



Bilaga 1

# Utfallsrapport Tertial 2 2025

---

Stadsholmen

# 1 Sammanfattning

## 1.1 Ekonomi

### 1.1.1 Sammanfattning av ekonomiskt resultat

Stadsholmens operativa resultat efter finansiella poster prognostiseras bli 84,7 mnkr, vilket är 6,3 mnkr högre än budget. Det bättre resultatet förklaras främst av lägre driftkostnader, med bland annat lägre kostnader än budgeterat för akuta reparationer, främst vattenskador, men även lägre kostnader för snöröjning och takskottning samt en retroaktiv återbetalning av fjärrvärmebatter för åren 2018-2022. Resultat efter avskrivningar, men före finansiella poster, prognostiseras till 102,7 mnkr, vilket är 6,6 mnkr högre än budget.

#### Nyckeltal

Driftnetto per kvm uppgår i prognosen till 733 kr jämfört med 702 kr i budget. Direktavkastningen på marknadsvärde beräknas till 1,9%. Marknadsvärde vid utgången av 2024 har använts i beräkningen, 7 557 mnkr.

### 1.1.2 Intäkter

Intäkterna för helåret är beräknade till 429,0 mnkr, vilket är 7,4 mnkr lägre än budget. De lägre intäkterna avser främst en ökning av outhyrt och hyresrabatter avseende lokaler och hyresbortfall kopplat till försenade ombyggnader.

#### **Hyresintäkter bostäder**

Bostadshyresintäkterna beräknas understiga budget med 0,2 mnkr.

Förhandlingen avseende 2025-2026 års bostadshyror är klar och innebär en höjning på i genomsnitt 4,7% för 2025, vilket är lika med budget. I budgeten antogs stambytesprojekten i kv. Tofflan 4 och kv. Trappan 5 bli klara vid årsskiftet 2024/2025, men blev 3 månader försenade, vilket påverkar hyresintäkterna något negativt jämfört med budget.

Vakansgraden under januari-juli var nära noll, med bara någon enstaka outhyrd lägenhet som inte är under renovering/ombyggnad. 11 lägenheter var i genomsnitt tomställda för reparation under januari-juli, vilket är några fler än målsättningen på 8 lägenheter, exkl större ombyggnader.

#### **Hyresintäkter lokaler**

Lokalhyresintäkterna prognostiseras understiga budget med 3,8 mnkr. Outhyrda lokaler har ökat jämfört med budget. Det är fler objekt som blivit outhyrda (25-30 objekt jämfört med budget) och det tar längre tid att hyra ut vakanta objekt. Den ekonomiska vakansgraden har under januari-juli uppgått till cirka 4% . Prognostiserade grundhyror ligger något under budget. Indexhöjning för de avtal som baseras på konsumentprisindex (KPI) blev lägre än budgeterade antaganden och bidrar negativt med ca 0,5 mnkr. Ungefär två tredjedelar av Stadsholmens lokalhyreskontrakt har dock ett fast årligt höjningstal som normalt är 2%. Dessutom innebär de längre vakansperioderna, att objekt med en förväntad hyreshöjning vid ny hyresgäst ger en mindre årseffekt än budgeterat. Omsättningshyrorna beräknas bli något högre än budget, även om omsättningen varit något lägre än föregående år så här långt under året. Fastighetsskattetiläggen i hyresavtalen beräknas bli mindre än budget beroende på att fastighetstaxeringen inte gav lika stora höjningar av taxeringsvärdena som budgeterat.

#### **Hyresintäkter bilplatser**

Hyresintäkter för bilplatser som hyrs ut av Stockholm Parkering höjdes med index vid årsskiftet och beräknas inte avvika från budget.

#### **Intäktsreduktioner**

Intäktsreduktionerna beräknas öka med 3,4 mnkr jämfört med budget, bl.a. beroende på försening i de större ombyggnadsprojekten på Mariaberget. Bostadshyresgästerna får hyresfritt under ombyggnadsperioden och några hyresgäster måste evakueras. Exklusive större ombyggnader var 11 lägenheter i genomsnitt tomställda för reparation under januari-juli, vilket är några fler än målsättningen på 8 lägenheter.

Tomställda lokaler på grund av ombyggnad beräknas öka. Ett större lokalobjekt har blivit vakant och beräknas behöva genomgå en större renovering. Dessutom beräknas hyresrabatterna till lokalhyresgäster bli något högre än budget, kopplat till hyresgäster med svårigheter eller under uppstart.

#### **Övriga förvaltningsintäkter**

Övriga förvaltningsintäkter beräknas bli i nivå med budget. Jämfört med budget tillkommer 0,6 mnkr avseende bidrag för insamling av förpackning från naturvårdsverket som förmedlas via Stockholm Vatten/Avfall. Bidraget budgeterades som en avdragspost under sophanteringskostnader, men redovisas nu som en intäkt. Budgeterade försäkringsersättningar på cirka 0,6 mnkr beräknas inte falla ut under året.

### 1.1.3 Kostnader

Driftkostnaderna prognostiseras bli 216,1 mnkr, jämfört med 228,0 mnkr i budget. Lägre kostnader för snöröjning och taksikotning till följd av den milda vintern, minskade kostnader för reparationer (främst vattenskador) och en retroaktiv återbetalning av fjärrvärmerabatter för 2018-2022 är de främsta förklaringsfaktorererna.

#### Fastighetsskötsel

Kostnader för fastighetsskötsel beräknas bli cirka 4,3 mnkr lägre än budget. En viss omkategorisering av kostnader för trädgårdsarbeten har skett, så att vissa kostnader flyttas till reparationer (ca 1 mnkr). Kostnader för snöröjning och taksikotning beräknas minska med 1,8 mnkr jämfört med budget i linje med lägre kostnader under kvartal 1. Kostnader för fastighetsförsäkringar minskar då försäkringspremien inte höjts så mycket som antogs i budgeten.

I budgeten antogs två servicevärdar anställas från årets början. Det har inte skett bland annat beroende på ändringar av regler för lönebidrag. Nu antas istället en servicevärd anställas som vikarie från november. Detta leder till något lägre personalkostnader för fastighetsanställda. Kostnader för eget material ökar något beroende på fler reparationer i egen regi.

#### Reparationer

Kostnader för akuta reparationer prognostiseras bli cirka 3 mnkr lägre än budget, vilket främst beror på färre vattenskador än befarat under våren, men även andra löpande reparationer har varit något lägre än budget. Det senare indikerar att förändrad organisation och arbetssätt gällande reparationer har gett resultat. När det gäller vattenskador kan kostnaderna variera över året, så prognosen är osäker.

Kostnader för lägenhetsunderhåll beräknas minska med 1,5 mnkr jämfört med budget. Prognosen utgår från genomfört underhåll och de beställningar som nu finns samt en viss avsättning för tillkommande beställningar.

Kostnader för planerade reparationer från projekt prognostiseras bli 2,6 mnkr högre än budget. Vissa kostnader för trädgårdsarbeten har omkategoriserats till planerade reparationer. Kostnader för radonsanering beräknas i prognosen i större utsträckning kostnadsföras än budgeterat. En större åtgärd för sättningsskador i mark har tillkommit jämfört med budget.

För lokalrenoveringar och renovering av småvillor är omfattningen även nu något osäker. Generella budgetpottar finns avsatta för sådana renoveringar för att sedan omsättas i skarpa projekt.

#### Taxebundna utgifter

Taxebundna utgifter beräknas bli 3,6 mnkr lägre än budget. Enligt överenskommelse med Stockholm Exergi kommer de att ersätta Stadsholmen för uteblivna fjärrvärmerabatter enligt avtal för åren 2018-2022 med cirka 3,7 mnkr. För el- och vattenkostnader har prisökningarna inte riktigt blivit så höga som budgeterat, beroende på osäkerhet vid budgettillfället om nätavgifter för el och vattentaxan. Fjärrvärmekostnaden påverkas positivt av mildt klimat under kvartal 1, men negativt av att fjärrvärmerabatten minskar från 3% till 2,5% under 2025.

Kostnader för sophantering påverkas av att bidrag för förpackningsinsamling (ca 0,6 mnkr) budgeterades som en avdragspost under sophanteringskostnader men redovisas nu som en intäkt. Det nya avtalet för grovsophantering som trädde i kraft 1/9 föregående år, kostar något mer än budgeterades antaganden bl.a beroende på att fler fraktioner tillkommit på ett antal hämtställen.

#### Administrativa kostnader

De administrativa kostnaderna beräknas bli cirka 1 mnkr lägre än budgeterat. Detta avser främst beräknade kostnader för hyresförluster, där en tidigare befarad hyresförlust gentemot en större lokalhyresgäst blivit löst. Viss reservering har ändå gjorts för tillkommande befarade förluster. Prognosen är osäker.

Kostnader för personal beräknas bli något högre än budgeterat beroende på att två pensionsavgångar kvarstår på halvtid under cirka ett halvårs tid.

#### Fastighetsskatt

Kostnader för fastighetsskatt beräknas bli 1,6 mnkr lägre än budget, beroende på att resultatet den fastighetstaxering Stadsholmen nyligen fått besluten för, visar en lägre ökning av taxeringsvärdena än budgeterat.

**Fastighetavskrivningar**

Kostnaden för fastighetsavskrivningar beräknas bli marginellt lägre än budget, främst som en konsekvens av att de större projekten är något försenade.

**Finansiella poster**

Finansiella kostnader beräknas bli 0,3 mnkr högre än budget. Det förklaras främst av ett högre beräknat ränteläge än det budgeterade enligt Stadens ränteantaganden. I prognosen har en snittränta på 2,69 % använts jämfört med 2,6% i budget.

**1.1.4 Investeringar**

Helårsprognosen för investeringar uppgår till 44,8 mnkr jämfört med 47,3 mnkr i budget. Två stambytesprojekt inom Mariabergslyftet, Tofflan 4 och Trappan 5 skulle ha färdigställts vid årsskiftet 2024/2025 men har blivit 3-4 månader försenade och är nu slutbesiktigade. Förseningen samt diverse Åta-kostnader för bl.a ventilation, brand och schakt samt åtgärdande av blåbetong ger kostnader på cirka 3,4 mnkr utöver budget för 2025.

För nästa stambytesprojekt inom Mariabergslyftet, Ormen Mindre 1, har en upphandling nyligen slutförts och produktionsfasen har startat och beräknas pågå fram till årsskiftet. Upphandling gav högre beräknade utgifter än de budgeterade, vilket påverkar investeringsprognosen för 2025 negativt med 3,8 mnkr.

Ökade utgifter enligt ovan motverkas av att några planerade energiprojekt för konvertering av värmesystem och ersättning av fjärrvärmeanläggningar inte kommer att genomföras i år (5,5 mnkr)

Större radonåtgärder i Stadsholmens bestånd som kan investeringsföras beräknas minska i omfattning jämfört med budget (3,1 mnkr).

**2 Bolagsmål, indikatorer och aktiviteter**

**2.1 Vi tar våra kunder på allvar och löser deras problem**

I januari 2025 började vi mäta NKI (nöjd kundindex) för bostäder löpande. En 12-del av hyresgästerna får enkäten varje månad. Det innebär att vi löpande kan följa resultatet och vidta åtgärder.

Drygt hälften av hyresgästernas svar har hittills inkommit. Både serviceindex och produktindex har ökat sedan förra mätningen. Det beror framförallt på att frågor inom områdena "Ta kunden på allvar" och "hjälp när det behövs" ökar. Det är inom dessa områden resultatet minskat förra året och där vi gjort stora satsningar, bland annat inom "Framtiden förvaltning".

Serviceindex för bostäder ökar med 2,4% från 81,9 till 84,3% vilket är över målet för 2025. Vi ökar inom alla områden förutom trygghet. Frågor där kunder upplever störst positiv förändring är hur snabbt man får fel åtgärdat och hur snabbt vi återkopplar. Det är effekter som tydligt kan kopplas till vår organisationsjustering och projektet Framtidens förvaltning. Hyresgästerna upplevda trygghet minskar med 0,2%.

Efter vårt värdegrundsarbete där beteende och vår inställning i kundmötet stått i fokus är det extra glädjande att vårt bemötande fortsätter hålla hög nivå 96,3% av våra hyresgäster är nöjda eller mycket nöjda med vårt bemötande.


Produktindex bostäder ökar med 1,5% från 79,6 till 81,1%. Framförallt får vi bättre betyg avseende värme i lägenheten vintertid. Betyget på utemiljö och allmänna utrymmen är det små förändringar. 96,6% av våra hyresgäster trivs i sin lägenhet.




















Vi har bra kontroll och löpande dialog med våra viktiga skötselentreprenörer inom städ, utemiljö och avfallshantering vilket är en förutsättning för att leverera ett rent, snyggt och tryggt fastighetsbestånd.





Lokaler










Även för lokalhyresgästerna har vi sedan maj gått över till löpande mätningar och får därmed resultatet kontinuerligt. Där ökar serviceindex kraftigt till 85,7% och även produktindex för lokaler ökar till 80,3%

Vi kan se att vårt arbete med värderingar, verksamhetsuppföljning och kundfokus ger goda resultat för både bostads- och lokalhyresgäster.

Indikatorer		Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2024
	Minska antalet felanmälan i allmänna utrymmen	Tertial	0,95 %			

Indikatorer	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2024
 Minska antalet klagomål	Tertial	-37,78 %			
  Serviceindex, bostäder	Tertial	84,3	82		81,9
  Produktindex, bostäder	Tertial	81,1	80		79,6
  Värmekomfort sommartid i den årliga kundundersökning en	År	76	73		73,1
  Produktindex lokaler	Tertial	83,3	79		77,9
  Serviceindex lokaler	Tertial	85,7	82		81,9
 Minska antalet inkommande ärenden	År	9,02 %			
 Minska antalet Kundvårdsärenden	Tertial	7,21 %			
  Inflyttningsindex Bostäder	Tertial	93,6	90		
  Index ta kunden på allvar	År	84,9	82		81,6
  Rent och snyggt	År	82,7	80		79,8

Aktiviteter	Slutdatum
 Fortsatt arbete med att implementera återstående förflyttningar som definierades i projektet "Framtiden förvaltning" i syfte att öka effektiviteten, kundnöjdhet och affärsnyttan.	2025-12-31
<b>Analys</b> Organisationsförändringen genomfördes den 8 maj 2023. Löpande sker fortsatt implementering av aktiviteter såsom daglig styrning, förvaltningsvisaren och flera förbättringsåtgärder kopplade till kundstartade ärenden.	
 På ett tydligt sätt bidra i utvecklingen av kundcenter för att kunderna på bästa sätt ska få hjälp med sina ärenden.	2025-12-31
<b>Analys</b> Stadsholmen har ingått i en utvecklingsgrupp för kundcenter/kundstartade ärenden och kund/kanalstrategigrupp för en större långsiktig förflyttning. Projekten avslutades under början av 2025. Vi kommer fortsatt delta i implementering av resultatet av projektet.	
 Utökad analys och åtgärdsprogram för fastigheter med Serviceindex under 75%.	2025-12-31
<b>Analys</b> Stadsholmen har från 1 jan 2025 börjat att mäta NKI (nöjd kundindex) löpande. En ny modell för analys och åtgärdsarbete har implementerats till följd av att vi får resultat kontinuerligt. Det innebär att alla hyresgäster får återkoppling med individuella åtgärder på fastighetsnivå.	
 I utvecklingsprojekt tillsammans med bland annat KTH genomföra analysera och förbättra energiprestandan i historiska byggnader inom Gamla Stan i Stockholm. Det görs genom att integrera och vidareutveckla verktygen ODEN och HIBER Atlas. Projektet strävar efter att skapa en modern nulägesbild av den nuvarande prestandan och utmaningarna i de unika fastigheter som finns i stadsdelen. Projektet syftar till att identifiera varsamma energieffektiviseringsåtgärder för att på beståndsnivå kunna uppfylla nationella mål för	2025-03-31

Aktiviteter	Slutdatum
både energianvändning och bevarande av kulturvården.	
<b>Analys</b> KTH's ansökan om finansiering för projektet DASHER beviljades inte av Energimyndigheten. Projekten har därför lagt ned.	
 Lokalförhandlarna genomför återkopplingsbesök med alla nya hyresgäster inom 6 månader från tillträde.	2025-12-31
<b>Analys</b> Återkopplingsbesök sker regelbundet enligt upprättat rutin.	
 Kundvårdarna genom välkomstbesök hos alla nya lokalhyresgäster inom 3 veckor från tillträde med syfte att fånga eventuella åtgärder och frågor.	2025-12-31
<b>Analys</b> Ny rutin med checklistor är framtagen för att förenkla för kundvårdarna att genomföra effektiva hyresgästmöten.	
 Genomföra samrådsprocess i samband med upprustning.	2025-12-31
<b>Analys</b> I alla ombyggnadsprojekt genomförs en samrådsprocess, den inleds med att alla hyresgäster kallas till ett informationsmöte. Där utses en samrådsgrupp som företräder hyresgästerna under samrådsmötena. Samrådet avslutas med att alla hyresgäster bjuds in till ett möte där resultatet presenteras. Två samrådsförfarande har avslutats under året där alla hyresgäster haft individuella möten, gjort sina val och skrivit under godkännande av åtgärder. Under hösten startar ytterligare två samrådsprocesser.	
 Följa upp inkommande ärenden varje vecka, analysera orsaker och vidta åtgärder.	2025-12-31
<b>Analys</b> Veckogenomgång av inkommande ärenden sker i syfte att förbättra arbetssätt för ökad effektivitet och nöjdare kunder. Daglig styrning med genomgång och planering av dagen sker i varje team.	
 Stärka och utveckla Flyttresan för våra bostadshyresgäster genom att kartlägga behov och utveckla automatiserade flöden.	2025-12-31
<b>Analys</b> Projekt uppstartat tillsammans med kommunikation på Svenska Bostäder. Åtgärder såsom ny landningssida på hemsidan, välkomstfilm, uppdaterat information om lägenheterna införs löpande under året.	
 Genomföra löpande servicebesök hos våra lokalhyresgäster och anpassa innehåll till respektive hyresgäst.	2025-12-31
<b>Analys</b> Servicebesök genomförs vid inflyttning, efter 6 månader från inflyttning och sedan löpande utifrån behov. De strategiskt viktigaste hyresgästerna besöks mer frekvent.	
  Lyssna in hyresgästernas behov och möjliggöra för dem att påverka frågor som berör dem.	2025-12-31
<b>Analys</b> Det planerade mötet på kv. Vintertullen flyttas till efter sommaren. Som en åtgärd i vårt nya analysarbete för bättre NKI genomförs "gårdsmöte" där extra insatser krävs. Möten med Lokala hyresgästföreningar genomförs 2 ggr/år.	
 Trafiknämnden ska, inom ramen för sitt arbete längs med Söder Mälarstrand, i samråd med AB Svenska Bostäder och andra berörda parter utreda förutsättningar att öppna Mariahissen för allmänheten	2025-12-31
<b>Analys</b> Under andra halvåret utreda om det är möjligt att göra Mariahissen tillgänglig för allmänheten. Arbetet utförs i tillsammans med trafiknämnden.	







## 2.2 Våra bostadsområden är socialt hållbara



Stadsholmens fastigheter är attraktiva ur många aspekter inte minst med sina lägen och de kulturhistoriska miljöerna. Men också genom att vi erbjuder trygga, inkluderande och trivsamma boendemiljöer

I mätningar får vi generellt sett höga betyg i trygghetsfrågorna. Våra hyresgäster upplever hög trygghet i området, allmänna utrymmen och tillsammans med grannarna. Vår utmaning är att hitta trygga skalskydd till lägenhetsdörrar och källare/vinds-förråd som är förenade med varsam byggnadsvård. Arbetet med trygghetsåtgärder i källare, vindar och allmänna utrymmen fortsätter.

Under våren genomfördes gårdsmöten och hyresgästdialoger, ett arbete som fortsätter under hösten för att skapa hyresgästinflytande och granngemenskap. Vår löpande Nöjd kundmätning ger oss en god bild av vilka frågor hyresgästerna vill diskutera och utveckla.

Vi fortsätter att utveckla arbetet för att motverka störningar och oriktiga hyresförhållanden i syfte att öka den upplevda tryggheten och den generella trivseln i och mellan husen. Vårt nära arbete med den Bosociala enheten skapar också förutsättningar för ett bra vräkningsförebyggande arbete.

Indikatorer	Periodicitet	Periodens utfall	Arsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2024
  Genomförda säkerhetsbesikningar	Tertial				
  Trygghetsindex, bostäder	Tertial	83,6	83,5		83,8
  Svenska bostäder är mån om hyresgästerna.	Tertial	84,1	85		82,3

Aktiviteter	Slutdatum
 Utveckla och följa upp samarbetet med Bosociala enheten i syfte att upptäcka fler oriktiga hyresförhållande så att fler lägenheter friställs till bostadskön.	2025-12-31
<b>Analys</b> Utveckling sker löpande. Medarbetare från bosociala enheten arbetar regelbundet från Stadsholmens kontor och har nära samarbete med vår förvaltning vilket ger tryggare boendemiljöer för våra hyresgäster.	
 Rekrytera servicevärdar som ronderar soprum, källare och vindar. Syftet är att hjälpa individer som står långt från arbetsmarknaden och öka tryggheten i allmänna utrymmen.	2025-12-31
<b>Analys</b> Bidrag/stödet för servicevärdar är borttaget vilket inte gör det ekonomisk möjligt att rekrytera. Andra möjligheter utreds.	
 Genomföra kunddialoger vår/höst på våra gårdar med fokus trygghet	2025-12-31
<b>Analys</b> Kunddialog för hösten är inplanerad på fastigheten Vintertullen.	
 Vi tar ett särskilt ansvar för ungdomars möjlighet att skaffa sig en första arbetslivserfarenhet genom att ta emot praktikanter, praoelever och ferieungdomar.	2025-12-31
<b>Analys</b> Under sommaren har vi haft 20 feriearbetare som utfört inventeringar i trädgårdar, målat plank och ronderat soprum/tvättstugor.	
 Tillsammans med Trafiknämnden ta fram mål och aktiviteter för att vidareutveckla det lokala trygghet- och utvecklingsarbetet i Gamla stan.	2025-12-31
<b>Analys</b> Arbetet inleds under kv.3.	

## 2.3 Våra fastigheter och tjänster är ekologiskt hållbara

Stadsholmens uppdrag är – att äga, rusta och förvalta hus med stora byggnadshistoriska värden i Stockholms stad. Vi förenar långsiktig vård av kulturhistoriska värden i byggnader och utemiljöer med nutida standard.

I våra projekt använder oss av hållbara material och cirkulära lösningar, vi renoverar istället för att byta ut och återanvänder byggdelar, köksinredningar med mera där de är möjligt.












I Mariabergslyftet som är en del i omställningen från att genomföra helombyggnader till en mer behovsanpassad





ombyggnadsmodell som ska leda till mer ekonomiska, hållbara och varsammare renoveringar pågår nu ett projekt under hösten 2025. Ytterligare två projekt startar under 2026. Under hösten startar vi upp samrådsförfarande i två fastigheter.






Inventering av vårt fastighetsbestånd sker kontinuerligt i syfte att kunna avgöra i vilken ordning olika komponenter behöver bytas i respektive fastighet. Uppgifterna kompletterar vår underhållsplan för mer pricksäkra åtgärder och mer hållbara renoveringar. Under hösten planerar vi ett projekt för att utöka detaljerna i underhållsplanen med syftet att kunna göra säkrare ekonomiska bedömningar.

Under vintern har stort fokus lagts på energieffektiviseringsåtgärder, framför tak/vindsisolering på de byggnader som har kallhyra. I småhusen har inventering gjorts för att se om de är möjligt att ersätta befintliga direktverkande elradiatorer med luftvärmepumpar. Under året kommer vi utreda möjligheterna att dra in fjärrvärme i två fastigheter som har kallhyra.







I Stadsholmen bestånd finns relativt stora centralt belägna grönytor. Det är viktigt att upprätthålla den biologiska mångfalden. Det gör vi bland annat genom att bevara och återplantera träd, skapa ängsytor, välja växter som gynnar pollinerande insekter. Under våren har vi tillsammans med en 4H gård i Södra Ängby skapat betesmark för får på vår fastighet.






Indikatorer	Periodicitet	Periodens utfall	Arsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2024
  Köpt energi, kWh/kvm2 (BOA, LOA)	Tertial	170,7	178,6		175,2
 Antal pågående ärenden hos Miljöförvaltningen	Tertial	3			
 Antal beslut från miljöförvaltningen med krav på utredning eller åtgärd	Tertial				
  Radon	Tertial	100 %			100 %
  OVK	Tertial	92 %			96 %
  VVC-temperatur legionellaförebyggande	Tertial	96,9 %			96,3 %
 Andel medarbetare som gjort hållbarhetsutbildningen	Tertial	93 %			81 %





Aktiviteter	Slutdatum
 Öka upplevd värmekomfort vintertid genom att arbeta med handlingsplaner för fastigheter med låga NKI-resultat och testa andra styrprinciper för byggnader där många kunder upplever att lägenheten är kall.	2025-12-31
<b>Analys</b> Handlingsplaner är framtagna för alla fastigheter med NKI under 40. Åtgärder genomförs löpande. Tillval av luftvärmepump erbjuds till hyresgäster i småhus med direktverkande el. NKI avseende inomhusklimat vintertid har ökat i den senaste mätningen.	
  Installera energiglas vid alla fönsterrenoveringar	2025-12-31
<b>Analys</b> I samband med fönsterrenovering på bostäder sker byte av innerrutan till isolerglas i syfte att minska energiförbrukningen och få ett bättre inomhusklimat.	
 Genomföra ombyggnads/renoveringsforum där att alla perspektiv tas tillvara inför/under och efter projektgenomförande med särskilt fokus på hållbar och varsam renovering.	2025-12-31
<b>Analys</b> Rutiner, mallar och ombyggnadsstandard är framtaget. Utveckling av dokumentation och form för forum har genomförts i ett pilotprojekt. Utveckling och förbättringar sker löpande i verksamheten.	

Aktiviteter		Slutdatum
	Följa den beslutade strategin avseende implementering av laddplatser på p-platser uthyrda via Stockholms parkering.	2025-12-31
<b>Analys</b> Arbete pågår.		
 	Implementera och följ upp nya rutiner för hantering av farligt avfall som uppkommer från den egna verksamheten (skåp i utvalda miljöstugor)	2025-12-31
<b>Analys</b> Under våren/sommaren har skåp för insamling av farligt avfall från vår verksamhet satts upp i utvalda miljöstugor.		
 	Fortsätta arbetet med att bevara och utveckla den biologiska mångfalden i vårt befintliga bestånd. Sammanställa genomförda åtgärder på bolagsnivå	2025-12-31
<b>Analys</b> Detta är ett kontinuerligt arbete som sker i ombyggnad, underhåll samt förvaltning. Exempel på åtgärder som genomförs under året är att omvandla gräsmattor till ängsytor, placera ut fågelholkar och insektshotell, anlägga bi-bädd, differentiera växtmaterial och välja växter som gynnar pollinerande insekter. En förteckning av äldre träd i bolagets bestånd är framtagen. Under våren har vi tillsammans med en 4H gård i Södra Ångbys skapat betesmark för får på vår fastighet.		

## 2.4 Vår ekonomi är långsiktigt hållbar

Indikatorer	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2024
  	Månad	733	702		734
Driftnetto/kvm (efter tomträttsavgäld och fastighetsskatt)					
 	Månad	103 mnkr	96 mnkr		104 mnkr
Resultat efter avskrivningar					
	Tertial	61%	60%		
Reparation i egen regi					

Aktiviteter		Slutdatum
	Anpassa hyresnivåer vid nyuthyrning och omförhandlingar till rådande marknadsläge.	2025-12-31
<b>Analys</b> Villkorsändringar med hyresjusteringar sker där hyran kraftigt avviker från den aktuella marknadshyran. I övrigt har vi anpassat nivåerna utifrån rådande marknadsläge och i vissa särskilda ärenden ger vi hyresrabatter. Vi har en handfull hyresgäster som sagt upp sina avtal för omförhandling av hyran, där finns det risk att vi måste bevilja en lägre hyresnivå än i nuvarande avtal. Vi genomför också hyresjusteringar i samband med överlåtelse och nyuthyrning där utrymme finns.		
	Genomföra kalkyler på alla projekt som innehåller investeringsandel. Utveckla process kring beslutsunderlag för projekt över 100 tkr	2025-12-31
<b>Analys</b> Sker löpande.		
	Vi utreder möjligheten att insourca funktioner där det är ekonomisk hållbart.	2025-12-31
<b>Analys</b> Arbete pågår för att utreda förutsättningar för att insourca städtjänster, drifttekniker och även utöka antalet reparatörer.		
 	Genomföra ekonomisk uppföljning inom varje team och samtliga distrikt/Stadsholmen en gång per månad. Åtgärdsplaner tas fram där det behövs, dokumenteras och följs upp.	2025-12-31
<b>Analys</b> Månadsvis ekonomisk uppföljning sker på utvalda nyckeltal och projekt. Fördjupad analys och åtgärder genomförs vid avvikelser.		

Aktiviteter		Slutdatum
	Följa upp tomställda objekt och säkerställa att tomställningstider minimeras. Löpande uppdatera underlag för tomställda objekt.	2025-12-31
<b>Analys</b> Uppföljning sker löpande. Korttidskontrakt övervägs vid tomställning av lägenheter inför ombyggnad. Översyn genomförs av uthyrningsprocessen i samband med inre underhållsåtgärder för att minska tomställningstiderna och vakanskostnaden.		
	Bidra i utvecklingsarbetet med kategoribaserat inköp genom tydligt kategoriägarskap, avtalsägande och strategiska avvägningar som kravställare i våra upphandlingar.	2025-12-31
<b>Analys</b> Stadsholmen har varit representerade i flera kategoriråd för att bidra med ytterligare perspektiv.		
 	Fortsatt arbetet med att säkerställa att vi har rätt data i vårt fastighetssystem med fokus på lägenheten i syfte att vara en effektiv verksamhet med ordning och reda	2025-12-31
<b>Analys</b> Vi arbetar löpande med registervård för att säkerställa att vi har rätt data i våra system. Särskilda insatser sker för att säkerställa data vid uthyrning av lägenheter. Under hösten kommer projekt genomföras för att ytterligare förfinas vårt data i underhållssystemet.		

## 2.5 Vår arbetsplats är hållbar och innovativ




I **A**ktivt medskapandeindex (AMI) enkäten som gjordes under februari 2024 fick vi ett resultat på 86, vilket var en positiv förändring jämfört med förra årets mätning. Vi hade då en del differenser i resultatet mellan de olika arbetsgrupperna. AMI resultatet för 2025 är 91. Resultatet mellan arbetsgrupperna nu är betydligt jämnare än tidigare.



Det fina resultatet beror på ett långsiktigt arbete med värdegrund och beteende. Vår omorganisation som genomfördes under 2023 har också gett önskad effekt. Under 2024 arbetade vi mycket med att motivation och målstyrning



Under hösten fortsätter vi med handlingsplan för **de** frågor med utvecklingspotential.

Vi fortsätter vårt arbete med kompetensutveckling, kulturhistoriska utbildning, kulturhistoriska måndagar genomförs en gång varje månad där vi har diskussioner eller föreläsningar i syfte att öka kompetensen hos alla medarbetare kopplat till vårt uppdrag. Vi arbetar för att involvera alla medarbetare i utvecklingsprojekt och att alla omvärldsbevakare inom sitt arbetsområde och sprider kunskap internt.

Vi har också sett över möjligheterna till ett "grönt resande" för att minska de interna resorna och uppmuntra hållbara alternativ. Vi har köpt in fler elcyklar och erbjuder årskort på SL till subventionerat pris.

Indikatorer		Periodicitet	Periodens utfall	Arsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2024
 	Aktivt medskapandeindex x AMI (Stadens undersökning)	Tertial	91	84		86
	Sjukfrånvaro, %, rull 12-mån	Tertial				6,4

Aktiviteter		Slutdatum
	Vi arbetar fortlöpande med kompetensutveckling kopplat till vårt byggnadsvårdande uppdrag genom föreläsningar, workshop och studiebesök	2025-12-31
<b>Analys</b> Under våren genomfördes studiebesök på Kungliga Djurgårdsförvaltningen med erfarenhetsutbyte. Varje månad genomförs kulturhistorisk måndag där vi fördjupar vår kunskap inom byggnadsvård, historik och utvecklar våra arbetssätt kopplade till det kulturhistoriska uppdraget.		
	Vi arbetar aktivt med att bli en kommunikativ organisation, med tydliga strukturer för intern och extern kommunikation	2025-12-31
<b>Analys</b> Arbetet pågår med en välkomstsresa för både lokal och bostadshyresgäster. Det är en kommunikationsinsats i syfte att underlätta inflyttningar för våra hyresgäster. Nytt forum är infört där vi tillsammans med kommunikationsenheten och kundcenter har veckomöte		

Aktiviteter	Slutdatum
för att proaktivt informera våra hyresgäster om viktiga saker som kan påverka dem som hyresgäster.	
 	Vi fortsätter att jobba aktivt med bolagets värdegrund. 2025-12-31
<p><b>Analys</b></p> <p>Vår värdegrund ger oss en gemensam bild av vilka vi är och hur vi vill vara mot varandra. Vi utgår från fyra grundpelare: Vi värnar demokratiska principer, Vi arbetar för och med stockholmarna, Vi är samhällsbyggare, Vi arbetar tillsammans</p> <p>Ett övergripande arbete kring ett kulturprogram är inlett till syfte att skapa en bestående förflyttning av kulturen för att nå våra mål.</p>	