



Aktiebolaget Stockholmshem

Hållbarhetsrapport 2024

Stockholmshem



Föregående sida: Våra 50-talshus i Västertorp har fått en rejäl uppfräschning och samtidigt förutsättningar för att vara mer energieffektiva. Under året var renoveringen, som startade 2022, klar. Med nya tak, tilläggsisolering och energiglas räknar vi med minskad energianvändning på cirka 15 procent. Samtidigt som vi kunnat bevara den tidstypiska exteriören. Foto: Gustav Kaiser.
Ovan: Konst skapad av ungdomar från skolor i området hängde på staketet runt bygget av vårt höghus i Skärholmens centrum. Nu hänger konsten inne i huset så att alla som bor och jobbar där kan uppleva den. Foto: Gustav Kaiser.

För ett hållbart Stockholm

Som allmännyttigt bostadsbolag har vi ett tydligt uppdrag: att bidra till stadens stadsutveckling, bostadsförsörjning och bostadssociala arbete. Vi strävar efter att fatta långsiktigt affärsmässiga beslut som ger nöjda kunder, hållbara bostadsområden och engagerade medarbetare. Vårt arbete med hållbarhet och rättvisa villkor genomsyrar hela vår verksamhet, och vi tar ansvar för att vår verksamhet fungerar på ett hållbart sätt, oavsett om det är vår egen personal eller entreprenörer som utför arbetet.

Klimatneutralitet och social hållbarhet

Bygg- och fastighetsbranschen står för en betydande del av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser, och vi är medvetna om att klimatfrågan är vår tids största utmaning. Därför riktar vi in vårt miljöarbete mot stadens mål om att bli klimatneutrala till 2030. Vi arbetar därför med att minska vårt totala klimatavtryck men också rusta våra områden för klimatomställning och skapa gröna och motståndskraftiga utemiljöer. Vårt arbete med social hållbarhet handlar om att minska skillnader mellan människor och bostadsområden, och vi satsar extra resurser i vissa områden för att främja och skapa ökad trygghet och trivsel.

Globalt och lokalt engagemang

Vi navigerar vår verksamhet utifrån Stockholms stads direktiv, visionen för 2040, FN:s globala mål och vår affärsidé. Genom engagemang och samverkan med organisationer och föreningar som Sveriges Allmännytt, Fastighetsägarna, lokala fastighetsägarföreningar, Sweden Green Building Council, Byggvarubedömningen, BeBo samt Sustainable Innovation deltar vi i utvecklingsprojekt för ett energi- och resurseffektivt samhälle. Vi jobbar också i lokala samarbeten med exempelvis

Hyresgästföreningen, skolor, polisen och civilsamhället för att skapa jämlika, trygga och tillgängliga boendemiljöer för våra hyresgäster i alla åldrar, oavsett var de bor.

Hållbarhetsrapporten är en del av Stockholmsshems förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2024. Årsredovisning och hållbarhetsrapport finns på stockholmshem.se/AHR2024.

Innehåll

Klimat neutralt 2030	sid 3
Social hållbarhet.....	sid 6
Personal och sociala förhållanden	sid 8
Hållbar ekonomi och affärsetik	sid 10
Risker och utmaningar.....	sid 10

Klimatneutralt 2030

Stockholmshem följer Stockholms stads mål att bli klimatneutralt 2030. För att nå dit behöver vi både vara resurssmarta och energieffektiva, vilket vi arbetat aktivt för i många år.

Ett klimat i förändring

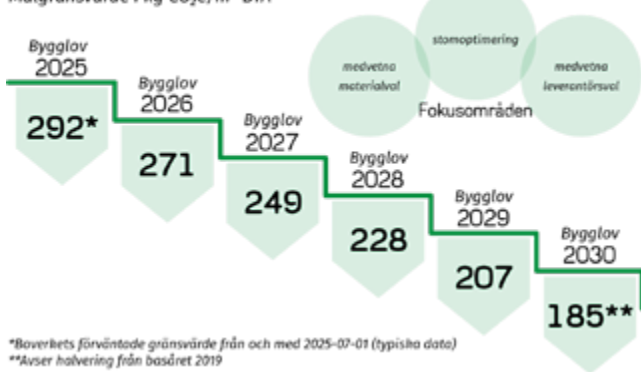
Klimatförändringarna ger oss nya och tuffa utmaningar. Med ökade vattenflöden, höga vattennivåer, försämrade markstabilitet samt temperaturförändringar, blir det helt avgörande för oss att arbeta med ökad motståndskraft och anpassningsförmåga. Stockholmshem har därför startat upp arbetet med olika klimatanpassningsåtgärder för att minska riskerna kring skyfall och värme. Hur vi jobbar med hållbara utemiljöer beskriver vi på sida 4. Hur vi jobbar för att minimera vår klimatpåverkan beskriver vi nedan.

Klimattrappa av nyproduktion 2025-2030

Hösten 2024 lanserade vi en klimattrappa, med sikte på att halvera klimatpåverkan från nybyggnad till 2030. Om samtliga nybyggnadsprojekt som bolaget planerar idag fram till 2030 klarar sitt målgränsvärde kommer bolaget att kunna minska sitt klimatavtryck med cirka 5 800 ton CO₂-ekvivalenter per år, utslaget på perioden 2025-2030.

Stockholmsheims klimattrappa nyproduktion 2025 - 2030

Målgränsvärde i kg CO₂e/m² BTA



Ett av Stockholmshem aktiva nyproduktionsprojekt. I Åkeslund bygger vi 96 bostäder, inflytt 2025. Foto: Helen Alfvegren.

Klimatförbättrad betong

2024 beslutade Stockholmshem att använda klimatförbättrad betong istället för traditionell betong i all nybyggnad framgent. Detta beräknar vi minskar klimatpåverkan från nybyggnadsprojekt med cirka 10 procent. Beslutet är den första konkreta åtgärd som antagits i enlighet med den klimatstrategi som Stockholmshem tagit fram tillsammans med systerbolagen Svenska Bostäder och Familjebostäder.

Detaljerad klimatberäkning ombyggnad

Hittills har Stockholmshem utfört spendbaserade beräkningar av klimatavtrycket för ombyggnad, det vill säga utifrån schablonutsläpp per spenderad krona. Under 2024 beslutade vi att hädan efter detaljberäkna en större andel av våra ombyggnader – alla ombyggnadsprojekt som överstiger 50 miljoner kronor – och gjorde under året ett antal beräkningar. Förutom mer tillförlitlig information om vårt klimatavtryck inom ombyggnad kommer vi genom beräkningarna kunna lära oss mer om inom vilka byggdelar vi kan göra de största klimatbesparingarna.

Klimatanpassning

Stockholmshem inledde under 2024 arbetet med åtgärder för att förebygga skador från skyfall. Baserat på den risk- och sårbarhetsanalys som gjordes 2018 har vi besiktat 30 procent av vårt fastighetsbestånd, vilket har lett till en plan för konkreta åtgärder i cirka 80 fastigheter. 30 miljoner kronor har avsatts för åtgärdsprojektet som beräknas pågå 2024-2025. Åtgärder syftar till att förhindra att regnvatten tränger in i samband med håftiga regn. Här är ett exempel på åtgärd:



Före och efter: förhöjning runt källartrappa i Hökarängen.
 Foto: Stockholmshem

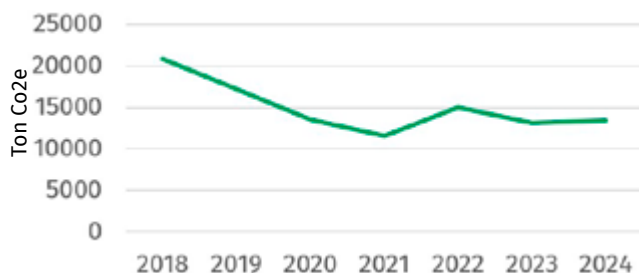
Parallellt med detta pågår ett arbete med att kartlägga våra undercentraler, för att se om vi kan förebygga eventuella skador vid vatteninträngning. Vår driftsenhet har rutiner för att förebygga översvämningar genom att rensa brunnar, spola avloppsrör med mera.

Energieffektivisering

För att minska våra klimatutsläpp arbetar vi kontinuerligt med att mäta, utvärdera samt energieffektivisera vårt befintliga bestånd. Uppvärmningen av fastigheterna är vår största källa till utsläpp av koldioxid och andra växthusgaser inom scope 1 och 2*. Trots lägre el- och fjärrvärmeförbrukning är summan för scope 1 och 2 något högre 2024 än 2023 – 13 492 jämfört med

13 105 ton CO₂. Det här beror på att fjärrvärmens klimatavtryck hos Stockholm Exergi har ökat med 11 procent sedan 2023. Detta berodde främst på ett tekniskt problem hos dem i januari 2024, då fjärrvärme under en period behövde produceras med fossil olja.

Utsläpp totalt scope 1+2 (market based)



* Stockholmshem beräknar utsläpp i olika "scopes" enligt den internationella standarden för Greenhouse Gas Protocol (GHG). I scope 1 ingår de utsläpp som sker direkt i den egna verksamheten, till exempel utsläpp från bilar. Här har Stockholmshem mycket låga värden. Scope 2 omfattar indirekta utsläpp från köpt el, värme och kyla, exempelvis från uppvärmningen av våra fastigheter. Scope 3 omfattar alla andra indirekta utsläpp som sker i ett företags värdekedja men som företaget inte äger eller kontrollerar, och är frivilligt att rapportera in.

Vi arbetar med en rad åtgärder för att minska energianvändningen med bibehållen komfort för hyresgästerna, och samarbetar med Stockholm Exergi för bättre värme- och effektstyrning. Drygt 24 000 av Stockholmshems lägenheter har sedan 2023 temperaturgivare som gett oss helt nya möjligheter att styra och följa upp. Under 2024 har fokus varit på systemförvaltning och bibehålla energibesparingen på ungefär 6 procent.

Andra åtgärder för att minska vår energianvändning är bland annat att vi monterar isolerglas i äldre fönster och under året har vi effektiviserat flera av våra värmepumpsanläggningar. Vi ser att våra ansträngningar ger resultat och vi minskar mängden köpt energi.

Köpt total energi, MWh ej normalårskorrigerat

	2020	2021	2022	2023	2024
El	55 762	55 863	51 908	50 611	50 260
Fjärrvärme	254 784	290 008	278 310	275 962	265 500
Fjärrkyla	29	108	194	168	151
TOTALT	310 575	345 979	330 412	326 741	315 911

Sedan 2018 har vi förbättrat vår normalårskorrigerade energiprestanda med 11,1 procent, från 140 år 2018 till 124,7 år 2024. Nyckeltalet för 2024 påverkas något av en korrigering av Atemp. Vi fortsätter vår långa period av minskad energianvändning, men för att nå vårt energimål som innebär en minskning på 10 procent mellan 2023 och 2026 (basår 2022) behöver vi öka takten.

Energiprestanda (kWh/Atemp)



Energiprestanda i nytt och ombyggt

Våra krav på energiprestandan när vi bygger nytt är höga. Målet för nyproduktion har varit 55kWh/m² och år, men framåt gäller att energiprestandan ska vara minst 25 procent lägre i primärenergital än gällande byggregler (BBR). Vid varje större ombyggnation har vi som mål att minska energianvändningen med minst 30 procent och baserat på fastighetens behov undersöker och lönsamhetsberäknar vi olika åtgärder som exempelvis fönsterrenovering, isolering av tak samt injustering av värme- och ventilationssystem.

Vid nyproduktion och ombyggnation utvärderar vi också möjligheten att installera solceller för att öka vår produktion av förnybar energi. Utbyggnaden följer en framtagna strategi och sedan 2019 har vi ökat från ett fåtal solcellsanläggningar till cirka femtio stycken. Under 2024 ökade vår installerade solcellseffekt med 438 kWp. 2024 var ett riktigt bra år för sol-elproduktion och tack vare en kombination av tillkomna anläggningar och god solinstrålning producerade vi hela 1 842 MWh solcellsel. Det är en ökning med 9 procent jämfört med 2023.



Ett av årets nya solcellsanläggningar, på vårt 50-talsområde i Västertorp. Foto: Gustav Kaiser.

Hållbara utemiljöer

Våra utemiljöer ska bidra till trivsamma områden och gynna den biologiska mångfalden. Vi strävar efter att tillämpa stadens krav, riktlinjer, handlingsplaner samt verktyg som till exempel grönytefaktor, skyfallskartering och klimatanpassningsplan, Ester*, 3, 30 och 300** samt hållbar dagvattenhantering vid stadsutveckling och nyproduktion.

Så här arbetar vi för hållbara utemiljöer. Vi:

- Skyddar stora träd och mark
- Lämnar kvar död ved för att gynna biologisk mångfald
- Sätter ut fågelholkar och mulmholkar

- Skapar sandhögar och bibäddar för marklevande arter
- Använder certifierade biokolssubstrat för kolsänkor
- Planterar växter som gynnar pollinerare
- Ändrar bruksgräs till ängsytter för att öka artmångfalden
- Återbrukar och magasinerar dagvatten för framtida torrperioder
- Anpassar skötseln av våra bostadsgårdar för att minska onödiga transporter.

När vi exploaterar mark och bygger strävar vi efter att bevara naturmark och stora träd. Vi anlägger gröna tak, ängar, planterar extra träd med mera för att stärka ekosystemtjänster och den biologiska mångfalden (netgain***). Vi strävar också efter att arbeta med cirkulära material och återanvänder växtjord, sten och andra material.

***Ester:** verktyg för att kartlägga ekosystemtjänster i byggprojekt

****3, 30, 300:** alla ska kunna se minst tre träd från sin bostad, skola eller arbetsplats, alla stadskvarter ska täckas av minst 30 procent trädkronor och det ska vara max 300 meter till närmsta grönområde

*****Netgain:** en åtgärd eller en investering som inte bara kompenserar för negativa effekter, utan dessutom tillför något som har positiv effekt.

Under 2024 har Stockholmskem haft flera större utemiljöprojekt. Till exempel har vi skapat två lekotoper, som är naturbaserade lekmiljöer för lek, rekreation och biologisk mångfald. I ett av projekten jobbade vi helt cirkulärt med materialen för utemiljön och planterade tusentals barrotade växter och lökar.

I vårt projekt med klimatanpassade träd och barrotade perenner som pågått några år har vi sett goda resultat – så goda att flera inblandade plantskolor beslutat att fasa ut torv. Träd i olika åldrar och inhemska arter planteras barrotade i olika biokolssubstrat som testas för att undersöka hur de påverkar trädens etablering och stresstålighet i stadsmiljö. I två nyproduktionsprojekt har vi planterat ut många av de här träden i biokolssubstrat och följer nu deras tillväxt och motståndskraft. Arbetet fortskrider med att utöka antalet barrotade växter, inköp av ekologiska fröer för att



Mulmholkar på träden intill ett av våra nyproduktionsprojekt i Solberga. Att förklara mångfald och ekosystem för hyresgäster och andra är en del av vårt långsiktiga hållbarhetsarbete. Foto: Stockholmskem.

även bekämpa invasiva arter, gifter och skapa bättre förutsättningar för att arbeta med successionsordning vid trädplantering

Vi deltar fortsatt i stadens klimatnätverk och skyfallsnätverk, samt i andra projekt som Vinnova SODA 3 och SLU:s projekt för att rädda stadens tallar.

Resurssmarta flöden

När vi bygger nytt, bygger om och förvaltar går det åt enorma resurser i form av material, som blir till avfall. I samtliga ny- och ombyggnadsprojekt lägger vi därför stor vikt vid att optimera användningen av resurser. Vi ställer krav i alla upphandlingar på att entreprenören bland annat ska använda miljövänliga drivmedel, välja material utifrån minimalt med påverkan på miljö- och klimat, och att hantera avfall enligt våra riktlinjer. Stadens övergripande miljöprogram är ett styrande dokument, och eftersom Stockholmskem är certifierade enligt miljöledningssystem ISO 14001 gör vi interna revisioner för att säkerställa god nivå och styrning på miljöarbetet. För att främja cirkulära materialflöden gör vi materialinventeringar i större projekt, där användbara material identifieras för återbruk. I alla stora byggprojekt (över 50 miljoner kronor) granskas och utvärderas slutredovisning utifrån de krav vi ställt i projekten.

Under 2024 har vi:

- tagit fram en rutin för uppföljning av miljö- och hållbarhetskrav i upphandlingar, och gjort ett totalt stickprov där vi granskat de krav vi ställt i upphandlingar
- identifierat och åtgärdat brister i vår rutin för farligt avfall
- utökat kvalitetssäkringen av kemikalier och utrett möjligheten till stödsystem. Ambitionen är att se över och gallra alla bolagets förbrukningskemikalier, inte bara de vi bygger in då vi bygger eller renoverar våra fastigheter (där vi alltid utgår från Byggvarubedömningen).
- inlett arbete med att ta fram en underhållspolicy. Arbetet med varsam renovering av våra fastigheter är under ständig utveckling.
- tagit fram en återbruksbeskrivning; vi utvärderar förutsättningarna för att i nästa skede kunna sätta målvärde för vårt kommande arbete kring återbruk. Vi har också identifierat behov av utbildningsinsatser kring återbruksfrågan vid upphandlingar samt garantier.
- haft igång vår egna ”utemiljöhubb” för cirkularitet och återanvändning i mindre skala i Hökarängen. Där lagrar vi material som stenplattor, stenar, grus samt kantstenar, som vi kan återanvända i olika byggprojekt.
- haft ett fortsatt gott samarbete med Stocket, som är stadens andrahandsmarknad för möbler. Till exempel fick de kontorsmöbler vi inte tog med oss i flytten till kontoret i Skärholmen nytt liv i olika verksamheter inom staden.

Mobilitet

Att transportera oss på ett mer hållbart sätt, utan att använda fossila drivmedel, är en viktig del för att minska vår klimatpåverkan. Stockholmskem bidrar till stadens klimat- och mobilitetsmål genom att tillhandahålla miljövänliga, tillgängliga och resurseffektiva lösningar för att förflytta oss själva, samt erbjuda mobilitetstjänster till hyresgäster.

Våra cykelrum och -parkeringar ska vara säkra och attraktiva, för att underlätta för våra hyresgäster att ersätta bil med cykel. Stockholms hem har nu fem cykelpooler och sex bilpooler tillgängliga för våra hyresgäster.

Genom att placera ut paketboxar i nära anslutning till våra fastigheter vill vi möta efterfrågan på smidiga, hållbara och säkra leveranslösningar när näthandeln fortsätter att växa.

Vi erbjuder våra hyresgäster möjligheten att få tillgång till elbilsaddning. Direktiv från staden anger att hälften av innerstadens parkeringar ska ha laddmöjligheter senast 2026, och samtliga 2028. För ytterstaden ska alla parkeringar förberedas för laddmöjlighet senast 2030. Tillsammans med Stockholm Parkering har vi hittills driftsatt över 1 200 laddplatser i våra garage, och ytterligare 1 200 är under planering. Vid årsskiftet 2024/2025 var över 1 600 laddplatser i drift.

I flera fastigheter nära större parkeringar har vi under året gjort elcentralmätningar, som gett positiva resultat och stödjer vår utbyggnadsplan. I januari 2025 signerar vi en helhetsleverantör för laddinfrastruktur; en stor upphandling som vi arbetat med under hela året. Vi har regelbundna avstämningar med våra systerbolag, och vårt deltagande i Trafikkontorets samordningsgrupp för elektrifiering har bidragit till gemensam målstyrning och ett givande erfarenhetsutbyte.

Interna fonder för hållbara satsningar

För fem år sedan lanserade vi våra fonder: klimatfonden och bosociala fonden. Syftet med fonderna är att aktivt bidra till våra ambitiösa mål för klimatomställningen, öka tryggheten och minska skillnaderna mellan våra områden. Fonderna fungerar också som ett verktyg för att främja innovation, testa nya arbetsätt, stödja det lokala föreningslivet och civilsamhället samt öka konst- och kulturaktiviteter i våra bostadsområden. Fonderna bidrar dessutom till att stärka engagemanget och kunskapen om hållbarhetsfrågor bland våra medarbetare.

Interna fonder, beviljade belopp, kr				
	2021	2022	2023	2024
Utfall	3 282 000	4 220 415	1 480 250	356 250

Den ekonomiska situationen under 2024 innebar nya krav på sparande och prioriteringar inom vår organisation. Därför beslutade bolaget under hösten att tillfälligt pausa klimatfonden och bosociala fonden för att utvärdera och omprioritera. De projekt som redan hade beviljats medel under året kunde slutföras som planerat.

Bosociala fond

Under 2024 beviljade bosociala fonden medel för att skapa en dialoglokal i Sättra, med syftet att öka vår närvaro och bidra till områdets utveckling. Dialoglokalen har fått mycket medial uppmärksamhet och blivit en uppskattad mötesplats både för boende, lokala aktörer och stadsdelsförvaltningen i Skärholmen.

Klimatfond

Klimatfonden beviljade medel för ett projekt som genomfördes under 2024. I projektet undersökte vi om det kan uppstå kostnadsförändringar när vi anpassar våra kommande byggprojekt till Miljöbyggnad Silver 4.0* och de nya taxonomibestämmelserna**. Resultatet visar att vi kommer behöva budgetera för ökade kostnader i vår nyproduktion.

*Miljöbyggnad är ett svenskt system för miljöcertifiering av byggnader.

**Taxonomi – även kallad EU:s taxonomi – är ett klassificeringssystem som fastställer kriterier för när en ekonomisk verksamhet ska anses vara miljömässigt hållbar. (Källa Finansinspektionen)

Social hållbarhet

Stockholms hem vill möjliggöra goda krafter som på ett tydligt sätt skapar mervärden för våra hyresgäster och i våra områden. Därför samarbetar vi med en mängd olika föreningar och organisationer, dels i egen regi och dels tillsammans med de övriga kommunala bostadsbolagen i Stockholm. Liksom tidigare år genomförde vi tillsammans med Familjebostäder och Svenska Bostäder med Stadsholmen projektet Sommaraktiviteter där vi samarbetar med ett tjugotal olika föreningar och organisationer för att erbjuda utvecklande sommarlovsaktiviteter för barn i våra områden. Över 4 000 barn utövade en mängd olika idrotter, gick på simskola, cirkusskola, djurkollo och provade på konst och teater. Siffran är betydligt högre än tidigare vilket beror på att vi numera även räknar in deltagare som inte är våra hyresgäster men som bor i områden där vi har stora bestånd.



I Skarpnäck öppnade under året Stockholms första leksaksbibliotek. Här kan våra hyresgäster och andra låna leksaker, leka och lämna in färdiglekta fina prylar så att de kommer till nytta igen. Vi upplåter lokalen. Ett exempel på ett fint samarbete som bidrar till lokal gemenskap och ett levande område. Foto: Stockholms hem

Stockholms hem har dessutom egna samarbeten med lokala organisationer och föreningar för att möjliggöra meningsfull fritid året om för barn och ungdomar i deras eget bostadsområde samt stärka deras individuella förmåga. Vi har stöttat fotboll, löpträning och boxning, läxhjälp, cykelkurser för vuxna, integrationsaktiviteter för föräldralediga, Leksaksbiblioteket, föreläsningar för unga om ansvarsfull privatekonomi, kreativa workshops genom Turning Tables, klimatfestival i Bagarmossen, gestaltungsprojekt i Rågsved och CV-workshops med våra ferieungdomar. Vi kvalitetssäkrar dessa samarbeten genom riktlinjer och krav på ekonomisk bärighet, demokratiska principer samt tydlig redovisning och uppföljning.



Skuldsättningen bland unga når nya höjder. Under sommaren höll Stiftelsen Juice Studios föreläsningar för unga för att ge dem bättre koll på ekonomi. I samarbete med Stockholms hem och fastighetsägareföreningar. Foto: Stiftelsen Juice Studios

Minskade skillnader

Stockholm är en stad med stora skillnader i livschanser och levnadsvillkor. Vårt uppdrag inkluderar att minska bostadsbristen genom att bygga och hyra ut lägenheter för en mångfald av stockholmare. Detta uppnås genom nyproduktion samt genom att erbjuda bostäder för dem som står längre ifrån bostadsmarknaden. Vi öronmärker lägenheter för ungdomar och strävar efter att optimera användningen i det befintliga beståndet. Vi deltar också i ett av Stockholms stad största utvecklingsprojekt Stockholmshuset, med målet att bygga tusentals hyresrätter som fler ska ha råd att bo i.

Jämlika, trygga och tillgängliga boendemiljöer är grunden för att minska skillnaderna. Vi har utifrån stadens vision identifierat ett antal geografiska fokusområden baserat på olika socioekonomiska faktorer, där vi genomför olika satsningar för att skapa ökad trygghet och trivsel och upprätthålla en god dialog med de som bor och verkar där. Att öka tryggheten i ett bostadsområde kräver ett långsiktigt och bestående arbete.

Trygghet

Arbetet med trygghet har tydliga kopplingar till arbetet för minskade skillnader mellan våra bostadsområden. Vi jobbar ständigt med olika åtgärder i våra fastigheter, som belysning, säkra portar och dörrar, gångstråk och gårdar. Tillsammans med andra fastighetsägare, skola, polis, och andra lokala aktörer och myndigheter jobbar vi aktivt med till exempel trygghetsvandring och platssamverkan.



Den lokala hyresgästföreningen Plombens lokal i Örnberg fick väggmålningar 2024, där konstnären Rana Kadry skapade motiv inspirerade av området. Konstverket finansierades genom Stockholms hemspotten, som finns för att de lokala hyresgästföreningarna i våra områden ska ha möjlighet att skapa ett mervärde för hyresgästerna och förbättra miljön, gemenskapen eller tryggheten i område. Foto: Rana Kadry.

För att göra våra bostadsområden ännu säkrare installerar vi så kallade trygghetspaket i det befintliga beståndet, med bland annat bättre eller utökad belysning, gallerförsedda förrådslösningar och nya låssystem som minskar risken för att obehöriga kommer in i fastigheterna.

Ett utvecklingsområde vi identifierat är vikten av att i högre grad väga in social hållbarhet och trygghet i våra nybyggnadsprojekt. Under 2024 startade vi därför en ny rutin, där en botrygg-grupp deltar redan i byggprojekts tidiga skeden för att säkerställa att vi bygger utrymmen och stråk som är trygga och minimerar riskerna för brott.

Utöver den tillsyn och service som ingår i vår löpande förvaltning har vi möjlighet att nyttja en trygghetsbil bemannad med väktare. De bostadsområden som vi bedömer behöver extra tillsyn kan ronderas av trygghetsbilen alla kvällar och nätter, året om. Väktarna kontrollerar till exempel skalskydd och belysning och rör sig i området för att motverka att obehöriga "hänger" och skapar otrygghet.

Bolaget har också fortsatt använda det ljudverktyg som gör trappuppgångar och obehöriga utrymmen obekväma att vistas i längre tider, som vi varit med om att utveckla. Ljudsignaleraren upptäcker grupper av individer som uppehåller sig länge på en plats och gör med ett högfrekvent ljud platsen obekväm.

Under 2024 har det inträffat allvarliga händelser inom eller i anslutning till våra bostadsområden vilket påverkar tryggheten för de som bor och verkar på platsen. De senaste årens oroväckande samhällsutveckling har lett till att vi skapat en rutin som bygger på erfarenheterna från de incidenter vi behövt hantera. Dessa rutiner ses över kontinuerligt och uppdateras vid behov. Bland annat har det varit tydligt hur avgörande det är att vi finns på plats och är lätta att hitta så tidigt som möjligt. En annan avgörande faktor är att använda de redan upparbetade kontaktvägarna och att snabbt kunna samverka med polis och stadsdelsförvaltningar vid allvarliga händelser. Det skapar trygghet och stabilitet. I flera av våra bostadsområden finns lokaler som används löpande till hyresgästaktiviteter och till olika samverkansverksamheter. Dessa lokaler kan öppnas och användas om det finns behov av en mötesplats.

Trygga trappan

I vissa delar av beståndet är obehöriga som olovligen uppehåller sig i fastigheternas olika allmänna utrymmen ett stort problem som skapar känslor av otrygghet hos de boende. Många gånger kopplas dessa problem även till brott som inbrott, stöld, skadegörelse eller bruk av narkotika. Sedan ett par år tillbaka samarbetar vi med polisen, fastighetsägarföreningar, andra fastighetsbolag och socialtjänst i ”Trygga trappan – Stockholmsmodellen”. Metoden innebär nolltolerans mot olaga intrång i våra fastigheter och går ut på att obehöriga personer som olovligen uppehåller sig i fastigheterna anmäls för brottet olaga intrång som bolaget anger till åtal enligt en särskild överenskommelse. Stockholmsmodellen har en utvecklad metodik som ger polisen bättre stöd för planering och resurssättning, än den modell som prövats på annat håll. Då metoden är resurskrävande för polisen bedrivs arbetet enbart i noggrant utvalda fastigheter i vissa stadsdelar. Under året har vi utvecklat metoden ytterligare och infört arbetet i fler hus i vårt bestånd.

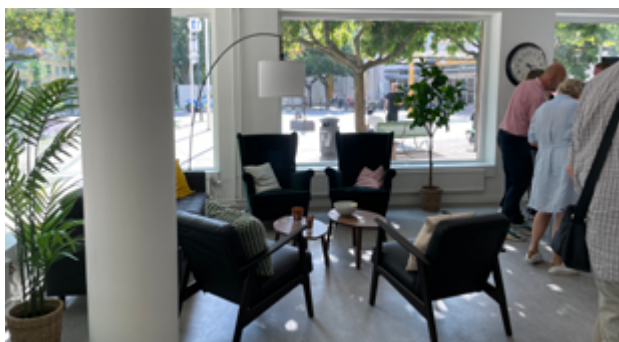
I november 2024 vann ”Trygga trappan” Framsteget, Stockholms stads pris för nytänkande och innovation, med motiveringen:

”Med mod, helhetssyn och handlingskraft har detta samverkansinitiativ utvecklat nya metoder och blivit en viktig insats för att bidra till en av samhällets mest angelägna utmaningar.”

Dialog med lokalsamhället och boinflytande

Utöver vår årliga kundundersökning genomför vi flera aktiviteter och boendedialoger för att fånga upp hur våra hyresgäster trivs och vad de har för behov i sina områden. Ett axplock på hur vi använt resultaten av våra boendedialoger under 2024 är;

- Renoveringar av miljöstugor i Hässelby och Rinkeby med hjälp av ferieungdomar. Vi jobbar ständigt för att våra miljörum ska upplevas som tryggare och att det ska vara enkelt att källsortera.
- Vi har ökat närvaron i våra områden och öppnat upp ytterligare ett dialoglokal, i Sättra, jämte de i Rågsved och Skärholmen. I dialoglokalerna har vi arrangerat olika aktiviteter, både egna och tillsammans med stadsdelarna och bjudit in våra boende. I Skärholmen, Sättra och Rågsved har vi medverkat på Trygghetsdagarna, satt upp julkransar i alla portar till advent samt bjudit på fika på Lucia.
- Tillsammans med Stena Fastigheter har vi ett uppsökande arbete i Sättra under helger där vi delar ut information. Tillsammans anordnade vi en kulturdag i Sättra för våra hyresgäster med hoppborg, popcorn med mera.



Den nya dialoglokalen i Sättra invigdes i juni. Foto: Stockholmshem

Respekt för mänskliga rättigheter

Rätten till en trygg bostad är grundläggande, och vår verksamhet berör på flera sätt respekten för mänskliga rättigheter, både som stort bostadsbolag och byggherre. Stockholmshem bygger och förvaltar bostäder för alla. Vi har ett särskilt uppdrag från staden att bistå SHIS Bostad (Stockholm stads bostadssociala resurs) att upprätta tillfälliga bostäder åt nyanlända, en grupp som står långt ifrån bostadsmarknaden. Behovet av totalt antal tillfälliga bostäder är uppfyllt. Nu finns istället behov av att flytta modulbostäder eftersom tillfälliga bygglov upphör. Under 2024 har 25 bostäder fått ny placering i Ekshagen och 35 i Östberga. Under året har vi även förmedlat 171 (172) Bostad först- samt försöks- och träningslägenheter.

Vår ambition och målsättning är att ingen ska känna sig diskriminerad i kontakten med oss. I den kundenkät vi skickar ut till hyresgäster finns en fråga om man upplevt diskriminering i kontakten med Stockholmshem. 2024 svarade 97 procent av hyresgästerna nej.

Personal och sociala förhållanden

Ett gott arbetsklimat är en förutsättning för att vi ska kunna attrahera och behålla engagerade och motiverade medarbetare. Stockholmshem har genomgående fina resultat i olika mätningar, exempelvis i stadens medarbetarenkät och i index för Attraktiv arbetsgivare hos Nyckeltalsinstitutet. Vi fick även 2024 utmärkelsen Karriärföretag och ligger kvar på topp tio i Karriärföretagens ranking av Sveriges mest attraktiva arbetsgivare för högskoleingenjörer.

Stockholmshem utgår från stadens personalpolicy, där det framgår vilka förväntningar och krav vi som arbetsgivare har på medarbetare och chefer och vad de kan förvänta sig av oss som arbetsgivare.

Jämställdhet och mångfald

Stockholmshem ska vara en arbetsplats där alla känner sig välkomna. Utifrån vår mångfalds- och jämställdhetsplan jobbar vi aktivt och systematiskt med inkludering och arbetsmiljöfrågor för att undvika exempelvis jargong och diskriminering.

Bolaget tillämpar kompetensbaserad rekrytering, och tog under året bort personligt brev för att minska riskerna för diskriminering. Chefsgruppen speglar medarbetarna utifrån ett jämställdhetsperspektiv.

Könsfördelning tillsvidareanställda					
Antal	2020	2021	2022	2023	2024
Kvinnor	168	178	178	189	190
Män	212	206	212	213	225
TOTALT	380	384	390	402	415

Vi 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, och därför utbildar vi samtliga chefer årligen. I medarbetarenkäten syns det tydligt att detta ger effekt. Stockholmskem är anslutna till stadens visselblåsarfunktion och vi har även ett etiskt råd med uppdrag att driva arbetet kring etiska frågor.



Stockholmskems vision är "Vi gör varandra bättre" och våra värdeord är utveckling, omtanke och handlingskraft.

Vår värdegrund och vår vision är naturliga delar av vår vardag och slår fast hur vi ska agera gentemot varandra, våra kunder, leverantörer och samarbetspartners. Vi strävar hela tiden efter att göra varandra och helheten bättre genom utveckling, omtanke och handlingskraft. Det finns tydlig koppling till vision och värdegrund i våra lönekriterier samt i de uppdragsdialoger som chefer löpande har med sina medarbetare.

Arbetsmiljö och hälsa

Vår värdegrund bygger på tillit till våra medarbetare. De ska ha ett stort handlingsutrymme. Heltid är norm, jämställda löner en självklarhet och vi bedriver ett aktivt arbetsmiljöarbete. Vi följer upp och mäter vår arbetsmiljö regelbundet och ser över organisation och förutsättningar löpande så att de ligger i linje med stadens chefsstruktur. I början av året gjorde vi en större översyn av förvaltningsorganisationen vilket resulterade i att antalet medarbetare per chef minskade.

Omorganisationen inom förvaltningen var ett av två projekt som hade stort fokus under året. Det andra var flytten av större delen av organisationen från Hornsgatan till Skärholmen vid årsskiftet 2024/2025. Vi har lagt mycket tid på att involvera medarbetarna och planera för en bra inflytt, och gjort behovskartläggningar och workshops där alla berörda medarbetare fått berätta om behov och önskemål. Vi har också haft tonvikt vid utveckling av arbetsplatsens kultur och arbetssätt för att uppmuntra samarbeten mellan avdelningar.

Bolaget jobbar systematiskt med riskbedömningar av verksamheten, chefsstöd vid rehabilitering och med samarbetspartners vid till exempel alkohol- och drogproblem. Under 2024 infördes även slumpvisa drogtestar, som en del i vårt systematiska arbetet för en god och trygg arbetsmiljö och ett sätt att tidigt fånga upp och hjälpa medarbetare som har problem. Nya chefer genomgår en lärarledd arbetsmiljöutbildning och arbetsgivaren har nära samverkan med fackliga representanter och skyddsombud kring arbetsmiljöfrågor.

Alla Stockholmskems medarbetare har tillgång till ett generöst friskvårdsbidrag. Under 2024 har vi fokuserat extra på förebyggande friskvård inom temat "Fokus Frisk". Satsningen har innefattat en mängd proaktiva åtgärder för att minska sjukfrånvaron i form av utbildningar och workshops. Sjukfrånvaron har minskat från 5,5 procent 2023 till 4,8 procent 2024 (rullande 12).

Stockholmskem har ett fortsatt högt resultat på AMI-index ledarskap och satsar kontinuerligt på ledarskapsutveckling. Ambitionen är att ha de bästa ledarna som styr med tillit och arbetet utgår från en gemensam värdegrund. Under året gick alla chefer klart en omfattande utbildning med fokus på ledarskap och ekonomi i samarbete med Handelshögskolan som löpt under två år.

Attraktiv arbetsgivare

Stockholmskem ska vara en attraktiv arbetsgivare som lockar och behåller kompetenta medarbetare. Bolaget ska erbjuda en inspirerande och flexibel arbetsplats med attraktiva förmåner och möjlighet att utvecklas. Bolaget har under året arbetat med att tillgängliggöra en mängd utbildningar i vår utbildningsportal och genomfört särskilt riktade utbildningsinsatser på områden där vi identifierat behov.

Stockholmskem arbetar aktivt för att möjliggöra för fler långtidsarbetslösa att få en ingång till arbetsmarknaden. Bolaget har ett nära samarbete med Arbetsmarknadsförvaltningen vad gäller platser för Stockholmsjobb och upplåter även passande lokaler i fokusområden till Jobbtorg. Varje år tar vi ett stort ansvar för att ta emot ferieungdomar från stadsdelsförvaltningarna. 2024 provade vi att anställa handledare till ferieungdomarna vilket blev lyckosamt.



Sommarjobbade ungdomar skapade sommaren 2024 en muralmålning på vår gård i Skarpnäck, på temat "Växa". Ett samarbete mellan oss, Skarpnäcks stadsdelsförvaltning och Unga berättar. Foton: Stockholmskem

Som ett led i att motivera och attrahera unga människor till branschen erbjuder Stockholmskem i samarbete med Kungliga ingenjörsvetenskapsakademien och Tekniskpråget praktikplatser. Under året tog vi emot två unga blivande ingenjörer.

Bolaget tar även emot LIA-praktikanter från YH-utbildningar samt arbetar aktivt med högskolor vid deras arbetsmarknadsdagar och tar emot examensarbetare.

Stockholmshem satsar också på interna utvecklingsmöjligheter för att behålla talanger. Förutom de medarbetare som fick nya roller i samband med omorganisationen inom förvaltningsavdelningen fick ytterligare 15 medarbetare under året nya tjänster inom bolaget.

Hållbar ekonomi och affärsetik

Stockholmshem har ett långsiktigt åtagande att säkerställa att ekonomiska och affärsmässiga beslut inte bara uppfyller bolagets mål utan också bidrar till en hållbar samhällsutveckling. Vi arbetar strategiskt med att integrera affärsetik i vår verksamhet för att skapa transparens, ansvarstagande och resurseffektivitet i alla verksamhetens delar. Vårt arbete bygger på interna och externa regelverk, inklusive Lagen om offentlig upphandling (LOU), för att säkerställa att våra processer är rättvisa och hållbara.

Hållbara inköp och upphandlingar

Ett centralt fokus för Stockholmshem är att säkerställa att inköp och upphandlingar genomförs med högsta grad av transparens och i linje med våra hållbarhetsmål. Under 2024 hade vi 637 avtal, och våra inköp uppgick till cirka 2,4 miljarder kronor, där 50 procent avsåg byggentreprenader för ny- och ombyggnad. Resterande andel utgjordes av drift- och förvaltningskostnader; värme, el, skötsel och underhåll.

I vår roll som beställare kan vi bidra till en grönare omställning och ta ett samhällsansvar. För att säkerställa att våra inköp stöder hållbar utveckling arbetar vi aktivt med att:

- **Ställa krav på miljö och socialt ansvarstagande:** I våra upphandlingar integreras krav på hållbara material, energieffektivitet och sociala hänsyn, vilket bidrar till att minska vårt klimatavtryck.
- **Förhindra korruption:** Våra processer är utformade för att minimera risken för oegentligheter och förbättra villkoren på arbetsmarknaden. För större upphandlingar används tydliga och balanserade kravställningar.
- **Följa upp leverantörer:** Genom regelbundna stickprovskontroller och internrevisionsprocesser säkerställs att avtalade villkor följs. Vi granskar också entreprenörers efterlevnad av arbetsmiljökrav och hållbarhetsstandarder.

Rättvist byggande och ansvarstagande i leverantörskedjan

Som medlem i det nationella initiativet Rättvist byggande arbetar Stockholmshem aktivt för att säkerställa sund konkurrens och motverka osund verksamhet inom byggbranschen. Vi granskar regelbundet våra entreprenörer och underleverantörer för att säkerställa att de följer lagar och etiska standarder. Under 2024 gjordes bland annat 783 kontroller av underleverantörer i våra ny- och ombyggnadsprojekt, och Rättvist byggande gjorde 18 arbetsplatskontroller på våra ny- och ombyggnadsprojekt.

Även om brister fortfarande förekommer ser vi betydande förbättringar jämfört med tidigare år, särskilt avseende oanmälda underleverantörer, användning av ID06 och arbetsvillkor.

Rättvist byggande har blivit ett kraftfullt verktyg för att säkerställa att alla led i vår leverantörskedja bidrar till en hållbar och rättvis utveckling.

Förmedling av hyreskontrakt

För att minska risken för mutor och korruption i samband med förmedling av hyreskontrakt har Stockholmshem tydliga processer. Alla bostäder förmedlas av Bostadsförmedlingen i Stockholm – under 2024 totalt 2 250 (2 152) lägenheter – och bolaget har samma godkännanderegler som övriga allmännyttiga bolag i staden. Vid bolagets återkommande ordinarie revision läggs särskilt fokus vid uthyrningsverksamheten och varje år genomförs ett antal stickprovskontroller av bolagets hantering av kontraktsskrivningar. Under de senaste åren har inga avvikelser noterats.



Under året flyttade hyresgäster in i 193 nybyggda Stockholmshemslägenheter, till exempel i våra Stockholmshus i Västertorp. Alla får ett personligt välkomnande, här av projektkoordinatorer Joakim och Jeanette. Foto: Stockholmshem

Olovliga andrahandsuthyrningar skapar otrygghet och orättvisor. Stockholmshem arbetar systematiskt med granskning av oriktiga hyresförhållanden. Under 2024 kunde vi friställa 287 (207) lägenheter i vårt arbete med detta. Det är fler än något år tidigare.

Risker och utmaningar

Stockholmshem genomför varje år en risk- och sårbarhetsanalys samt en väsentlighets- och riskanalys med koppling till bolagets åtaganden, löpande arbete samt aspekter som påverkar dessa. Modellerna som används är gemensamma för Stockholm stads bolag och förvaltningar. Utifrån analyserna tar vi fram kontroll- och åtgärdsplaner. Utöver analysarbetet gör vi löpande förebyggande arbete utifrån planer och behov som uppstått vid incidenter eller tips från omvärld. Här presenteras några risker och hur bolaget arbetar med dem.

Bränder

Bränder innebär risk för liv, egendom och miljö. Skador till följd av bränder medför stora kostnader för oss och våra kunder. Stockholmshem arbetar aktivt med ett systematiskt brandskyddsarbete, som i korthet innebär att vi genom kontroller och rutiner som förebygger bränder samt minimerar konsekvenserna om en brand ändå inträffar. Vi lägger särskild vikt vid att säkerställa god ordning och reda i och kring fastigheterna, att brandceller är täta, att utrymningsvägar hålls fria, brandtekniska installationer underhålls och är väl fungerande, samt att bostäderna är utrustade med brandvarnare.

Vi informerar löpande boende om brandsäkerhet via webb, hyresgästtidning och i samband med våra många uppdrag hos hyresgäster. Ytterligare en viktig del i arbetet är att identifiera och hantera nya risker som bolaget kan ställas inför, samt ha koll på marknaden och framtidens innovativa lösningar. Därutöver samverkar vi med brandförsvaret i särskilt riktade informationsinsatser.

Försäkringar är ett sätt att minimera risken för att drabbas dubbelt, både vid brand och andra olyckor. Det händer att vi som bolag får ta kostnader eftersom hyresgästen saknat hemförsäkring. Under året har vi infört krav på att den som vill teckna bostadsavtal med oss måste visa upp en försäkring för sin nya lägenhet, och gjort kommunikationsinsatser om vikten av hemförsäkring.

Sociala risker

Stockholmshem har ett brett fastighetsbestånd och i vissa områden finns risk för social oro, hot och våld. Läs om hur vi jobbar för trygga bostadsområden på sida 7. För att minska sociala klyftor bidrar Stockholmshem med arbetsmarknadssatser såsom Stockholmjobb och feriearbetare, som partner i Stockholms stads satsning på platssamverkan samt genom att minska risken för svart arbetskraft med aktiv upphandling.

Byggbranschen brottas med problem kopplat till fusk och svart arbetskraft. Stockholmshem har i flera år haft en ledande roll i arbetet för sund konkurrens i byggbranschen. Läs mer om arbetet i Rättvist byggande på sida 10.

Olyckor

Arbetsmiljöolyckor och andra olyckor i anslutning till våra fastigheter är en realitet som vi arbetar aktivt för att förebygga. Bland annat ställer vi krav när vi upphandlar externa entreprenörer. Kraven gäller till exempel arbetsmiljö och rondering av våra hyresgästers boendemiljö. Vi ställer också krav på att entreprenörens medarbetare går arbetsmiljöutbildningar och använder avsedd skyddsutrustning.

Klimatrisk

Läs om hur vi jobbar med att förebygga riskerna med ett klimat i förändring på sida 4.

Kompetensförsörjning

Konkurrensen om talanger inom fastighetsbranschen är hård och det är därför viktigt för Stockholmshem att kunna attrahera och behålla arbetskraft. Det gör vi bland annat genom att fokusera på ledarskapsutveckling, arbetsmiljöfrågor, värdegrundarbete och förmåner. Förutom årlig medarbetarenkät har vi i år genomfört en pilot med pulsmätningar för att mer regelbundet kunna

följa upp medarbetarnas arbetsmiljö. Vid årsskiftet 2024–2025 flyttade majoriteten av bolagets medarbetare till ett nybyggt kontor i Skärholmen. Ett stort arbete har lagts på att förbereda medarbetarna inför flytten och de förändrade arbetssätt den medför.



Stockholmshems nya kontor i Skärholmens centrum. Foto: Gustav Kaiser.

Ekonomiska risker

Bolagets risker relaterade till fastigheter, skatt och finansiering beskrivs i Stockholmshems årsredovisning för 2024.

Hållbarhetsrapportens undertecknande

Stockholm den 13 mars 2025

Maria-Elsa Salvo
ordförande

Björn Ljung
vice ordförande

Nassir Abdullahi Ali

Tom Hedrup

Christer Ryd

Zacharias Tjäder

Victor Siljevik

Kristin Selander
personalrepresentant Vision

Åsa Wigfeldt
verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den __ mars 2025

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Aktiebolaget Stockholmshem, org.nr 556035-9555

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2024 som hittas på www.stockholmshem.se/AHR2024 (Stockholmshems årsredovisning och hållbarhetsrapport) och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Min granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att min granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Jag anser att denna granskning ger mig tillräcklig grund för mitt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den __ mars 2025

Oskar Wall
Auktoriserad revisor