att säkerställa funktionaliteten i bolagets skyddsrum.

Stockholmshems organisation tränas löpande i krishantering både i de fall incidenter sker i verksamhetens vardag och genom planerade övningar.

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

Stockholmshem 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.



#### *Informationssäkerhet och dataskydd*




Bolaget arbetar med informations- och datasäkerhet enligt stadens riktlinjer. Arbetet omfattar även aktiviteter som utbildningar via stadens utbildningsplattform men även nano-utbildningar och stöd genom beskrivning av incidenthantering och tips på intranätet samt i bolagets krisplan. Under våren har Stockholmshem även gjort en särskild satsning på dataskyddsarbetet genom att tillsätta en intern dataskyddsgrupp. Målet med satsningen är att brett öka kunskapen om innebörden av dataskydd och hur detta kopplar till det dagliga arbetet inom bolaget.

Bolaget har sedan dataskyddsförordningens införande haft ett internt dataskyddsombud och har nu lagt uppdraget på ett externt dataskyddsombud.

#### *Risk- och sårbarhetsanalys*

Under 2024 går bolaget in i stadens tvååriga cykel för risk och sårbarhetsanalys. Bolaget har under våren haft fokus på att öka förmågan att identifiera risker samt att följa upp och säkerställa att vidtagna åtgärder har avsedd effekt.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 Delta i arbetet inom stadens sektorsorganisation för civil beredskap.				<p> Bolaget kommer att delta aktivt i arbetet inom staden för civil beredskap</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Stockholmshem deltar löpande vid arbetsmöten inom sektorfunktionen "Räddningstjänst och skydd av civilbefolkning".</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				Bolaget har också genomfört Stadsö24 och kommer att genomföra ytterligare utbildning insatser internt för att bredda medvetande och kunskap.
	 Andel elektroniska inköp <b>Analys</b>  Projektet med integration av Fast2 mot Agresso är försenat.		40 %	
	 Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts <b>Analys</b>  Stockholmshem har som målsättning att alla avtal följs upp kontinuerligt minst en gång per år. Rutin för kontinuerlig uppföljning är framtagna och här ingår kontroll att leverantören är "hel och ren", ekonomisk stabilitet, inga brott kopplat till verklig huvudman, spend, skatteskulder och arbetsgivaravgifter. Utöver den vanliga uppföljningen kommer Inköpsenheten genomföra en mer djupgående analys av leverantörssamarbeten och fakturering inom 15 avtalsområden. Bolaget har 97 lokala ramavtalsområden, 238 leverantörsavtal, varav 60 % har ett värde överstigande 2 mkr.		81 %	
	 Genomförda åtgärder inom risk- och sårbarhetsanalys <b>Analys</b>  Analysarbetet påbörjat.		100 %	

### 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.

Stockholmshem har som tidigare nämnts 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 därför 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 Stockholmshem rutinemässigt in och kontrollerar, stadgar, årsredovisning, årsmötesprotokoll och redovisning samt genomför platsbesök, kreditkontroller och uppföljningssamtal. I de fall samarbetet gränsar till andra allmännyttiga bolag eller stadens förvaltningar, sker samordning med dessa i föreningsstödet.

Bolaget arbetar löpande med riskanalys vid uthyrning och överlåtelse 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.

#### *Trygghetsarbetet*






Stockholmshem arbetar strukturerat, aktivt och brett för att motverka brottslighet och öka den faktiska och upplevda tryggheten i för de som bor och vistas i bolagets bostadsområden. I detta är de fyra fastighetsägarföreningarna, Järva, Rågsved, Hässelby-Vällingby och Skärholmen, navet för samverkan i våra fokusområden.





För bolagets alla områden är grunden i trygghetsarbetet en aktiv och proaktiv förvaltning. Här jobbar Stockholmshem med regelbunden tillsyn och närvaro genom fastighetsrondering och även trygghetsvandringar via stadsdelsnämnderna och fastighetsägarföreningarna. Arbetet inom Trygga Trappan kommer inom kort att utökas till att även omfatta Skarpnäck. Trygga Trappan som gett stora framgångar där det använts tidigare, vilar på tre ben: brottsförebyggande, brottsbeivrande och omhändertagande av unga med riskbeteenden.


Stockholmshem vill bidra till en effektiv och rationell byggmarknad med fler aktörer och minskade oegentligheter. Bolaget arbetar därför även för att förhindra ekonomisk brottslighet och svartarbete på byggarbetsplatser. Bolaget har sedan starten varit en aktiv partner och sedermera medlem i föreningen Rättvist Byggande, kontroller sker inom både nybyggnad och ombyggnad/planerat underhåll.





Utöver det arbetar bolaget 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 arbetar löpande med riskanalys vid uthyrning och överlåtelse 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. Stockholmshem 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 för att stadens medarbetare inte utsätts för hot, rasism eller otillbörlig påverkan				<p> Bolaget arbetar aktivt med arbetsmiljö och rutiner och utbildar alla medarbetare regelbundet i hot &amp; våld, diskriminering, mutor och jäv mm. Detta följs upp genom skyddsronder och arbetsmiljökommitté.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget fortsätter med aktiviteter inom ramen för det etiska råd som bildades under föregående år med uppdrag att höja medvetenheten kring just dessa frågor. Under T1 har olika etiska dilemman lyfts och diskuterats i chefsgruppen, och aktiviteter riktade till samtliga medarbetare planerats över året.</p>
 Arbeta proaktivt och strukturerat för att motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser, samt inom upphandlade verksamheter som till exempel lokalvård.				<p> Bolaget kommer att samarbeta med rättvist byggande samt utreda upphandlingsmöjligheter inom driftverksamheten</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Rättvist byggandes fokus för närvarande är inom byggområdet.</p> <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</p>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>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>
<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>				<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 en funktion som arbetar med att stärka det skadeförebyggande arbetet och prioriterar underhåll av fastigheternas stammar för att arbeta ifatt och förebygga vattenskador. Bolaget har även, sedan tidigare, en framtagen risk- och sårbarhetsanalys för risker utifrån klimatförändringar som implementerats med bolagets underhållsplan. Förvaltningen genomför regelbundna systematiska brandskyddskontroller (SBA) för att säkerställa lagkrav och förhindra att bränder uppstår.</p>
<p> Kraftsamla för att motverka välfärdsbrottslighet - i arbetet ingår att se över rutiner, säkerställa kontrollmekanismer, minska antalet underleverantörer samt upprätta egen kapacitet och rådighet</p>				<p> Bolaget kommer att arbeta för att säkerställa att ändamålsenlig uppföljning av leverantörer och kontrollera att de krav som ställs i upphandlingar sker, inklusive så långt möjligt, att välfärdsbrottslighet inte förekommer.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Vad gäller motverkandet av välfärdsbrott har bolaget tagit fram rutiner och kontroller genom olika system som Inyett, Creditsafe och Proact för att bevaka förändringar hos våra leverantörer, dessutom finns en uppföljningsplan</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				framtagen.
				<p>🟢 Bolaget kommer att utreda möjligheten att minska antalet underleverantörer.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Vad det gäller motverkandet av välfärdsbrott har bolaget tagit fram rutiner och kontroller genom olika system som Inyett, Creditsafe och Proact för att bevaka förändringar hos våra leverantörer, dessutom finns en uppföljningsplan framtagen.</p>
				<p>🟢 Bolaget kommer att, om möjligt, samverka med systrarna för att utreda om man kan ta hem aktiviteter i egen regi, då med fokus på lokalvård.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Bolaget har genomfört en genomlysning av förvaltningsorganisationen. I samband med detta arbete kommer en översyn av möjligheterna att ta hem aktiviteter i egen regi.</p>
<p> Med stöd i lokal lägesbild och analys vidta sociala och situationella brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder utifrån det egna ansvarsområdet</p>				<p>🟢 Bolaget arbetar aktivt lokalt i prioriterade utvalda områden med social hållbarhet i nära samarbete med företagarföreningar, polisen, SDF och socialen för skapa tryggare områden</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Åtgärder är en bredd av insatser såsom aktivering av platser, rondering, insatsen Trygga trappan, trygghetsvandringar, trygghetsbesiktningar, säkerhetsinventeringar såsom skalskydd och vistelsealarm. Ytterligare åtgärder kan vara egna aktiviteter eller samarbeten som syftar till nattvandring, läxhjälp, insatser mot våld i hemmet,</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p>föräldrastödsprogram, mentor- och fadderskapsprogram, integrations-satsning, samhällsorientering, psykisk ohälsa, värderingar, våld i skolan, gestaltning etc.</p>
<p> Utveckla inflytandet för hyresgästerna och samarbetet med andra lokala aktörer, samt främja social sammanhållning och tillit i bostadsområdena.</p>				<p> Bolaget arbetar aktivt med olika aktörer såsom lokala hyresgästföreningar med boinflytande, fastighetsägareföreningar, SDF, polisen, Trygga trappan, och med aktiviteter riktade till både vuxna och barn för att främja tillit och social sammanhållning i bostadsområdena.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Insatser kring inflytande kan vara en nära dialog med lokala hyresgästföreningar samt medverka på boendemöten och kalla till samråd samt att bjuda in till dialog direkt med hyresgäster om trivseln i fastigheten och området. Insatser kring social sammanhållning och tillit kan vara att uppmuntra hyresgäster till socialisering genom exempelvis gårdsfester och odlingsgrupper, medverka i lokala evenemang samt stötta föreningar inom idrott, hälsa eller kultur, samt genomföra egna aktiviteter inom samma sakområden.</p>
<p> Vidareutveckla och förstärka samverkan med relevanta externa aktörer i trygghets- och säkerhetsarbetet, exempelvis inom ramen för samverkansöverenskommelse med polis samt lokala strukturer för plats-samverkan</p>				<p> Bolaget kommer att ha ett fortsatt arbete med "Trygga trappan" samt samverkan med polis.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Stockholmshem har god och löpande kontakt med olika samarbetsparter inom staden som Säkerhetsenheten, Valfärdsenheten och stadsdelsförvaltningarna men även externt med polismyndighetens olika funktioner, Storstockholms brandförsvaret och</p>



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				funktioner som Skandias Idéer för livet. Arbetet omfattar samarbeten, samverkan men även dialog och problemlösning i relevanta frågor. Arbetet inom Trygga Trappan fortskrider i Skärholmen och Sättra och kommer inom kort även implementeras i Skarpnäck.
	 <p>Bostadsbolagens hyresgästers upplevda trygghet i och omkring hemmet</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Stockholmshem arbetar med planerade åtgärder och aktiviteter i syfte att nå bolagets satta målvärden för NKI. Årets undersökning påbörjades med att bolagets medarbetare som aktivitet, under en kväll i april, delade ut enkäterna i samtliga berörda områden. Resultatet presenteras under T2.</p>		82,8	
	 <p>Produktindex</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Stockholmshem arbetar med planerade åtgärder och aktiviteter i syfte att nå bolagets satta målvärden för NKI. Årets undersökning påbörjades med att bolagets medarbetare som aktivitet, under en kväll i april, delade ut enkäterna i samtliga berörda områden. Resultatet presenteras under T2.</p>		78	
	 <p>Rent och snyggt</p> <p><b>Analys</b></p>		78,5	



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
	<p>Stockholmshem arbetar med planerade åtgärder och aktiviteter i syfte att nå bolagets satta målvärden för NKI. Årets undersökning påbörjades med att bolagets medarbetare som aktivitet, under en kväll i april, delade ut enkäterna i samtliga berörda områden. Resultatet presenteras under T2.</p>			
	<p> <b>Serviceindex</b> <b>Analys</b></p> <p>Stockholmshem arbetar med planerade åtgärder och aktiviteter i syfte att nå bolagets satta målvärden för NKI. Årets undersökning påbörjades med att bolagets medarbetare som aktivitet, under en kväll i april, delade ut enkäterna i samtliga berörda områden. Resultatet presenteras under T2.</p>		84	
	<p> <b>Trygghetsindex</b> <b>Analys</b></p> <p>Stockholmshem arbetar med planerade åtgärder och aktiviteter i syfte att nå bolagets satta målvärden för NKI. Årets undersökning påbörjades med att bolagets medarbetare som aktivitet, under en kväll i april, delade ut enkäterna i samtliga berörda områden. Resultatet presenteras under T2.</p>		82,8	





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

Stockholmshem arbetar nära civilsamhället i alla 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. Bolaget tar aktiv del i ett flertal fastighetsägarföreningar för att åstadkomma en positiv platsutveckling. 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.

En aktiv och pågående dialog förs kontinuerligt 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. Arbetat innefattar kompetensbaserad rekrytering och bolaget kommer under året att ta bort frågan om personligt brev i rekryteringsprocessen för att minska riskerna för diskriminering. Både ledningsgrupp och chefsgrupp speglar medarbetarna utifrån ett jämställdhetsperspektiv. Stockholmshem utbildar medarbetare och chefer i mångfald och inkludering som en obligatorisk introduktionskurs. Det är viktigt att alla medarbetare känner till bolagets nolltolerans mot diskriminering och kränkande särbehandling och vart man ska vända sig om man blir utsatt, därför utbildas samtliga chefer årligen. I medarbetarenkäten syns tydligt att detta ger effekt.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
 <p>Genom kontroll och uppföljning säkerställa att ekonomiska bidrag eller tillgång till lokaler inte ges till någon aktör som inte står bakom den demokratiska rättsstatens principer, de mänskliga rättigheterna och jämställdhet mellan kvinnor och män</p>				<p> Bolaget kontrollerar och utreder bidrag och samarbeten. De lokala hyresgästföreningarna kommer engageras för att säkerställa att deras lokaler inte används av fel aktörer.</p> <p><b>Analys</b></p> <p>Föreningar och organisationer som bolaget väljer att samarbeta med kontrolleras enligt gällande rutiner; att föreningens stadgar, årsmötesprotokoll etc. begärs samt att kreditkoll utförs. Föreningen åläggs även att följa bolagets riktlinjer för stöd och samarbeten. Dessutom utförs stickprovskontroller av verksamheten. Alla</p>

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				samarbeten följs upp vid avtalstidens slut.
 Involvera stockholmare i beslut som påverkar deras vardag genom exempelvis medborgardialoger och medborgarbudgetar				 Bolaget skall i sina systematiska arbetssätt involvera stockholmare i beslut som påverkar deras vardag. <b>Analys</b>  Stockholmshem arbetar med planerade åtgärder och aktiviteter i syfte att nå bolagets satta målvärden för NKI och kundernas åsikter används som vägledande för bolagets fortsatta arbete. Årets undersökning påbörjades med att bolagets medarbetare som aktivitet, under en kväll i april, delade ut enkäterna i samtliga berörda områden. Resultatet presenteras under T2 och analyseras därefter för att ligga till grund för planering av åtgärder.
				 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.
				 Redogöra för hur bolaget tillser att samverkanspartners har kännedom om Stockholms stads mål och vision och arbetar i enlighet med dessa

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Periodens utfall	Årsmål	Aktivitet
				<p><b>Analys</b></p> <p>Stockholmshems upphandlingsmallar uppdateras kontinuerligt av inköpsenhetens mallgrupp som samlar in info från hållbarhet och juridik i enlighet med Stadens riktlinjer och rekommendationer. På det sättet får våra leverantörer kännedom om stadens mål och vision.</p>

## Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Åsa Wigfeldt, VD	2024-05-24
Helena Roos, Chef Ekonomi	2024-05-24