STOCKHOLMS STADSMISSION



> Med en trygg bostad så känner jag mig stoltare. Och det har medfört att jag och min sambo landade i att ett till barn kan komma till oss.

Att sänka tröskeln till en egen bostad

– En rapport om Kymmendöprojektet

© Stockholms Stadsmission 2026

Citaten på omslaget är från en av våra hyresgäster i vårt socialt hållbara hyreshus i Farsta strand, ett år efter inflytt, hämtat från KTH:s preliminära forskningsresultat.

Det här projektet hade aldrig gått att göra utan väldigt mycket hjälp. Vi har fått allt från kloka råd och svåra frågor, servettskisser och hejarop till omfattande gedigen expertis, stora gåvor och särskilda medel, arbetstid med mera. Ingen nämnd och ingen glömd.

Men särskilt vill vi tacka alla deltagare som genom åren orkat dela med sig av sina livshistorier. Utan den kunskapen hade vi aldrig förstått vad som behövde göras. Tack!

Produktion: Stockholms Stadsmission

Grafisk form: Advant

Foto: Måns Berg, omslag, sid 17, 22, 25, Jenny Lagerqvist sid 18, 33 och 39.

Tryck: Multiply Solutions Sweden AB

Kymmendöprojektet är ett samarbetsprojekt mellan Stockholms Stadsmission, FB Bostad AB, Kod Arkitekter AB och Wästbygg AB. Genom att kombinera kompetens inom social hållbarhet, bostadsutveckling, arkitektur och byggnation har parterna tillsammans utvecklat och byggt Sveriges första socialt hållbara hyreshus.

Innehåll

Förord 4

Om rapporten 5

Bakgrund 6

Historien om Kymmendöprojektet 8

Vårt socialt hållbara hyreshus i Farsta strand 15

Vad är Kymmendömodellen? 26

Kymmendömodellens potential för en socialt hållbar bostadsförsörjning 34

Social nytta och projektresultat 39

Lärdomar och nyckelinsikter 46

Råd till aktörer som vill skapa fler socialt hållbara bostäder 48

Ord och begrepp 49

Referenser 51

Förord

Den 1 juni 2024 flyttade de första hyresgästerna in i Kymmendö, vårt socialt hållbara hyreshus i Farsta strand. Det var resultatet av ett långsiktigt och enträget innovationsarbete inom Stockholms Stadsmission. Vi är enormt stolta och tacksamma över alla som har bidragit till att förverkliga idén om en egen hyresfastighet och gett oss råd, stöd och hjälp längs vägen. Men Kymmendö har också vuxit fram ur en annan verklighet: att alltför många människor lever i olika former av hemlöshet och tvingas bära de utmaningar som det innebär.

Hemlöshet påverkar långt mer än möjligheten att ha någonstans att bo. Oavsett orsak sätter sig hemlöshet i själen och gör att människor går sönder. Den äter upp drömmar om framtiden och försvagar tilliten till både samhället i stort och sin egen förmåga. Hemlöshet är inte den enskildes ansvar – den är ett resultat av en misslyckad social- och bostadspolitik. Det är ett gemensamt samhällsansvar att se till att det finns bostäder och stöd som ger människor möjlighet att återta kontrollen över sina liv.

Kymmendö är vårt bidrag till att förflytta bostadsmarknaden i en mer socialt hållbar riktning och på så sätt skapa bättre och tryggare möjligheter för den som är i behov av en egen bostad att kalla sitt hem.

Som idéburen organisation har Stockholms Stadsmission sedan 1853 mött människor som hamnat utanför samhällets ordinarie system, samtidigt som vi synliggjort och förändrat de strukturer som skapar utsatthet. När vi såg hur allt fler människor stängdes ute från bostadsmarknaden, trots arbete och försörjning blev det tydligt att vi behövde pröva nya vägar. Kymmendö ska också ses i det ljuset: som vårt bidrag till att gå från att uppmärksamma ett växande samhällsproblem till att i praktiken utveckla en konkret lösning som sänker trösklarna till en trygg och långsiktig bostad.

Stockholm i september 2026

Pernilla Parding
Ansvarig bostadsutveckling
och samhällspolitisk expert
Stockholms Stadsmission

Åsa Paborn
Direktor Stockholms Stadsmission

Om rapporten

Den här rapporten sammanfattar tio års utvecklingsarbete inom Stockholms Stadsmission, och de erfarenheter, resultat och lärdomar som lett fram till vårt socialt hållbara hyreshus i Farsta strand och en modell, Kymmendömodellen, för att sänka trösklarna till bostadsmarknaden för människor som hamnat i glappet mellan bostadsmarknad och välfärdssystem.

Rapporten beskriver varför modellen utvecklades, hur den fungerar, vilka resultat som uppnåtts och vilka slutsatser som kan dras för en framtida socialt hållbar bostadsförsörjning.

Rapporten kan läsas från början till slut, men är också utformad som ett uppslags- och arbetsmaterial. På vår hemsida kommer det finnas digitalt extramaterial att ladda ner för er som vill fördjupa er i olika delar av rapportens innehåll.

Tillsammans utgör rapporten och fördjupningsmaterialet en kunskapsbank för alla som vill förstå, utveckla eller inspireras av Kymmendömodellen.



Bakgrund

Hemlöshet betyder att en person saknar en egen, trygg och långsiktig bostad och därför bor tillfälligt, trångbott, osäkert eller helt utan bostad.

Hemlöshet uppstår i samspelet mellan strukturella och individuella faktorer, men bristen på tillgängliga och ekonomiskt överkomliga bostäder är en avgörande grundorsak.

Social hemlöshet är ofta förknippad med individuella stödbehov, exempelvis till följd av psykisk ohälsa, beroendeproblematik eller andra sociala svårigheter. Här behövs oftast ett kvalificerat stöd för att ett eget boende ska fungera bra. Strukturell hemlöshet drabbar personer och familjer som i grunden kan klara ett eget boende, men som stängs ute av bostadsbrist, höga hyror, långa kötider och bostadsmarknadens krav.

Stockholms Stadsmission bekämpar alla former av hemlöshet. Vi har under flera års tid sett att hemlöshet som främst beror på strukturella skäl ökar och att samhället saknar effektiva sätt att motverka den utvecklingen. Den insikten har legat bakom vår satsning på Kymmendöprojektet.

Den svenska modellen och en tudelad bostadsmarknad

Sverige har till skillnad från många andra länder inte byggt upp ett särskilt ”social housing”. Under stora delar av 1900-talet vilade bostadspolitiken i stället på generella lösningar, där allmännytta, reglerad hyressättning och välfärdens skyddsnät tillsammans skulle göra det möjligt för alla hushåll att efterfråga en god bostad.

När bostadsbristen, hyrorna och inträdeskraven ökar uppstår en växande grupp hushåll som inte kvalificerar sig för socialtjänstens stöd, men heller inte kommer in på bostadsmarknaden. Det som var tänkt att omfatta alla, exkluderar dem med svagast ställning.

Resultatet är en mer tudelad bostadsmarknad. Avståndet växer mellan dem som har ett tryggt och långsiktigt boende och dem som står utanför, ofta trots arbete och försörjning. Forskningen visar att utvecklingen förstärks av högre krav och minskad tillgång till bostäder som hushåll med lägre inkomster faktiskt har råd med.

När skillnaderna i hushållens köpkraft ökar och andelen med svag köpkraft både blir fler och halkar längre bort från medelhushållens köpkraft, riskerar gruppen som stängs ute från bostadsmarknaden att växa. Det gör frågan om tillgång till prisrimliga och långsiktiga bostäder alltmer central för framtidens bostadsförsörjning och samhällsbygge.



Om varför Kymmendömodellen har fått så stor uppmärksamhet och vad som är intressant med initiativet.

Svensk bostadspolitik saknar goda svar på hur de allra svagaste på bostadsmarknaden ska få sina behov tillgodosedda. I det vakuum som uppstått mellan staten och den kommunala sektorn är det naturligt att alternativa lösningar uppmärksammas. En som jag personligen tycker är intressant är den differentierade hyresmodellen som är möjlig tack vare den valda upplåtelseformen, kooperativ hyresrätt. Sen är det ju bara att lyfta på kepsen för Stockholms Stadsmissions engagemang i frågan.

Lennart Weiss, bostadspolitisk expert och chefredaktör Bostadspolitik.se

För att på allvar motverka hemlöshet behövs då inte bara mer stöd till individen, utan också fler bostäder till de som stängs ute oavsett orsak. Frågan blir då hur de generella lösningarna kan kompletteras med nya modeller. Här har civilsamhället en viktig roll att komplettera samhällets ansvar. Det kan vi göra genom att synliggöra brister, utmana etablerade arbetssätt och utveckla sociala innovationer där samhällets ordinarie lösningar inte räcker till.

Historien om Kymmendöprojektet



Om hur de första besluten om Kymmendöprojektet togs:

Vi såg ett stort behov av nya boendelösningar för att bryta hemlösheten. Vi ville med detta exempel visa hur fastighetsägare kan vara med och bidra på ett positivt sätt.

Johan Karlström, Styrelseordförande
Stockholms Stadsmission 2019–2024





Platsen innan rivning genomfördes samt en av Kod Arkitekters första skissbilder på huset.

Här tar Åsa Paborn, direktor Stockholms Stadsmission, Henrik Lindblad, vd FB Bostad, Åsa Kallstenius, chefsarkitekt Kod Arkitekter och Erik Lindholm, arbetschef Wästbygg första spadtagen för Sveriges första socialt hållbara hyreshus.

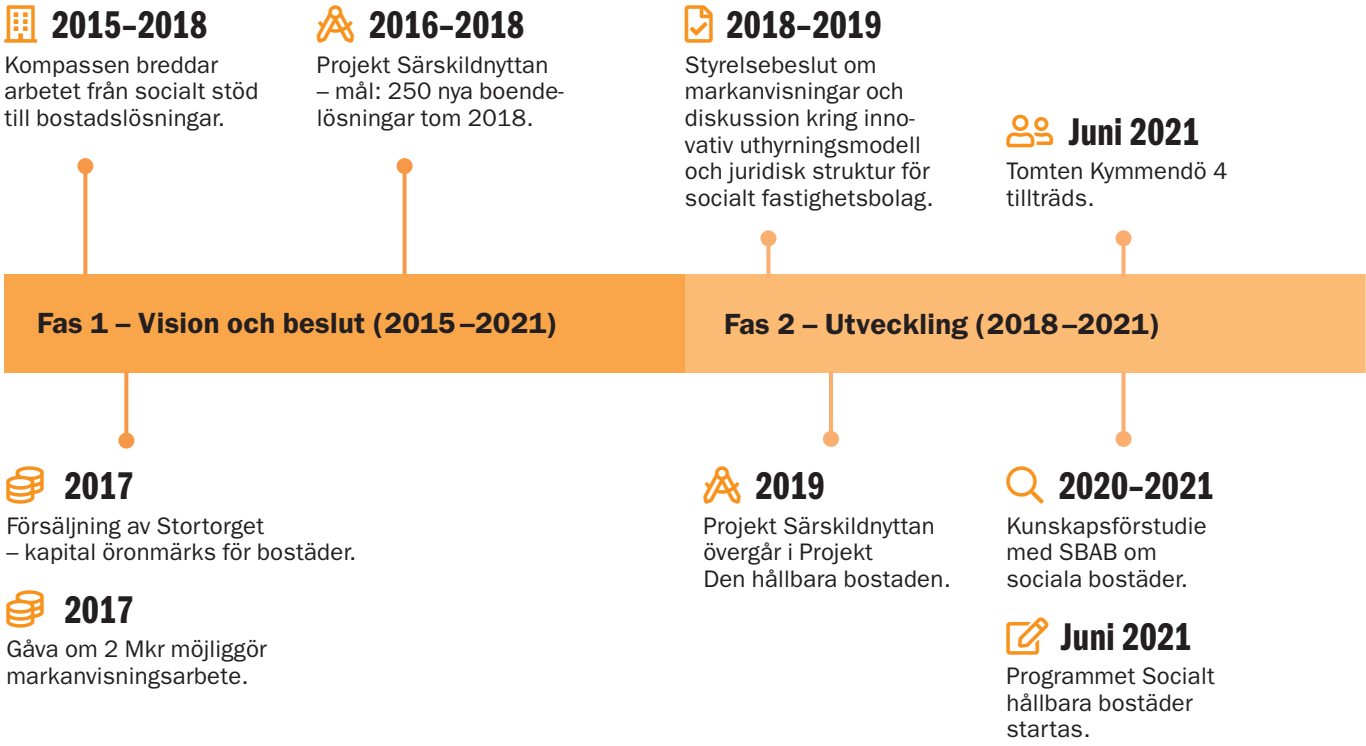


Om varför Stockholms Stadsmission vågade satsa på ett bostadsprojekt:

Strukturell hemlöshet är ett växande problem som tyvärr ofta hamnar i skymundan i debatten. Det var därför viktigt för oss att skapa en modell där vi visar praktiskt hur denna fråga kan hanteras på ett hållbart sätt, såväl socialt som finansiellt. Ambitionen är att modellen ska fungera som inspiration för ansvarstagande fastighetsägare. Dessutom kan den användas av kommuner för att ställa krav i samband med markanvisningar. Det stora intresse som projektet gett upphov till visar att vi redan kommit en bit på vägen med dessa ambitioner.

André Andersson, vice ordförande
Stockholms Stadsmission

Tidslinje

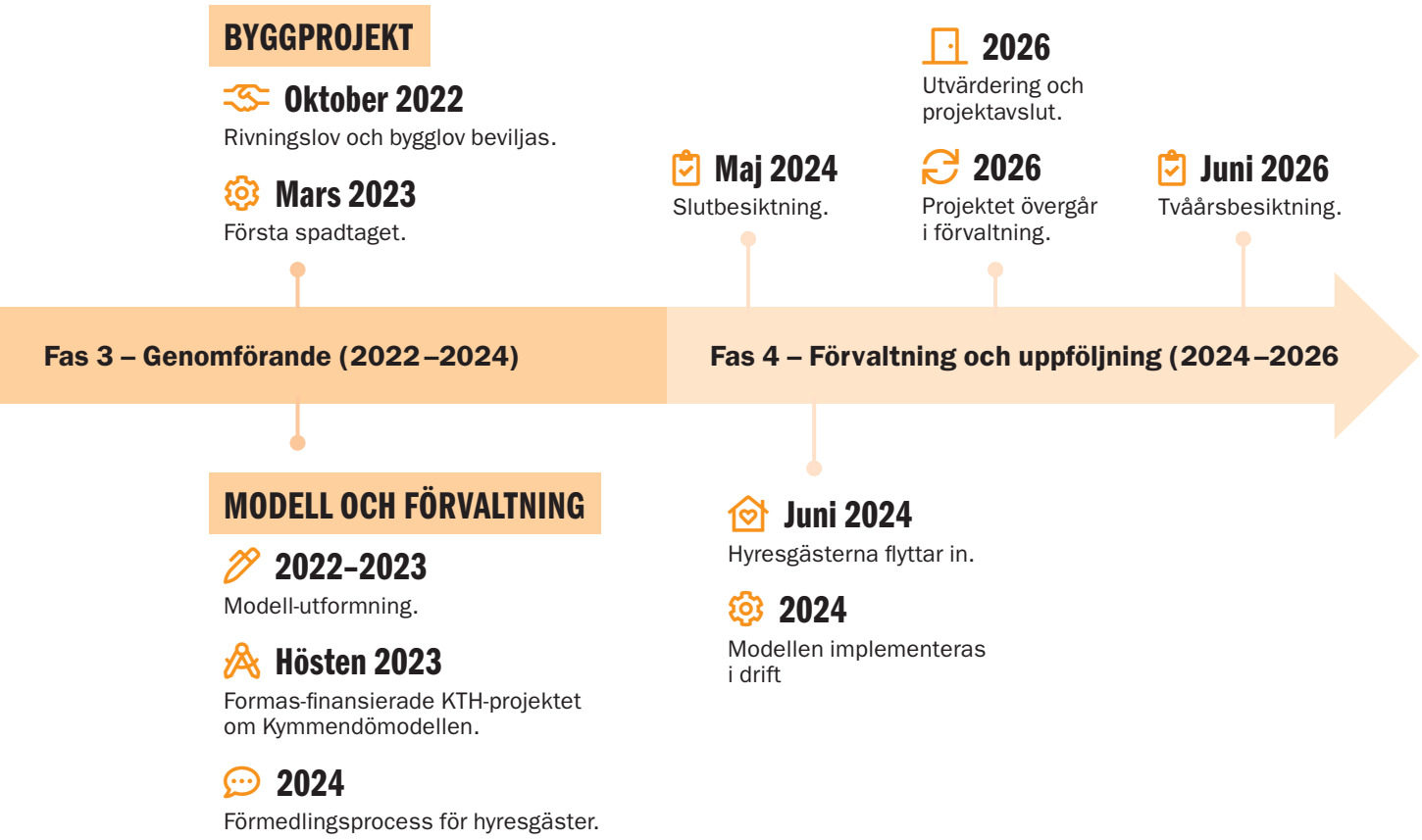


Historien om Kymmendöprojektet

Historien om Kymmendöprojektet började långt innan den första spaden sattes i marken. I vårt arbete med hemlöshet såg vi hur hemlösheten förändrade karaktär. Allt fler människor som hade arbete, studier eller pension, stod utanför den ordinarie bostadsmarknaden. De passade inte in i systemet för att få hjälp med boendet av socialtjänsten, och de kom heller inte in på den ordinarie bostadsmarknaden. De hamnade i glappet mellan två alltför höga trösklar.

Fakta: Om Formas-finansierat forskningsprojekt vid KTH

Kymmendöprojektet följs inom ett Formas-finansierat forskningsprojekt vid KTH. Syftet är att vetenskapligt utvärdera modellens sociala, ekonomiska och organisatoriska förutsättningar samt dess potential som en skalbar lösning för socialt hållbar bostadsförsörjning. Projektet startade 2023 och den slutliga vetenskapliga rapporteringen planeras till september 2027.



Stockholms Stadsmissions erfarenheter från Bostad först, Bobyrån och andra bostadssociala verksamheter visade samtidigt att en stabil bostad är avgörande för att förebygga och bryta hemlöshet, oavsett orsak. Problemet var inte att bostäder saknades helt, utan att det saknades bostäder med prisrimliga hyror som fördelades utifrån behov. De billigare lägenheterna gick oftast till dem med längst kötid, medan hushåll i akut behov hänvisades till nyproduktion med hyror de inte hade råd med. I detta glapp växte den strukturella hemlösheten fram.

Vi såg att det system vi hade i Sverige inte adresserade den nya hemlöshetens problematik. Därför blev det allt tydligare att vi behövde hitta nya sätt att få fram fler socialt hållbara bostäder som hushåll i strukturell hemlöshet faktiskt kunde få tillgång till.

När Stockholms Stadsmission fick möjlighet att investera i nya lösningar mot hemlöshet skapades förutsättningarna att gå från idé till handling. Försäljningen av en fastighet i Gamla stan 2017 frigjorde kapital och med stöd från styrelse, ledning och donatorer inleddes sökandet efter mark. Köpet av tomträtten till Kymmendö 4 i Farsta strand blev ett avgörande steg.

Det blev en lång resa med det strategiska målet att få fram en modell för fler socialt hållbara bostäder som påverkade bransch och politik i rätt riktning, genom att bygga ett hus och en modell för hushåll i strukturell hemlöshet, som vi mötte i våra verksamheter.

Resan har varit lärorik, spännande och inte utan hinder och utmaningar längs vägen. Investeringsstödet avskaffades, inflationen steg och byggkostnaderna ökade kraftigt. Det hade varit lätt att backa eller sänka ambitionerna, men i stället tvingades vi tänka om och hitta nya vägar framåt. Vi undersökte olika upplåtelseformer, förvaltningsmodeller, lämpliga hyresnivåer, hur urval av hyresgäster kunder göras, och hur gemenskap kan byggas i ett bostadshus med mera. Sakta gick vi från vision till konkret hus och parallellt med bygget av huset växte Kymmendömodellen fram, inte som resultatet av en enskild idé, utan genom massor av samtal, beräkningar, servettskisser, workshops, beslut och omprövningar.

När de första hyresgästerna flyttade in sommaren 2024 var känslan nästan overklig. Under flera år hade Kymmendöhuset varit ritningar, kalkyler, byggmöten, idéer, tvivel och långa diskussioner. Nu blev det människors hem!

Våra utgångspunkter för en socialt hållbar bostadsmodell

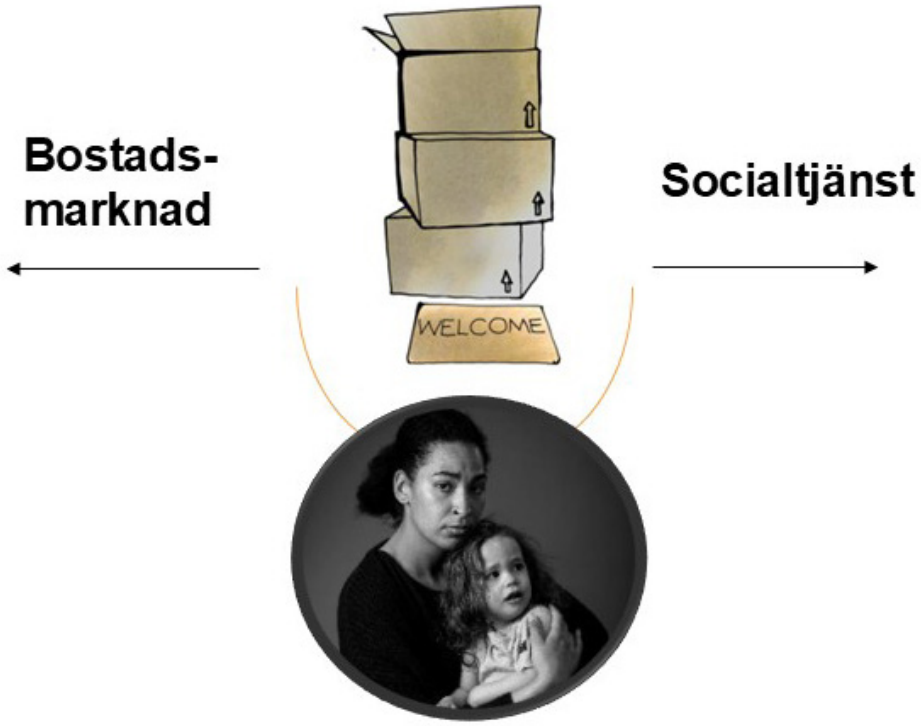
Vårt mål var att ta fram en modell som sänker trösklarna till en egen bostad för de som står utanför den ordinarie bostadsmarknaden. Begreppet socialt hållbara bostäder blev vårt sätt att ringa in den ambitionen. Arbetet med Kymmendömodellen började därför med en grundläggande fråga: Vad krävs för att människor som står utanför bostadsmarknaden ska kunna få en bostad, bo bra och bo kvar över tid?

Hushållen

Vår första och mest centrala utgångspunkt var att förstå vad de hushåll som söker bostad hos oss faktiskt behöver. Vi utgick från våra egna erfarenheter, dialoger med dom som sökte bostad hos oss samt kunskap från forskning om hemlöshet och bostadsexkludering. Svaret är rätt enkelt, man vill bo bra och bo kvar.

För denna målgrupp innebär det en modell som kan:

- **Erbjuda förstahandskontrakt** – en långsiktig och trygg boendelösning som skapar stabilitet och möjlighet att fokusera på arbete, familj och framtid i stället för nästa bostad.
- **Ha en prisrimlig hyra** – boendekostnaden ska vara möjlig att bära även för hushåll med låga eller osäkra inkomster.
- **Ha en rimlig standard** – bostaden ska hålla samma kvalitet som andra bostäder på marknaden och ligga på rimligt avstånd från arbete, skola och service.
- **Bidra till gemenskap och trygghet** – bostaden ska finnas i ett område där människor känner sig välkomna och som en del av ett sammanhang och huset ska bidra till områdets trygghet och trivsel.



Kymmendömodellen utvecklades som en social bostadsinnovation för hushåll som hamnar i glappet på bostadsmarknaden.

Fastighetsägaren

Vår andra utgångspunkt var fastighetsägarens förutsättningar. För att modellen skulle kunna få större genomslag behövde den samtidigt fungera för andra fastighetsägare än oss. De lösningar som vår modell innehöll behövde kunna integreras i en vanlig bostadsaffär och attrahera långsiktiga samhällsbyggare med ambitioner inom social hållbarhet.

För oss innebar det att modellen behövde:

- **Vara ekonomiskt hållbar** – affären måste gå ihop över tid, även om vinstmarginalen är lägre än i vanliga projekt. Den sociala investeringen ska löna sig långsiktigt.
- **Vara igenkänningsbar och begriplig** – lösningen ska vara lätt att förstå, förvalta och implementera.
- **Vara skalbar** – fungera både i liten skala och kunna växa till en naturlig del av ett bostadsbolags ordinarie verksamhet.

Samhället

Vår tredje utgångspunkt handlade om samhällskontexten och samhällets behov av bostadsområden som upplevs som trygga och attraktiva och bidrar till en stads tillväxt och liv. I ett läge där samhället polariseras såg vi behov av lösningar som främjar trygghet, gemenskap och möten mellan människor med olika bakgrund och livssituationer. Detta måste samtidigt rymmas inom de juridiska och systemiska ramar som finns.

För oss innebar det att modellen behövde:

- **Motverka segregation** – Att planera för en variation av hushållstyper i samma hus och bygga en struktur för delaktighet och gemenskap, som kooperativet gör, främjar social stabilitet.
- **Stärka trygghet och gemenskap** – bidra till goda grannrelationer, delaktighet och social sammanhållning.
- **Fungera inom den svenska modellen** – erbjuda långsiktiga bostadslösningar utan att skapa parallella system eller särskilda bostadsområden för vissa grupper.



Vårt socialt hållbara hyreshus i Farsta strand

Vårt hus i Farsta strand är Stockholms Stadsmissions egen tillämpning av Kymmendömodellen. Här prövas modellen i praktiken: i ett faktiskt bostadshus, med verkliga hushåll, en konkret plats, ekonomiska ramar och de vägval som krävs när social hållbarhet ska omsättas i byggande, förmedling och förvaltning.

I det här kapitlet berättar vi om vilka människor som bor i vårt hus, hur vi byggde både huset och modellen och hur vi resonerade inför våra vägval.

Platsen och dess förutsättningar

Fastigheten där vårt socialt hållbara hyreshus ligger idag hade en befintlig detaljplan som redan hade vunnit laga kraft när vi köpte den. Det innebar att vissa grundläggande förutsättningar för utformning och omfattning var givna vid tillträdet. Bland annat innefattade detaljplanen en låg byggnad avsedd för förskoleverksamhet. När stadsdelen såg att detta inte behövdes skapades en möjlighet att i stället uppföra bostäder även där, men i form av en låg byggnad. Detta passade oss väl, då vi ville skapa ett hus med många olika storlekar på lägenheterna, för att på så sätt bygga för en stor variation av hushållstyper.

Fastigheten består av ett punkthus med 1–4:or och en radhuslänga med större fyror i två plan. Sammanlagt finns det 41 lägenheter, och en av de mindre lägenheterna på bottenvåning använder Stockholms Stadsmission som kontor för vår hyresgästnära förvaltning.

En viktig förutsättning under hela byggprocessen var att kombinera långsiktigt hållbar kvalitet i materialvalen, med så låga boendekostnader som möjligt. För att nå dit bedrevs projektet med hög transparens, gemensam kostnadskontroll och tydliga prioriteringar för att minimera oförutsedda kostnadsökningar.

När vi kom till platsen hade den befintliga byggnaden som stod där varit tom och outnyttjad under en tid. Platsen beskrevs som otrygg med brottslighet och droger och många kringboende önskade att torget och platsen skulle bli trygg och levande igen.

Våra hyresgäster

I vårt hus bor cirka 50 vuxna och drygt 50 barn. Åldersspannet är mellan 0 till 83 år och längst upp i huset har vi en seniorlägenhet. Under de två år som huset har stått klart har tre barn fötts. Ut- och omflyttningen har varit låg, under 5 procent, och för dem som tidigare saknade ett hem har livet i en egen lägenhet blivit vardag.

Alla har sin historia

Det finns många vägar in i hemlöshet och våra hyresgäster vittnar alla om den hopplöshet och oro som långvarig hemlöshet för med sig.

Hushåll i strukturell hemlöshet är inte en homogen grupp, men de har några saker gemensamt. De har låg eller osäker inkomst, för kort kötid och saknar kontaktnät och referenser som underlättar inträdet på bostadsmarknaden.

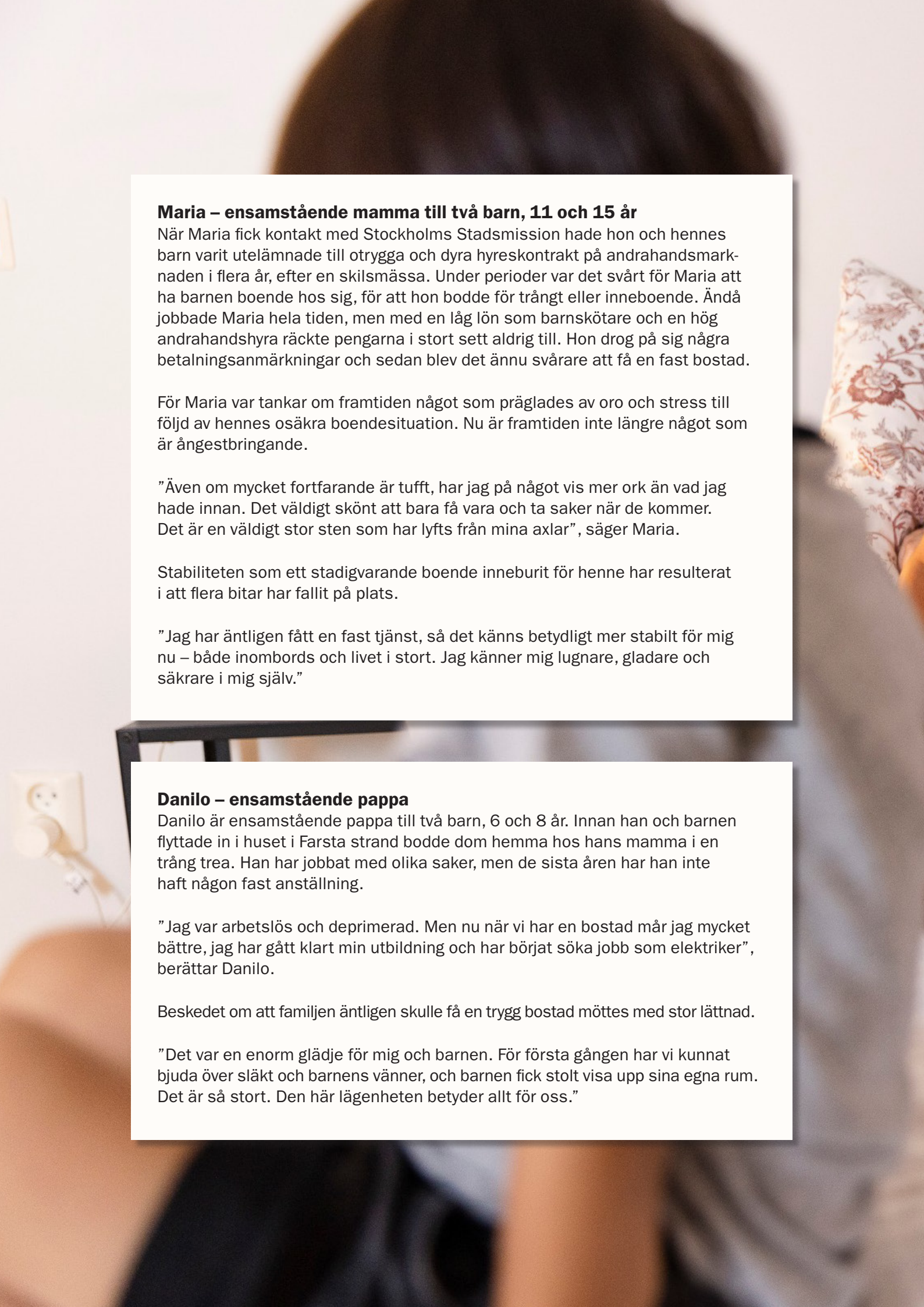
Det kan handla om unga vuxna som saknar resursstarka föräldrar och kontaktnät som hjälp in. Familjer som flyttat till Stockholm för arbete och saknar kötid och tillräckligt hög lön, eller människor som kommit till Sverige för att skapa ett nytt liv efter flykt från krig. Andra har tidigare haft en bostad, men efter en separation eller förändrad ekonomi räcker inkomsten inte längre för att möta de krav som ställs för att få eller behålla en lägenhet.

För hushållen i glappet

Den vanligaste bostadssökande hos Stockholms Stadsmission är en ensamstående förälder med ett eller flera barn. Hushåll med bara en inkomst men försörjningsbörda för fler har ofta svårt att få ekonomin att räcka till både hyra, mat och andra nödvändiga utgifter. Men även unga vuxna utan resursstarka föräldrar, äldre med låg pension och större barnfamiljer som behöver en trea eller fyra har svårt att klara dagens hyresnivåer, trots arbete eller annan egen försörjning.

När vi planerade vårt hus, valde vi att upplåta merparten av lägenheterna till de hushåll som har erfarenhet av strukturell hemlöshet. För oss var det ett naturligt vägval eftersom dessa hushåll är vår primära målgrupp. Det gav mening och legitimitet åt den investering vi gjorde: att skapa bostäder för människor som annars riskerade att bli kvar i glappet mellan bostadsmarknadens och välfärdssystemets trösklar.





Maria – ensamstående mamma till två barn, 11 och 15 år
När Maria fick kontakt med Stockholms Stadsmission hade hon och hennes barn varit utelämnade till otrygga och dyra hyreskontrakt på andrahandsmarknaden i flera år, efter en skilsmässa. Under perioder var det svårt för Maria att ha barnen boende hos sig, för att hon bodde för trångt eller inneboende. Ändå jobbade Maria hela tiden, men med en låg lön som barnskötare och en hög andrahandshyra räckte pengarna i stort sett aldrig till. Hon drog på sig några betalningsanmärkningar och sedan blev det ännu svårare att få en fast bostad.

För Maria var tankar om framtiden något som präglades av oro och stress till följd av hennes osäkra boendesituation. Nu är framtiden inte längre något som är ångestbringande.

”Även om mycket fortfarande är tufft, har jag på något vis mer ork än vad jag hade innan. Det väldigt skönt att bara få vara och ta saker när de kommer. Det är en väldigt stor sten som har lyfts från mina axlar”, säger Maria.

Stabiliteten som ett stadigvarande boende inneburit för henne har resulterat i att flera bitar har fallit på plats.

”Jag har äntligen fått en fast tjänst, så det känns betydligt mer stabilt för mig nu – både inombords och livet i stort. Jag känner mig lugnare, gladare och säkrare i mig själv.”

Danilo – ensamstående pappa
Danilo är ensamstående pappa till två barn, 6 och 8 år. Innan han och barnen flyttade in i huset i Farsta strand bodde dom hemma hos hans mamma i en trång trea. Han har jobbat med olika saker, men de sista åren har han inte haft någon fast anställning.

”Jag var arbetslös och deprimerad. Men nu när vi har en bostad mår jag mycket bättre, jag har gått klart min utbildning och har börjat söka jobb som elektriker”, berättar Danilo.

Beskedet om att familjen äntligen skulle få en trygg bostad möttes med stor lättnad.

”Det var en enorm glädje för mig och barnen. För första gången har vi kunnat bjuda över släkt och barnens vänner, och barnen fick stolt visa upp sina egna rum. Det är så stort. Den här lägenheten betyder allt för oss.”



Hamid och Ayesha, med tre barn
Hamid och Ayesha kom till Sverige för fem år sedan, de var hotade i sitt hemland Pakistan. De har tre barn mellan 8 och 13 och Hamid jobbar heltid på en flyttfirma och extra inom servicenäringen på helgerna. Ayesha studerar svenska och vill jobba inom vården någon gång i framtiden. Barnen älskar fotboll och kan nu träna regelbundet i fotbollslag. Innan de flyttade in i huset i Farsta flyttade de runt i små lägenheter på andra handskontrakt länge. Ibland bodde de alla fem i en liten tvåa.

”Vi är så tacksamma för att bo här. Barnen har det bra och vi vill bidra så mycket vi kan till huset. Ayesha lär sig bättre och bättre svenska och jag jobbar så mycket jag kan för att få ekonomin att gå ihop. Här kan vi börja drömma om framtiden igen.”

Bengt – pensionär och Bostad först
Bengt har haft ett långt alldeles vanligt liv, med familj och egen firma. Men han har också haft alkoholmissbruk, dragit på sig skulder och tappat fotfästet. Under många år levde han i hemlöshet, tappade kontakten med sina barn och fick flera allvarliga problem med hälsan. Han kom i kontakt med Stockholms Stadsmission via Socialtjänsten. Nu behöver han inte Bostad först längre, utan bor bra och bor kvar av egen kraft och är en engagerad medlem i kooperativet.

”Det är en otrolig skillnad, framför allt för måendet. Jag har en trygghet som jag inte haft tidigare. Här finns grannar som känner mig, som jag vet finns där om något allvarligt händer mig.”

Modellen i vår regi

I vårt hus har vi haft fokus på att hjälpa så många som möjligt med en bakgrund av hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden.

Därför har vi valt antal reserverade lägenheter och hyresnivåer som maximerar den sociala nyttan i vårt hus.

Fördelning av lägenheter:
Vi har tre olika lägenhetskategorier med olika hyresnivåer i vårt hus. Drygt 40 procent av lägenheterna har en normhyra och knappt 60 procent har en lägre hyresnivå.

Normhyran baserades på 2022 års presumtionshyra för likvärdiga nyproduktioner i området, 2 100 kronor/kvadratmetern. De rabatterade lägenheterna hade 15 procent rabatt och 24 procent rabatt.

På så sätt kunde vi ge så många hushåll som möjligt en bostad med prisrimlig hyra och ändå klara av ett positivt driftsnetto med våra avkastningskrav.

Förmedling av lägenheter:
Cirka 80 procent av lägenheterna matchades av Stockholms Stadsmissions enhet Bobyrån och utifrån de hushåll Bobyrån haft kontakt med.

En mindre del av lägenheterna, cirka 20 procent eller sju bostäder, förmedlades via Stockholms Bostadsförmedling.

På så sätt kunde vi erbjuda så många av Bobyråns bostadssökande en bostad som möjligt, men samtidigt tillse en större variation av bakgrunder och erfarenheter i huset. Bobyrån gör sin matchning efter tydliga kriterier och med beräkning av hyresutrymme som matchas till lägenhet med anpassad hyra.

För att andra aktörer skulle kunna ta efter även om de saknade ”egen” bostadsförmedling ville vi pröva en mer standardiserad form av förmedling via Bostadsförmedlingen. Här använde vi omvända kriterier, men följde i övrigt Bostadsförmedlingens gängse process. Det fungerade också bra.

Matchning, boendestöd och delaktighet
En central del i genomförandet har varit att säkerställa att varje hushåll matchas till en bostad med en hyresnivå som motsvarar hushållets ekonomiska förutsättningar. Genom Bobyrån har Stockholms Stadsmission ansvarat för behovsbedömning, matchning och förmedling av bostäderna.

När hushållen flyttat in har Bobyrån fortsatt att vara en viktig aktör genom mjuk förvaltning, och vräkningsförebyggande arbete. Centralt för att göra det är att vara närvarande i huset och skapa relationer med hyresgästerna. Bobyrån har därför ett eget kontor i huset där de utgår ifrån ett par dagar i veckan. Verksamheten har fungerat som en länk mellan hyresgäster, den kooperativa hyresrättsföreningen och fastighetsägaren, med målet att skapa trygghet, långsiktighet och goda boendeförutsättningar.

Den kooperativa upplåtelseformen är en viktig del av modellen och vårt hus. Den möjliggör den differentierade hyressättningen och erbjuder en struktur för hyresgästernas delaktighet och engagemang. Kooperativet fungerar som en bostadsrättsförening och hyresgästerna är medlemmar i föreningen och ges möjlighet att påverka sitt boende och bidra till gemenskap och trivsel i huset. För att skapa goda förutsättningar för delaktighet har föreningen fått professionellt stöd från Stockholms Stadsmission. Föreningen och Bobyrån arbetar tillsammans för att stärka den kollektiva förmågan och det gemensamma ansvaret för huset.



Om att samarbeta med Stockholms Stadsmission och förmedla med omvända kriterier:

Att arbeta med Kymmendöprojektet och omvända kriterier vid förmedlingen var intressant och gav oss många nya insikter. Flera av dem kan vi ta med oss i arbetet framåt med andra aktörer i regionen. I mina samtal med fastighetsägare har jag uppfattat ett större intresse för att bredda målgruppen. Där har vi haft nytta av att vara en liten del i ert projekt, att kunna berätta för andra aktörer om hur ni gjorde.

Jana Kimvall Hagel,
Bostadsförmedlingen

Fakta: Om Bobyrån

Bobyrån är Stockholms Stadsmissions enhet för hushåll i strukturell hemlöshet. Genom samarbete med fastighetsägare skapar Bobyrån vägar till långsiktiga bostäder för hushåll som annars riskerar att bli kvar i osäkra boendelösningar. Bobyrån arbetar med att både hjälpa människor in på bostadsmarknaden och skapa förutsättningar för att de ska kunna bo kvar över tid. Bobyrån spelar stor roll för vårt socialt hållbara hyreshus. De har matchat och behovsförmedlat lägenheter och sköter om den mjuka förvaltningen i huset.

Att beräkna hyresutrymme och matcha rätt

- Bobyrån genomförde en ekonomisk utredning av varje hushålls betalningsförmåga.
- Hushållets inkomster vägdes mot normerade levnadskostnader enligt Kronofogdens riktlinjer.
- Resultatet visade hushållets hyresutrymme och låg till grund för vilken lägenhetskategori som var aktuell.
- För de rabatterade lägenhetskategorierna, behövde hushållets hyresutrymme ligga inom ett visst intervall. Hushållets hyresutrymme fick inte överstiga ett visst belopp och heller inte understiga Kronofogdens norm.
- För den lägenhetskategori som låg på vanlig normhyra utan rabatt behövde hushållets hyresutrymme vara minst en viss nivå.
- Hushållets storlek vägdes också in för att säkerställa en ändamålsenlig användning av bostäderna.

Arkitekturens roll – när modellen blir plats, hem och vardag

Arkitekturen har varit en viktig del av Kymmendöprojektets sociala ambition. Målet har varit att skapa ”helt vanliga” bostäder med god standard – inte en billigare särlösning eller ett hus som sänker platsens kvalitet. Kymmendöhuset skulle tvärtom bidra positivt till Farsta strand och ge hyresgästerna hem som känns värdiga, genomtänkta och likvärdiga med andra nyproducerade bostäder.

För att nå dit fattades tidigt beslut om byggsystem och grundläggande utformning tillsammans med entreprenören Wästbygg och FB Bostad som hjälpte oss att vara en god byggherre. Projektgruppen tog fram en prioriteringslista kopplad till kalkylen, med de kvaliteter som var viktigast att bevara exempelvis tegelsockeln, radhusens självständiga volym, gavelbalkongerna och de stora öppningsbara fönsterpartierna. Ledordet var ”så mycket boendekvalitet som möjligt för pengarna”. Genom att enas tidigt och hålla fast vid prioriteringarna kunde huset optimeras utifrån både behov och byggmetod, utan sena omtag eller neddragningar.





Om arkitekturen:

Vi är mycket glada och tacksamma för att få ha varit en del i detta betydelsefulla projekt. I Kymmendö 4 har vi med en medveten organisering och utformning av arkitekturen försökt stärka de tunna sociala banden som bygger tillit mellan människor och förhoppningsvis en känsla av att höra till. Vår förhoppning är att utformningen ska bidra till att ge en känsla av att vara betydelsefull, våga synas och ta plats. En arkitektur som med små medel säger: hej, välkommen till ditt hem, du är betydelsefull.

Åsa Kallstenius, Kod arkitekter

En stolt gestaltning som stärker platsen

Kymmendö 4 består av ett punkthus och en radhuslänga vid ett mindre torg i Farsta strand. Bebyggelsen är utformad för att förstärka platsen och ge området värme och karaktär. Det röda teglet i sockeln ramar in torget, medan de rödbruna putsfasaderna samspelar med blodlönnen mitt på platsen. Huset är samtidigt utformat för att bidra till stolthet, tillhörighet och en känsla av betydelse – en arkitektur som med små medel säger: ”Hej, välkommen hem, du är betydelsefull.”

Många rumsligheter och en egen vrå

Hyreshuset är utformat för att möta olika hushålls behov och skapa en naturlig blandning av boende. Ledorden var ”många rumsligheter och en egen vrå”. Lägenheterna har därför ritats yteffektivt, med många användbara rum och avskilda platser även på begränsad yta.

Punkthuset rymmer lägenheter från 1 till 3 rok, medan större familjer kan bo i fyra tvåvåningsradhus om 4 rok med egen entré från torget. De flesta lägenheter har förråd inne i bostaden. Förråden har vanliga fönster och större yta än regelverket kräver, vilket skapar ett extra rum för exempelvis läxläsning, arbete eller förvaring. Även separata kök och vardagsrum, balkonger i gavellägenheter, stora öppningsbara franska fönster och ljusa, slitstarka materialval har bidragit till att skapa hög boendekvalitet.

En plats för möten som stärker gemenskap

Arkitekturen har också organiserats för att stärka vardagens möten. Gemensamhetslokalen ligger i bästa läge mot torget och kan användas för aktiviteter, möten och utställningar. Intill finns ett kontor för Stockholms Stadsmissions hyresgästnära förvaltning, utformat för att på sikt kunna omvandlas till en vanlig lägenhet.

Den gemensamma gården är utformad med växtlighet, lekytor och sittplatser. Den ramas in av en röd spaljé som markerar gränsen mellan privat och offentligt, men samtidigt tillåter insyn och kontakt med omgivningen. Gård, entré och radhusens uteplatser är placerade så att de boende naturligt ser varandra i vardagen. På så sätt blir huset inte bara en plats att bo på, utan en del av den sociala infrastrukturen.










Här byggs socialt hållbara bostäder
- för att fler ska bo bra och bo kvar

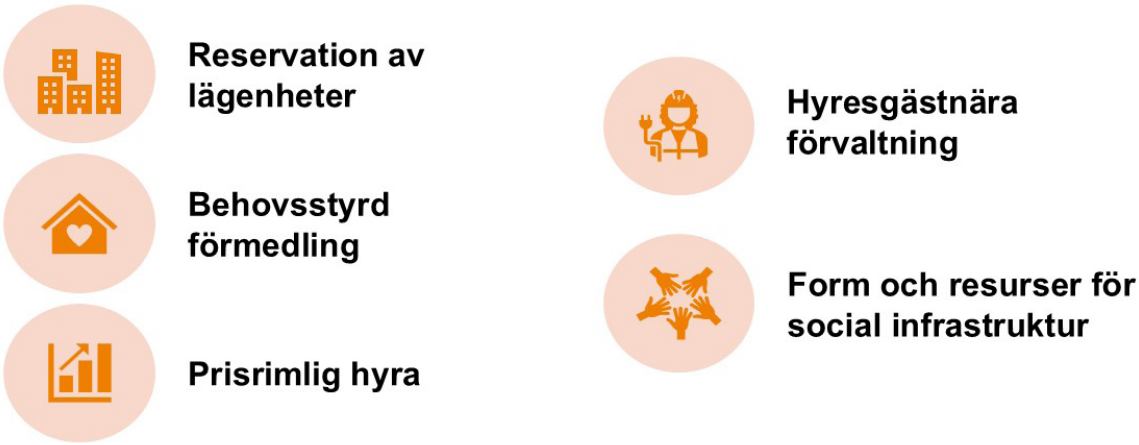


Vad är Kymmendömodellen?

Kymmendömodellen är tänkt att fungera som en modell med fem byggstenar som svarar mot de sociala värden som behövs för att bidra till socialt hållbara bostäder. Byggstenarna kan anpassas efter lokala förutsättningar, behov och möjligheter. Andra aktörer kan använda en eller ett par, eller alla byggstenar. För att göra den helt komplett utgår man från den kooperativa hyresrätten som upplåtelseform.

Nu ska vi gå igenom byggstenarna och hur de kan användas av andra aktörer.

Modellens byggstenar



Byggstenarna utgör grunden i Kymmendömodellens socialt hållbara bostadslösning. De kan användas var för sig eller tillsammans, och behöver alltid anpassas efter lokal kontext, målgrupp och aktörernas ansvar och ambition.

Utifrån de identifierade utgångspunkterna utvecklade vi en modell som skulle balansera hushållens behov, fastighetsägarens ekonomiska förutsättningar och samhällets behov av tryggare bostadsområden och ökad social sammanhållning – inom ramen för den svenska bostadsmodellen. Den svåraste frågan var hur hyrorna skulle kunna hållas nere för hushåll med låga inkomster, utan att ekonomin i huset som helhet blev ohållbar.

Den kooperativa hyresrätten som lösning och förutsättning

Den kooperativa hyresrätten blev en avgörande del av lösningen. Upplåtelseformen kooperativ hyresrätt gjorde det möjligt att kombinera differentierade hyror med en juridiskt trygg och transparent struktur, samtidigt som ekonomin kunde bära över tid – om än utan vinstmaximering. Den kooperativa formen gav också en struktur för delaktighet, gemenskap och långsiktigt ansvarstagande i boendet.

Tillsammans med övriga byggstenar utgör detta grunden i Kymmendömodellen. Byggstenarna kan användas var för sig eller tillsammans, och kombineras på olika sätt beroende på lokal kontext, målgrupp och aktörernas förutsättningar.

Fakta: Skillnaden mellan Kymmendöhuset och modellen

Vad är skillnaden mellan Kymmendömodellen och Stockholms Stadsmissions hus i Farsta strand?

Modellen är utvecklad för att kunna användas av många olika aktörer och anpassas efter aktörens förutsättningar, lokala förutsättningar och kommunens handlingsplan för bostadsförsörjning etc. Här kan de olika byggstenarna användas och anpassas efter den aktör och den kommun som ska göra den.

Huset i Farsta strand är Stockholms Stadsmissions egna tillämpning av modellen, där vi valt att prioritera en större andel hushåll med erfarenhet av hemlöshet och bostadsutsatthet samt fler bostäder med lägre hyror än vad som normalt rekommenderas i modellen. Stockholms Stadsmission har valt detta utifrån sitt grunduppdrag om att hjälpa de allra mest utsatta.

Reservationer

Reservera en andel av bostäderna för de hushåll som modellen är avsedd att nå. Bostäderna bör motsvara målgruppens faktiska behov, till exempel större lägenheter för barnfamiljer eller mindre lägenheter för ensamstående. Som riktmärke kan 10–30 procent av bostäderna i ett projekt avsättas för socialt hållbara matchningar.

För att reservationerna ska få bäst effekt behöver de kopplas till behovsförmedling.

Behovsförmedling

Använd de reserverade lägenheterna till behovsförmedling. Behovsförmedling kombinerar transparenta kriterier med en viss grad av individuell matchning. Bostäderna fördelas inte enbart efter kötid, utan utifrån tydliga kriterier som väger in hushållets boendesituation, betalningsförmåga och möjlighet att själv få en bostad. På så sätt kan förmedlingen bli både rättssäker och träffsäker för hushåll med specifika behov.

Utgå exempelvis från kommunens underlag och analyser om vilka hushåll som har svårt att efterfråga en bostad i kommunen, samt det lagstadgade bostadsförsörjningsansvar som varje kommun har. Det kan definieras som hushåll i strukturell hemlöshet, hushåll med låga inkomster, äldre och unga hushåll med svag köpkraft etc. Viktigt är att det tar sikte på grupper som är exkluderade från den ordinarie bostadsmarknaden.

Prisrimlig hyra

En del av lägenheterna behöver kunna erbjudas till hyresnivåer som hushåll med låga eller osäkra inkomster faktiskt kan bära. Modellen bör därför utformas så att olika hyresnivåer kan tillämpas på ett transparent, rättvist och långsiktigt hållbart sätt. I Kymmendömodellen möjliggörs detta genom den kooperativa hyresrätten, som ger förutsättning för att ha en differentierad hyressättning. Hushåll med mer normal betalningsförmåga avseende hyra erbjuds lägenhet med standardhyra och hushåll med lägre betalningsförmåga avseende hyra erbjuds en lägenhet med lägre hyra.

Hyresgästnära förvaltning

Hyresgästnära förvaltning bygger på närvaro, lokalkännedom och goda relationer. Syftet är att skapa tryggare boendemiljöer, förebygga vräkningar och stödja människor att bo kvar. Därför behöver fastighetsägaren tidigt kunna uppmärksamma och hantera hyresskulder, störningar eller andra signaler på att ett boende riskerar att inte fungera.

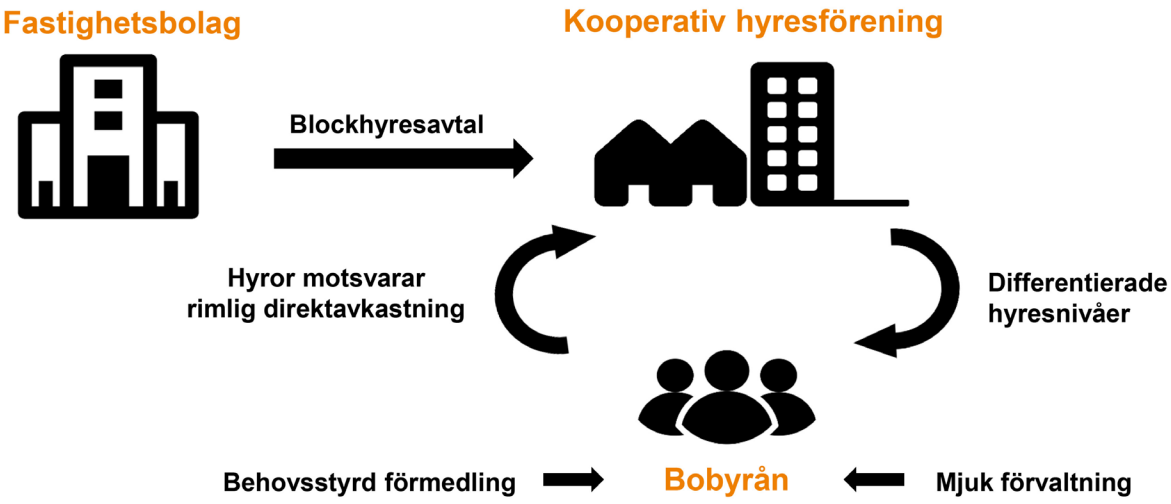
Social infrastruktur

Social infrastruktur handlar om att skapa strukturer, funktioner och resurser som stärker trygghet, gemenskap och delaktighet i huset eller området. I Kymmendömodellen sker detta genom den kooperativa hyresrättsföreningen, med stöd av Bobyrån som katalysator för gemenskap, boendeinflytande och lokal organisering.



Hur fungerar Kymmendömodellen?

Byggstenarna fogas samman i en ägar- och förvaltningsstruktur som bygger på riskdelning, samverkan och gemensamt ansvarstagande. Tillsammans ansvarar tre parter för olika delar av helheten och samspelar för att förvalta huset och dess hyresgäster hållbart över tid. Man kan förklara den såhär;



Fastighetsägaren ansvarar för huset och dess ekonomi. Den kooperativa hyresrättsföreningen hyr hela huset på ett långt blockhyresavtal och fungerar som hyresvärd. Båda parter köper in varsin del av den hyresgästnära förvaltningen för att hålla en hög nivå av social hållbarhet över tid. Tillsammans skapar de en modell som förenar professionellt fastighetsägande med social hållbarhet.

Tre huvudparter i modellen:

Fastighetsägarens roll

Fastighetsägaren äger och hyr ut fastigheten, ansvarar för långsiktig ekonomi, drift och utveckling och behöver ha en tydlig ambition att bidra till socialt hållbar bostadsförsörjning. Den sociala ambitionen styrs genom blockhyresavtalet.

- **Äga och utveckla fastigheten** med ansvar för långsiktigt värde, drift och underhåll.
- **Upplåta fastigheten till den kooperativa hyresrättsföreningen** genom ett blockhyresavtal.
- **Ansvara för teknisk förvaltning,** drift, underhåll och att fastigheten uppfyller gällande krav.
- **Skapa stabila villkor** för föreningen genom tydliga avtal, ansvarsfördelning och långsiktiga ramar.
- **Möjliggöra social hållbarhet,** genom något lägre avkastningskrav initialt, samt med kunnig förvaltning ge föreningen utrymme för att arbeta med boendeinflytande, gemenskap och behovsanpassad uthyrning.

Den kooperativa hyresrättsföreningens roll

Den kooperativa hyresrättsföreningen fungerar som hyresvärd för hyresgästerna och bär den sociala dimensionen i modellen. Genom föreningen kan boendeinflytande, behovsanpassad förmedling och gemenskapsutveckling kombineras med professionell förvaltning, tydlig styrning och långsiktig uppföljning.

- **Hyr fastigheten** av fastighetsägaren genom ett blockhyresavtal och upplåter bostäderna till sina medlemmar.
- Fungerar som **hyresvärd** för de boende och ansvarar för relationen till hyresgästerna.
- Ger de boende möjlighet att vara både hyresgäster och medlemmar, vilket stärker delaktighet, inflytande och gemensamt ansvar för boendemiljön.
- **Styrs genom stadgar,** föreningsstämma och en vald styrelse som ansvarar för föreningens verksamhet, ekonomi och långsiktiga utveckling.
- Kombinerar hyresgästrepresentation med professionell kompetens i styrelse och förvaltning, enligt principer som används inom etablerade kooperativa bostadsorganisationer som Riksbyggen, HSB, SKB m.fl.

Fakta: Om Kooperativ hyresrätt

Kooperativ hyresrätt är en upplåtelseform där en ekonomisk förening upplåter hyresrätter till sina medlemmar. Föreningen kan antingen äga fastigheten eller hyra den av en fastighetsägare. Upplåtelseformen brukar beskrivas som en spekulationsfri mellanform mellan hyresrätt och bostadsrätt, med två huvudvarianter: ägarmodellen och hyresmodellen. I Kymmendömodellen hyr föreningen fastigheten av fastighetsägaren.

Den regleras genom en särskild lagstiftning för kooperativ hyresrätt, vilket ger möjlighet att utforma hyresmodeller och hyresdifferentiering på ett transparent, förutsägbart och juridiskt hållbart sätt inom ramen för föreningens stadgar och avtal.

Den hyresgästnära förvaltningens roll
I Kymmendömodellen används en mer hyresgästnära och närvarande förvaltningsfunktion som kompletterar den ordinarie fastighetsförvaltningen och finns i gränsytan mellan fastighetsägare, den kooperativa hyresrättsföreningen och hyresgästerna. Inom Stockholms Stadsmission utför Bobyrån denna funktion, under namnet Mjuk förvaltning. Funktionen kan organiseras i egen regi, genom idéburet stöd eller som upphandlad tjänst, men syftet är detsamma: att skapa goda förutsättningar för hushållen bo bra och bo kvar över tid.

Funktionens roll:

- Behovsförmedling
- Relationsskapande närvaro
- Vräkningsförebyggande arbete
- Stöd till gemenskap och trygghet

Om den sociala innovationen i Kymmendömodellen:

> **Det mest innovativa med Kymmendömodellen är att den använder befintliga institutionella förutsättningar på ett nytt sätt för att skapa nya möjligheter inom bostadsförsörjningen.**



Från vänster: Han Suck Song, docent i bygg och fastighetsekonomi, Ingalill Söderberg, docent i Fastighetsekonomi och Linda Lövgren, doktorand, samtliga från KTH. Forskartemat bakom projektet Kymmendömodellen – nya bostadslösningar för strukturellt hemlösa.

Övriga viktiga komponenter i modellen

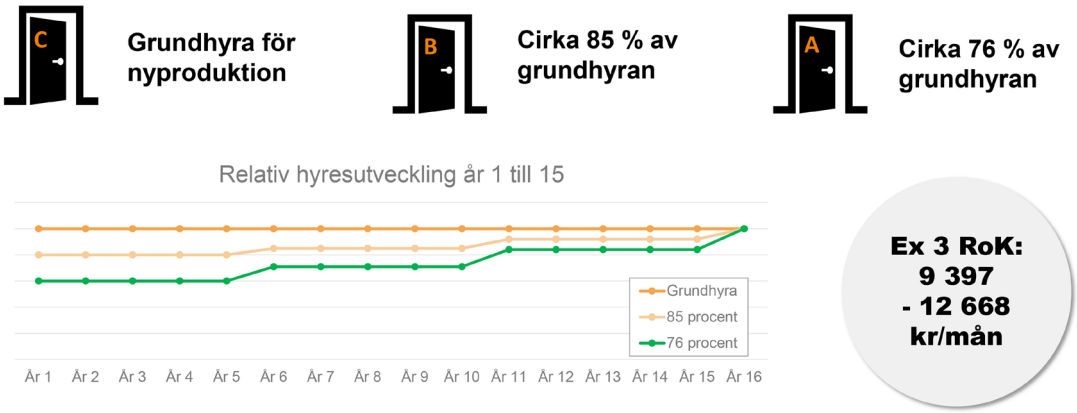
Hyrestrappan

Hyrestrappan är den mekanism i Kymmendömodellen som gör de rabatterade hyrorna tidsbegränsade och förutsägbara. Den innebär att lägenheter som har en lägre hyra vid inflytt trappas upp stegvis enligt en plan som är känd från början.

På så sätt får hushållet en lägre boendekostnad i starten, samtidigt som det är tydligt hur hyran utvecklas över tid. Efter upptrappningsperioden når alla lägenheter samma hyresnivå som övriga jämförbara bostäder i huset.

Idén är inspirerad av hur kommersiella fastighetsägare ibland använder tillfälliga hyresrabatter eller successiv upptrappning för att ge nya hyresgäster bättre förutsättningar att etablera sig innan full hyra börjar gälla.

De första årens lägre intäkt och vinst kan därmed behandlas som en social investering under de år som hyresnivån är lägre. Därefter ligger hyresintäkterna för hela fastigheten på likvärdiga och normala nivåer.



Här kan vi se skillnaden i hyra för en av våra 3:or och hur den utvecklas övertid. Om du är en ensamstående mamma med två-tre barn behöver du bo i en liten trea. Om du jobbar som undersköterska har du inte råd med normhyran på 12 668 kronor, däremot kan du klara den lägsta nivån. När fem år har gått har du kanske fått möjlighet att gå upp i tid och lön och kan därför klara av en högre hyresnivå.

Vi får ofta frågor om vad hyresgästerna själva säger om de olika hyresnivåerna. De flesta tycker att det är bra och förstår varför det behövs.



”Det är ju det bästa med den här modellen, att alla får råd att bo, säger en av våra hyresgäster.

Kymmendömodellens potential för en socialt hållbar bostadsförsörjning

Det övergripande strategiska målet med Kymmendöprojektet har varit att utveckla en modell som är socialt och ekonomiskt hållbar och möjlig att använda i större skala.

Kymmendömodellen ska förstås som ett ramverk med byggstenar som skapar socialt värde. Hur lösningen ser ut i praktiken kan och bör variera mellan platser och andra aktörers förutsättningar. Modellens effekt på minskad hemlöshet uppnås genom att fler aktörer använder sina verktyg tillsammans för att sänka trösklarna till bostadsmarknaden och skapa fler socialt hållbara bostäder.

Självklart är en hållbar ekonomi en grundförutsättning för att det ska bli möjligt att göra. Så, hur påverkas ekonomin för en ”vanlig” bostadsaktör, om de väljer att göra Kymmendömodellen?

Ekonomiska förutsättningar för uppskalning

För att ge en rättvisande bild av modellens ekonomiska förutsättningar har ett fiktivt kalkylexempel genomförts där en och samma fastighets ekonomi redovisas med eller utan Kymmendömodellens applicering.

Exemplet ska inte läsas som en färdig mall, utan som ett sätt att tillämpa modellen för en extern fastighetsägare, samt vilka ekonomiska effekter det kan få för fastighetens ekonomi.

Vid jämförelse av fastigheten med och utan modell blir det tydligt att tillämpningen av modellen framför allt påverkar fastigheten intäkter. Detta i form av lägre hyresintäkter under en period, vilket påverkar fastighetsvärde och projektmarginal. Vidare bidrar en blockuthyrning av fastigheten till en stabil och förutsägbar uthyrning samt minskad vakansrisk.

Sammantaget innebär detta att en extern fastighetsägare kan tillämpa modellen, få en förutsägbar och hållbar fastighetsekonomi samt bidra till en mer socialt hållbar

bostadsförsörjning mot en lägre hyresintäkt under en period. Frågan fastighetsägare bör ställa sig är om de sociala och riskreducerande effekterna motiverar den ekonomiska avvägningen, och hur kostnaden bör fördelas mellan de aktörer som får del av det sociala värdet som skapas.

Modellen i en annan regi – Fiktiv fastighet med och utan modell

Indata fiktiv fastighet, utan modell:

- Fastigheten omfattar 60 lägenheter
- Normhyra om 2 250 kr
- Hyresnivåer räknas upp 3,5 % /år
- Belåningsgrad om 50 % av fastighetens värde, ränta om 5,5 %, amortering 2 %

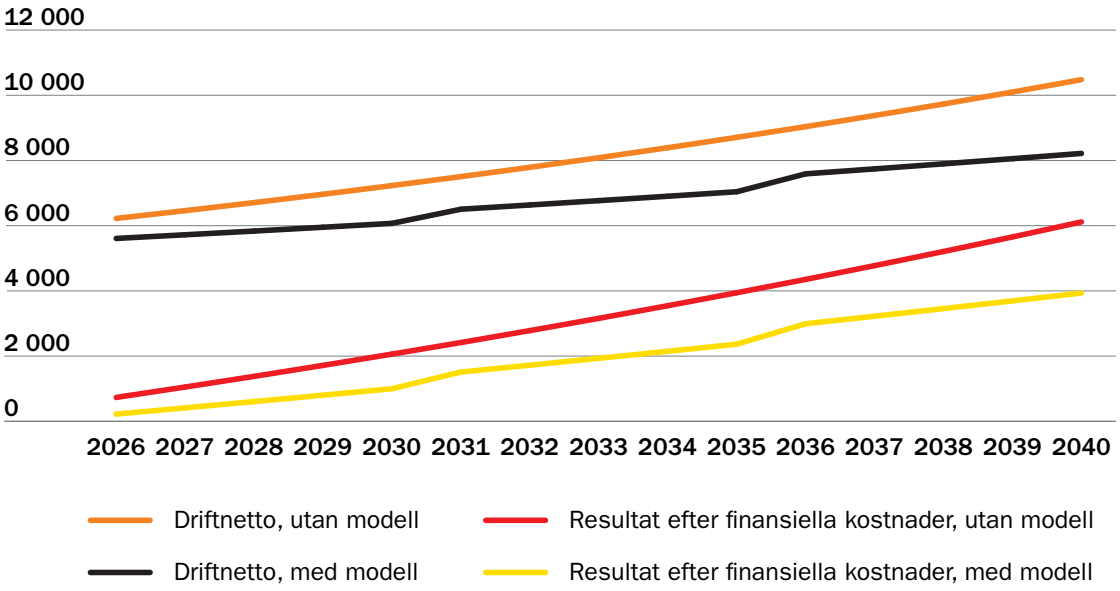
Indata fiktiv fastighet, med modell:

- Fastigheten omfattar 60 lägenheter
- Normhyra om 2 250 kr
- Hyresnivåer räknas upp 3,5 % /år
- Belåningsgrad om 50 % av fastighetens värde, ränta om 5,5 %, amortering 2 %
- 25 % av lägenheterna har rabatterade hyror och betalar 75 %, 84 % och 92 % av grundhyran. Övriga 75 % av lägenheterna hyrs ut till ordinarie hyresnivå
- 75 % av de boende betalar en medelmsavgift om 2 000 kr /år och 25 % betalar en medlemsavgift om 500 kr /år
- Blockhyra och blockhyresrabatt räknas upp med 2 % /år

Fiktiv fastighet med och utan modell. Exemplet jämför en fiktiv fastighet där Kymmendömodellen appliceras med en motsvarande fastighet utan modell. Syftet är att visa modellens ekonomiska påverkan, framför allt genom lägre hyresintäkter, lägre initialt fastighetsvärde och lägre projektmarginal, samtidigt som blockuthyrning och kooperativ förvaltning kan bidra till stabil uthyrning, förutsägbar fastighetsekonomi, och vissa minskade kostnader.

I exemplet utgår vi från att en fastighetsägare med ekonomisk soliditet och hög ambition inom social hållbarhet gör ett hus med Kymmendömodellen i ett område där de projekterar för flera bostadsfastigheter med olika upplåtelseformer.

Modellen i annan regi – Driftnetto och resultat efter finansiella kostnader



Driftnetto och resultat efter finansiella kostnader. Figuren jämför utvecklingen i en fiktiv fastighet med och utan Kymmendömodellen. Exemplet visar att modellen kan ge positivt driftnetto och resultat efter finansiella kostnader redan från år 1, men med lägre avkastning än i en motsvarande fastighet utan modellen. Skillnaderna påverkas framför allt av lägre hyresintäkter, antaganden om blockuthyrning och vakans, samt projektspecifika faktorer som normhyra, finansieringsvillkor och hur hyresrabatten trappas ned över tid.

Potential för uppskalning

Kalkylexemplet visar att Kymmendömodellen inte behöver stå i motsats till ekonomisk hållbarhet. Under rätt förutsättningar kan modellen ge positivt resultat efter finansiella kostnader, men med lägre avkastning än ett motsvarande projekt utan sociala åtaganden. Därför blir den avgörande frågan hur förutsättningarna kan stärkas och hur kostnaden kan delas mellan de aktörer som också får del av nyttan.

Modellens största potential ligger i att den kan användas, anpassas och utvecklas av många olika aktörer.



Om Kymmendömodellens potential och andra aktörers möjlighet att inspireras av den:

Kymmendömodellen är ett inspirerande initiativ av Stockholms Stadsmission med stor potential! Den visar fastighetsbranschen att ett fastighetsbestånd kan innehålla socialt hållbara bostäder med begränsade ekonomiska effekter. Modellens flexibilitet visar att med rätt avvägningar och ett fåtal avsteg från vanlig branschpraxis, kan delar av en fastighet eller ett fastighetsbestånd anpassas till socialt hållbara bostäder.

Andra aktörer kan direkt inspireras av Kymmendömodellen. En fastighetsägare kan nu enklare integrera sin version av modellen i sin verksamhet. Möjligheten att dela risk med exempelvis bank och kommun inspirerar fler aktörer att tillsammans skapa fler socialt hållbara bostäder på marknadsmässiga villkor.

Johanna Holmberg, vd och partner för NCM Development AB som har bistått Stockholms Stadsmission under Kymmendöprojektet med kunskap om fastighetsutveckling.

Vad behöver finnas på plats för att modellen ska fungera i annan regi?

Grundförutsättningar i projektet

- Hög nyttjandegrad i byggnaden, så att ineffektiva ytor minimeras.
- Låg produktionskostnad, exempelvis genom typhus, större projektvolym eller upprepning i flera projekt.
- Rimlig markkostnad, gärna genom befintliga byggrätter, markanvisning med sociala mål eller villkor som stärker kalkylen.
- En långsiktig fastighetsägare som kan bära modellen över tid.

Flexibilitet i modellen

- Andel reserverade eller rabatterade lägenheter. 10–30 procent
- Antal hyreskategorier och nivåer i hyrestrappan.
- Normhyra, blockhyra och blockhyresrabatt. 25 procent, 15 procent rabatt.
- Modell för behovsförmedling, matchning och bedömning av hyresutrymme.

Rätt samverkansparter

- En kommun som vill använda markpolitik, bostadsförsörjningsansvar och eventuella garantier för att sänka trösklarna till bostadsmarknaden.
- Banker eller investerare som ser värdet i social investering, stabil uthyrning och minskad vakansrisk.
- Civilsamhälle eller annan aktör med kunskap om målgrupper, behovsförmedling och hyresgästnära förvaltning.

Delad nytta och delad kostnad

Modellen skapar värde för flera aktörer: fastighetsägaren genom stabilare uthyrning och lägre vakansrisk, kommunen genom förbättrad bostadsförsörjning och banken eller finansiären genom möjlighet att stödja en social investering med tydlig hållbarhetsprofil. Om nyttan delas bör även kostnaden för modellen kunna betraktas som en gemensam investering.

Social nytta och projektresultat

Ett hem är mer än ett tak över huvudet. När människor får en trygg bostad förändras inte bara deras boendesituation – de får möjlighet att bygga relationer, planera för framtiden och skapa ett bättre liv för sig själva och sina barn.

I detta kapitel ska vi berätta om hur det gått för våra hyresgäster och oss, och vilka lärdomar vi gjort från de två år som huset varit inflyttat.



För den som länge saknat en stadigvarande bostad innebär ett eget hem trygghet, framtidstro och bättre förutsättningar att bygga ett gott liv för sig själv och sin familj. I detta kapitel presenteras de resultat om deltagarnytta som hittills kunnat identifieras i Kymmendöprojektet. Underlaget bygger på Stockholms Stadsmissions egna uppföljningar samt preliminära resultat från den pågående KTH-forskningen inom det Formas-finansierade forskningsprojektet.

> **Jag har flyttat omkring väldigt mycket. Mycket på skyddade boenden och så. Men ja, det har inte varit något stabilt någon gång i mitt liv.**

> **Vardagssinnesron. Jag är hemma. Jag är hemma hos mig. Det är lugnt.**

> **...det är mitt hem. Men det dröjde ganska länge innan jag förstod det tror jag.**

Citat från hyresgäster i vårt socialt hållbara hyreshus, från KTH:s delrapport

Social nytta på individnivå: När bostaden blir en plattform för livet

Det tydligaste resultatet efter det första året är att bostaden har skapat trygghet och stabilitet i människors vardag. För många beskriver hyresgästerna inflyttningen som en omvälvande förändring – från osäkra boendeförhållanden till ett permanent hem. Flera berättar att det tog tid att förstå att bostaden faktiskt var deras. Samtidigt framträder en gemensam erfarenhet: när den akuta oron över boendet försvinner frigörs energi till annat. Fokus kan flyttas från att lösa dagens situation till att bygga morgondagens.

Särskilt tydligt är detta i berättelserna om barnen. Ett eget hem innebär inte bara en adress, utan bättre förutsättningar för skolgång, vänskapsrelationer och en trygg uppväxt. För många familjer har bostaden blivit den stabila grund som gjort det möjligt att planera framåt och skapa en mer förutsägbar vardag.

Den sociala nyttan på individnivå kan sammanfattas i fem områden:

- **Trygghet och framtidstro** – ett permanent hem skapar stabilitet och möjlighet att planera för framtiden.
- **Starkare familjeliv** – barn får bättre förutsättningar för skolgång, fritid och sociala relationer.
- **Arbete och egen försörjning** – ökad stabilitet gör det lättare att fokusera på arbete, utbildning och långsiktig etablering.
- **Gemenskap och tillhörighet** – grannar lär känna varandra, hjälper varandra och utvecklar en gemensam ansvarskänsla för huset.
- **Delaktighet och ansvarstagande** – den kooperativa formen skapar engagemang och en vilja att bidra till både huset och de människor som bor där.

Social nytta på gruppnivå: Att skapa community, trygghet och trivsel i området

> **Jag kan göra något för barnen i huset. Vara en förebild för dem.**

> **Här i vårt hus med våra grannar litar vi på varandra. Vi kanske inte känner varandra, men vi vet vilka som bor här, och vi träffas på aktiviteter som städdagar. Vi träffas ofta. Stadsmissionen har ju ordnat väldigt mycket.**

Citat från hyresgäster i vårt socialt hållbara hyreshus, från KTH:s delrapport

Internationell forskning visar att bostadsmodeller där boende ges inflytande och möjlighet att ta ansvar för sin boendemiljö kan stärka gemenskap, bidra till inkludering, trygghet samt social sammanhållning. Erfarenheterna från Kymmendöprojektet bekräftar detta. Den kooperativa hyresrätten, den hyresgästnära förvaltningen och satsningen på social infrastruktur har skapat konkreta förutsättningar för relationer, delaktighet och lokalt engagemang.

Även i närområdet märks förändringen. Huset ersatte en tidigare övergiven byggnad vid Farsta strands torg och har tillsammans med andra lokala insatser bidragit till mer aktivitet, fler möten och en mer levande plats. Det går inte att isolera projektets effekt från andra förändringar i området, men utvecklingen ligger tydligt i linje med forskning som visar att boendeinflytande, närvaro och sociala nätverk kan stärka trygghet och trivsel.

Social nytta på samhällsnivå: Bostaden som grund för delaktighet och social hållbarhet

Den kanske viktigaste samhällsnyttan handlar om att människor får möjlighet att etablera sig på bostadsmarknaden och bo kvar över tid. Forskningen visar att en stabil bostad ofta är en förutsättning för arbete, studier, hälsa, sociala relationer och möjligheten att planera för framtiden.

Kymmendömodellen visar hur fler hushåll kan få tillgång till en långsiktig bostad inom den ordinarie bostadsmarknaden, i stället för att hänvisas till tillfälliga eller parallella lösningar. De långsiktiga samhällseffekterna behöver fortsatt följas, men modellen ligger tydligt i linje med forskning som visar att trygga och varaktiga boendelösningar skapar värden långt utanför bostadens egna väggar.

Under de första åren satsade vi mycket på barnaktiviteter i vår lokal på bottenvåningen. Det var ett medvetet sätt att bygga relationer mellan vår personal på Bobyrån och barn och vuxna i huset. Särskilt populärt var fredagsmyset med husvärden Emeli Karlström.



Om hur det var att jobba som husvärd under Kymmendös första år:

> **I Huset bor många människor som blivit svikna av samhället och välfärdssystemet. De behöver stöd för att tro på sin egen förmåga, att få sina rättigheter tillgodosedda, men också stöd i att ta eget ansvar och agera för sig själv och sina medmänniskor. Att jobba som husvärd här under det första året har varit som att sitta på första parkett och se människor ta makten över sina liv. Jag blev berörd till tårar varje vecka.**

Emeli Karlström, Bobyrån

Praktiska erfarenheter och lärdomar

Hyresskulder och omflyttningar

Merparten av hushållen som flyttade in i Kymmendöhuset hade från början en ansträngd ekonomi. För flera innebar den nya bostaden ökad trygghet och stabilitet, men den förändrade inte de ekonomiska villkor som hushållen levde under. Även med hyror anpassade efter betalningsförmåga fortsatte många att leva med små marginaler.

Nästan 40 procent av hushållen har haft en hyresskuld vid något tillfälle och ett fåtal hushåll har haft upprepade hyresskulder. Den genomsnittliga nytillkomna hyresskulden per månad under 2026 är 3 834 kronor/månad vilket motsvarar cirka 0,9 procent av den totala hyresintäkten per månad. Genom att Bobyrån är aktiv i sin kontakt så fort en hyresinbetalning är lite sen lyckas de allra flesta betala ett par dagar senare, eller göra en rimlig avbetalningsplan och återbetala skulden.

Detta visar att det vräkningsförebyggande arbetet verkligen fungerar och behövs för att hyresgäster med mycket små ekonomiska marginaler ska få rätt förutsättningar för att klara av hyran.

Den viktigaste lärdomen är därför inte att hyresskulder uppstod, utan att de i stor utsträckning kunde upptäckas och hanteras innan de ledde till allvarligare konsekvenser för hushållen.

Omflyttningen har varit mycket låg. Endast ett par ut- och nyinflyttningar har genomförts under de två första åren. Ett par hyresgäster har efterlyst internbyteskö då deras familjer växer och de vill bo kvar i huset.

Sammantaget visar erfarenheterna att hushåll med små ekonomiska marginaler kan erbjudas långsiktigt boende, och att vräkningsförebyggande insatser är centralt för dessa hushåll. Tidig uppföljning, tydlig ansvarsfördelning och hyresgästnära förvaltning är avgörande för att problem ska kunna fångas upp innan de växer sig stora.

Byggprojektet uppfördes inom tidsram och höll budget samt genererar ett positivt driftsnetto.

Kunskapsspridning och påverkan

Ett mål med Kymmendöprojektet var att öka kännedomen om strukturell hemlöshet som samhällsproblem och samtidigt visa på konkreta lösningar som politik, kommuner och bostadsbransch kan ta efter och inspireras av.

Där har projektet fått tydligt genomslag. Det socialt hållbara hyreshuset i Farsta strand och den framtagna Kymmendömodellen har väckt intresse hos politiker, kommuner, myndigheter, bostadsföretag, forskare och civilsamhällesorganisationer. Genom studiebesök, föreläsningar, seminarier och andra kunskapsutbyten har projektet blivit ett konkret exempel på hur social hållbarhet kan byggas in i ordinarie bostadsförsörjning och hur strukturell hemlöshet kan mötas med fler vägar in på bostadsmarknaden.

Under perioden mars 2024 till juni 2026 genomfördes 107 studiebesök och större externa presentationer av huset och Kymmendömodellen. Bland besökarna fanns de flesta bostadspolitiska företrädarna, tjänstepersoner från kommuner och regioner, statliga myndigheter, bostadsföretag, forskare, civilsamhällesorganisationer och internationella delegationer. Projektet har därmed blivit en mötesplats för dialog om hur socialt hållbara bostäder kan utvecklas, finansieras och förvaltas.

Många kommuners avdelningar för Samhällsbyggnad har varit på besök. När Länsstyrelsen i Stockholm anordnade sin nationella konferens Stora Bostadsdagen 2025 kom två busslaster med samhällsplanerare från hela Sverige på studiebesök. Många kommuner vittnar om att de själva har identifierat gruppen strukturellt hemlösa i sina analyser, men inte vet hur de ska lösa utmaningen med gängse sätt att arbeta.

En hel del fastighetsägare och även flera banker har kommit på besök, och vill lära sig mer om modellen, hur den kan utvecklas av branschen och vilka delar som går att använda sig av som ”vanligt” bolag.

Det ihållande och stora intresset för Kymmendö visar att det finns ett behov av konkreta och genomförbara exempel där sociala mål, långsiktig förvaltning och ekonomisk hållbarhet kan förenas.

Den strukturella hemlösheten har byggts upp av de strukturella problem som finns på bostadsmarknaden.

Vi ser att vi behöver gå vidare med en friare hyressättning i nyproduktion kombinerat med ett större socialt ansvarstagande, med en viss procent nyproduktion som är vikta för socialt hållbara bostäder. Detta skulle man kunna beskriva som att skala upp Stadsmissionens modell i Farsta, Kymmendömodellen.

Andreas Carlson (KD) vid sin medverkan i Heta stolen i Almedalen 2026, Bostadspolitik.se



Bostadsministern Andreas Carlson (KD) besökte Kymmendöhuset i augusti 2024.



Jan Jönsson (L) Stockholms stad besökte Kymmendö i augusti 2024. Här tillsammans med Pernilla Parding och Åsa Paborn, Stockholms Stadsmission.

Kymmendömodellen uppmärksammas i lokalpolitiken, bland annat genom en motion i Stockholms stad av Jan Jönsson (L) och Björn Ljung (L):

Ett exempel är Kymmendömodellen, utvecklad av Stockholms Stadsmission. Den bygger på behovsprövad tilldelning av bostäder, differentierad hyressättning och ett tydligt fokus på social hållbarhet. Modellen används bland annat i ett projekt i Farsta Strand, där kooperativa hyresrätter integreras med gemensamma ytor för att stärka gemenskapen och förbättra livskvaliteten för de boende. Modellen har blivit en förebild för hållbart bostadsbyggande.

Lärdomar och nyckelinsikter

Kymmendöprojektet har gett viktiga lärdomar om vad som krävs för att socialt hållbara bostadsinitiativ ska fungera i praktiken.

Projektet har varit ett utvecklingsarbete som prövats i verkligheten. Vi tycker att vi har kommit ganska långt och ser en fortsatt stor utvecklingspotential i modellen.

1) Mycket går att göra redan nu

Den kanske viktigaste lärdomen är att mycket faktiskt går att göra inom dagens system. Kymmendömodellen har utmanat etablerade arbetssätt, men flera centrala delar har utvecklats inom befintlig lagstiftning. Hindren handlar därför inte bara om juridik, utan också om tradition och vana, organisation och dess processer, finansiering och vilja att pröva nya lösningar.

2) Behovsförmedling kan vara både träffsäker och transparent

Om fler fastighetsägare använde en något högre andel behovsförmedling till reserverade lägenheter som passade de utestängda hushållsgrupperna, skulle tröskeln kunna sänkas för fler hushåll som i dag står utanför.

Behovsförmedling kan vara både träffsäker och transparent. I Kymmendöprojektet kombinerades tydliga kriterier med individuell matchning utifrån hushållens boendesituation, betalningsförmåga och möjlighet att själva få en bostad. Det gjorde det möjligt att nå hushåll som annars riskerar att falla mellan bostadsmarknadens krav och välfärdssystemens stöd.

3) Differentierade hyror fungerar

Differentierade hyror kan fungera i praktiken när hushåll med olika hyresnivåer bor som grannar i likvärdiga bostäder. Förutsättningen är att modellen är tydlig, transparent och går att förklara och att hyran kopplas till vilka ekonomiska förutsättningar hushållet har.

Kalkylerna visar att en modell med en mindre andel bostäder med lägre hyresnivå kan vara ekonomiskt hållbar för ett i övrigt stabilt fastighetsbolag.

4) Hyresgästnära förvaltning behöver vara en del av förvaltningen från början

En viktig insikt är att hyresgästnära förvaltning inte kan ses som ett tillägg vid sidan av den ordinarie driften. Om en bostadssatsning ska bli socialt hållbar över tid behöver funktionen finnas med från början, både i organisation, ansvarsfördelning och budget. Den skapar förutsättningar för tidig uppföljning, vräkningsförebyggande arbete, nära samverkan och stöd till delaktighet och gemenskap i huset.

5) Finansiering och kalkyler behöver fånga sociala värden

För en bredare uppskalning krävs fler ekonomiska incitament och en tydligare riskdelning. Sociala värden som trygghet, boendestabilitet, låg omflyttning, förebyggda vräkningar och minskad hemlöshet skapar betydande värden för både individer och samhälle, men synliggörs sällan fullt ut i traditionella investerings- och finansieringsmodeller. För att fler liknande projekt ska kunna genomföras behövs därför finansieringsformer som bättre beaktar långsiktig social nytta, exempelvis genom kommunal markpolitik, rabatterad tomträtt eller finansieringsmodeller där banker och investerare väger in både ekonomiska och sociala effekter. Stockholms Stadsmission ser att EU:s plan för prisrimliga bostäder kan bidra till denna utveckling genom riktade investeringar och gemensamma ramverk som underlättar uppskalning av socialt hållbara bostadslösningar.



Om vad politiken kan göra för att fler liknande initiativ ska kunna växa fram:

Det viktigaste för att fler projekt som Kymmendö ska komma på plats är ett idémässigt skifte, en acceptans att det krävs riktade insatser för de hushåll som inte tar sig in på bostadsmarknaden på egen hand. Att stärka utbudet med nyproducerade bostäder kommer inte att leda till att hemlösheten utrotas.

Det finns ett behov av nya finansieringsmodeller för socialt hållbara bostäder. Från politiskt håll kan det stöttas på olika sätt. Det viktiga är att de offentliga behöver ta lite risk eller vissa kostnader för att fler privata aktörer ska ta steget och satsa. Det skulle ge mångfalt tillbaka!

Karolina Skog, Senior strateg
Sveriges Stadsmissioner

Råd till aktörer som vill skapa fler socialt hållbara bostäder

Kymmendömodellen är inte ett koncept som ska kopieras i detalj. Den är ett ramverk av byggstenar som kan anpassas efter lokala behov, aktörernas roller och de ekonomiska förutsättningarna i varje projekt. Här är några råd och rekommendationer från oss till er:

Staten

1. Ta fram ett ramverk för socialt hållbara bostäder som tydliggör vad som kännetecknar socialt hållbara bostäder och skapar förutsättningar för långsiktiga ekonomiska incitament, exempelvis genom nya finansieringsmodeller.
2. Stärk innovation, kunskapsutveckling och investeringar för socialt hållbara bostäder genom ett nationellt innovationsprogram som möjliggör samverkan mellan offentlig sektor, fastighetsbransch, akademi, civilsamhälle, investerare och banker. Programmet bör stödja pilotprojekt, forskning, erfarenhetsutbyte och utvecklingen av nya finansieringslösningar.

Kommuner

1. Använd bostadsförsörjningsansvaret mer strategiskt för att skapa vägar in på bostadsmarknaden för hushåll som idag stängs ute.
2. Möjliggör markanvisningar med sociala mål, där långsiktiga samhällsvärden vägs in vid sidan av pris.
3. Utveckla behovsbaserade förmedlingsmodeller som kompletterar ordinarie kö- och marknadssystem.

Bank och finans

1. Öka kunskapen om socialt hållbara bostadsmodeller inom bank- och finanssektorn.
2. Utveckla finansieringsmodeller som fångar sociala värden, långsiktighet och som stödjer riskdelning.
3. Skapa investeringsprodukter för sociala bostadsprojekt med långsiktig stabilitet.

Ord och begrepp

Socialt hållbara bostäder Bostäder som sänker tröskeln till en egen bostad och som är långsiktiga, ekonomiskt möjliga att bära och utformade för att stärka trygghet, delaktighet, gemenskap och möjlighet att bo kvar över tid.

Bo bra och bo kvar Att en bostadslösning inte bara ger tillgång till en bostad, utan skapar förutsättningar för hushållet att leva tryggt, klara hyran, känna tillhörighet och behålla bostaden över tid.

Hemlöshet Hemlöshet innebär att en person saknar en egen, trygg och långsiktig bostad och därför bor tillfälligt, osäkert, trångbott eller helt utan bostad. Forskningen visar att dagens hemlöshet ofta orsakas av en kombination av strukturella och individuella faktorer, men att allt fler människor är hemlösa främst på grund av att de inte kommer in på bostadsmarknaden. Bristen på tillgängliga och ekonomiskt möjliga bostäder är därför en avgörande grundorsak.

Strukturell hemlöshet Hemlöshet som i första hand beror på bostadsmarknadens höga trösklar: för få bostäder, för höga hyror, långa kötider, inkomstkrav eller brist på referenser. Det handlar om hushåll som ofta kan klara ett eget boende, men som ändå stängs ute från bostadsmarknaden.

Social hemlöshet Hemlöshet där individuella faktorer, till exempel missbruk, psykisk ohälsa eller andra stödbehov, påverkar möjligheten att få och behålla en bostad. Personer i social hemlöshet behöver inte bara en prisrimlig bostad utan ofta också kvalificerat och individuellt anpassat stöd för att kunna bo bra och bo kvar.

Glappet mellan bostadsmarknad och välfärdssystem Situationen där hushåll inte kvalificerar sig för långsiktiga bostadsinsatser via socialtjänsten, men inte heller uppfyller kraven på den ordinarie bostadsmarknaden.

Prisrimlig hyra En hyra som hushållet faktiskt kan bära över tid, med hänsyn till inkomst, försörjningsansvar och ekonomiska marginaler.

Differentierade hyror En modell där hushåll med olika ekonomiska förutsättningar kan bo i likvärdiga bostäder men betala olika hyresnivåer. Hyran kopplas till hushållets ekonomiska förutsättningar, inte till bostadens kvalitet.

Hyresutrymme Den del av hushållets ekonomi som realistiskt kan användas till boendekostnad utan att ekonomin blir långsiktigt ohållbar.

Reservationer Att en viss andel bostäder avsätts för hushåll som annars har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden.

Behovsförmedling En förmedlingsmodell där bostäder inte enbart fördelas efter kötid, utan utifrån tydliga kriterier och hushållets faktiska behov och förutsättningar.

Matchning Processen att koppla rätt hushåll till rätt bostad utifrån bostadens storlek, hyresnivå, läge och hushållets långsiktiga boendeförutsättningar.

Kooperativ hyresrätt En upplåtelseform där en ekonomisk förening upplåter hyresrätter till sina medlemmar. I Kymmendömodellen används formen för att skapa en juridiskt hållbar struktur för boendeinflytande, differentierade hyror och långsiktigt ansvarstagande.

Blockhyresavtal Ett avtal där en fastighetsägare hyr ut flera bostäder eller en hel fastighet till en annan juridisk person, exempelvis en kooperativ hyresrättsförening, som sedan upplåter bostäderna vidare.

Hyresgästnära förvaltning En förvaltningsfunktion som kompletterar teknisk och ekonomisk förvaltning med närvaro, dialog och tidig uppföljning nära hyresgästerna. Funktionen behöver räknas in i drift, organisation och budget från början.

Mjuk förvaltning Stockholms Stadsmissions benämning på den hyresgästnära förvaltning som utförs av Bobyrån i Kymmendöhuset.

Social infrastruktur Strukturer, platser och arbetssätt som stärker trygghet, gemenskap, delaktighet och social sammanhållning i ett hus eller område.

Referenser

Boverket. *Bostadsförsörjning för hushåll med begränsad ekonomi.* Boverket.

Boverket. *Mått på bostadsbrist.* Boverket.

Forte. *Forskning i korthet: Hemlöshet.* Forte.

Folkhälsomyndigheten. *Sociala investeringar och finansieringsmodeller.* Folkhälsomyndigheten.

KTH/Formas. *Pågående forskningsprojekt om Kymmendömodellen och socialt hållbara bostäder.*

Kunskapsguiden. *Modellen Bostad först.* Socialstyrelsen/Kunskapsguiden.

RISE. *Allt du behöver veta om sociala investeringar.* RISE.

Sahlin, Ingrid. *Publikationer om hemlöshet, bostadslöshet och bostadssociala insatser.*

Skog, Karolina. *Sänk tröskeln till en god bostad. Betänkande av utredningen om en socialt hållbar bostadsförsörjning* (SOU 2022:14). Regeringskansliet, 2022.

Socialstyrelsen. *Kartläggning av hemlösheten 2023.* Socialstyrelsen.

Sveriges riksdag. *Lag (2002:93) om kooperativ hyresrätt.*

Swärd, Hans. *Publikationer om hemlöshet, bostadspolitik och social utsatthet.*



STOCKHOLMS STADSMISSION

info@stadsmissionen.se
www.stadsmissionen.se

Ett mänskligare samhälle för alla