

Stadsholmen, AB kallas till sammanträde 6/2025

Tid Torsdagen den 18 december 2025 kl. 09:30

Plats Dalen

Föredragningslista

- 1 Val av protokolljusterare**
- 2 Fastställande av dagordning**
- 3 Anmälan om protokolljustering**
SB 2025/85
- 4 Verksamhetsplan och budget för 2026**
SB 2025/899
- 5 Finansiell månadsrapport**
SB 2025/79
- 6 Kompletterande ägardirektiv**
SB 2025/81
- 7 Vd informerar**
- 8 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 5/2025

fört vid Stadsholmen, ABs sammanträde torsdagen den 16 oktober 2025 kl. 09:31-10:02, Husby

Ledamöter

Deniz Butros (V) Ordförande
Peter Jönsson (M) Vice ordförande
Johan Heinonen (S)
Karin Hanqvist (S)
Martin Sahlin (MP)
Jonas Nilsson (M)
Ann-Charlotte Backlund (OPOL)
Kristiina Katajikko (M) ersätter Johanna Elgenius (L)

Ersättare

Emilia Winberg (S)
Anton Jägare (S) §§4-9
Patrik Ståhlgren (C)
Jan-Eric Lundqvist (KD)

Övriga närvarande

Lisa Colving Personalföreträdare
Carl Henrik Gratte Personalföreträdare
Matilda Malmquist Glas Sekreterare
Stefan Sandberg VD
Åsa Steen Förvaltningschef
Fredrik Juhnell Förvaltningschef
Anton Leigard Fastighetschef
Sanne Neiberg Tjänsteman Ledningskoordinator
Stefan Runfeldt Borgarrådssekreterare

Justerare

Deniz Butros, Peter Jönsson, Ann-Charlotte Backlund

Datum för justering

Paragraf

§§1-9

Sekreterare

Matilda Malmquist Glas

§ 1

Val av protokolljusterare

Beslut

Styrelsen för Stadsholmen utsåg ledamoten Ann-Charlotte Backlund (OPOL) att jämte ordföranden Deniz Butros (V) 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 4 september 2025 (nr 4 -2025) anmäldes justerat och utsänt.

Handlingar i ärendet

- SB 2025/85-5 (Signerad) Protokoll SH 2025-09-04

§ 4
Ändrad firmateckning
SB 2025/125

Beslut

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

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Ändrad firmateckning", daterad den 13 oktober 2025, (Bilaga § 4).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Handlingar i ärendet

- SB 2025/125-2 Ändrad firmatecknare

§ 5
Tertialrapport 2
SB 2025/739

Beslut

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

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

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Tertialrapport 2", daterad den 6 oktober 2025, (Bilaga § 5).

Förvaltningschefen för Stadsholmen Fredrik Juhnell lämnade en kompletterande redogörelse.

Handlingar i ärendet

- SB 2025/739-1 Tertialrapport 2, jämte prognos inklusive finansiell månadsrapport
- SB 2025/739-1.3 Bilaga 1 Tertialrapport aug 2025 Stadsholmen
- SB 2025/739-1.1 Bilaga 2 Resultat- och balansräkning, investeringar och nyckeltal
- SB 2025/739-1.2 Bilaga 3 Finansiell månadsrapport 250831 AB Svenska Bostäder

§ 6

Fastställande av sammanträdestider 2026

SB 2025/741

Beslut

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

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Fastställande av sammanträdestider 2026", daterad den 6 oktober 2025, (Bilaga § 6).

Verkställande direktören Stefan Sandberg lämnade en kompletterande redogörelse.

Handlingar i ärendet

- SB 2025/741-1 Fastställande av sammanträdestider 2026

§ 7

Kompletterande ägardirektiv

SB 2025/81

Beslut

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

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Kompletterande ägardirektiv", daterad den 6 oktober 2025, (Bilaga § 7).

Handlingar i ärendet

- SB 2025/81-4 Kompletterande ägardirektiv

§ 8

Vd informerar

Förvaltningschefen Fredrik Juhnell informerade om aktuella frågor för Stadsholmen; bland annat pågående hyresförhandlingar om egensatta hyror och ombyggnationer i fastigheten i kvarteret Sturen minsta 2.

§ 9
Övriga ärenden

Sammanfattning av ärendet
Inga övriga ärenden förelåg.

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Deniz, Butros	2025-10-23
Sven Peter Anders, Jönsson	2025-10-23
Emilia Matilda, Glas	2025-10-27
Ann-Charlotte Ragnhild Cecilia, Backlund	2025-10-27

Verksamhetsplan och budget för 2026

4

SB 2025/899



STADSHOLMEN

Styrelseärende

Styrelsen 2025-12-18

Ärende 4

Dnr SB 2025/899

Handläggare: Fredrik Juhnell

Till styrelsen

Telefon: 08-50836555

Verksamhetsplan och budget för 2026

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Stadsholmen beslutar följande.

1. Verksamhetsplan och budget för 2026 godkänns.
2. Beslutet är under förutsättning att Svenska Bostäders styrelse fastställer resultatkravet.
3. Internkontrollplan för 2025 godkänns.

Vällingby den 8 december 2025

Stefan Sandberg

VD

Ärendet

Kommunfullmäktige har beslutat om en långsiktig vision för Stockholms stad: Vision 2040 – Möjligheternas Stockholm. Med utgångspunkt i visionen tar staden varje år fram och fattar beslut om budget för Stockholms stad. Budgeten är överordnad och styrande för stadens alla verksamheter, däribland Stadsholmen.

Utifrån stadens budgetanvisningar för 2026 och Svenska Bostäders verksamhetsplan, har förslag till verksamhetsplan (bilaga 1) och budget (bilaga 2) tagits fram för Stadsholmen. Ärendet innehåller även förslag till

internkontrollplan för 2026, enligt stadens nya processinriktade modell. Planen är gemensam för Svenska Bostäder och Stadsholmen (bilaga 3).

Stadsholmens budget för 2026 visar ett resultat efter finansiella poster om 79,2 mnkr jämfört med 84,7 mnkr i prognos 2 2025 och 78,4 mnkr i budget 2025.

Investeringsbudget för helåret 2026, uppgår till 52 mnkr, jämfört med 45 mnkr i prognos 2 2025 och 47 mnkr i budget 2025. Under 2026 planeras bland annat två större stambytesprojekt på Mariaberget.

Bilagor

1. Verksamhetsplan 2026
 2. Ekonomisk sammanställning 2026
 3. Internkontrollplan 2026
-



STADSHOLMEN

Bilaga 1

Verksamhetsplan 2026

Stadsholmen

1 Förutsättningar

Stadsholmen förvaltar enbart kulturhistoriskt värdefulla fastigheter. De flesta har högsta kulturhistoriska skyddsklass, d.v.s. att de uppfyller kulturminneslagens krav för byggnadsminnesförklaring.

Kulturhistoriskt värdefulla fastigheter ska hanteras varsamt så att karaktären bevaras. Fastigheterna får inte förvanskas. Varje fastighet har sin unika historia, vilket avspeglas i material, byggnadsdetaljer och konstruktioner. Fastigheterna måste därför hanteras individuellt. Det kräver förundersökningar i olika omfattning beroende på vilken åtgärd som ska utföras, hög kompetens om äldre byggnadsteknik och material samt dokumentation av utförda åtgärder inför framtiden.

Kulturhistoriska värden är inte mätbara på samma sätt som många andra krav inom fastighetsförvaltning som t ex minimisträckor för sophämtning, värden för luftomsättning, radonhalt, bullernivåer mm. Under senare år har mätbara funktionskrav fått en allt starkare ställning på bekostnad av de icke mätbara kraven. Stadsholmen har en viktig roll att värna och utveckla principer, alternativa lösningar som är rimliga avvägningar mellan mätbara och icke mätbara krav.

Bolagets fastigheter är i allmänhet välbelägna. Utformning, standard och kvalitet varierar beroende på byggnadernas ursprungliga ändamål, ålder, ombyggnadsår mm. Många fastigheter, lägenheter och lokaler har mycket stora ”charmvärden”.

Lägenheterna är mycket attraktiva på bostadsmarknaden. Flertalet nya hyresgäster; drygt 60%, kommer till Stadsholmen via direktbyten. För de lägenheter som förmedlas via bostadsförmedlingen krävs mycket långa kötider.

Av Stadsholmens totala intäkt utgör lokalintäkterna ca 57%, vilket innebär att bolaget i hög utsträckning är beroende av utvecklingen på lokalhyresmarknaden. Även om lokalerna har attraktiva lägen är de svårare att hyra ut än bostäderna, även vid högkonjunktur, då de har lägre teknisk standard än lokaler i modernare fastigheter i motsvarande lägen. Varsamhetskravet kräver stor omsorg vid teknisk upprustning och lokalanpassning; exempelvis för ventilation.

Efterdyningar av de senaste årens prisökningar och höga räntor har inneburit att återhämtningen i hushållens konsumtion har varit långsammare än förväntat. Hushållens minskade reala inkomster och minskad köpkraft har fått konsekvenser för både våra bostads och våra lokalhyresgäster.

BNP-tillväxten beräknas nu bli högre det andra halvåret 2025 i år än det första halvåret. Tillväxten stiger sedan ytterligare under 2026, då framför allt hushållen får del av den expansiva statsbudgeten. Det dröjer trots det till 2027 innan lågkonjunkturen är över enligt KI och vi tror det fortsatt under 2026 kommer vara utmanande att hyra ut framförallt kontorslokaler.

För ett relativt litet företag som Stadsholmen räcker det med ett par hyresgästkonkurser i stora lokaler, för att det ekonomiska utfallet skall påverkas väsentligt, åtminstone på kort sikt.

1.1 Uppdrag

AB Stadsholmen har ett unikt kulturpolitiskt uppdrag att - äga, rusta och förvalta hus med stora byggnadshistoriska värden i Stockholms stad.

Stadsholmen förvaltar kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljöer i Stockholm för såväl dagens som för framtidens invånare.

Vi hyr ut unika bostäder och lokaler där våra hyresgäster skapar sina hem eller driver sin verksamhet.

Vi underhåller varsamt och effektivt och kombinerar bevarande med moderna funktioner.

Vår förvaltning är ekonomisk, socialt och ekologiskt hållbar.

1.2 Organisation

Under 2023 genomfördes en större omorganisation med nya roller och ansvar. Med den nya organisationen fick vi ett tydligare kundfokus och skapar utrymme för att utföra fler reparationer med egna resurser istället för att beställa enklare arbeten av entreprenörer. Under 2024 justerades organisation genom att inre underhållsansvaret och lägenhetsbesiktningar togs från Kundvärdsrollen och lades i egen roll (Besiktningsman).

Vi kommer vidare under 2026 se över om det finns ytterligare vinster med att utföra fler arbetsuppgifter med egen personal istället för att köpa tjänster. Vi kommer även att rekrytera två servicevärdar i syfte att hjälpa individer som står långt från arbetsmarknaden. Arbetsuppgifterna kommer bestå av ronderingar och åtgärder i soprum, källare och vind, i syfte att öka fokus rent, snyggt och tryggt.

Vi ser också över möjligheten att rekrytera ytterligare en förvaltningskoordinator med uppgifter för att säkerställa kvalitet i dokumentation och uppföljning av myndighetskrav/fastighetsägaransvar och minska sårbarheten i bolaget.

1.3 Bestånd

Fastighetsbeståndet från 2025 är oförändrat. Fastighetsbeståndet är mycket småskaligt. De totalt 279 fastigheterna ligger huvudsakligen i Stockholms innerstad med en koncentration till Södermalm, Gamla Stan och Djurgårdsstaden, men finns även i begränsad omfattning i övriga innerstan och i andra stadsdelar.

Fastighetsbeståndet har utökats med 76 fastigheter under den senaste 15-årsperioden, främst genom övertagande från Stockholms stad.

De flesta förvärvade fastigheterna har ett stort inslag av lokaler. Fastigheterna som ägts av staden hade vid överförandet eftersatt underhåll och i många fall även otidsenliga hyresvillkor. Det har varit och är även kommande år en utmaning att hantera det eftersatta underhållet i kombination med de förhållandevis låga hyrorna.

Beståndet är till stor del ombyggt och moderniserat under perioden 1960 till 1980. Vid renoveringarna var fastigheterna ofta omoderna och i mycket dåligt skick. Ombyggnader var nödvändiga för att inrymma moderna kök och badrum. För bostäderna fanns även krav på större lägenheter. Förändringarna utfördes med då gällande stilideal. De fastigheter som byggts om under senare år har varit i bättre skick. I kombination med att synen på renovering har ändrats över åren och att kompetensen har fördjupats, har det inneburit att senare ombyggnader varit varsammare.

Flera av fastigheterna som renoverades på 1960- och -70-talet har stort behov av teknisk upprustning inom en tioårsperiod. Att hitta en rimlig och ekonomiskt försvarbar nivå för dessa reparationer är en utmaning. För att möta behovet kommer under den närmaste 10-årsperioden arbeta mer med stambyten än helombyggnad. Stambytesmodellen utvecklas kontinuerligt för att skapa ett kulturhistoriskt och hållbart arbetssätt. Svenska Bostäders underhållspolicy ger Stadsholmen ytterligare stöd att arbeta med varsam renovering där vi bevarar och renoverar istället för att byta ut.

I Stadsholmens bestånd finns många gårdar och trädgårdar som har betydande kulturhistoriska värden som är lika skyddsvärda som byggnaderna. Byggnaderna har under lång tid inventerats med hjälp av antikvarisk sakkunskap som underlag för underhåll och förvaltning. Motsvarande kunskap har traditionellt inte funnits för trädgårdarna, men genom fältstudier och källforskning har vi sedan många år successivt byggt upp kunskap även om trädgårdarnas historiska värden. För flertalet trädgårdar har Stadsholmen upprättat vårdprogram med inventeringarna som grund.

På våra fastigheter finns en stor mängd träd, inte minst i de förvärvade fastigheterna. Träd behöver, precis som byggnader, ett långsiktigt underhåll; i form av beskärningar. Bolaget har i detta syfte upprättat trädvårdsplaner.

1.4 Ekonomi

1.4.1 Sammanfattning av ekonomiskt resultat

Budgeterat resultat efter finansnetto uppgår till 79,2 mnkr, vilket är 5,5 mnkr lägre än prognos 2 2025, men 0,8 mnkr högre än budget 2025. Resultatet i prognos 2 2025 påverkas positivt av en engångseffekt i form av en retroaktiv fjärrvärmerabatt på 3,7 mnkr samt lägre kostnader för snöröjning och takschkottning än normalår, cirka 1,8 mnkr.

Resultat efter avskrivningar, men före finansnetto uppgår till 98,4 mnkr, vilket är 4,4 mnkr lägre än prognos 2 2025. Det är detta resultat som redovisas i ILS.

Nyckeltal

Driftnetto per kvm uppgår till 718 kr, jämfört med 733 kr i prognos 2. Den kvadratmeteryta som använts är 199,9 tusen kvm, vilket är samma som 2025.

Direktavkastningen på marknadsvärdet beräknas bli 1,9%, vilket är lika med prognos 2. Den senaste värderingen från årsbokslutet 2024, har använts i beräkningen, vilket motsvarar 7557 mnkr.

1.4.2 Intäkter

Totala budgeterade intäkter uppgår till 442,8 mnkr, vilket är 13,8 mnkr högre än prognos 2. Det motsvarar en ökning på cirka 3,2%.

Hyresintäkter bostäder

Hyresintäkter bostäder uppgår till 193,3 mnkr, jämfört med 186,3 mnkr i prognos 2, vilket motsvarar en ökning på 3,8%. Till skillnad från Svenska Bostäder har Stadsholmen träffat en hyresöverenskommelse för 2026, som uppgår till cirka 3,5% (3,55% för lägenheter där värme ingår och 3,4% för lägenheter med kallhyra). Utöver den generella höjningen tillkommer hyreshöjningar för två stambyten, där det ena beräknas bli klar vid årsskiftet 2025/2026 och den andra fastigheten vid halvårsskiftet 2026. Vakansgraden för lägenheter som inte är under reparation/ombyggnad beräknas bli nära noll.

Hyresintäkter lokaler

Hyresintäkter lokaler uppgår till 250,5 mnkr, jämfört med 245,6 mnkr i prognos 2. Det motsvarar en ökning på cirka 2%. För de kontrakt som har indexhöjning baserat på KPI har antagits en höjning på 2,0%. Majoriteten av kontrakten (cirka 2/3) har dock fasta höjningstal, normalt 2%. Utöver indexhöjningar tillkommer helårseffekt på de villkorsändringar som trädde ikraft 1 oktober 2025. Det ger endast en begränsad effekt. De villkorsändringar som kan genomförs fram till årsskiftet 2025/2026 med effekt från 1/10 2026 är ännu inte klara, men beräknas också endast ge en mindre effekt. Under 2025 har uthyrningsläget varit tufft med tillkommande vakanser och några konkurser, samt att det tar längre tid än beräknat att hyra ut flera av de vakanta objekten. Den ekonomiska vakansen beräknas i budgeten uppgå 3,5%.

Hyresintäkter bilplatser

Hyresintäkter bilplatser uppgår till 2,8 mnkr, jämfört med 2,7 mnkr 2025. Bilplatserna hyrs ut av Stockholm Parkering och beräknas höjas enligt KPI, på samma sätt som skedde vid föregående årsskifte.

Intäktsreduktioner

Intäktsreduktioner för bostäder och lokaler uppgår till 6,2 mnkr, jämfört med 7,8 mnkr i prognos 2. För de två fastigheter där stambyte/ombyggnad kommer att genomföras under 2026 (Ormen Mindre 2 och 3) får bostadshyresgästerna hyresfritt under ombyggnadstiden vid kvarboende. I några fall finns dock behov av evakuering. Några lägenheter i beståndet kommer därutöver att behöva tomställas för inre underhåll. Även några lokalhyresgäster måste evakueras i samband med de stambyten som genomförs.

Övriga intäkter

Övriga intäkter budgeteras till 2,3 mnkr, vilket är lika med prognos 2.

Inom denna kategori ingår bl.a. skadeersättningar, som främst inkluderar debiteringar på hyresgäster vid överslitage och skador. Dessa intäkter beräknas uppgå till cirka 1 mnkr, men är en osäker post och beror på skadeläget under 2026.

Försäkringsersättningar budgeteras till 0 mnkr vilket beror på att självrisken höjs från 10 till 20 basbelopp. Genom högre självrisk kommer fler skadeärenden behöva åtgärdas utan inblandning av försäkringsbolaget.

Under övriga intäkter ingår 0,6 mnkr för bidrag kopplat till förpackningsinsamling och 0,3 mnkr för lönebidrag kopplat till två servicevärdar som planeras anställas.

För kabel-tv har budgeterats en intäkt på 0,2 mnkr.

1.4.3 Kostnader

Driftkostnaderna budgeteras bli 231 mnkr, jämfört med 216,1 mnkr i prognos 2 2025, vilket är en uppgång med 6,9%, med störst ökning för de taxebundna utgifterna. Jämfört med budget 2025 är ökningen bara 1,3%.

Fastighetsskötsel

Kostnader för fastighetsskötsel uppgår till 38,7 mnkr, vilket är en ökning med 3 mnkr jämfört med prognos 2. För jämförelsen bör beaktas att kostnaden för taksikotning budgeterats till ett snitt för de senaste fem åren, 2,6 mnkr, vilket är betydligt högre än de 1,2 mnkr som taksikotningen prognostiseras till för 2025. Kostnader för sotning beräknas bli cirka 0,5 mnkr högre 2026 jämfört med 2025. Personalkostnader för fastighetsanställda beräknas öka med 1,3 mnkr jämfört med prognos 2, vilket främst avser kostnader för två servicevärdar som beräknas anställas. De antas kunna anställas med lönebidrag, där bidraget redovisas under övriga intäkter. Kostnader för fastighetsförsäkringen antas hamna på samma nivå som för 2025 enligt uppgifter från St Erik Försäkring, även om självrisken höjs från 10 till 20 basbelopp.

Reparationer

Kostnader för reparationer uppgår totalt till 80,8 mnkr, vilket är 0,8 mnkr högre än prognos 2, men 2,2 mnkr lägre än budget 2025. Kostnader för akuta reparationer, exklusive vattenskador och bränder, budgeteras öka med 0,2 mnkr jämfört med prognos 2, men minska med 0,9 mnkr jämfört med budget 2025. Kostnaderna har minskat efter den omorganisation som genomfördes för några år sedan. Mindre förbättringar i hur avtal tillämpas, utbildningsinsatser etc, bedöms kunna ge vissa ytterligare kostnadssänkningar. Kostnader för vattenskador har budgeterats till 6 mnkr jämfört med 5,1 mnkr i prognos 2 och 8,1 mnkr i budget 2024. Kostnaden är svår att förutsäga och varierar mellan olika år, med väldigt låga kostnader 2025 i historisk jämförelse. Kostnader för lägenhetsunderhåll budgeteras till 12,5 mnkr jämfört med 11 mnkr i prognos 2 och 12,5 mnkr i budget 2025. Behovet av lägenhetsunderhåll bedöms vara relativt stort och effektiviteten har förbättrats med införandet av en besiktningsansvarig. Kostnader för planerade underhållsprojekt budgeteras till 53,8 mnkr, vilket är 1,8 mnkr lägre än prognos 2 och 0,7 mnkr högre än budget 2025. Kostnaderna omfattar bl.a reparation av tak, fönster, fasader, utemiljö, lokaler och energiinstallationer.

Taxebundna utgifter

Kostnader för taxebundna utgifter uppgår till 66,3 mnkr, vilket är 6,3 mnkr högre än prognos 2.

Elkostnaderna beräknas bli 0,7 mnkr lägre än prognos 2, vilket motsvarar en minskning på 7-8%. Elhandelspriserna beräknas minska med cirka 6 öre/kwh och energiskatten med 8 öre/kwh exkl moms, vilket påverkar kostnaderna positivt med 11-12%. Elnätsavgifterna är ännu inte fastställda men har bedömts öka med cirka 4%.

Kostnader för fjärrvärme beräknas öka med 4,8 mnkr jämfört med prognos 2. I prognos 2 ingår en retroaktiv fjärrvärmerabatt på 3,7 mnkr, som bör beaktas vid en jämförelse mellan åren. Prisökningen på fjärrvärme uppgår till 3-4% mellan 2025 och 2026.

För vattenkostnader beräknas kostnaderna öka med 1,4 mnkr, med en prisökning på cirka 14%.

Kostnader för grovsopor budgeteras till 5,3 mnkr och steg kraftigt i samband med en ny upphandling under 2024, där prismodellen utgår från antal hämtställen. Jämfört med prognos 2025 bedöms dock kostnaderna endast öka i takt med KPI. Kostnader för hushållssopor budgeteras öka med 0,4 mnkr jämfört med prognos 2, i linje med de prisantaganden som erhållits av Stockholm vatten/avfall.

Administration

De administrativa kostnaderna budgeteras till 45,1 mnkr jämfört med 40 mnkr i prognos 2. Personalkostnaderna beräknas stiga med 0,4 mnkr, jämfört med prognos 2. Stadsholmen budgeterar för en tillkommande tjänst under 2026. Under 2025 arbetar två blivande pensionärer halvtid under delar av året parallellt med deras ersättare. Övriga kostnader under administration beräknas öka med cirka 4,5 mnkr. En del av ökningen förklaras av ökade kostnader för administrativa tjänster som Svenska Bostäder debiterar Stadsholmen. Ytterligare en viktig förklaring till ökade kostnader 2026 är att hyresförluster för 2025 påverkats positivt av att en större befarad hyresförlust gentemot en lokalhyresgäst blivit löst och påverkar resultatet 2025 positivt.

Tomträttsavgälder

Kostnaden för tomträttsavgälder budgeteras till 45,8 mnkr, vilket är en ökning med 1,8 mnkr jämfört med 2025, vilket motsvarar cirka 4%. Cirka 45 tomträttskontrakt har fått eller får nya avgäldsnivåer under 2025-2026.

Fastighetsskatt

Kostnaden för fastighetsskatt budgeteras till 22,5 mnkr, vilket är ungefär samman nivå som 2025. Fastighetsavgiften på lägenheter i hyreshus och småhus har antagits stiga med 2,5% jämfört med 2025. En fastighetstaxering har nyligen genomförts, som fick effekt från 1 januari 2025.

Fastighetsavskrivningar

Kostnaden för fastighetsavskrivningar budgeteras till 45,2 mnkr, att jämföra med 43,8 mnkr 2025. Störst påverkan har de större stambyten/ombyggnader som genomförs under 2025 och 2026.

Finansnetto

Finansnettot budgeteras till 19,2 mnkr jämfört med 18 mnkr i prognos 2. Antagen genomsnittsränta enligt uppgift från Stadshus AB är 2,87%, vilket är högre än prognos 2 2025, 2,69%. Kapitalskulden beräknas minska jämfört med 2025 i linje med ett positivt kassaflöde.

1.4.4 Investeringar

Investeringar i fastigheter uppgår i budgeten till 52 mnkr, jämfört med 44,8 mnkr i prognos 2 och 47,3 i budget 2025. Två större projekt med stambyten inom Mariabergslyftet (fastigheterna Ormen Mindre 2 och 3) uppgår till 24 mnkr. Övriga investeringsprojekt uppgår sammanlagt till 28 mnkr. En budget har bland annat avsatts för att genomföra en konvertering av lägenheter i fastigheten Sturen Minsta 2 till hotellrum. I övrigt innehåller budgeten investeringsmedel för t.ex. mindre lokalrenoveringar, renovering av småvillor, takomläggningar, uppgraderingar inom utemiljö och energiinvesteringar.

2 Bolagsmål, indikatorer och aktiviteter

Utifrån Svenska Bostäders övergripande strategier beskrivs nedan strategierna för Stadsholmen 2026.

För att uppnå bolagets mål avseende kundnöjdhet och attraktiva fastigheter måste förvaltningen vara kundorienterad. Arbetet med ökad kundfokus ska fortsätta kommande år. Bolaget är i en process att skapa en plattform för att bygga och stärka varumärket Stadsholmen och därmed bidra till koncernens resultat på ett tydligare sätt. Projektarbetet övergår under kommande år till ett strategiskt vardagsarbete med genomförande av varumärkesförstärkta aktiviteter.

Tillsammans med Svenska Bostäder genomfördes 2023 ett omfattande projekt "Framtiden förvaltning" i syfte att möta kommande utmaningar och svara upp mot de utvecklingsområden som identifieras under analysfasen. Projektet är avslutat, men det finns fortfarande en del aktiviteter inom kundfokus och digitalisering från projektet som fortsatt

utvecklas och implementeras under 2026.

Inom Stadsholmen har vi pekat ut fem områden där vi kommer ha ett särskilt fokus under 2026. affärsmässighet, ta kunden på allvar, kompetensutveckling, digitalisering, ordning och reda.

Stadsholmen är i stort behov av att satsa på underhåll och teknisk upprustning. Stadsholmen har reviderat den långsiktiga underhållsplanen och bedömningen är att underhållet behöver läggas fast på motsvarande höga nivå även framöver för att bevara fastigheternas ekonomiska och kulturhistoriska värden. Att säkerställa tillräckliga hyresintäkter från bostadslägenheterna, men framförallt från lokalerna är avgörande för att klara uppdraget.

Stadsholmen hanterar lägenhetsunderhållet successivt enligt en grundplan.









Stadsholmen arbetar aktivt med både intäkts- och kostnadssidan. En förutsättning för att Stadsholmen ska kunna utföra underhåll utifrån de behov som finns, är en positiv hyresutveckling såväl för lokaler som för bostäder.

De senaste åren finns en tydlig positiv hyresutveckling på lokalsidan. Den stora andelen av lokaler innebär att bolaget i hög utsträckning är beroende av lokalmarknaden, vilket utgör en risk i den pågående lågkonjunkturen. Många av Stadsholmens lokalhyresgäster är beroende av turism och lågkonjunkturen har kraftigt påverkat deras möjlighet att driva en verksamhet med lönsamhet. Stadsholmen kommer som effekt av lågkonjunkturen få arbeta med att säkerställa intäkter istället för att arbeta med hyreshöjningar för att hålla nere vakansgraden.


Med intern styrning och uppföljning sker en kontinuerlig kostnadskontroll.

För att Stadsholmen ska kunna uppnå sina mål krävs motiverade medarbetare med stort eget ansvarstagande. Stadsholmens arbete tar sin utgångspunkt i engagerade medarbetare, som agerar med ansvar på ett pålitligt och respektfullt sätt. Det är också vad vi vill att våra hyresgäster, entreprenörer och andra i branschen ska uppleva att bolaget står för.




2.1 Vi tar våra kunder på allvar och löser deras problem

Indikatorer	Årsmål	Prognos helår T2 2025	Årsmål 2025
Information om vad som ska hända i fastigheten i den löpande kundundersökningen	75		
 Serviceindex, bostäder	83,5		82
 Produktindex, bostäder	80,5		80
 Värmekomfort sommartid i den årliga kundundersökningen	73		73
 Produktindex lokaler	80		79
 Serviceindex lokaler	84		82
 Inflyttningsindex Bostäder	90		90
 Index ta kunden på allvar	85		82
 Rent och snyggt	81,5		80

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
På ett tydligt sätt bidra i utvecklingen av kundcenter för att kunderna på bästa sätt ska få hjälp med sina ärenden.	2025-12-31
Utökad analys och åtgärdsprogram för fastigheter med Serviceindex under 70%.	2026-12-31
Lokalförhandlarna genomför återkopplingsbesök med alla nya hyresgäster inom 6 månader från tillträde.	2026-12-31
Kundvärdarna genomför välkomstbesök hos alla nya lokalhyresgäster inom 3 veckor från tillträde med syfte att fånga eventuella åtgärder och frågor.	2026-12-31
Se över processen kring inkommande ärenden för att förbättra kundupplevelsen och skapa ett tydligare kundlöfte.	2026-12-31
Följa upp inkommande ärenden varje vecka, analysera orsaker och vidta åtgärder.	2026-12-31





Aktiviteter	Slutdatum
Fortsatt utveckla Flyttresan för våra bostads- och lokalhyresgäster.	2026-12-31
 Lyssna in hyresgästernas behov och möjliggöra för dem att påverka frågor som berör dem.	2025-12-31




2.2 Våra bostadsområden är socialt hållbara

Indikatorer	Årsmål	Prognos helår T2 2025	Årsmål 2025
 Genomförda säkerhetsbesiktningar			
 Trygghetsindex, bostäder	83,5		83,5
 Svenska bostäder är mån om hyresgästerna	84		85

Aktiviteter	Slutdatum
Utveckla och följa upp samarbetet med Bosociala enheten i syfte att upptäcka fler oriktiga hyresförhållande så att fler lägenheter friställs till bostadskön.	2026-12-31
Rekrytera servicevärdar som ronderar soprum, källare och vindar. Syftet är att hjälpa individer som står långt från arbetsmarknaden och öka tryggheten i allmänna utrymmen.	2026-12-31
Södermalms stadsdelsnämnd och AB Svenska Bostäder ska utreda möjligheten att omvandla parkeringsplatserna vid fastigheten Malongen till en förlängd del av Nytorgsparken.	2026-12-31
Vi ser över om lediga lokaler kan nyttjas för att bidra till lokaler för uthyrning till lokalt förenings- och kulturliv.	2026-12-31
Genomföra kunddialoger vår/höst på våra gårdar med fokus trygghet.	2026-12-31
Vi tar ett särskilt ansvar för ungdomars möjlighet att skaffa sig en första arbetslivserfarenhet genom att ta emot praktikanter, praoelever och ferieungdomar.	2026-12-31
Tillsammans med Trafiknämnden ta fram mål och aktiviteter för att vidareutveckla det lokala trygghet- och utvecklingsarbetet i Gamla stan.	2026-12-31



2.3 Våra fastigheter och tjänster är ekologiskt hållbara


Indikatorer	Årsmål	Prognos helår T2 2025	Årsmål 2025
 Köpt energi, kWh/kvm2 (BOA, LOA)	170		178,6
 Radon	100%		100 %
 OVK	100%		100 %
 VVC-temperatur legionellaförebyggande	100%		100 %
Andel medarbetare som gjort hållbarhetsutbildningen	100 %		100 %

Aktiviteter	Slutdatum
Öka upplevd värmkomfort 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.	2026-12-31
 Installera energiglas vid alla fönsterrenoveringar.	2026-12-31
Genomföra ombyggnads/renoveringsforum där att alla perspektiv tas tillvara inför/under och efter projektgenomförande med särskilt fokus på hållbar och varsam renovering.	2026-12-31
Följa den beslutade strategin avseende implementering av laddplatser på p-platser uthyrda via Stockholm Parkering.	2026-12-31
 Implementera och följ upp nya rutiner för hantering av farligt avfall som uppkommer från den egna verksamheten (skåp i utvalda miljöstugor).	2026-12-31
 Implementera och använda bolagets kemikalielista vid beställning av produkter från leverantör av fastighetsförmödenheter (järnhandel).	2026-12-31



Aktiviteter	Slutdatum
 Bevara och utveckla den biologiska mångfalden i befintligt bestånd och påbörja genomförande av identifierade förstärkningsåtgärder som kopplar mot stadens åtgärdsförslag.	2026-12-31


2.4 Vår ekonomi är långsiktigt hållbar

Indikatorer	Årsmål	Prognos helår T2 2025	Årsmål 2025
Andel medarbetare som har slutfört stadens obligatoriska e-utbildning i informationssäkerhet och dataskydd	100 %		
 Driftnetto/kvm (efter tomträttsavgäld och fastighetsskatt)	718		702
 Resultat efter avskrivningar	98 mnkr		96 mnkr
Reparation i egen regi	60 %		

Aktiviteter	Slutdatum
Anpassa hyresnivåer vid nyuthyrning och omförhandlingar till rådande marknadsläge.	2026-12-31
Genomföra kalkyler på alla projekt som innehåller investeringsandel. Utveckla process kring beslutsunderlag för projekt över 100 tkr.	2026-12-31
Vi utreder möjligheten att insourca funktioner där det är ekonomisk hållbart.	2026-12-31
Följa upp tomställda objekt och säkerställa att tomställningstider minimeras. Löpande uppdatera underlag för tomställda objekt.	2026-12-31
Arbeta med handlingsplan för att minska vakanskostnader för bostäder som ställs för renovering eller ombyggnad.	2026-12-31
Bidra i utvecklingsarbetet med kategoribaserat inköp genom tydligt kategoriägarskap, avtalsägande och strategiska avvägningar som kravställare i våra upphandlingar.	2026-12-31
Förvaltningens enheter ska delta i utvecklingsarbete och efterleva beslutade arbetssätt för systematiskt brandskyddsarbete.	2026-06-30
 Fortsätt 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.	2026-12-31

2.5 Vår arbetsplats är hållbar och innovativ

Indikatorer	Årsmål	Prognos helår T2 2025	Årsmål 2025
 Aktivt medskapandeindex AMI (Stadens undersökning)	85		84
 Sjukfrånvaro, %, rull 12-mån			

Aktiviteter	Slutdatum
Vi arbetar fortlöpande med kompetensutveckling kopplat till vårt byggnadsvårdande uppdrag genom föreläsningar, workshop och studiebesök.	2026-12-31
Vi arbetar aktivt med att bli en kommunikativ organisation, med tydliga strukturer för intern och extern kommunikation.	2026-12-31
 Vi fortsätter att jobba aktivt med bolagets värdegrund.	2026-12-31

Resultaträkning

Mkr	Budget	Prognos	Budget
	2026-01-01 -2026-12-31	2025-01-01 -2025-12-31	2025-01-01 -2025-12-31
Hysesintäkter bostäder	190	183	184
Hysesintäkter lokaler	248	241	247
Hysesintäkter bilplatser	3	3	3
Övriga förvaltningsintäkter	2	2	2
Intäkter	443	429	436
Fastighetsskötsel	-39	-36	-40
Reparationer	-81	-80	-83
Taxebundna kostnader	-66	-60	-64
Övriga driftkostnader	-45	-40	-41
Driftkostnader	-231	-216	-228
Tomträttsavg. och arrendeavg	-46	-44	-44
Fastighetsskatt	-22	-22	-24
Driftnetto	144	147	140
Central adm och försäljningskostnader	0	0	0
Operativt resultat	144	147	140
Av- och nedskrivning av fastigheter	-45	-44	-44
Resultat vid avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0	0
Finansnetto	-19	-18	-18
Resultat efter finansnetto	79	85	78

Balansräkning

Mkr	Budget	Prognos	Budget
	2026-01-01 -2026-12-31	2025-01-01 -2025-12-31	2025-01-01 -2025-12-31
Anläggningstillgångar	1 523	1 517	1 528
Övriga omsättningstillgångar	21	35	28
Summa tillgångar	1 544	1 552	1 556
Eget kapital	697	634	651
Avsättningar/minoritet etc	155	171	146
Kortfristiga skulder, lån koncernföretag	627	708	709
Kortfristiga skulder, övriga	65	39	50
Summa skulder o eget kap.	1 544	1 552	1 556

Investeringar

Mkr	Budget	Prognos	Budget
	2026-01-01 -2026-12-31	2025-01-01 -2025-12-31	2025-01-01 -2025-12-31
Nyproduktion			
Ombyggnad & Ersättningsinvesteringar	52	45	47
Summa investeringar	52	45	47

Nyckeltal

Mkr	Budget	Prognos	Budget
	2026-01-01 -2026-12-31	2025-01-01 -2025-12-31	2025-01-01 -2025-12-31
Driftnetto kr/m2	718	733	702
Driftkostnad kr/m2	1 155	1 081	1 141
Vakansgrad bostäder %	0,0	0,0	0,0
Vakansgrad lokaler %	3,1	3,2	1,8

Handläggare

Telefon:

Till

AB Svenska Bostäder

Internkontrollplan 2026 för AB Svenska Bostäder

Förslag till beslut

Innehållsförteckning

Inledning	3
Internkontrollplan	4

Inledning

Bolaget upprättar årligen en internkontrollplan för att åstadkomma och upprätthålla en god intern kontroll under verksamhetsåret. Intern kontroll ska vara en del i det löpande arbetet och ska utformas för att med rimlig grad av säkerhet kunna uppnå:

- Att verksamheten är ändamålsenlig och effektiv.
- Att information om verksamhet och ekonomi är tillförlitlig och rättvisande.
- Att lagar, förordningar, föreskrifter och styrdokument följs.

Beskrivning av arbetet

Bolaget har ett strukturerat arbetssätt för att identifiera risker och analysera dem och eventuella bakomliggande orsaker till att riskerna kan inträffa.






Väsentlighets- och riskanalys utgör grunden för arbetet med intern kontroll. Med utgångspunkt från processerna i bolagets ledningssystem sker denna analys tillsammans med processägare och processansvariga. Efter inventering och identifiering av risker kopplat till befintliga processer analyseras riskerna, samt värderas (fyrgadig skala) genom att bedöma sannolikhet att risken uppstår och konsekvensen om risken skulle inträffa. Befintliga förebyggande rutiner vägs in i bedömningen då dessa minskar sannolikheten för att risken inträffar.





En bolagsövergripande kalibrering och balansering görs för att identifiera och definiera bolagets totala riskbild. De risker som efter värderingen bedöms ha ett riskvärde större än eller lika med åtta tas med i internkontrollplanen. Internkontrollplanen visar hur bolaget avser kontrollera att de förebyggande åtgärderna utförs och har avsedd effekt.

Under verksamhetsåret utförs kontroll enligt internkontrollplanen. Vid upptäckta brister vidtar bolaget åtgärder för att hantera dem på ett ändamålsenligt sätt. På så sätt skapas en kontinuerlig förbättring av verksamhetens interna kontroll.

Ansvaret för den interna kontrollen inom bolagets verksamhet följer med chefsansvaret på alla nivåer. Detta omfattar att tillse att det finns relevanta rutiner kopplat till intern kontroll samt säkerställa att medarbetare har kännedom om dessa och att en god följsamhet till rutinerna uppnås. Verksamhetscontroller, och hans nätverk av verksamhetsutvecklare m fl, finns att tillgå om linjechefer önskar stöd eller coachning i arbetet.

Internkontrollplan

Process	Delprocess	Nr	Risk	Risk- värde	Kontroll
Förvaltning	Hantera underhåll	1	Brister i klimatanpassningsarbetet befintligt bestånd kopplat till skyfall Förebyggande hantering Proaktiv handlingsplan, arbetssätt och ansvar arbetas fram, baserat på olika goda exempel på arbetssätt i delar av verksamheten.	 Hög (9)	Kontroll av proaktiv handlingsplan och arbetssätt Uppföljning av att proaktiva arbetssätt, handlingsplan och ansvar tas fram
	Säkerställa funktionell drift	2	Brister i inomhusmiljö (t.ex. radon, OVK, fukt och mögel) Förebyggande hantering Rutiner för att upprätthålla fastighetsägaransvaret samt årlig analys och genomgång av aktuella inomhusmiljöproblem.	 Hög (9)	Kontroll av följsamhet till rutiner Genom intervju/samtal/revision kontrolleras följsamhet till rutiner inom området inomhusmiljö.
		3	Omfattande brand i en fastighet Förebyggande hantering Rutin för arbete med egenkontroller av myndighetskrav. Rutin för uppföljning och dokumentation av utförda egenkontroller.	 Hög (8)	Kontroll av följsamhet till rutin Genom intervju/revision och stickprov kontrolleras att SBA-egenkontroller görs i våra fastigheter samt att de dokumenteras korrekt enligt rutin
Inköp	Avrop	4	Avtalsbrott eller otillåten användning av leverantörer Förebyggande hantering Tydliga riktlinjer och policyer för avrop som är lättillgängliga för all personal. Linjechefers kontroll (egenkontroll) för att säkerställa efterlevnad av LOU och interna riktlinjer.	 Hög (9)	Kontroll av följsamhet till rutin och erforderlig egenkontroll Genom intervju/revision och stickprov på genomförda avrop kontrolleras utförda egenkontroller av LOU-efterlevnad och följsamhet till interna riktlinjer
		5	Otillåtna direktupphandlingar Förebyggande hantering Rutin för direktupphandling	 Hög (9)	Kontroll av följsamhet till rutin Genom stickprov kontrolleras att alla avtal är integrerade i e-handelssystemet. Stickprov tas också av beställningar för att säkerställa avtalsefterlevnad och korrekt utförda direktupphandlingar. Kontroll görs också att rapportering av aktuella direktupphandlingar görs till inköpsrådet och i löpande inköpsrapport.

Process	Delprocess	Nr	Risk	Risk- värde	Kontroll
Personalhantering	Rekrytering	6	Rekrytering av personer som vill arbeta hos oss för att kunna påverka i enskilda ärenden som ligger dem nära Förebyggande hantering Bakgrundskontroll utförs på utvalda roller	 Hög (9)	Kontroll av följsamhet till rutin Genom stickprov kontrolleras att bakgrundskontroller har utförts på utvalda roller vid rekryteringssammanhang.
Systematiskt informationssäkerhetsarbete	Fastställa krav genom informationsklassning	7	Brister i informationssäkerhet kan bland annat leda till att känslig information sprids, att manipulation av data i våra system sker, att dataförluster uppstår eller att vi inte lever upp till gällande lagkrav. Förebyggande hantering ISAM gör stickprovskontroll av leverantör för att säkerhetsställa säkerhetskrav. Utbildning ges till anställda.	 Hög (8)	Kontroll av följsamhet till rutin Genom intervju/revision kontrolleras att ISAM gör erforderliga stickprovskontroller av leverantörer samt att anställda får erforderlig utbildning.
Utveckla fastighetsbeståndet	Bygga nytt	8	Oegentligheter (exempelvis svart arbetskraft) hos entreprenörer, vid nybyggnation Förebyggande hantering Rutiner för föransmälning och granskning av entreprenörer samt oanmälda byggarbetsplatskontroller i samarbete med Rättvist Byggnation.	 Hög (8)	Kontroll av följsamhet till rutiner Genom stickprov kontrolleras att granskning av entreprenörer har gjorts, samt att oanmälda byggarbetsplatskontroller skett.
	Bygga om	9	Oegentligheter (exempelvis svart arbetskraft) hos entreprenörer vid ombyggnation. Förebyggande hantering Rutiner för föransmälning och granskning av entreprenörer samt oanmälda byggarbetsplatskontroller i samarbete med Rättvist Byggnation.	 Hög (9)	Kontroll av följsamhet till rutiner Genom stickprov kontrolleras att granskning av entreprenörer har gjorts, samt att oanmälda byggarbetsplatskontroller skett.

Finansiell månadsrapport

5

SB 2025/79



STADSHOLMEN

Styrelseärende

Styrelsen 2025-12-18

Ärende 5

Dnr SB 2025/79

Handläggare: Monica Häger

Telefon: 08-50837169

Till styrelsen

Finansiell månadsrapport

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Stadsholmen beslutar följande.

1. Finansiell månadsrapport för oktober 2025 godkänns.

Vällingby den 8 december 2025

Stefan Sandberg

VD

Ärendet

Stadsholmen har ingen egen checkkredit i stadens koncernkontosystem utan ingår i moderbolaget Svenska Bostäder. Stadsholmen lånar i sin tur av moderbolaget Svenska Bostäder till samma villkor som moderbolaget lånar av stadens finansavdelning. Stadsholmen har därmed samma villkor och riskprofil som övriga kommunkoncernen. Låneskulden till moderbolaget uppgick till 657 mnkr (701). Räntan uppgick till 2,73% (2,75). Löptiden uppgick till 1,90% (1,99).

Bifogad rapport visar status mellan stadens internbank och moderbolaget AB Svenska Bostäder. Grafen för snittränteprognos inkluderar ett osäkerhetsintervall.

Bilaga

1. Finansiell månadsrapport oktober 2025

Finansiell månadsrapport

AB Svenska Bostäder

oktober 2025

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

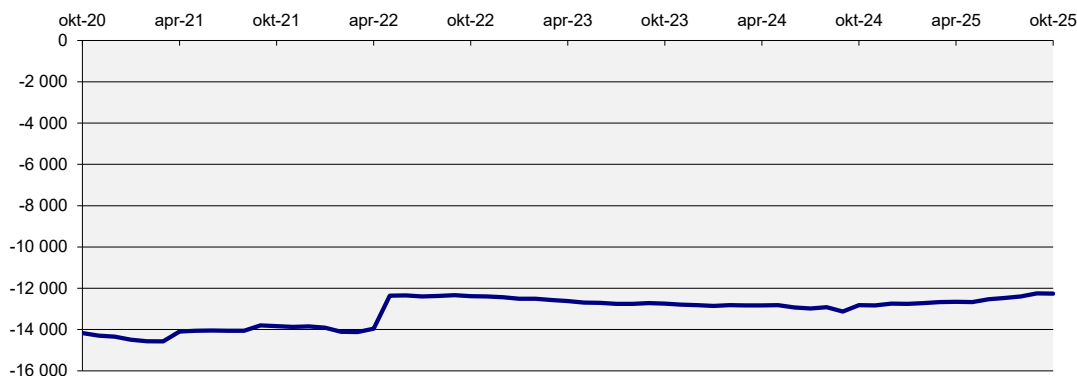
Bolagets skuld

Internt lån uppgick vid slutet av månaden till 12 262 mnkr. Totalt är det en ökning med 11 mnkr sedan förra månaden, 88,2% av ramen är utnyttjad. Räntan för månaden var 2,73%. Stadens borgensåtagande var 1 mnkr för bolaget.

Tabell 1: Bolagets skuld

(mnkr)	2025-10-31	2025-09-30	Limit	Utnyttjat
Internt lån	12 262	12 251	13 900,0	88,2%
Borgensåtagande	1	1		
Totalt	12 263	12 252		

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



Kommunkoncernens finansiella ställning

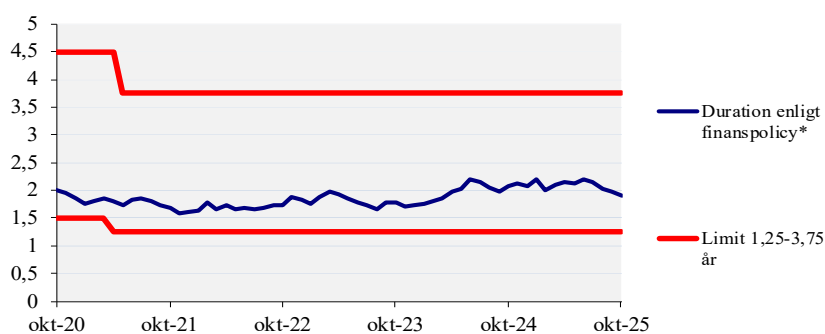
Räntan på kontot bestäms av snitträntan för kommunkoncernens externa skuld. Nedan ges en överblick av kommunkoncernens finansiella ställning samt ramar och limiter. *Finanspolicy för kommunkoncernen Stockholms stad* fastställdes den 19 november 2024 av kommunfullmäktige och gäller från den 1 december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

	2025-10-31	2025-09-30	Limit
Extern upplåning totalt (mnkr)	86 256	85 256	max 110 000
Extern nettoupplåning (mnkr)	79 668	78 850	
Duration (år)	1,90	1,99	inom 1,25-3,75
Ränteförfall inom 1 år	42,6%	42,0%	max 75%
Kapitalförfall inom 1 år	18,0%	18,2%	max 30%
Betalningsberedskap (mnkr)	22 576	23 394	min 10 000

* Finansiell månadsrapport för oktober 2025 för kommunkoncernen Stockholms stad tas upp i kommunstyrelsens ekonomiutskott den 26 november 2025. Extern skuldförvaltning hanteras i en skuldportfölj.

Diagram 2: Duration (år) för kommunkoncernens externa skuldportfölj

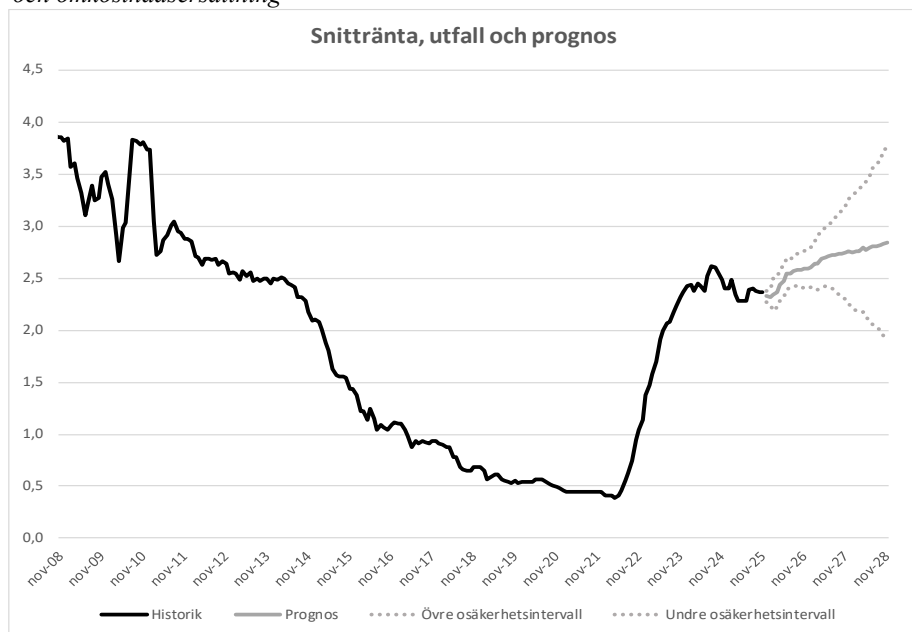


* Genomsnittlig räntebindningstid inklusive derivat

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 345,0 mnkr, beräknat inkl marginal och omkostnadsersättning, för den kommande 12-månadersperioden. En känslighetsanalys med en procentenhets räntepågång ger motsvarande räntekostnad om 467,6 mnkr. Räntekänsligheten är därmed 122,6 mnkr.

Tabell 3: Ränteprognos för bolagets månadsränta inklusive marginal och omkostnadsersättning

Månad	Utlåningsränta
nov-25	2,72
dec-25	2,69
jan-26	2,68
feb-26	2,70
mar-26	2,73
apr-26	2,79
maj-26	2,84
jun-26	2,90
jul-26	2,91
aug-26	2,93
sep-26	2,94
okt-26	2,94
nov-26	2,95
dec-26	2,95
jan-27	2,97
feb-27	3,00
mar-27	3,00
apr-27	3,04
maj-27	3,06
jun-27	3,07
jul-27	3,08
aug-27	3,09
sep-27	3,09
okt-27	3,10
nov-27	3,11
dec-27	3,12
jan-28	3,11
feb-28	3,12
mar-28	3,12
apr-28	3,15
maj-28	3,14
jun-28	3,15
jul-28	3,17
aug-28	3,17
sep-28	3,18
okt-28	3,19

Marknadskommentarer per 2025-10-31

Bilaga I

Sammanfattning

Svensk ekonomi visar tecken på bättre tillväxt.

Handelsavtal mellan USA och Kina har undertecknats, vilket är positivt.

Fortsatt nedstängning av federala myndigheter i USA samt räntesänkning från amerikanska centralbanken (FED).

Internationellt

Nedstängningen av statsapparaten i USA fortsätter och innebär bland annat att finansiell statistik om arbetsmarknad och inflation inte publiceras. Detta gör att marknaden får betydligt mindre information än normalt, vilket försvårar bedömningen av den ekonomiska utvecklingen, dock finns privata alternativ. De ekonomiska konsekvenserna av nedstängningen, där statsanställda inte får ut sin lön och viss verksamhet ligger nere, bedöms få effekter på kort sikt men om situationen löses väntas de långsiktiga effekterna bli begränsade. Federal Reserve sänkte under månaden sin styrränta med 0,25 procentenheter till 3,75 %, vilket var den andra sänkningen i år. Marknaden förväntar sig ytterligare en sänkning i december. Den amerikanska dollarn har stärkts med 0,7 % under månaden till 9,49 kr men har tappat över 14 % i år mot kronan.

Ett handelsavtal mellan USA och Kina är klart, vilket bl.a. innebär att tullar och exportrestriktioner som länderna i omgångar utökat mot varandra delvis rullas tillbaka och/eller pausas. Detta är positivt då det dämpar handelskonflikten åtminstone för en tid. Avtalet ska enligt parterna omförhandlas årligen.

I Japan har en ny regering tillträtt under landets första kvinnliga premiärminister Sanae Takaichi. Regeringens ekonomiska politik uppfattas som expansiv, och den redan svaga yenen har försvagats ytterligare. Under oktober månad har yenen förlorat 3,2 % av sitt värde mot kronan och hittills i år har valutan tappat hela 12,3 % mot kronan.

Europa

I Europa har inflationen närmat sig ECB:s mål om 2 %, den senaste noteringen är 2,2 %. Det stärker ECB:s kommunikation om att det är färdigsänkt och att styrräntan för Euroområdet kommer att ligga kvar på 2 % inom en överskådlig framtid.

Tillväxten i euroområdet drivs fortsatt främst av Sydeuropa, särskilt Spanien, som redovisar en tillväxt om 2,8 procent i årstakt. Tysklands BNP ökade däremot endast med 0,3 procent, vilket bidrog till att den samlade tillväxten i eurozonen uppgick till 1,3 procent.

Tyskland bedriver en expansiv finanspolitik, genom satsningar på försvar och infrastruktur. Detta väntas stärka tillväxten, vilket markerar en tydlig omsvängning från tidigare budgetrestriktiv politik. Euron har under månaden förlorat ungefär 1 % av sitt värde mot kronan till 10,95 kr, under året har kronan stärkts med 5,5 % mot euron.

Sverige

Riksbankens styrränta på 1,75 % förväntas nu bestå under överskådlig framtid. Den svenska ekonomin visar äntligen tecken på förbättrad tillväxt. Den preliminära BNP siffran för tredje kvartalet visade en tillväxt i årstakt på 2,4 %, vilket var högre än förväntat. BNP-tillväxten förklaras bland annat av en ökad konsumtion hos svenska konsumenter, där konsumentförtroendet nu närmar sig normala nivåer baserat på skatte- och räntesänkningar samt reallöneökningar.

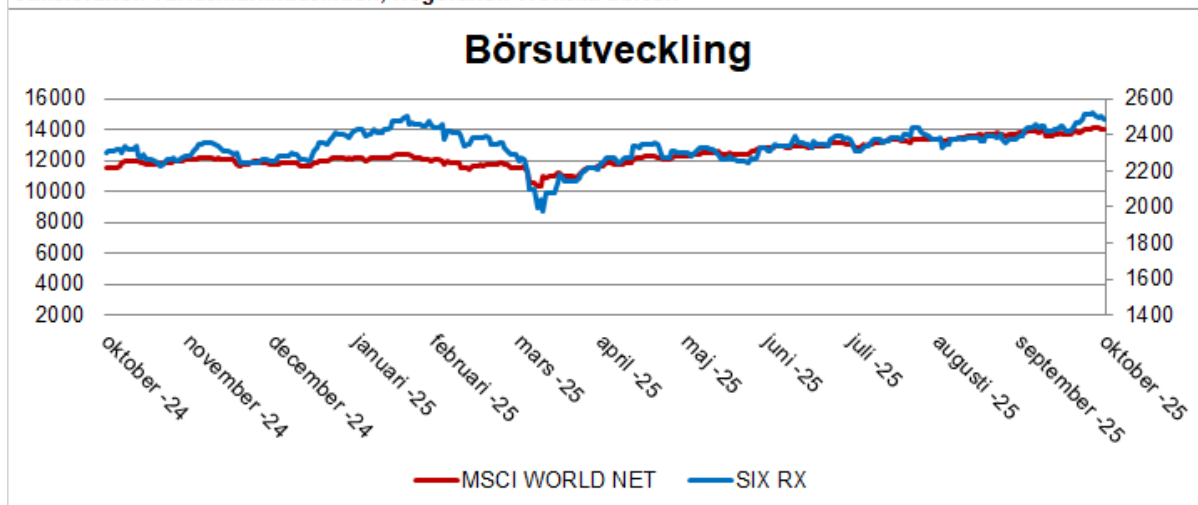
Enligt Riksbankens styrmått KPIF uppgår inflationen nu till 3,1 % i årstakt. Inflationstakten förväntas fortsätta att sjunka

under de kommande månaderna och gradvis närma sig inflationsmålet på 2 %. Kronans förstärkning, lägre drivmedels- och energipriser väntas bidra positivt till denna utveckling.

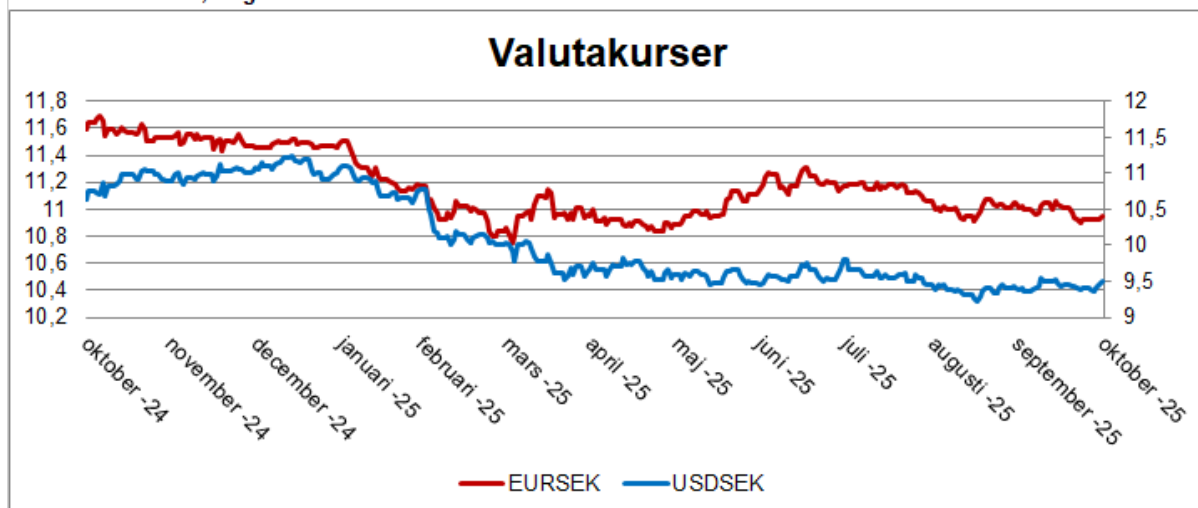
Under månaden har majoriteten av de svenska börsbolagen släppt kvartalsrapporter för årets tredje kvartal. Utvecklingen har överlag varit god och visar på god flexibilitet att hantera förändringar i omvärlden såsom tullar och valuta.

Det breda indexet för Stockholmsbörsen, inklusive utdelningar, har under månaden avkastat 3,6 % och 8,7 % hittills i år.

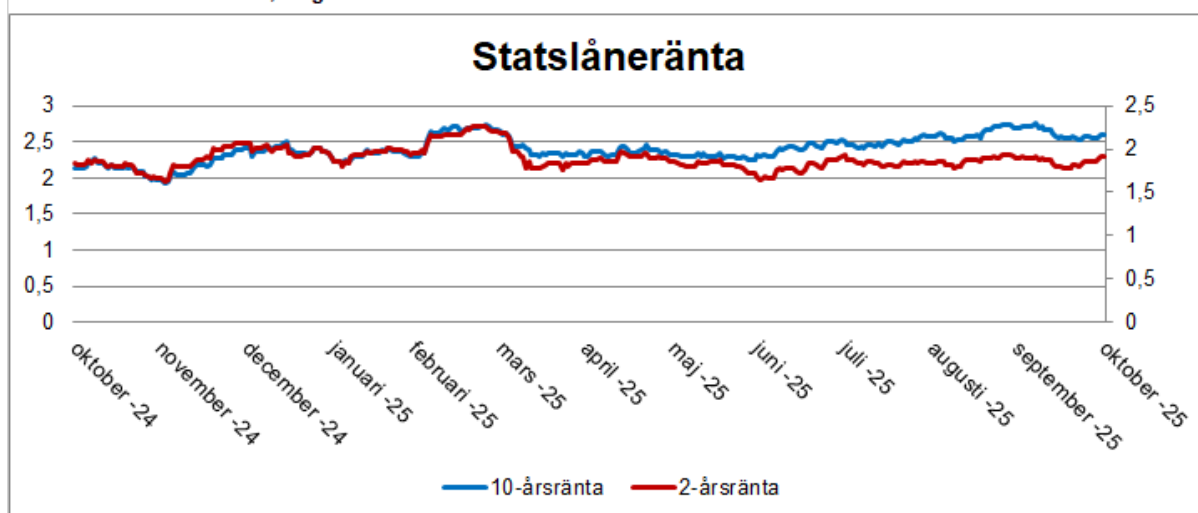
Vänsteraxel: världsmarknadsindex, Högeraxel: svenska börsen



Vänsteraxel: euro, Högeraxel: US-dollar



Vänsteraxel: 10-årsränta, Högeraxel: 2-årsränta



Kompletterande ägardirektiv

6

SB 2025/81



STADSHOLMEN

Styrelseärende

Styrelsen 2025-12-18

Ärende 6

Dnr SB 2025/81

Handläggare: Matilda Malmqvist Glas

Till styrelsen

Telefon: 08-50837682

Kompletterande ägardirektiv, inventering och beslut åren 2012–2024

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Stadsholmen beslutar följande.

1. Kulturvision 2030 gällande kommunkoncernen Stockholms stad, antas (KS dnr 328–1850/2011).
2. Dagvattenstrategi - Stockholms väg till en hållbar dagvattenhantering gällande kommunkoncernen Stockholms stad, antas (KS dnr 315–919/2014).
3. Elhandelspolicy inklusive elhandelsstrategi gällande kommunkoncernen Stockholms stad, antas (KS dnr 133–783/2015).
4. Riktlinje för lokalt utvecklingsarbete gällande kommunkoncernen Stockholms stad, antas (KS dnr 171–1405/2015).
5. Stockholms stads program för evenemang gällande, antas (KS dnr 171–1710/2015).
6. Riktlinjer för ett grönare Stockholm gällande kommunkoncernen Stockholms stad, antas (KS dnr 171–1292/2016).
7. Fordonsstrategi för kommunkoncernen Stockholms stad, antas (KS Dnr 2015–17308).
8. Riktlinje för centrumutveckling – En del av levande lokala centrum, antas (KS dnr 171–1104/2016).
9. Stockholms stads filmstrategi gällande kommunkoncernen Stockholms stad, antas (KS dnr 171–1711/2015).

10. Uppdaterad antidiskrimineringsklausul i stadens program för upphandling och inköp gällande kommunkoncernen Stockholms stad, antas (KS dnr 105–531/2017).
11. Internationell strategi för Stockholms stad gällande kommunkoncernen Stockholms stad, antas (KS dnr 2021/154).
12. Utökat tillämpningsområde för sanktionerna mot Ryssland, antas (KS dnr 2022/450).

Vällingby den 8 december 2025

Stefan Sandberg
VD

Ärendet

Bakgrund

Svenska Bostäder och Stadsholmen har tillsammans med övriga dotterbolag inom koncernen Stockholms Stadshus AB fått i uppdrag att göra en inventering och anta kompletterande ägardirektiv som har missats eller inte antagits på ett korrekt sätt i bolagets styrelse mellan åren 2012–2024.

Ärendet

Stadshus AB har gått igenom samtliga gällande ägardirektiv och noterat när styrelsen fattat beslutat om att anta de olika ägardirektiven.

Vid inventeringen har tolv stycken kompletterande ägardirektiv funnits som styrelsen för Stadsholmen inte fattat beslut om:

- Kulturvision 2030
- Dagvattenstrategi - Stockholms väg till en hållbar dagvattenhantering
- Elhandelspolicy inklusive elhandelsstrategi
- Riktlinje för lokalt utvecklingsarbete
- Stockholms stads program för evenemang
- Riktlinjer för ett grönare Stockholm
- Fordonsstrategi

- Riktlinje för centrumutveckling – En del av levande lokala centrum
- Stockholms stads filmstrategi
- Uppdaterad antidiskrimineringsklausul i stadens program för upphandling och inköp
- Internationell strategi för Stockholms stad
- Utökat tillämpningsområde för sanktionerna mot Ryssland

Kulturvision 2030

En övergripande vision för kulturens roll i Stockholm fram till 2030. Kultur ska bidra till stadens tillväxt, vara tillgänglig i hela staden (inte bara innerstan) och nå grupper som normalt inte söker upp kultur själva. Visionen knyter an till Vision Stockholm 2030. (Antagen i KF 2012-06-11)

Dagvattenstrategi – Stockholms väg till en hållbar dagvattenhantering

Stadens samlade strategi för hur dagvatten (regn- och smältvatten) ska hanteras hållbart – både för att skydda vattenkvalitet och minska översvämningsrisker i en växande stad. Den ersätter en äldre dagvattenstrategi från 2002/2005 och styr bland annat planering, exploatering och drift. (Antagen i KF 2015-03-09)

Elhandelspolicy och elhandelsstrategi

En koncerngemensam policy och strategi för hur kommunkoncernen köper in el – fokus på riskspridning, förutsägbarhet i kostnader och samordnad elhandel för hela staden. Själva styrdokumentet ligger under rubriken *Elhandelsstrategi* och innefattar underliggande *Elhandelspolicy*. (Beslut i KF 2015-06-03)

Riktlinje/Riktlinjer för lokalt utvecklingsarbete

Riktlinjer som styr stadens lokala utvecklingsarbete – särskilt i socialt utsatta områden. De klargör ansvarsfördelning och arbetssätt för ett lokalt, decentraliserat utvecklingsarbete och ligger till grund för stadsdelsnämndernas lokala utvecklingsprogram. (Beslut i KF 2015-10-19)

Stockholms stads program för evenemang

Program som styr hur staden arbetar med evenemang – mål, inriktning och arbetssätt för att locka, stödja och genomföra evenemang som stärker stadens attraktivitet, näringsliv och besöksnäring. Det bygger vidare på den tidigare evenemangsstrategin. (Beslut i KF 2016-11-07)

Grönare Stockholm

Riktlinjer för planering, genomförande och förvaltning av stadens parker och naturområden. Syftet är att stärka stadens gröna strukturer, kvaliteten i offentliga rum och ge vägledning för hur det ska ske i praktiken, bland annat genom lokala parkplaner. (Beslut i KF 2017-02-13)

Fordonsstrategi för kommunkoncernen Stockholms stad

Strategi för alla personbilar, lastbilar och bussar i kommunkoncernen. Den styr övergången till miljöanpassade fordon, krav på trafiksäkerhet (t.ex. alkolås, ISA) och hur fordon ska hanteras och följas upp ekonomiskt. Till strategin hör särskilda riktlinjer för hantering av fordon. (Beslut i KF 2016-04-04)

Levande lokala centrum

En stadsövergripande strategi och rapport som tar sikte på att utveckla levande lokala centrum – med handel, service och mötesplatser – i hela staden. Innehåller bland annat *Riktlinje för centrumutveckling – en del av levande lokala centrum*, som vägleder bostadsbolag och andra aktörer i centrumutveckling. (Beslut i KF 2017-03-06)

Stockholms stads filmstrategi

Styrdokument för hur staden ska arbeta med filmproduktion och filminspelningar. Strategin ska göra Stockholm mer attraktiv som inspelningsplats, stärka besöksnäring och näringsliv och skapa arbetstillfällen – samtidigt som roller och processer gentemot filmproducenter tydliggörs. (Beslut i KF 2017-05-15)

Uppdaterad antidiskrimineringsklausul i stadens program för upphandling och inköp

Ärende där stadens antidiskrimineringsklausul i programmet för upphandling och inköp uppdateras för att följa ändringar i diskrimineringslagen. Syftet är att ställa tydliga krav på leverantörer att motverka diskriminering och säkerställa lika rättigheter i upphandlade verksamheter. (Beslut i KF 2017-02-08)

Internationell strategi för Stockholms stad

En kommunkoncernövergripande strategi för stadens internationella arbete. Den slår fast övergripande mål, inriktningar, principer samt arbetssätt och ansvarsfördelning för internationella samarbeten, nätverk, projekt och besök. (Beslut i KF 2021-05-03, därefter hanterad som kompletterande ägaredirektiv bland annat i § 4, 2021-10-18).

Utökat tillämpningsområde för sanktionerna mot Ryssland

Beslut kopplat till EU:s sanktioner mot Ryssland (Rådets förordning (EU) 2022/576). Kommunfullmäktige och senare koncernstyrelsen beslutar att stadens nämnder och bolagsstyrelser som regel ska tillämpa EU:s sanktionsregler även för upphandlingar *under* EU:s tröskelvärden – alltså utökat tillämpningsområde jämfört med miniminivån i EU-rätten. Beslutet gäller så länge EU:s sanktionsförordning gäller. (Beslut i KF 2022-10-03)

Kommunfullmäktiges kompletta ärenden finns att hämta från:

<https://insynsverige.se/stockholm> (2012 - 2018)

<https://edokmeetings.stockholm.se> (2018 – 2022)