



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 rondderingar 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 taksfattning 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 självrisk 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 självrisk 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
 Inflytningsindex 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