



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

Sid. 1 (30)
2024-11-26

Verksamhetsplan 2025

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

Sammanfattning	3
Ekonomisk analys	3
1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden	5
2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning.....	8
3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla.....	17

Sammanfattning

Stockholmsshems uppdrag, att bygga, äga och förvalta fastigheter, i en nära samverkan och dialog med våra hyresgäster och samarbetspartners, är viktigt inte bara för bolaget utan för Stockholms stads utveckling inom många områden och påverkar medborgarna på flera sätt. Bolaget ska bygga nytt, bygga om, bygga tillfälliga bostäder, bygga för studenter, arbeta för ökad trygghet men också för att öka den sociala och ekologiska hållbarheten. Det ställer krav på bolaget men gör också Stockholmsshems arbete extra meningsfullt. Det Stockholmsshems medarbetare gör – varje dag på jobbet – gör skillnad i många Stockholmares vardag.

Bolaget följer hela tiden upp verksamheten för att säkerställa att kunder, ägare och omvärld ser tydliga resultat av det som görs.

Stockholmshem ska skapa bästa möjliga förhållanden för sina hyresgäster så att goda hyresgästrelationer bevaras samtidigt som boendet ska kunna anpassas efter de behov som uppkommer i livets olika faser. Bolaget ska eftersträva en hög kvalitet i underhåll och service.

Ekonomisk analys

Stockholmshem arbetar aktivt med att säkerställa ett långsiktigt stabilt bolag som förvaltar sina fastigheter och säkerställer värdet för en hållbar fastighetsportfölj. Bolaget uppfyller stadens mål genom att bygga nya bostäder samt underhåller och utvecklar befintligt bestånd för att säkerställa en stark balansräkning.

De senaste åren har hela samhället utmanats med hög inflation och en kraftig ränteutveckling vilket för bolagets del har bidragit till minskad lönsamhet. Stockholmshem har även påverkats av ökade taxebundna kostnader för värme, vatten och avfall vilket också har en betydande effekt på bolagets resultat.

Resultat

Resultat mkr	Budget 2025	Prognos 2 2024	Utfall 2023
Omsättning	3 481 362	3 347 237	3 165 191
Rörelsekostnader	-1 684 546	-1 626 030	-1 494 986
Avskrivningar	-766 554	-743 392	-718 645
Nedskrivningar och utrang.	-8 000	-8 000	-330 045
Personalkostnader	-395 540	-374 921	-402 559
Övriga kostnader	220	12 000	9 556
Finansnetto	-371 942	-369 000	-268 557
Resultat efter finansnetto	255 000	237 894	-40 045

Bolaget budgeterar ett resultat om 255 mnkr för 2025 vilket ligger i linje med ägarens resultatkrav.

Hyresintäkterna budgeteras till 3 481 mnkr för 2025. Bolaget ökar intäkterna för beräknad färdigställd nyproduktion, förbättringsarbeten på befintligt fastighetsbestånd samt den årliga hyresförhandlingen. Hyresförhandlingarna med Hyresgästföreningen avseende 2025 års hyror är avslutad och hyresjusteringen för 2025 uppgår till 4,69%.

Rörelsekostnaderna budgeteras till 1 685 mnkr. Bolaget ser fortsatta höjningar av taxebundna kostnader i jämförelse med 2024. Bolaget arbetar med energieffektiviseringar för att minska kostnadsökningen men trots det ökar vi våra uppvärmningskostnader. Bolaget har under 2024 haft höga kostnader för skador, dessa kostnader bedöms minska under 2025. Bolaget jobbar aktivt med att försöka motverka den andel av skador som kopplar till fastigheternas underhåll.

Bolagets avskrivningar för 2025 beräknas till 767 mnkr. Avskrivningar på fastigheterna baseras på befintliga samt tillkommande genom färdigställande av nya fastigheter och investeringar gjorda i befintligt bestånd.

Bolagets personalkostnader budgeteras till 396 mnkr. Bolaget växlar konsulter mot egens personal där möjligheten ges.

Investeringar i nya och befintliga fastigheter kräver delvis extern finansiering vilket ökar våra räntekostnader. Utvecklingen av räntenivån är lägre än tidigare vilket motverkar kostnadsökningen av räntor. Bolaget beräknade räntekostnad landar på 384 mnkr.

Den budgeterade räntenivån för 2025 bedöms uppgå till cirka 2,6 procent, detta enligt en prognos från stadens finansiella positioner.

Bolagets resultat efter finansiella poster ligger lägre än utfallet de senaste åren. De ökade kostnaderna på grund av inflationen, ränteutveckling samt taxebundna avgiftshöjningar kompenseras inte i hyreshöjningarna. Bolaget arbetar aktivt för att effektivisera och driftoptimera för att kunna bibehålla de underhållsåtgärder som fastigheterna kräver.

Investeringar

Investeringar	Budget 2025	Prognos 2 2024	Utfall 2023
Nyproduktion	1 310 000	1 454 000	799 896
Strategiska investeringar	380 000	158 000	260 946
Ersättningsinvesteringar	410 000	405 000	252 984
Summa	2 100 000	2 017 000	1 313 826

Budgeterad investeringsvolym uppgår till 2 100 mnkr. Investeringarna avser nyproduktion 1 310 mnkr, strategiska om- och tillbyggnader 380 mnkr samt ersättningsinvesteringar 410 mnkr, varav övrigt 10 mnkr.

Nyproduktion avser byggnation av nyproducerade bostadslägenheter, tillfälliga bostäder för nyanlända samt övriga ytor som konverteras till bostäder. Under 2025 planeras byggstart av ett projekt, Rosenstenen med 138 lägenheter.

Strategiska om- och tillbyggnader avser i huvudsak större renoveringar och upprustning av fastigheter/bostäder som är byggda under tidsperioden 1950-1970. Där är behovet stort att uppgradera fastigheterna vad avser stammar, badrum, elinstallationer, kök, ventilation och värmesystem. Då åtgärderna i flertalet fall medför standardhöjningar påverkas också hyressättningen efter genomförd åtgärd. Bolaget tillämpar sedan några år tillbaka varsam renovering, vilket innebär att endast nödvändiga åtgärder utförs. Detta för att minska kostnaderna samt motverka större hyresökningar. Utgående hyror omförhandlas i sådana fall alltid med Hyresgästföreningen.

Ersättningsinvesteringar innebär 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 konstaterar att priserna vid upphandling av bygg- och entreprenadtjänster samt material fortsatt är höga. Marknadens värdering av våra fastigheter är fortsatt osäkra där vi följer den fortsatta utvecklingen.

Den sammanfattande bedömningen är att Stockholmshem har utmaningar att kunna genomföra affärsmässigt hållbara projekt.

Några förvärv eller försäljningar av fastigheter eller projekt är inte upptagna i budgeten.

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




Stockholmshem har en viktig roll i att skapa trygghet och social hållbarhet. Genom starka samarbeten och ett förstärkt barnrättsperspektiv säkerställs att bolaget långsiktigt arbetar för att skapa ett tryggt, rättvist och inkluderande samhälle. Bolaget ska fortsätta sitt framåtsyftande arbete för att säkerställa trygga boendemiljöer och minimera risken för avhysning, särskilt av barnfamiljer.

Bolaget kommer att intensifiera sitt vräkningsförebyggande arbete med en tydlig nollvision för avhysning av barnfamiljer. Genom regelbundna avstämningar med stadsdelsförvaltningarna och implementering av stödmaterialet "Upptäck våld i nära relationer hos hyresgäster" i verksamheten skapas en struktur för att tidigt identifiera riskfaktorer och erbjuda relevant stöd.

Stockholmshem fortsätter sitt ambitiösa arbete med att erbjuda feriejobb och stöd till föreningslivet med inriktning på ungdomar, fokus ligger på de prioriterade områdena Hässelby, Skarpnäck, Rågsved och Skärholmen. Genom dessa insatser avser Stockholmshem att bidra till en långsiktigt positiv utveckling.

Bolaget fortsätter och vidareutvecklar våra etablerade stöd- och samarbeten. En viktig del av det är de sommaraktiviteter systerbolagen gemensamt erbjuder de boende. Aktiviteterna innefattar idrott, hälsa, kreativt skapande och främjande av studier och sysselsättning.

Barnkonsekvensanalyser genomförs i nybyggnadsprojekt där staden så kräver. Med stöd av Bo Tryggs modell pågår arbetet att säkerställa att vi planerar säkra och trygga livsmiljöer, där barnperspektivet är en viktig del. Bolaget deltar i stadens nätverk kopplat till mänskliga rättigheter och barns rättigheter. Bolaget implementerar och utbildar alla medarbetare med kundnära roller på tecken på våld i nära relationer.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Fortsätta arbetet mot oriktiga hyresförhållanden, olovlig andrahandsuthyrning, oskäliga hyror vid tillåten andrahandsuthyrning, och bostadsrelaterade bedrägerier samt utveckla samverkan med socialtjänsten för att motverka utsattheten för de som berörs				Bolaget ska fortsätta samverkan med fokus på bostadsrelaterade bedrägerier och arbete kring oskäliga hyror vid tillåten andrahandsuthyrning.
 Fortsätta utveckla sitt bostadssociala arbete genom att bland annat arbeta vräkningsförebyggande och aktivt verka för att en nollvision ska gälla för vräkningar av barnfamiljer, utveckla arbetet mot våld i hemmet och för ett stärkt barnrättsperspektiv	 Antal verkställda avhysningar av barnfamiljer	0 st		Bolaget ska utveckla det vräkningsförebyggande arbetet genom regelbundna avstämningar med stadsdelsförvaltningar samt implementera stödmaterialet "upptäck våld i nära relationer hos hyresgäster" i verksamheten.

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

Stockholms hem samarbetar sedan många år med Läxhjälpen som erbjuder ungdomar extra stöd för att uppnå gymnasiebehörighet.



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

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

För att stärka tillgången till överkomliga bostäder genomför Stockholms hem strategiska upphandlingar och driver väl planerade projekt för att pressa kostnader och erbjuda bostäder till rimliga hyresnivåer. Inom ramen för projektet Stockholmshus byggs bostäder som är tillgängliga för en bredare del av befolkningen, vilket bidrar till att fler stockholmare kan ta sig in på bostadsmarknaden. Bolaget arbetar även för att öka tillgängligheten för funktionshindrade och integrerar därför programmet för delaktighet i bolagets dagliga förvaltning och byggnation.

Informationssatsningen "Trygg där du bor" kommer att fördjupas för att ge hyresgästerna de råd och kontaktuppgifter som de behöver för att få hjälp i frågor om våld i nära relationer och trygghetsfrågor. För att ytterligare stödja i detta planerar Stockholms hem att fortsätta kompetensutveckla medarbetare i kundnära roller, vilket bidrar till ett långsiktigt och förebyggande arbete.

Stockholms hem kommer också att bidra aktivt till stadens gemensamma initiativ att tillhandahålla försöks- och träningslägenheter, Bostad Först, förturslägenheter och skyddade boenden för våldsutsatta. Genom att förmedla dessa boenden skapas en möjlighet för personer med särskilda behov att få ett stabilt boende, vilket är en viktig grund för social integration och trygghet. När Bostadsförmedlingen kontaktar bolaget med förslag på en lägenhet som kan förmedlas för ändamålet sker en prövning enligt bolagets kriterier för lämplig lägenhet. Om lägenheten bedöms vara lämplig lämnas den till Bostadsförmedlingen. Antalet lämnade lägenheter är beroende av det antal lägenheter som stadsdelsnämnderna efterfrågar och bedöms under 2025 uppgå till ca 170 stycken, vilket är i nivå med 2024.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Bidra till stadens gemensamma arbete om att förmedla försöks- och träningslägenheter, Bostad Först, förturslägenheter och skyddade boenden för våldsutsatta	 Andel av de lägenheter Bostadsförmedlingen efterfrågar och som uppfyller bolagets kriterier för försöks- och träningslägenheter, lägenheter till Bostad Först och SHIS som lämnas till Bostadsförmedlingen	100 %		

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



Stockholmshem arbetar med kundfokus och aktiv förvaltning för att skapa trygga, tillgängliga och socialt hållbara boendemiljöer. Genom en närvarande förvaltning och engagerade medarbetare, främjar bolaget trygghet för alla hyresgäster, med särskild inriktning på att stödja äldre i vardagen. Bolaget arbetar för framkomlighet för äldre genom att ta bort sten, trappsteg där det går och på vintern vara effektiva med att halk- och snöbekämpa. Bostadsanpassningar görs efter beviljade ansökningar från hyresgästen. Trygga trappuppgångar, vänlig personal samt välskötta utemiljöer skapar en trivsamt boendemiljö som uppskattas av alla.


Bolaget kommer att fortsätta utveckla och tillgänglighetsmärka bostäder och särskilt prioritera centrumutveckling i ytterstaden för att förstärka trygghet och trivsel samt öka de sociala värdena i stadsplaneringen. Genom sina lokaler bidrar Stockholmshem till att etablera efterfrågad service, vilket skapar levande centrum och stimulerar det lokala näringslivet. Vi arbetar för att komplettera med apotek, vårdcentral, tandläkarmottagning för närservice.

Stockholmshem arbetar för god rörlighet inom beståndet. Bolaget planerar att fortsätta genomföra informationsinsatser för att öka medvetenheten om boendemöjligheter, interna kön och samtidigt sprida goda exempel för att främja rörlighet. Bolaget kommer också i samarbete med systerbolagen prova olika sätt att underlätta, bland annat för äldre, att flytta till lägenheter som bättre passar livssituation och behov.

Stockholmshem kommer under året att i samarbete staden undersöka möjligheterna för att renovera Svedmyrabadet så att det bättre kan tjäna äldre och andra grupper som behöver uppvärmda bassänger.

Sammantaget arbetar Stockholmshem för att vara en pålitlig och närvarande aktör för äldre, där både trygghet och social hållbarhet är centrala i förvaltningen och utvecklingen av stadens bostadsområden.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Särskilt prioritera centrumutveckling och stärkt närvaro i fokusområden samt ytterstaden, i syfte att främja trygghet, trivsel samt förstärka sociala värden i stadsplaneringen				Bolaget har arbetat fram lokalstrategier för bolagets centrum samt aktiverat tidigare insatser och arbetar med att detta ska bli en integrerad del av arbetet. Bolaget arbetar med att ha en aktiv förvaltning och ökad närvaro i fokusområden och ytterstaden där bolaget har sitt bostadsbestånd.
 Utveckla arbetet med tillfälliga etableringar i lokaler för att möjliggöra upplåtelse för civilsamhället och kulturlivet. Bolagen ska i samverkan med kulturförvaltningen medverka i genomförandet av stadens ateljéstrategi				Bolaget ska möjliggöra nyttjande, nätverkande och samverkan i den upprättade möteslokalen i Sätra till förmån för andra aktörer och föreningar i området.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Verka för en god rörlighet inom det egna beståndet genom att bland annat underlätta för äldre att flytta till bostäder som är anpassade efter deras behov och därmed frigöra större lägenheter för trångbodda barnfamiljer				Bolaget skall fortsätta arbetet med informationsinsatser för att öka kunskapen om vägar till nytt boende, arbete inom ramen för piloter i ombyggnadsprojekt samt sprida goda exempel kring arbetssättet att hellre fria än fälla – som en väg till ökad rörlighet.

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


Stockholms hem har ambitionen att stärka kultur- och fritidsutbudet för sina hyresgäster och boende i staden genom att tillgängliggöra lokaler för kulturella och sociala aktiviteter. I samarbete med Kulturförvaltningen genomför bolaget en inventering av tillgängliga ytor, vilket kan öppna upp för nya uthyrningsmöjligheter och skapa bättre förutsättningar för kulturverksamheter i områden där sådana saknas. Bland annat stöttar vi stadens ateljéstrategi genom att upplåta en lokal i Sätra. För att stärka civilsamhället och kulturlivet möjliggör bolaget tillfälliga etableringar i sina lokaler och samverkar med kulturförvaltningen

I den nya märkesbyggnaden i Skärholmen förbereds en stor, tillgänglig lokal som ska hyras ut till Kulturhuset Stadsteatern. Genom denna satsning skapas en dynamisk mötesplats för kultur och erbjuder ett urval av aktiviteter för boende i området.

Vidare ska bolaget, i samarbete med Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd, utreda om bolagets panncentral i Solberga kan omvandlas till ett kultur- och allaktivitetshus. Detta skulle ge lokalt föreningsliv, kulturskola och fritidsverksamheter en gemensam plats att verka från, vilket skulle bidra till en starkare lokal samhörighet och ett ökat kulturutbud.

Bolaget tillgängliggör ytor som bjuder in till rörelse för alla, exempelvis genom tillgång av utegym, basketplaner och lekparkar. Under sommar 2024 provade bolaget att upprätta ett utegym och pingisbord i Skarpnäck som blev uppskattat och utreder nu om vi kan upprätta på fler platser under 2025.

Bland annat genom dessa initiativ tar Stockholms hem ett långsiktigt ansvar för att främja tillgången till kultur och mötesplatser i ytterstaden, detta bidrar till en ökad social hållbarhet och ett rikare fritidsutbud för boende i stadens områden.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				 AB Stockholms hem ska i samarbete med Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd utreda att omvandla AB Stockholms hems panncentral i Solberga till ett kulturhus/allaktivitetshus där etablering av lokalt föreningsliv, kulturskola och fritidsverksamhet ingår. Möjligheten till extern finansiering ska ingå som en del av utredningsarbetet




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











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








Stockholmskem fortsätter med målinriktade åtgärder för att minska sin klimatpåverkan och uppnå stadens ambitiösa klimatmål. Med tydliga mål om en fossilbränslefri verksamhet till 2030 och en fossilbränslefri stad till 2040 arbetar bolaget enligt sin klimatfärdplan till 2030. Bolagets framgångsrika arbete med energieffektivisering har redan gett resultat och placerar Stockholmskem i framkant vad gäller energibesparingar, vilket skapar en stabil grund för kommande utmaningar och innovativa lösningar.



Samarbeten med andra aktörer är centrala för att nå de gemensamma målen. Tillsammans med Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd, Familjebostäder och Svenska Bostäder arbetar Stockholmskem för att skapa en gemensam strategi för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor samt för att implementera nya hållbara arbetssätt i ny- och ombyggnadsprojekt. Bolaget medverkar också i stadens arbetsgrupp för klimatgränsvärden vid nybyggnation och strävar efter varsamma renoweringar med ett cirkulärt perspektiv, vilket inkluderar hyresgästdialog och möjligheten för hyresgäster att påverka standardhöjningar.

För att främja cirkularitet ska Stockholmskem, i samarbete med systerbolagen, utveckla möjligheter för hyresgäster att hyra, byta, låna eller reparera istället för att köpa nytt. Dessutom deltar bolaget i planeringen av en återbrukscentral för byggmaterial, som kommer att stödja stadens verksamheter och initialt prövas som en kommunal verksamhet.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Aktivt verka för att öka sin egna förnybara elproduktion, som exempelvis vind- och solenergianläggningar	 Installerad effekt solenergi	2 900 kWp		
 Arbeta aktivt för att implementera bolagens strategier för hur de ska minska sin totala klimatpåverkan genom en rättvis klimatomställning och uppnå målet om att Stockholms stad ska vara klimatpositiv senast år 2030, målet om fossilfri organisation 2030, målet om en fossilfri stad 2040 samt bidra till målet om halverade konsumtionsbaserade utsläpp till 2030				Att tillsammans med Familjebostäder och Svenska Bostäder i enlighet med CSRD tydliggöra/avgränsa scope 3 samt beräkna denna.
				Beräkna besparingen av principbeslutet om klimatförbättrad betong för projekt som påbörjar systemhandlings- och bygghandlingskedeskede under 2025.
				Bolaget ska ta fram en klimatstrategi med målsatta områden.
				Bolaget ska uppdatera sina handlingsplaner för att implementera strategier för att aktivera klimatåtgärder

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Ge hyresgästerna reellt inflytande över grad av standardhöjning utöver lägsta godtagbara standard i samband med upprustning, i syfte att stärka livscykelperspektivet, värna kulturhistoriskt klassade värden och säkra hyresgästernas möjlighet att bo kvar även efter upprustning				Bolaget ska implementera nya arbetssätt i samrådsprocessen.
 Säkerställa att de kommunala bolagen inventerar var det lämpar sig att installera solceller på stadens tak samt planerar för att installera solceller under mandatperioden för att öka den lokala elproduktionen				 Redogöra för hur bolaget inventerar var det lämpar sig att installera solceller på stadens tak samt planerar för att installera solceller under mandatperioden för att öka den lokala elproduktionen
	 Andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt	100 %		
	 Andel lägenheter i bolagets bestånd, efter åtgärder från den årliga mätningen, som understiger en radonhalt på 200 bq/m ³ luft.	100 %		
	 Andel nyproducerade byggnader utan koppar, zink eller dess legeringar i tak-, fasadplåt eller stuprör som kan spridas till dagvattnet	100 %		
	 Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med minst 30 procent	100 %		
	 Andel upphandlingar som bidrar till cirkularitet	40 %	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Elproduktion baserad på solenergi	2 400 MWh	9 500 MWh	
	 Klimatpåverkan från nyproduktion av byggnader	400 kg CO ₂ e per m ² BTA	Tas fram av nämnd/styrelse	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Köpt energi för värme, tappvarmvatten, komfortkyla samt fastighetsel (enligt Boverkets definition för fastighetsenergi) per kvadratmeter A-temp (kWh/m ²)	122,19 kWh/m ²		
	 Köpt energi i stadens organisation	321 GWh	1 735 GWh	
	 Mängd byggavfall vid nyproduktion	40 kg per m ² BTA	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Relativ energianvändning	122 (kWh/enhet)	Tas fram av nämnd/styrelse	
				 AB Svenska Bostäder ska i samarbete med AB Familjebostäder och AB Stockholmshem ta fram egna underhållspolicyer som syftar till varsam renovering med utgångspunkt i det nya miljöprogrammet och nya klimathandlingsplanen
				 AB Svenska Bostäder ska i samarbete med AB Familjebostäder och AB Stockholmshem verka för utökade möjligheter för sina hyresgäster att hyra, reparera, byta, dela, låna eller ge istället för att köpa nytt
				 Exploateringsnämnden ska i samarbete med miljö- och hälsoskyddsnämnden, trafiknämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB samt Stockholm Vatten och Avfall AB i samråd med kommunstyrelsen utreda och implementera på marknaden befintlig digital och standardiserad redovisning av miljö- och klimatdata för bygg- och anläggningsentreprenader i staden

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				 Fastighetsnämnden ska i samarbete med AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB och i samråd med miljö- och hälsoskyddsnämnden utreda möjligheter till införande av bonus-vitesmodell för kravställning i upphandling av byggentreprenader och i byggprojekts utförandeskede i syfte att minska klimatpåverkan och främja ökat återbruk
				 Servicenämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen och S:t Erik Markutveckling AB, och i samråd med arbetsmarknadsnämnden, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, trafiknämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB och Stockholm Vatten och Avfall AB planera för etablering av en återbrukscentral av byggmaterial för stadens verksamheter och i första hand pröva att driva verksamheten i egen regi




2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar

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

För att ytterligare stärka den biologiska mångfalden och erbjuda boende möjligheter till odling och grönska, arbetar bolaget med kvartersodlingar och biodling. Stockholmshem intensifierar arbetet med att införa fler gröna initiativ där det är lämpligt, och stödjer boende som vill plantera och odla nära sina hem. En handlingsplan för biologisk mångfald integreras i styrdokument och miljöprogram för både ny- och ombyggnation, vilket säkerställer att målen följs i all framtida projektplanering och förvaltning.

I samarbete med systerbolagen kartlägger Stockholmshem områden där träd kan planteras för att öka krontäckningsgraden och därigenom mildra värmeeffekter. Dessutom används sensorer för att identifiera lägenheter som drabbas av övertemperaturer. Åtgärder för att hantera skyfall enligt bolagets risk- och sårbarhetsanalys för klimatrisker ska färdigställas under 2025. I detta arbete samverkar Stockholmshem med angränsande fastighetsägare för insatserna att minska skyfallens påverkan ska få maximal effekt.

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Intensifiera arbetet för ökad grönska och stärkt biologisk mångfald inom ramen för bolagets bestånd, där det är lämpligt, möjliggöra för boende att odla och plantera i anslutning till sina bostäder				Säkerställa att åtgärder från handlingsplanen för biologisk mångfald återfinns i styrdokument som projekteringsanvisningar och miljöprogram för nybyggnad och ombyggnad samt i förvaltningsrutiner.
				 AB Svenska Bostäder ska i samarbete med AB Familjebostäder och AB Stockholmshem kartlägga var de kan plantera fler träd för att öka krontäckningsgraden i de områden som riskerar att drabbas av värmeöeffekter och där människor vistas
				Kartlägga områden där lägenheter har övertemperaturer med hjälp av sensorer och risk- och sårbarhetsanalysen
				Skyfallsåtgärder enligt bolagets genomförda RSA ska vara klara under 2025. Bolaget kommer att samverka med angränsande fastighetsägare så att de gemensamma åtgärderna får avsedd verkan för att minska skyfallens påverkan.
				 Trafiknämnden ska i samarbete med exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, berörda stadsdelsnämnder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB, Stockholm Vatten och Avfall AB och i samråd med kommunstyrelsen fortsätta arbetet med att ta fram åtgärdsplaner baserat på genomförd risk- och sårbarhetsanalys för skyfall



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




Stockholmshem arbetar tätt tillsammans med stadens övriga förvaltningar och bolag för att hålla tempot i arbetet med utbyggnad av stadens laddinfrastruktur, i linje med stadens mål om en utsläppsfri innerstad år 2030. Bolaget arbetar med att möta den växande efterfrågan på laddstolpar från både hyresgäster och stadens invånare och kommer under 2025 att utreda effektkapaciteten i våra fastigheter som en förutsättning för fortsatt utbyggnad av laddinfrastruktur.



Bolaget planerar för att successivt tillhandahålla laddinfrastruktur och uppnå målen för laddkapacitet, både i ytterstaden och innerstaden. Vidare har Stockholmshem tagit fram en informationsstrategi där all relevant information kommuniceras via bolagets kommunikationskanaler, som Stockholmshemmet och hemsidan, för att hyresgäster ska känna till att de enkelt kan få laddstolpar installerade. För att minimera risker samarbetar Stockholmshem nära med Storstockholms Brandförsvaret under utbyggnadsprocessen och säkerställer att laddinstallationerna uppfyller satta säkerhetskrav.

Som en del av sitt mobilitetsarbete etablerar Stockholmshems mobilitetsråd olika delningstjänster, exempelvis cykel- och bilpooler, för att underlätta hållbara transportalternativ för hyresgästerna. Dessa tjänster integreras i projekteringsanvisningar för nya och renoverade fastigheter, vilket gör det enklare för hyresgäster att välja miljövänliga transportmedel.

I samarbete med systerbolagen och Stockholms Stads Parkering AB kommer bolaget utvärdera överenskommelserna kring laddinfrastrukturen för att säkerställa affärsmässighet och effektivitet i installation och drift.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 I förberedda fastigheter bedriva ett aktivt informationsarbete för att säkerställa att alla berörda hyresgäster känner till att de har rätt att få en laddstolpe installerad inom maximalt fyra veckor efter avrop				Bolaget informerar hyresgäster via de kommersiella kanalerna, Stockholmshemmet, men även via hemsidan. Bolaget informerar även hyresgäster som bor i fastigheter där laddinfrastruktur finns om möjligheten till laddning.
 I ytterstaden säkerställa att minst 50 procent av parkeringsplatserna har laddinfrastruktur år 2026 och 100 procent år 2030, varav minst 25 procent av platserna i garage även har tillgång till laddinfrastruktur av minst typen normalladdning senast 2028. Utbyggnaden ska genomföras i aktivt samarbete med Storstockholms Brandförsvaret så att de brandriskerna som kan uppstå minimeras				Bolaget har tagit fram en plan som möter befintliga ägardirektiv avseende laddinfrastruktur i ytterstaden och arbetar med införandet av laddinfrastruktur enligt den planen.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Successivt förse samtliga parkeringsplatser inom sitt bestånd med laddinfrastruktur i syfte att bidra till stadens mål om en utsläppsfri innerstad år 2030. I innerstaden ska minst 50 procent av bolagens parkeringsplatser i garage ha tillgång med laddinfrastruktur av minst typen normalladdning 2026 och 100 procent 2028. Utbyggnaden ska genomföras i aktivt samarbete med Storstockholms Brandförsvaret så att de brandrisker som kan uppstå minimeras				Bolaget har tagit fram en plan som möter befintliga ägardirektiv avseende laddinfrastruktur i innerstaden. Bolaget realiserar införandet av laddinfrastruktur enligt den planen
	 Andel parkeringsplatser med laddinfrastruktur	12 %	Tas fram av nämnd/styrelse	
				 Stockholms Stads Parkering AB, AB Familjebostäder, AB Svenska Bostäder och AB Stockholmshem ska utvärdera och uppdatera befintliga överenskommelser avseende installation och drift av laddinfrastruktur på bostadsbolagens parkeringar. Utvärdering och uppdatering ska ske med utgångspunkt i aktuella ägardirektiv kring utbyggnad av laddinfrastruktur och för att säkerställa affärsmässiga principer för bolagen



Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				 Stockholms Stadshus AB ska i samarbete med kommunstyrelsen, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem utvärdera, och i förekommande fall föreslå förändringar i, bolagens ägardirektiv gällande arbetet med laddinfrastruktur i syfte att säkerställa affärsmässighet och genomförbarhet givet bolagens planerade investeringsvolym, underhållsbehov och nyproduktionsmål samt mål och åtgärder i enlighet med miljöprogrammet, klimathandlingsplanen och bolagens klimathandlingsplaner
				 Stockholms Stadshus AB ska i samarbete med Svenska Bostäder AB, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, Fastighetsnämnden och Stockholms Stads Parkerings AB utreda om stadens samlade tomtmarksparkering på lång sikt ska driftas av Stockholms Stads Parkerings AB med långsiktiga avtal

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

Stockholmshem integrerar ett starkt miljöfokus i sin byggnation, förvaltning och långsiktiga klimatanpassning för att bidra till en hållbar stadsutveckling. Bolaget arbetar aktivt med miljöprovningar i både ny- och ombyggnadsprojekt, vilket gör att biologisk mångfald främjas samtidigt som miljöbelastningen minskas. Miljöarbetet är certifierat enligt ISO14001, vilket säkerställer att bolagets hållbarhetsmål följs upp och kontinuerligt förbättras.

Som en del av klimatsäkringen av fastighetsbeståndet genomför bolaget åtgärder för att hantera risker för översvämningar. Samtidigt som förvaltningen i det dagliga arbetet driver en rad aktiviteter som gynnar stadens blå och gröna infrastruktur, såsom biodling, bi-bäddar, flytt av träd, kvartersodling, ängsytor och bäddar med biokol. Dessa initiativ stärker den biologiska mångfalden och skapar gröna utemiljöer som ökar trivsel och hållbarhet för hyresgästerna.

Stockholmshem samverkar även med Miljöförvaltningen och andra berörda aktörer för att utveckla gemensamma metoder och mätetal för uppföljning av byggavfall. Bolaget arbetar för att minska avfallet från byggprojekt och ställer tydliga krav på miljövänliga arbetsmetoder vid nybyggnation och ombyggnad. Bolaget arbetar även med byggvarubedömningen i våra projekt för att säkerställa att vi inte bygger in skadliga ämnen i fastigheterna som skulle kunna orsaka utsläpp i exempelvis vatten.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Bistå berörda nämnder och bolag i arbetet med att ta fram en metod för uppföljning av byggavfall samt ställa krav på minskad mängd byggavfall				Samverka med Miljöförvaltningen m fl kring gemensamma metoder och mätetal
	 Andel avslutade bygg- och anläggningsentreprenader där varor miljöbedömts och loggats i Byggvarubedömningen	100 %	Tas fram av nämnd/styrelse	

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

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

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

Bolaget har påverkats av ökade taxebundna kostnader för värme, vatten och avfall vilket har betydande effekt på bolagets resultat.

Stockholmshem arbetar för att utveckla och underhålla fastigheterna samt bygga nya bostäder i linje med stadens mål. De senaste året har bolagets lönsamhet minskat till följd av hög inflation, ränteökningar och ökade kostnader för värme, vatten och avfall. Dessa kostnadsökningar har inte fullt ut kunnat kompenseras genom hyreshöjningar. För att möta dessa utmaningar arbetar bolaget med bland annat driftoptimering.











Höga upphandlings- och materialkostnader fortsätter att påverka lönsamheten för framtida projekt, vilket skapar utmaningar att genomföra affärsmässigt hållbara projekt. Inga förvärv eller försäljningar av fastigheter ingår i den aktuella budgeten.




Stockholmshem kommer att fortsätta det strategiska arbetet i samband med upphandlingar och avtalsuppföljning. Ett fokusområde är val av egen regi.

Bolaget kommer genom omvärldsbevakning identifiera möjligheter till extern finansiering bl a från EU:s fonder och program samt genom andra finansiärer.

Stockholmshem ska i samarbete undersöka möjligheterna för att renovera Svedmyrabadet så att det bättre kan tjäna äldre och andra grupper som behöver uppvärmda bassänger.

Bolaget ska utvärdera befintliga avtal med Stockholm Parkering. Utvärderingen ska ske med utgångspunkt i att säkerställa tydlig ansvarsfördelning och affärsmässiga principer.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Aktivt verka för ökad egen regi och arbeta med att minska beroendet av externa konsulter till förmån för egen personal				Bolaget ska utreda fördelningen mellan externa konsulter/egen regi för att minska beroende av externa konsulter inom strategiskt viktiga områden
 Arbeta för att öka extern finansiering				Bolaget ska genom omvärldsbevakning och kartläggning av möjligheter till extern finansiering, skapa en struktur och metodik för matchning mot planerade projekt.
 Inför beslut om inriktning eller genomförande av projekt undersöka möjligheter till extern finansiering som erbjuds inom EU:s fonder och program				Bolaget ska i varje nyproduktionsprojekt undersöka möjlighet till extern finansiering.
	 Andel administrations- och indirekta kostnader	5 %		
	 Andel investeringsprojekt vars genomförandebeslut är i god överensstämmelse med inriktningsbeslut	100 %	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Avvikelse investeringsbudget, %	2 100 mnkr		
	 Direktavkastning	2,3 %		
	 Driftkostnad/kvm	850		
	 Driftnetto/kvm	760		
	 Resultat efter finansnetto(mnkr)	255		

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				<p>  Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, förskolenämnden, idrottsnämnden, socialnämnden, trafiknämnden, utbildningsnämnden, äldrenämnden, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholms hem, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB och Stockholm Vatten och Avfall AB ta fram en handlingsplan för att de kommande åren väsentligt öka andelen extern finansiering av omställnings- och utvecklingsprojekt från EU:s fonder och program samt andra finansiärer </p>
				<p>  Kommunstyrelsen ska i samarbete med fastighetsnämnden, idrottsnämnden, äldrenämnden och AB Stockholms hem utreda hur Svedmyrabadet kan renoveras till att bli ett bad för äldre och andra grupper i behov av uppvärmda bassänger. Inriktningen gällande finansieringen av driften av det framtida badet är att denna ska ske gemensamt av idrottsnämnden och äldrenämnden, möjlig form för detta ska tas fram inom ramen för utredningen </p>
				<p>  Stockholms Stads Parkering AB, AB Familjebostäder, AB Svenska Bostäder och AB Stockholms hem ska utvärdera befintliga avtal mellan Stockholm Parkering och bostadsbolagen avseende blockhyresavtal såväl som driftavtal av parkeringsanläggningar. Utvärderingen ska ske med utgångspunkt i att säkerställa tydlig ansvarsfördelning och affärsmässiga principer </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 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 ett stort ansvar för mottagande av ferieungdomar från stadsdelsförvaltningarna som erbjuds arbete i våra bostadsområden. Arbetet som dessa ungdomar utför bidrar samtidigt till gemenskap samt trevliga, trygga och funktionella boendemiljöer.

Som ett ytterligare led i att motivera och attrahera unga människor till fastighetsbranschen kommer Stockholmshem att fortsätta ett pågående samarbete med Kungliga ingenjörsvetenskapsakademien och Tekniskprånget, där bolaget erbjuder praktikplatser. Bolaget tar även emot LIA-praktikanter från YH-utbildningar samt arbetar aktivt med högskolor vid deras arbetsmarknadsdagar och tar emot examensarbetare.

Bolaget kommer att fortsätta att uppmuntra mindre leverantörer och konsulter till samarbeten, baserat på bolagets krav på finansiell styrka, kompetens och socialt ansvarstagande. Städning och utemiljö kommer att vara fokusområden för dessa insatser.

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	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Aktivt bidra till att fler långtidsarbetslösa får en ingång till jobb på ordinarie arbetsmarknad exempelvis genom fler Stockholmsjobb, och i högre grad ställa sociala krav i upphandlingar				Framtagna rutiner för sociala krav i upphandling implementeras under 2025, inom områdena städ och utemiljö.
				Utreda hur många upphandlingar bolaget kommer göra nästa år och i hur många av dessa krav på sysselsättning bör ingå.
				Vidareutveckla stödmaterial för social hållbarhet, se över tröskelvärden och säkerställa att rutinerna efterföljs.
 I ökad utsträckning tillgängliggöra arbetsplatser genom sociala krav i stadens upphandlingar				Framtagna rutiner för sociala krav i upphandling implementeras under 2025, inom områdena städ och utemiljö.
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	100 st	Tas fram av nämnd/styrelse	
	 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	5 st		
	 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	5 st	Tas fram av nämnd/styrelse	

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

Stockholmshem arbetar kontinuerligt med marknadsanalyser inför kommande nybyggnation och ombyggnation. Bolaget verkar för att tillgodose bostäder för alla som vill bo i Stockholm, vilket innebär boenden i olika former och standarder. Arbetet innebär också att de som har särskilda behov enklare ska kunna leva ett fullgott liv, röra sig och trivas i sina bostäder.

Nyproduktionen planeras med ett stort inslag av Stockholmshus. Stockholmshusen syftar till att förenkla planeringsprocessen, sänka byggkostnaderna och som följd av det få ned hyresnivåerna. Stockholmshusen ska även vidareutvecklas gestaltningsmässigt för att passa in i flera bebyggelse typer.


Stockholmshem arbetar aktivt med platsutveckling genom de fastighetsägarföreningar där bolaget har fastigheter. En stor del av det arbetet riktar in sig på de fyra områden som staden särskilt valt ut för insatser i syfte att minska skillnader inom staden, men också i större samverkansprojekt inom staden som Fokus Järva och Fokus Skärholmen. Arbetet omfattar bland annat delansvar för utvecklingen av området, kopplat till närvaron genom befintligt bestånd och ökat genomförande av nya stadsutvecklingsprojekt.







Stockholmshem strävar efter att producera bostäder med rimliga hyror, där Stockholmshusen är en framkomstväg. Bolaget utvecklar sin projektportfölj för att uppnå stadens mål avseende olika former av bostadsförsörjning och anpassar den efter den aktuella ekonomiska situationen. Det långsiktiga målet är att Stockholmshus ska finnas etablerade i flera delar av staden, i synnerhet i områden som idag domineras av andra upplåtelseformer. Visionen med arbetet är att bryta segregationen.









Eftersom efterfrågan på studentlägenheter i Stockholmsområdet generellt är lägre än tidigare år är den affärsmässiga bedömningen i dagsläget att inte göra investeringar där Stockholmshem erbjudits markanvisningar. Däremot planerar Stockholmshem att utveckla andra typer av boenden för den aktuella målgruppen.



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

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

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Aktivt bidra till stadens mål att senast år 2030 kunna erbjuda alla studenter som vill en studentbostad och pröva nya former för delat boende såväl för studenter som för andra hyresgäster				Arbeta med marknadsanalyser, analysera delningsboende och samverka med andra studentbostadsföretag i Stockholm och bostadsförmedlingen kring förmedlingsregler och tillgänglighet för studenter i kö.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Arbeta aktivt med stadens fokusområden, särskilt Fokus Järva genom att ta ansvar för utvecklingen av området, både kopplat till närvaron genom befintligt bestånd och ökat genomförande av nya stadsutvecklingsprojekt				Bolaget medverkar i arbetet genom åtgärder i befintligt bestånd.
 Bistå SHIS Bostäder i dess verksamhet och i byggandet av bostäder inom ramen för stadens bostadsförsörjningsansvar				Bolaget har ett nära samarbetet med SHIS.
 Inventera befintligt bestånd och analysera hur de kan bidra till fler lägenheter med många rum genom nybyggnad, ombyggnad och/eller i samband med upprusning, samt hur hyrorna för dessa kan pressas, i syfte att motverka trångboddhet bland resurssvaga grupper				Bolaget skall i varje nybyggnadsprojekt utreda förutsättningarna för att skapa yteffektiva lägenheter med fler rum utifrån den marknadsanalys som genomförs i varje nybyggnadsprojekt.
 Tillsammans med exploateringsnämnden arbeta för att bolagens projektportföljer ska vara minst tio gånger den planerade årliga produktionen				Bolaget kommer att arbeta aktivt med att söka markanvisningar samt systematiskt undersöka möjligheter till förtätning inom eget bestånd.
 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				Bolaget kommer att delta aktivt i arbetsgrupper inom projektet "Stockholmshusen".
 Tillsammans med Micasa Fastigheter i Stockholm AB pröva att samordna planering av byggprojekt. Exempelvis kan bostadsbolagen inneha projekt som lämpar sig bättre för Micasa och vice versa				Stockholmshem samverkar med Micasa för att analysera respektive bolags projektportfölj.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Tillskapa minst 3 500 bostäder under mandatperioden	 Antal färdigställda lägenheter	375		
	 Antal lägenheter i bolagets projektportfölj			
				Bolaget fortsätter att arbeta aktivt med utveckling av detaljplaner och markanvisningar samt genomföra regelbundna möten med stadens förvaltningar.
 Utveckla bolagets projektportfölj utifrån både eget markinnehav och ett utvecklat aktivt samarbete med berörda nämnder, för att möjliggöra fler byggstartade lägenheter				
	 Andel tillgänglighetsmärkta bostäder i kommunalt bostadsbestånd vid förmedling	8 %	Tas fram av styrelse	
	 Antal påbörjade hyresrätter av stadens bostadsbolag	138	Tas fram av styrelse	
				 AB Svenska Bostäder ska i samarbete med AB Familjebostäder och AB Stockholmshem utreda och lämna förslag på åtgärder för hur den interna byteskon kan bli ett mer effektivt verktyg för att minska trångboddhet, förbättra tillgänglighet och bryta segregation. Arbete ska ske med utgångspunkt i AB Svenska Bostäders pilotprojekt och syfta till att utreda hur detta kan utökas i det befintliga beståndet i samtliga tre bolag
				 AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem ska ta en aktiv roll som ankarbyggaktörer i stadens detaljplaneprocesser i syfte att i samarbete med exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden skapa attraktiva byggrätter. I detta arbete ska bolagen också pröva möjligheten att utveckla byggrätter för bostadsrätter




Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				I samarbete med systerbolagen och Bostadsförmedlingen utvärdera genomförda pilotprojekt och därefter ta fram förslag på handlingsplan för ökad rörlighet för fortsatt arbete med syfte att friställda stora lägenheter ska gå till trångbodda barnfamiljer.
				 Socialnämnden ska i samarbete med stadsdelsnämnderna, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder ta fram en stadsövergripande tillämpningsanvisning för arbetet med försöks- och träningslägenheter samt Bostad Först
				 Stadsbyggnadsnämnden ska i samarbete med exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder ta fram en strategi för konverteringar av kontor och lokaler till bostäder


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

Stockholmshem har etablerat sig som en mycket attraktiv arbetsgivare på marknaden, inte minst bland unga akademiker vilket även gett eko genom utmärkelser inom branschen.

Bolaget strävar efter att vara en attraktiv och trygg arbetsplats där medarbetare trivs och stannar. Stockholmshems värdegrund bygger på tillit till bolagets medarbetare och att de därmed ska ha ett stort handlingsutrymme. Genom regelbundna uppföljningar av arbetsmiljö mäter och följer bolaget samtliga medarbetares nöjdhet med sin arbetsplats.

Bolaget har fortsatt fokus på hälsa och välmående för samtliga medarbetare.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Arbeta för att stadens medarbetare inte utsätts för hot, rasism eller otillbörlig påverkan				Bolaget arbetar aktivt med arbetsmiljö och rutiner och utbildar alla medarbetare regelbundet i hantering av hot & våld, diskriminering, mutor och jäv mm. Detta följs upp genom skyddsronder och arbetsmiljökommitté.
	 Aktivt Medskapandeindex	83	83	
	 Sjukfrånvaro	5 %	Tas fram av nämnd/styrelse	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
	 Sjukfrånvaro dag 1-14	2 %		

3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden

Flera stora händelser i vår omvärld har ökat bolagets behov av att stärka organisationen för att klara av kriser på en nivå som tidigare inte varit aktuella. Såväl pandemi som det försämrade säkerhetspolitiska läget har drivit behov av organisationsutveckling. Bolaget har för detta ändamål ett strukturerat och implementerat arbete med RSA och VoR.




Bolaget arbetar för att öka kännedomen internt om den särskilda organisation för kris, krig samt åtaganden under höjd beredskap. Inom ramen för ovan nämnda arbete kommer bolaget fortsätta se över hur essentiella driftsfrågor löses under en situation med stora samhällspåfrestningar. Stockholmskem har under de senaste åren gjort översyn av skyddsrum i beståndet och det arbetet kommer att fortsätta under 2025.


Bolaget har genomfört såväl inventeringar av påfrestningar som kan inträffa vid större klimatförändringar som sådana påfrestningar som sker på grund av ett förändrat säkerhetsläge. Säkerhetsbedömningarna har dessvärre också blivit tvungna att omfatta den ökade inhemska brottsligheten där bolaget blivit drabbat med flera allvarliga incidenter 2023 och framåt. Utifrån dessa inventeringar har bolaget genomfört flera förändringar som vi bedömer stärkt bolagets, men också stadens, motståndskraft vid kris.

Stockholmskem arbetar systematisk med löpande granskning av behörigheter, klassning av system samt informationssäkerhetsutbildningar för personalen inom bolaget. Samtliga anställda deltar i detta för att minska riskerna i bolagets informationssystem.

Bolaget arbetar med att löpande utvärdera de system som är extra känsliga för vår drift ur informationssäkerhetssynpunkt. Detta arbete sker i samarbete med staden som ansvarar för den övergripande miljön.

Stockholmskem kommer att fortsätta det strategiska arbetet i samband med upphandlingar och avtalsuppföljning. Ett fokusområde är strategiskt arbete för val av egen regi.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Delta i arbetet inom stadens sektorsorganisation för civil beredskap.				Bolaget deltar aktivt i arbetet inom stadens sektorsorganisation för civil beredskap
	 Andel elektroniska inköp	70 %	70 %	
	 Andel prioriterade avtal där uppföljning genomförts	83 %	82 %	

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
				 Kommunstyrelsen, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder ska som del i stadens uppdrag om krisberedskap och civilt försvar i samråd med äldrenämnden, stadsdelsnämnderna och Stockholm Vatten och Avfall AB etablera ett arbetssätt för återkommande kommunikationsinsatser om hemberedskap

3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser


Stockholmshem arbetar strukturerat och aktivt både internt och externt för att motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter.









Bolaget kommer att fortsätta det strategiska arbetet i samband med upphandlingar och avtalsuppföljning. Under 2025 kommer implementeringen av riktlinjer för sociala krav vid upphandling att genomföras.

Stockholmshem har ett aktivt trygghets- och säkerhetsarbete och samarbetar ofta och gärna med andra aktörer för att stärka trygghet, detta sker inte minst genom ett stort engagemang i fastighetsägarföreningarna och ett nära samarbete i flertalet frågor med många av polismyndighetens organisatoriska enheter. Bolaget arbetar fokuserat utifrån lägesanalyser för att bidra till ett samhälle där unga inte dras in i kriminalitet och där fastigheterna är en trygg grund i vardagslivet. Bolaget kommer också att under året hålla trygghetsstärkande utbildning inom hantering av hot och våld-situationer för medarbetare.

Stockholmshem har i de särskilt utvalda områdena, fokus på att aktivera lokaler på ett affärsmässigt sätt med beaktande av lokal efterfrågan på närservice och lokalt föreningsliv samt på dialogdrivna aktiviteter.

Stockholmshem vill på ett tydligt sätt skapa mervärden för bolagets hyresgäster med bidrag till de områden i vilka bolaget verkar. För detta ändamål samarbetar Stockholmshem med flertalet organisationer som är verksamma inom områden som; främjande av social gemenskap, trygghet, idrott och kultur, alla samarbeten uppfyller stadens demokratikriterier. I dessa samarbeten har bolaget en framtagen riktlinje som ställer tydliga krav på de sökande organisationerna. Därtill begär Stockholmshem rutinmässigt in och kontrollerar, stadgar, årsredovisning, årsmötesprotokoll och redovisning samt genomför platsbesök, kreditkontroller och uppföljningssamtal.

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 Arbeta proaktivt och strukturerat för att motverka välfärdsbrottslighet ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser. Bland annat genom att ingå i arbetet projektet Gemensam tillsyn som leds av kommunstyrelsen				Implementering av riktlinjer för sociala krav vid upphandling av städ, utemiljö och saneringsarbete kopplat till rättvist byggande under 2025

Bolagsstyrelsens mål för verksamhetsområdet	Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Aktivitet
 I samarbete med S:t Erik Försäkrings AB, andra berörda nämnder och bolag samt Storstockholms Brandförsvaret fortsätta arbetet med att strategiskt förebygga antalet brand- och vattenskador i stadens byggnader				Bolaget förstärker sitt skadeförebyggande arbete genom att analysera orsakerna, vilket möjliggör identifiering av samband och riskminimering. Fokus är på vatten- och brandskador. Fortsatt erfarenhetsutbyte görs med Familjebostäder och S:t Erik Försäkring.
 Med stöd i lokal lägesbild och analys vidta sociala och situationella brottsförebyggande och trygghetskapande åtgärder utifrån det egna ansvarsområdet				Bolaget kommer att ta fram rutiner för systematiska kontroller samt genomföra uppföljning av lokalhyresgästerna under upplåtelseperioden för att förebygga oegentligheter och oseriösa aktörer.
 Utveckla inflytandet för hyresgästerna och samarbetet med andra lokala aktörer, samt främja social sammanhållning och tillit i bostadsområdena				Bolaget arbetar aktivt med lokala aktörer såsom hyresgästföreningar med boinflytande, fastighetsägareföreningar, stadsdelsförvaltningarna, polisen och systerbolag för att främja tillit och social sammanhållning i bostadsområdena.
				Bolaget fortsätter arbetet med "Trygga trappan" i samverkan med Polisen.
	 Bostadsbolagens hyresgästers upplevda trygghet i och omkring hemmet	83	Tas fram av styrelse	
	 Produktindex	78		
	 Rent och snyggt	78		
	 Serviceindex	84		
	 Trygghetsindex	83		

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

Stockholms hem bidrar till att stärka civilsamhället och ett rikt kulturliv bland annat genom att upplåta ett hundratal lokaler för bo- inflytande och samverkan med hyresgästerna, det ordnas genom upplåtelse till Hyresgästföreningen. En dialog pågår om att öka användningen av dessa lokaler för att öppna upp för föreningar och verksamheter som uppfyller stadens demokratidirektiv att kunna bedriva verksamhet där.

Bolaget bedriver en öppen dialog, i huvudsak med bolagets hyresgäster, i de verksamheter som påverkar stockholmarna och deras omgivning. Stockholmshem arbetar nära civilsamhället i våra bostadsområden. Det sker genom ett upparbetat samarbete med hyresgästföreningar och andra lokala aktörer. I Hässelby, Rågsved, Skarpnäck och Skärholmen sker ett mer intensivt arbete med stöd till föreningsliv och lokala aktörer. Stöd till föreningsliv är reglerat i riktlinjer och tar fasta på nyttan för

bolagets hyresgäster och områdesutveckling där demokratikriterier är en självklar del. Barn- och ungdomsperspektiv präglar bolagets sociala hållbarhetsarbete.

För att bidra till jobb och tillväxt i Stockholm, har det för Stockholmshem, länge varit en naturlig del i alla upphandlingar, att ha ett öppet sinne och även internationellt bjuda in och underlätta för företag av olika storlekar, med intresse för ett gott samarbete och innovativa lösningar. För att säkra att upphandlingar inom byggsektorn sker med goda villkor och obefintligt utrymme för kriminalitet och utnyttjande av arbetskraft har bolaget tagit initiativ till organisation Rättvist byggande och deltar aktivt med dess metoder.

Stockholmshem arbetar med att åstadkomma en jämställd arbetsplats genom ett systematiskt och faktabaserat arbete. Kompetensbaserad rekrytering, lönekartläggning och medvetandegörande om jämställdhetsfrågor i chefskollektivet är några av arbetssätten. Bolaget arbetar både internt och externt med diskrimineringsfrågor och har ett särskilt fokus på frågor med koppling till jämställdhet. Bolaget följer stadens personalpolicy och arbete mot diskriminering och sexuella trakasserier.

Barnkonsekvensanalyser genomförs i nybyggnadsprojekt där staden så kräver. Med stöd av Bo Tryggs modell pågår arbetet att säkerställa att vi planerar säkra och trygga livsmiljöer, där barnperspektivet är en viktig del. Bolaget deltar i stadens nätverk kopplat till mänskliga rättigheter och barns rättigheter. Bolaget implementerar och utbildar alla medarbetare med kundnära roller på tecken på våld i nära relationer.

Agenda 2030

Mål 3 God hälsa och välbefinnande

Bolaget arbetar metodiskt för att garantera en hälsosam inomhusmiljö och för att minska utsläppen av luftföroreningar från bland annat fordon.

Stockholmshem genomför sedan hösten 2024 slumpmässiga drogtester på arbetsplatsen. Dessa tester utförs i omsorg om samhället och medarbetarna. Grundtanken är att ett skadligt missbruk ska bort samtidigt som medarbetarna ska vara kvar.

En riktlinje för alkohol, droger och spel är implementerad i bolaget.

Mål 5 Jämställdhet

Bolaget arbetar med att åstadkomma en jämställd och inkluderande arbetsplats genom ett systematiskt och faktabaserat arbete som utgår ifrån bolagets mångfalds- och jämställdhetsplan. Arbetet innefattar kompetensbaserad rekrytering och bolaget har under 2024 tagit bort frågan om personligt brev i rekryteringsprocessen för att minska riskerna för diskriminering.

Bolaget har en jämn könsfördelning på medarbetarnivå och chefsgruppen är jämställd. 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. Information om våld i nära relationer finns tillgänglig i alla Stockholmshems tvättstugor och andra allmänna ytor.

Bolaget fortsätter sitt samarbete med Alla kvinnors hus under 2025.

Mål 7 Hållbar energi

Stockholmshem följer Stockholms stads klimatstrategi för 2040, med målet att 10% av stadens elförbrukning ska vara solel till 2040. Under 2023 stod solceller för 2,7% av bolagets elförbrukning. Stockholmshem har utvecklat riktlinjer för mobilitet för att styra och vägleda arbetet med att minska klimatutsläpp relaterade till hyresgästers resor. Enligt dessa riktlinjer kommer bolaget att utforska möjligheter att erbjuda hyresgästerna olika mobilitetstjänster, såsom bilpooler, cykelpooler, leveransboxar och laddningsstationer för elbilar.

Stockholmshem samarbetar inom koncernen och med stadens förvaltningar för att modernisera och elektrifiera parkeringsplatser i Stockholm. Bolaget arbetar aktivt för att främja en delningsekonomi och

fortsätter att utveckla de avtal som har tecknats för bil- och cykelpooler.

Mål 8 Arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

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

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

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

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

Mål 10 Minskad ojämlikhet

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

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

Mål 11 Hållbara städer och samhällen

Stockholmshem strävar efter att tillhandahålla bostäder med rimliga hyror, där Stockholmshusen spelar en nyckel roll, som en produkt i ständigt utveckling.

Bolaget har utfört en riskanalys för klimatpåverkan och prioriterat åtgärder för att minska riskerna och skadorna vid händelser som skyfall. Under 2024 genomfördes skyfallsåtgärder i Hökarängen och under 2025 kommer resterande bestånd att åtgärdas, Exempel på åtgärder är att leda bort vatten från fastigheter, gröna ytor, svackdiken, krossdiken, asfaltsbulor, höjer trappbassänger för att minimera vatteninträning

Mål 12 Hållbar konsumtion och produktion av varor och tjänster

Stockholmshem förbereder sig för CSRD-rapportering.

Bolaget återanvänder kontorsmöbler och underlättar ansvarsfull avfallshantering i soprum och kontorsmiljöer.

Bolaget har fattat ett principbeslut om att enbart använda klimatförbättrad betong i nyproduktion, vilket är den mest kostnadseffektiva metoden för att förbättra klimatet.

Länge har Bolaget tillämpat varsam renovering, cirkulärt byggande samt hållbar förvaltning och renovering, och förbereder sig nu för att bidra till utvecklingen av en strategi för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor. För att nå framtida mål om material- och resursanvändning, avfallsminskning och ökat återbruk i alla processer, samarbetar bolaget med andra aktörer där stadens miljöförvaltning leder arbetet.

Mål 15 Ekosystem och biologisk mångfald

Stockholmshem arbetar målmedvetet med att bidra på så många sätt som möjligt till de globala

hållbarhetsmålen. Då nyproduktion står för en stor andel av Stockholmsshems klimatpåverkan pågår ett omfattande arbete med att se över materialval och arbetssätt för att nå ner till stadens klimatmål om klimatneutralitet år 2030. Bolagets mål att skapa "hållbara bostadsområden" återspeglas inom en mängd områden med allt ifrån trygghetsskapande åtgärder till viktiga åtgärder i utomhusmiljön. Detta omfattar insatser som stödjer ekosystem, att välja hållbara växtmaterial för att gynna biologisk mångfald och minska bolagets transporter. För att säkerställa arbetet uppdateras löpande bolagets projekteringsanvisningar. Dessa anvisningar detaljerar hur projekt inom både ny- och ombyggnad ska utformas för att minimera negativ miljöpåverkan och maximera ekosystemtjänster och biologisk mångfald, inklusive riktlinjer för materialval, hantering av avfall, kemikalier och dagvatten. I den dagliga förvaltningen arbetar Stockholmshem löpande med aktiviteter som ska underlätta för hyresgästerna att välja mer hållbara alternativ, stötta lokalsamhället och bidra till stadens blågröna infrastruktur.

Mål 16 Fredliga och inkluderande samhällen

Stockholmshem följer stadens riktlinjer för mutor och jäv.

Bolaget omfattas av offentlighetslagstiftningen, vilket innebär att nästan alla dokument som skapas eller tas emot av bolaget måste lämnas ut om någon begär det.

Inom Stockholmshem finns det ett etiskt råd som har i uppgift att hantera etiska frågor. Rådets syfte är att proaktivt ta upp etiska dilemman för att stärka företagskulturen kring vad som är rätt och fel.

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Åsa Wigfeldt, VD	2024-11-26
Helena Roos, Chef Ekonomi	2024-11-26