

Stadsholmen, AB kallas till sammanträde 5/2025

Tid Torsdagen den 16 oktober 2025 kl. 09:30

Plats Husby

Föredragningslista

- 1 Val av protokolljusterare**
- 2 Fastställande av dagordning**
- 3 Anmälan om protokolljustering**
SB 2025/85
- 4 Ändrad firmateckning**
SB 2025/125
- 5 Tertialrapport 2**
SB 2025/739
- 6 Fastställande av sammanträdestider 2026**
SB 2025/741
- 7 Kompletterande ägardirektiv**
SB 2025/81
- 8 Vd informerar**
- 9 Övriga ärenden**

Stadsholmen, AB

Söder Mälarstrand 21 Bellmansgatan 2
Box 17246
10462 Stockholm
Telefon 08-50836550
info@stadsholmen.se
stockholm.se

Anmälan om
protokolljustering

3

SB 2025/85

Protokoll 4/2025

fört vid Stadsholmen, ABs sammanträde torsdagen den 4 september 2025 kl. 09:31-09:56, Vällingby

Ledamöter

Peter Jönsson (M) Vice ordförande Mötesordförande
Johan Heinonen (S)
Karin Hanqvist (S)
Martin Sahlin (MP)
Johanna Elgenius (L)
Ann-Charlotte Backlund (OPOL)
Mohamed Nuur Bashir Abdi (V) ersätter Clara Lindblom (V)
Kristiina Katajikko (M) ersätter Jonas Nilsson (M)

Ersättare

Abdiaziz Serar (S)
Emilia Winberg (S)
Anton Jägare (S)
Jan-Eric Lundqvist (KD)

Övriga närvarande

Carl Henrik Gratte Personalföreträdare
Matilda Malmquist Glas Sekreterare
Stefan Sandberg VD
Åsa Steen Förvaltningschef
Fredrik Juhnell Förvaltningschef
Monica Häger Ekonomichef
Anton Leigard Fastighetschef
Jannike Siljan Avdelningschef
Sanne Neiberg Tjänsteman Ledningskoordinator
Lisa Colving Personalföreträdare

Justerare

Ann-Charlotte Backlund, Johan Heinonen, Peter Jönsson

Datum för justering

Paragraf

§§1-8

Sekreterare

Matilda Malmquist Glas

§ 1

Val av protokolljusterare

Beslut

Styrelsen för Stadsholmen utsåg ledamoten Ann-Charlotte Backlund (OPOL) att jämte ledamoten Johan Heinonen och vice ordföranden Peter Jönsson (M) justera protokollet.

§ 2

Fastställande av dagordning

Beslut

Styrelsen för Stadsholmen godkände det utsända förslag till dagordning.

§ 3

Anmälan om protokolljustering

SB 2025/85

Beslut

Protokollet från styrelsens sammanträde den 12 juni 2025 (nr 3 - 2025) anmäldes justerat och utsänt.

Handlingar i ärendet

- SB 2025/85-4 (Signerad) Protokoll SH 2025-06-12

§ 4

Fastställande av arbetsordning

SB 2025/511

Beslut

Styrelsen för Stadsholmen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

1. Arbetsordning och instruktion för verksamheten vid Stadsholmen för innevarande verksamhetsår godkänns, i enlighet med bilaga 1 till tjänsteutlåtandet.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Fastställande av arbetsordning", daterad den 25 augusti 2025, (Bilaga § 4).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Handlingar i ärendet

- SB 2025/511-1 Fastställande av arbetsordning 2025
- SB 2025/511-2 Bilaga 1 Arbetsordning Stadsholmen 2025
- SB 2025/511-3 Bilaga 2 Arbetsordning Stadsholmen 2025 med spårade ändringar

§ 5

Finansiell månadsrapport

SB 2025/79

Beslut

Styrelsen för Stadsholmen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

1. Finansiell månadsrapport för juli 2025 godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Finansiell månadsrapport", daterad den 25 augusti 2025, (Bilaga § 5).

Handlingar i ärendet

- SB 2025/79-3 Finansiell månadsrapport juli
- SB 2025/79-3.1 Bilaga 1 Finansiell månadsrapport 250731 AB Svenska Bostäder

§ 6

Kompletterande ägardirektiv

SB 2025/81

Beslut

Styrelsen för Stadsholmen beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

1. Att ge fullmakt till kommunstyrelsen för genomförande av upphandling och avtalsförvaltning av upphandlings- och avtalssystem, i enlighet med stadsledningskontorets tjänsteutlåtande (dnr KS 2025/173)
2. Att besluta att för egen del finansiera den del av upphandlingen som avser respektive bolag, i enlighet med stadsledningskontorets tjänsteutlåtande (dnr KS 2025/173)
3. Att ge servicenämnden fullmakt för genomförandet av upphandling, införande och avtalsförvaltning, i enlighet med stadsledningskontorets tjänsteutlåtande (dnr KS 2025/177)

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Kompletterande ägardirektiv", daterad den 25 augusti 2025, (Bilaga § 6).

Handlingar i ärendet

- SB 2025/81-3 Kompletterande ägardirektiv

§ 7
VD informerar

Sammanfattning av ärendet

Verkställande direktören Stefan Sandberg informerade om personuppgiftsincidenten hos bolagets leverantör av personalsystem, Miljödata, och redogjorde för hur bolaget har hanterat frågan.

§ 8
Övriga ärenden

Sammanfattning av ärendet
Inga övriga ärenden förelåg.

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Johan Esko,Heinonen	2025-09-10
Emilia Matilda,Glas	2025-09-10
Ann-Charlotte Ragnhild Cecilia,Backlund	2025-09-10
Sven Peter Anders,Jönsson	2025-09-10

Ändrad firmateckning

4

SB 2025/125



STADSHOLMEN

Styrelseärende

Styrelsen 2025-10-16

Ärende 4

Dnr SB 2025/125

Handläggare: Matilda Malmqvist Glas

Telefon: 08-50837682

Till styrelsen

Ändrad firmateckning

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Stadsholmen beslutar följande.

1. Stadsholmens firma ska tecknas av styrelsen,
eller
två i förening av Ann-Charlotte Backlund, Johanna Elgenius, Karin Hanqvist, Johan Heinonen, Peter Jönsson, Deniz Butros, Jonas Nilsson, Martin Sahlin och Stefan Sandberg
eller
två i förening av Fredrika Andersson, Anton Leigard, Jonas Mångs, Fredrik Juhnell, Anna Lundblad, Houman Sayedi, Stefan Sandberg, Jannike Siljan, Åsa Steen, Ida Strutt, Matilda Malmquist Glas och Monica Häger.
2. Ändringen av firmateckningsrätten ska gälla från och med 2025-10-16.

Vällingby den 13 oktober 2025

Stefan Sandberg

VD

Ärendet

Ändringen i firmateckningen avser följande:

På kommunfullmäktige i Stockholms sammanträde den 13 oktober 2025 valdes Deniz Butros till ny ordförande för Svenska Bostäder. Deniz Butros ersätter tidigare styrelseordföranden Clara Lindblom.

Tertialrapport 2

5

SB 2025/739



STADSHOLMEN

Styrelseärende

Styrelsen 2025-10-16

Ärende 5

Dnr SB 2025/739

Handläggare: Fredrik Juhnell

Telefon: 08-50837169 365 55

Till styrelsen

Tertialrapport 2

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Stadsholmen beslutar följande.

1. Tertialrapport 2 jämte prognos 2 för 2025 inklusive finansiell månadsrapport godkänns.

Vällingby den 6 oktober 2025

Stefan Sandberg

VD

Ärendet

Stadsholmens resultat efter finansiella poster för 2025 beräknas bli 85 mnkr, jämfört med 78 mnkr i budget. Det ökade resultatet jämfört med budget förklaras i första hand av lägre driftkostnader, med bland annat minskade kostnader för snöröjning, takskottning och akuta reparationer samt en retroaktiv återbetalning av fjärrvärmerabatter för åren 2018–2022.

Stadsholmens intäkter beräknas bli 429 mnkr, jämfört med 436 mnkr i budget. Det förklaras av högre vakanser än budgeterat avseende lokaler och en försening av två stambytesprojekt.

Investeringarna prognostiseras bli 45 mnkr, jämfört med 47 mnkr i budget. Två större stambytesprojekt avslutades under våren och ytterligare är under produktion och beräknas avslutas i år.

Bilagor

1. Utfallsrapport Tertial 2 Stadsholmen 2025
 2. Resultat- och balansräkning, investeringar och nyckeltal
 3. Finansiell månadsrapport augusti 2025
-



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 grovsopshantering 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 är 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
Analys 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
Analys 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
Analys 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 kulturvärden.	
Analys 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
Analys Återkopplingsbesök sker regelbundet enligt upprättat rutin.	
 Kundvärdarna genom välkomstbesök hos alla nya lokalhyresgäster inom 3 veckor från tillträde med syfte att fånga eventuella åtgärder och frågor.	2025-12-31
Analys Ny rutin med checklistor är framtagen för att förenkla för kundvärdarna att genomföra effektiva hyresgästmöten.	
 Genomföra samrådsprocess i samband med upprustning.	2025-12-31
Analys 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
Analys 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
Analys 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
Analys 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
Analys 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
Analys 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
Analys 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
Analys 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
Analys 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
Analys 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
Analys 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
Analys 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
Analys 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
Analys Rutiner, mallar och ombyggnadstandard 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
Analys 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
Analys 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
Analys 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
  	Driftnetto/kvm (efter tomträttsavgäld och fastighetsskatt)	Månad	733	702	734
 	Resultat efter avskrivningar	Månad	103 mnkr	96 mnkr	104 mnkr
	Reparation i egen regi	Tertial	61%	60%	

Aktiviteter		Slutdatum
	Anpassa hyresnivåer vid nyuthyrning och omförhandlingar till rådande marknadsläge.	2025-12-31
Analys 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
Analys Sker löpande.		
	Vi utreder möjligheten att insourca funktioner där det är ekonomisk hållbart.	2025-12-31
Analys 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
Analys 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
Analys 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
Analys 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
Analys 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
Analys 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
Analys 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>Analys</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>	

Resultaträkning

Mkr	Prognos	Budget	Utfall
	2025-01-01 -2025-12-31	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Hysesintäkter bostäder	183	184	174
Hysesintäkter lokaler	241	247	239
Hysesintäkter bilplatser	3	3	3
Övriga förvaltningsintäkter	2	2	2
Intäkter	429	436	418
Fastighetsskötsel	-36	-40	-37
Reparationer	-80	-83	-73
Taxebundna kostnader	-60	-64	-58
Övriga driftkostnader	-40	-41	-40
Driftkostnader	-216	-228	-209
Tomträttsavg. och arrendeavg	-44	-44	-41
Fastighetsskatt	-22	-24	-21
Driftnetto	147	140	147
Central adm och försäljningskostnader	0	0	0
Operativt resultat	147	140	147
Av- och nedskrivning av fastigheter	-44	-44	-43
Resultat vid avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0	0
Finansnetto	-18	-18	-20
Resultat efter finansnetto	85	78	84

Balansräkning

Mkr	Prognos	Budget	Utfall
	2025-01-01 -2025-12-31	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Anläggningstillgångar	1 517	1 528	1 516
Övriga omsättningstillgångar	35	28	24
Summa tillgångar	1 552	1 556	1 540
Eget kapital	634	651	567
Avsättningar/minoritet etc	171	146	139
Kortfristiga skulder, lån koncernföretag	708	709	724
Kortfristiga skulder, övriga	39	50	111
Summa skulder o eget kap.	1 552	1 556	1 540

Investeringar

Mkr	Prognos	Budget	Utfall
	2025-01-01	2025-01-01	2024-01-01
	-2025-12-31	-2025-12-31	-2024-12-31
Nyproduktion			
Ombyggnad & Ersättningsinvesteringar	45	47	61
Summa investeringar	45	47	61

Nyckeltal

Mkr	Prognos	Budget	Utfall
	2025-01-01	2025-01-01	2024-01-01
	-2025-12-31	-2025-12-31	-2024-12-31
Driftnetto kr/m2	733	702	734
Driftkostnad kr/m2	1 081	1 141	1 045
Vakansgrad bostäder %	0,0	0,0	0,0
Vakansgrad lokaler %	3,2	1,8	1,3

Finansiell månadsrapport

AB Svenska Bostäder

augusti 2025

Rapport till bolagets styrelse i enlighet med *Finanspolicy för Stockholms Stadshus AB* (§4.2).

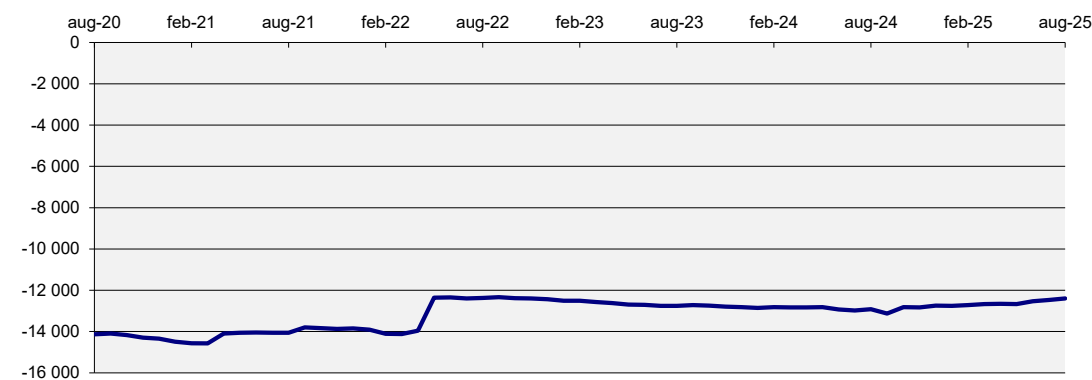
Bolagets skuld

Internt lån uppgick vid slutet av månaden till 12 390 mnkr. Totalt är det en minskning med 86 mnkr sedan förra månaden, 89,1% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 2,76%. Stadens borgensåtagande var 1 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2025-08-31	2025-07-31	Limit	Utnyttjat
Internt lån	12 390	12 476	13 900,0	89,1%
Borgensåtagande	1	1		
Totalt	12 391	12 477		

Diagram 1: Utveckling 5-årsperiod för skulden (mnkr)



Kommunkoncernens finansiella ställning

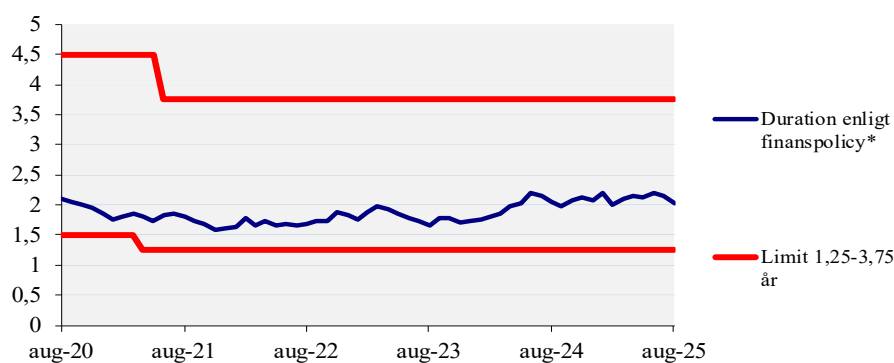
Räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa skuld. Nedan ges en överblick av kommunkoncernens finansiella ställning samt ramar och limiter. *Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad* fastställdes den 19 november 2024 av kommunfullmäktige och gäller från den 1 december 2024. *Bilaga A till Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad* fastställdes den 18 december 2024 av kommunstyrelsens ekonomiutskott och gäller från beslutsdatum.

Tabell 2: Kommunkoncernens finansiella ställning*

	2025-08-31	2025-07-31	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	85 256	83 256	max 110 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	78 985	80 050	
Duration (år)	2,02	2,14	inom 1,25-3,75
Ränteförfall inom 1 år	42,1%	42,9%	max 75%
Kapitalförfall inom 1 år	18,2%	18,7%	max 30%
Betalningsberedskap (mnkr)	23 259	20 194	min 10 000

* Finansiell månadsrapport för augusti 2025 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 17 september 2025. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.

Diagram 2: Duration (år) för kommunkoncernens externa skuldportfölj

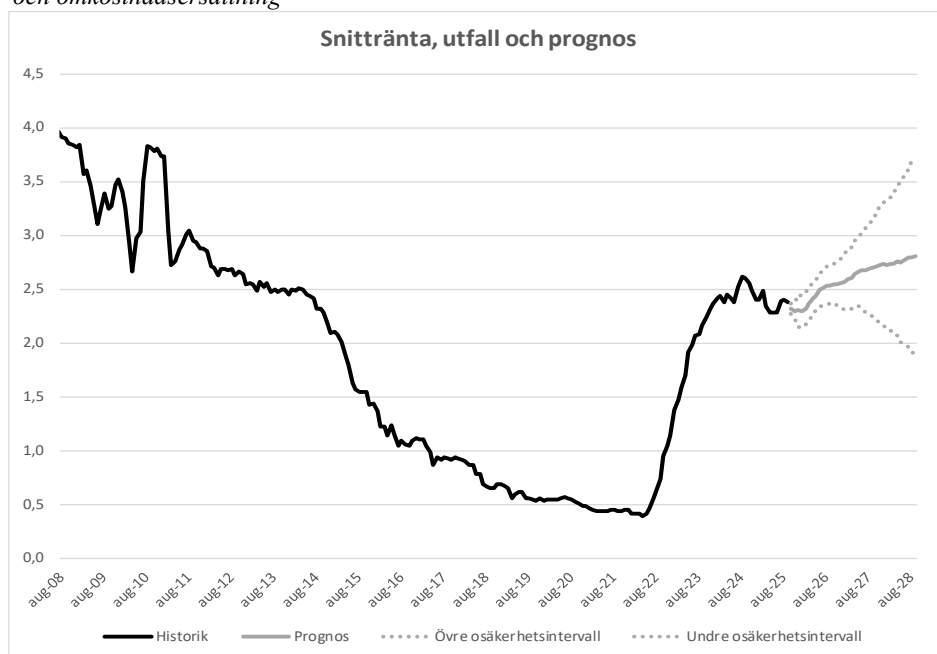


* Genomsnittlig räntebindningstid inklusive derivat

Prognos för kommunkoncernens snittränta

Diagrammet nedan visar historik samt en prognos inklusive osäkerhetsintervall för kommunkoncernens snittränta tre år framåt i tiden. Prognosen utgår från dagens skuld, nu kända flöden och den framtida ränteutveckling som är inprisad på marknaden (implicita terminsräntor).

Diagram 3: Historik och prognos* för kommunkoncernens snittränta (%) exklusive marginal och omkostnadsersättning



* Baserat på historiska utfall är sannolikheten 70% att framtida räntenivåer befinner sig inom de streckade linjerna

Marginaler för kommunkoncernens bolag är anpassade till respektive bolag på löpande basis.

Nivåer gäller från den 1 juli 2025 och gäller till den 31 december 2025.

Marginal- och omkostnadsersättning för bolaget uppgår till 0,36 procent.

Risken vid annat ränteutfall

Om ränteprognosen inträffar kommer bolagets räntekostnad med nuvarande skuld att bli 340,6 mnkr, beräknat inkl marginal och omkostnadsersättning, för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med en procentenhets räntepuppgång ger motsvarande räntekostnad om 464,5 mnkr. Räntekänsligheten är därmed 123,9 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos för bolagets månadsränta inklusive marginal och omkostnadsersättning

Månad	Utlåningsränta
sep-25	2,74
okt-25	2,68
nov-25	2,66
dec-25	2,66
jan-26	2,65
feb-26	2,68
mar-26	2,73
apr-26	2,77
maj-26	2,80
jun-26	2,86
jul-26	2,87
aug-26	2,89
sep-26	2,90
okt-26	2,90
nov-26	2,91
dec-26	2,91
jan-27	2,93
feb-27	2,96
mar-27	2,96
apr-27	3,01
maj-27	3,03
jun-27	3,03
jul-27	3,04
aug-27	3,05
sep-27	3,05
okt-27	3,08
nov-27	3,09
dec-27	3,09
jan-28	3,09
feb-28	3,09
mar-28	3,10
apr-28	3,12
maj-28	3,11
jun-28	3,13
jul-28	3,15
aug-28	3,16

Marknadskommentarer per 2025-08-31

Bilaga I

Sammanfattning

Möjliga, men inte säkra sänkningar av de globala styrräntorna.

Tillväxten är globalt sval, men förhöjda inflationsnivåer.

Politisk osäkerhet både i USA och globalt.

Internationellt

Under slutet av månaden genomfördes en konferens där ledarskapet för bl.a. Ryssland, Indien och Kina samlades för att diskutera handels- och säkerhetspolitik. Mötet ska ses i ljuset av att USA:s nyligen införda sanktioner mot Indien på 50 % på vissa varor och de pågående förhandlingarna mellan Kina och USA. De tre stora länderna, som sammanlagt representerar ca 3 miljarder invånare sa sig sträva efter en ny internationell maktordning.

I USA har Trump administrationen ersatt chefen för statistikmyndigheten efter sommarens stora nedrevideringar i arbetsmarknadsstatistiken. Dessutom görs försök att avsätta en av ledamöterna i centralbanken (FED), detta på grund av felhanterade bolån. Presidenten har möjlighet att avsätta ledamöter i FED vid misskötsel, tjänstefel eller oegentligheter. Fallet är just nu i domstol. Dollarn har fortsatt sin kräftgång och har försvagats 15 % mot kronan under året. Skillnaden mellan korta och långa amerikanska räntor har under månaden ökat då korta räntor har

fallit på förväntningar om sänkningar från centralbanken samtidigt som långa räntor hålls uppe p.g.a. inflationsoro och större statligt upplåningsbehov längre fram.

I USA förväntas styrräntan sänkas snart, möjligtvis både i september och november, men FED står inför ett dilemma, liksom i flera andra länder, med en svalare arbetsmarknad och samtidigt en förhöjd inflation (2,9%). Tillväxten uppräknat i årstakt för det andra kvartalet var goda 3,1 %. Avgörande för hur amerikanska räntor utvecklas kommer sannolikt vara arbetsmarknadssiffrorna, vilka dock blir svårtolkade på grund av förändringar i arbetskraften bland annat på grund av deportationer. De amerikanska börserna har stigit till rekordnivåer mätt i dollar, men för en svensk sparare gör dollarförsvagningen att avkastningen blir betydligt lägre.

Europa

Frankrike genomgår just nu för andra gången på ett år en regeringskris, då stöd saknas bland annat för de besparingsåtgärder som är avsedda att bromsa den ökande statskulden. Även i Holland har under augusti en misstroendeomröstning skett, dock sitter nuvarande regering kvar. Tyskland går vidare med sin upplåning för stärkning av försvar och stora infrastruktursatsningar. Vi ser en blandad tillväxt och inflationsbild där Sydeuropa med Spanien i spetsen visar god

ekonomisk tillväxt, samtidigt som framförallt Tyskland visar svaga siffror. Bedömare och marknaden ser en oförändrad styrränta i EU, med risker för sänkningar snarare än höjningar.

Sverige

Riksbanken valde som väntat att lämna styrräntan oförändrad på 2% vid sitt möte i augusti. Riksbanken står även inför ett dilemma med svag tillväxt och en fortfarande något hög inflation. BNP-tillväxten för det andra kvartalet landade på 1,4 % i årstakt och inflationen på 3,3 % (CPIF för augusti). Marknaden prisar in en möjlig sänkning i september eller november.

Det som bland annat talar för att inflationen blir lägre under hösten är den starka utvecklingen för kronan som hittills i år har stärkts med 4 % mot euron och 15 % mot den amerikanska dollarn.

Svenska framåtblickande indikatorer för konsumentförtroende och näringsliv pekar försiktigt uppåt, vilket är efterlängtat då svenska konsumenter länge hållit tillbaka sin konsumtion av framförallt varor och

prioriterat sparande och amorteringar, vilket har dämpat den svenska BNP-utvecklingen.

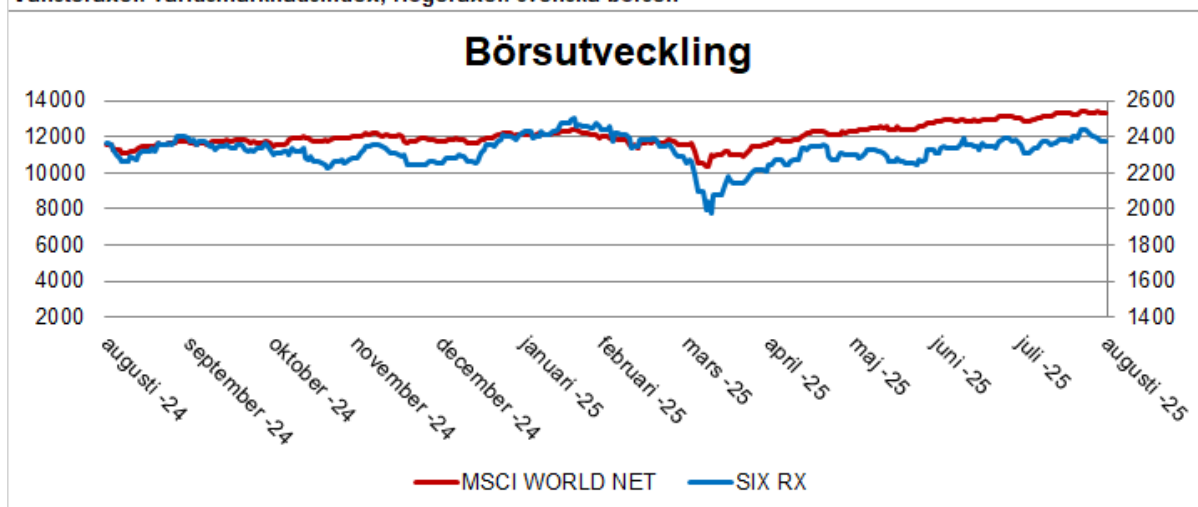
Regeringen har presenterat ett reformutrymme på 80 miljarder kronor i budgeten för nästkommande år, vilket är historiskt högt och något högre än vad marknaden har förväntat sig. Ett förväntat högre utbud av statsobligationer har tillsammans med den internationella utvecklingen drivit upp svenska långräntor något, speciellt i förhållande till de korta räntorna.

Bostadspriser visar en svag utveckling, enligt mäklarstatik har priserna fallit med 0,1 % i år för bostadsrätter. Stort utbud och minskad efterfrågan i många kommuner anges som förklaring.

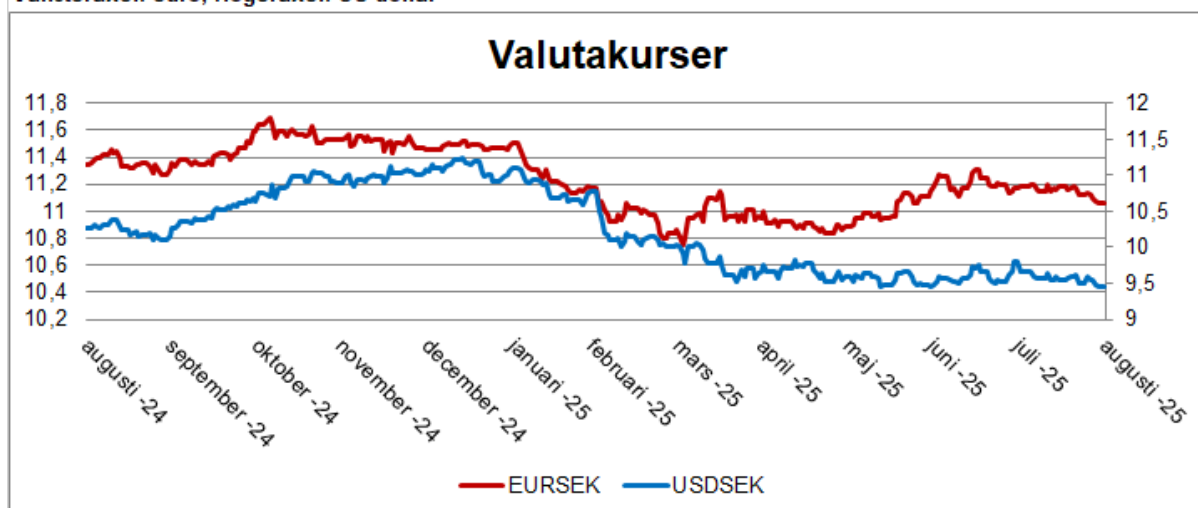
En dollar kostade vid månadens slut 9,46 kr och en euro 11,06 kr.

Stockholmsbörsens breda index har under månaden visat en utveckling inklusive utdelning på 1,0% och hittills i år 5,4 %.

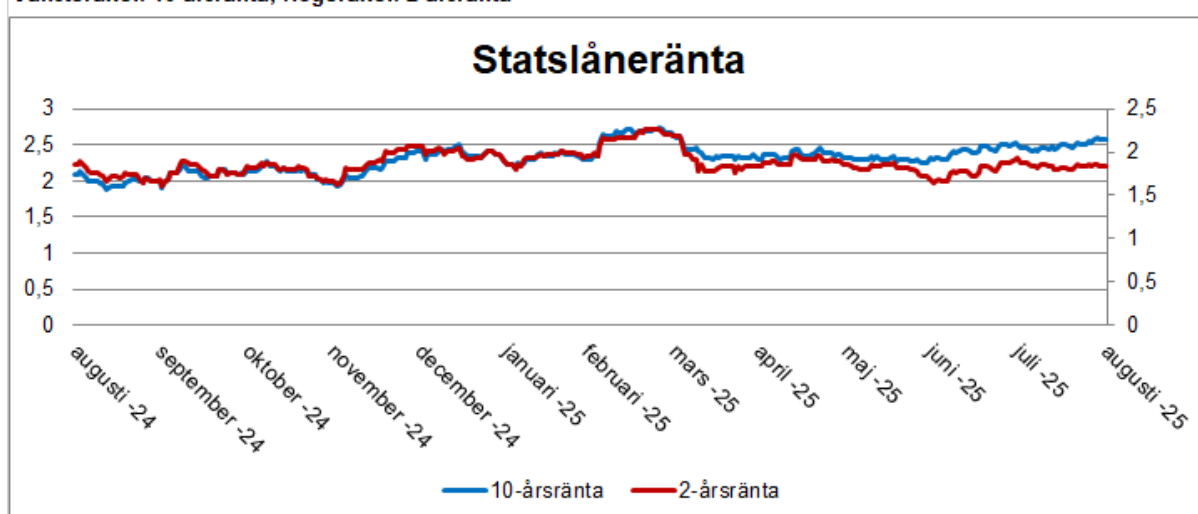
Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta



Fastställande av
sammanträdestider 2026

6

SB 2025/741



STADSHOLMEN

Styrelseärende
Styrelsen 2025-10-16
Ärende 6
Dnr SB 2025/741

Handläggare: Matilda Malmqvist Glas
Telefon: 08-50837682

Till styrelsen

Fastställande av sammanträdestider 2026

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Stadsholmen beslutar följande.

1. Styrelsen ska under år 2026 sammanträda på följande tidpunkter, förutsatt att de passar in med sammanträdestider som Svenska Bostäder AB planerar besluta om.

Torsdagen den 19 februari 2026 kl. 09.30
Torsdagen den 26 mars 2026 kl. 09.30
Torsdagen den 4 juni 2026 kl. 09.30
Torsdagen den 3 september 2026 kl. 09.30
Torsdagen den 22 oktober 2026 kl. 09.30
Torsdagen den 17 december 2026 kl. 09.30

Vällingby den 6 oktober 2025

Stefan Sandberg
VD

Ärendet

Enligt Stadsholmens arbetsordning ska styrelsen vid det andra ordinarie sammanträdet efter halvårsskiftet fastställa kommande års sammanträdestider. Sammanträdena börjar som i regel klockan 09.30 och äger rum i Svenska Bostäders lokaler.

Kompletterande ägardirektiv

7

SB 2025/81



STADSHOLMEN

Styrelseärende
Styrelsen 2025-10-16
Ärende 7
Dnr SB 2025/81

Handläggare: Matilda Malmqvist Glas
Telefon: 08-50837682

Till styrelsen

Kompletterande ägardirektiv

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Stadsholmen beslutar följande.

1. Att anta Stockholms stads handlingsplan mot rasism enligt bilaga 2 till kommunstyrelsens utlåtande (dnr KS 2024/1035).
2. Att anta och inarbeta Stockholms stads program för inköp i sin verksamhetsplanering enligt bilaga till kommunstyrelsens utlåtande (dnr KS 2024/553).
3. Att anta Program med mål och riktlinjer för utförare av kommunala angelägenheter enligt bilaga 1 till kommunstyrelsens utlåtande (dnr KS 2024/800).
4. Att anta Riktlinjer om representation, mutor och jäv m.m. enligt bilaga 1 till kommunstyrelsens utlåtande (dnr KS 2024/1242) samt att fastställa egna lokala anvisningar som säkerställer efterlevnad av riktlinjerna.
5. Att arbeta efter Avfallsplan för Stockholm 2025–2030 (dnr KS 2024/823).

Vällingby den 6 oktober 2025

Stefan Sandberg
VD

Ärendet

Kommunfullmäktige har behandlat ärenden som, enligt beslut i koncernstyrelsen, är att betrakta som kompletterande ägardirektiv för bolagen inom koncernen Stockholms Stadshus AB. De nya ägardirektiven kommer att inarbetas i bolagets verksamhet och antas härmed av Svenska Bostäders styrelse. Nedan följer en kort sammanfattning.

Sammanfattning av ärenden från kommunfullmäktige

Stockholms stads handlingsplan mot rasism

Kommunfullmäktige beslutade den 26 maj 2025, § 20 punkt 1 (dnr KS 2024/1035), att godkänna *Stockholms stads handlingsplan mot rasism*. Kommunfullmäktige uppmanade i § 20 punkt 2 Stockholms Stadshus AB att för egen del anta samt även ge samtliga bolagsstyrelser inom koncernen i uppdrag att anta *Stockholms stads handlingsplan mot rasism* enligt bilaga 2 till kommunstyrelsens utlåtande.

En närmare beskrivning av ärendet framgår av kommunstyrelsens utlåtande Rotel IX (dnr KS 2024/1035); *Stockholms stads handlingsplan mot rasism*.

Av nämnda utlåtande framgår under rubriken "Sammanfattning av ärendet" bland annat att Stockholms stads handlingsplan mot rasism syftar till att stärka och utveckla Stockholms stads arbete mot rasism och den riktar sig till samtliga nämnder och bolagsstyrelser. Planen är kopplad till Stockholms stads program för de mänskliga rättigheterna och det övergripande målet stadens verksamheter ska vara fria från alla former av rasism. Handlingsplanen riktar sig mot alla former av rasism. Samtidigt är det nödvändigt att uppmärksamma att olika typer av rasism kan ta sig olika uttryck. Handlingsplanen lyfter därför särskilt fem former av rasism: afrofobi, antisemitism, antiziganism, islamofobi och rasism mot samer.

Stockholms stads program för inköp

Kommunfullmäktige beslutade den 16 juni 2025, § 23 punkt 1 (dnr KS 2024/553), att godkänna *Stockholms stads program för inköp*. Kommunfullmäktige uppmanade i § 23 punkt 3 Stockholms Stadshus AB att för egen del anta samt även ge samtliga bolagsstyrelser inom koncernen i uppdrag att anta och inarbeta Stockholms stads program för inköp i sin verksamhetsplanering enligt bilaga till kommunstyrelsens utlåtande.

En närmare beskrivning av ärendet framgår av kommunstyrelsens utlåtande Rotel I (dnr KS 2024/553); *Stockholms stads program för inköp*.

Av nämnda utlåtande framgår under rubriken "Sammanfattning av ärendet" bland annat att ett särskilt fokus legat på hur nämnder och bolagsstyrelser bland annat kan arbeta proaktivt och strukturerat för att motverka ekonomisk brottslighet och oegentligheter inom upphandlade verksamheter. Utöver angelägna sakområden har nämnders och bolagsstyrelserns ansvar för att organisera och styra inköpsarbetet på ett ändamålsenligt sätt förtydligats. Även inköpsmålens innebörd och betydelse liksom programmets relation till andra styrdokument har tydliggjorts.

Program med mål och riktlinjer för utförare av kommunala angelägenheter

Kommunfullmäktige beslutade den 16 juni 2025, § 24 punkt 1 (dnr KS 2024/800), att godkänna *Program med mål och riktlinjer för utförare av kommunala angelägenheter*. Kommunfullmäktige uppmanade i § 24 punkt 2 Stockholms Stadshus AB att för egen del anta samt även ge samtliga bolagsstyrelser inom koncernen i uppdrag att anta *Program med mål och riktlinjer för utförare av kommunala angelägenheter* enligt bilaga 1 till kommunstyrelsens utlåtande.

En närmare beskrivning av ärendet framgår av kommunstyrelsens utlåtande Rotel I (dnr KS 2024/800); *Program med mål och riktlinjer för utförare av kommunala angelägenheter*.

Av nämnda utlåtande framgår under rubriken "Sammanfattning av ärendet" bland annat att om kommunala angelägenheter utförs av privata utförare ska kommunfullmäktige, enligt 5 kap 3 § kommunallagen, för varje mandatperiod anta ett program med mål och riktlinjer som gäller för samtliga utförare av sådana angelägenheter. I programmet ska också anges hur kommunfullmäktiges mål och riktlinjer ska följas upp och hur allmänhetens insyn i de privata utförarnas verksamhet ska tillgodoses. Sedan det tidigare programmet som antogs av kommunfullmäktige under den förra mandatperioden, har kommunallagen ändrats på ett sätt som påverkar kraven på programmets omfattning. I budget för 2024 fick därför stadsledningskontoret i uppdrag att se över och revidera programmet för innevarande mandatperiod för beslut i kommunfullmäktige.

Riktlinjer om representation, mutor och jäv m.m.

Kommunfullmäktige beslutade den 16 juni 2025, § 29 punkt 1 (dnr KS 2024/1035), att anta *Riktlinjer om representation, mutor och jäv m.m.* Kommunfullmäktige uppmanade i § 29 punkt 3 Stockholms Stadshus AB att för egen del anta samt även ge samtliga bolagsstyrelser inom koncernen i uppdrag att anta *Riktlinjer om representation, mutor och jäv m.m.* enligt bilaga 1 till kommunstyrelsens utlåtande. I § 29 punkt 4 uppmanade kommunfullmäktige Stockholms Stadshus AB att fastställa en egen lokal anvisning som säkerställer efterlevnad av riktlinjerna samt ge samtliga bolagsstyrelser i uppdrag att göra detsamma.

En närmare beskrivning av ärendet framgår av kommunstyrelsens utlåtande Rotel I (dnr KS 2024/1242); *Riktlinjer om representation, mutor och jäv m.m.* Av nämnda utlåtande framgår under rubriken "Sammanfattning av ärendet" bland annat att Stockholms stads Riktlinjer om mutor och representation ursprungligen togs fram år 2009. Riktlinjerna har därefter reviderats vid två tillfällen, i september 2012 och i december 2015. Stadsledningskontorets juridiska avdelning inledde under år 2023 en översyn och uppdatering av nuvarande riktlinjer. Översynen föranleddes bland annat av synpunkter och frågor som inkommit från förvaltningar och bolag inom staden. Av kommunstyrelsens verksamhetsplan 2024 framgår att riktlinjerna ska revideras och att stöd för nämnders och bolagsstyrelser implementering ska tas fram.

Avfallsplan för Stockholm 2025–2030

Kommunfullmäktige beslutade den 16 maj 2025, § 38 punkt 1 (dnr KS 2024/823), att anta *Avfallsplan för Stockholm 2025–2030*. Kommunfullmäktige uppmanade i § 38 punkt 3 Stockholms Stadshus AB att för egen del arbeta efter samt även ge samtliga bolagsstyrelser inom koncernen i uppdrag att arbeta efter *Avfallsplan för Stockholm 2025–2030*.

En närmare beskrivning av ärendet framgår av kommunstyrelsens utlåtande Rotel IX (dnr KS 2024/823); *Avfallsplan för Stockholm 2025–2030*.

Av nämnda utlåtande framgår under rubriken "Sammanfattning av ärendet" bland annat att den nya avfallsplanen för Stockholms stad ska

gälla under en period om sex år, vilket är två år längre än tidigare planer. En längre planperiod bedöms ge ökat fokus på genomförande i stället för uppföljning och utvärdering. Nämnden föreslår att de nuvarande fyra huvudmålen behålls. Däremot föreslås vissa förändringar av delmålen, som visar på ett ökat fokus på den klimatomställning som staden ska genomföra och på de nya lagkrav på avfallshantering som medför utmaningar gällande ytbehov och funktion i täta urbana miljöer. Inom respektive delmål har åtgärder tagits fram med tydligt utpekade huvudansvariga för genomförandet. Samtliga åtgärder är tidssatta med slutdatum under planperioden. I den nya avfallsplanen finns en mängd indikatorer med målvärden istället för siffrersatta delmål.

Kommunfullmäktiges kompletta ärenden finns att hämta från <https://edokmeetings.stockholm.se>, kommunfullmäktiges sammanträde 2025-05-05, § 16. Samtliga handlingar till ärendena finns i kallelsen till kommunfullmäktiges sammanträde.