



STADSHOLMEN

Bilaga 1

Verksamhetsberättelse 2025

Stadsholmen

1 Sammanfattning

1.1 Ekonomi

1.1.1 Sammanfattning av ekonomiskt resultat

Stadsholmens operativa resultat efter finansiella poster blev 87,2 mnkr, vilket är 8,8 mnkr högre än budget (78,4 mnkr). Det bättre resultatet förklaras främst av lägre driftskostnader, med bland annat lägre kostnader än budgeterat för akuta reparationer (främst brand- och vattenskador). Även lägre kostnader för snöröjning och taksrottning samt en retroaktiv återbetalning av fjärrvärmerabatter för åren 2018–2022 bidrog positivt. Resultatet efter avskrivningar, men före finansiella poster, uppgick till 105,4 mnkr, vilket är 9,2 mnkr högre än budget.

Nyckeltal

Driftnetto per kvm uppgick till 751 kr jämfört med 706 kr i budget. Ökningen förklaras primärt av lägre driftskostnader, vilka kommenteras nedan. Direktavkastningen på marknadsvärdet beräknas till 1,9 %. Marknadsvärdet vid utgången av 2025 har använts i beräkningen 7 762 mnkr.

1.1.2 Intäkter

Intäkterna för helåret blev 430,2 mnkr, vilket är 6,2 mnkr lägre än budget. De lägre intäkterna beror främst på en ökning av outhyrda lokaler och hyresrabatter, samt hyresbortfall kopplat till försenade ombyggnader.

Hyresintäkter bostäder

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

Hyresintäkter lokaler

Lokalhyresintäkterna understeg budget med 3,4 mnkr. Outhyrda lokaler har ökat jämfört med budget. Fler objekt har blivit vakanta (25–30 objekt fler än budgeterat) och det tar längre tid att hyra ut vakanta objekt. Den ekonomiska vakansgraden har under 2025 uppgått till cirka 2,9 %. Indexhöjningen för de avtal som baseras på konsumentprisindex (KPI) blev lägre än budgeterat, vilket bidrar negativt med cirka 0,5 mnkr. Ungefär 2/3 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. Utfallet för omsättningshyrorna blev dock något högre än budget. Fastighetsskattetiläggen i hyresavtalen blev lägre än budgeterat eftersom fastighetstaxeringen inte gav lika stora höjningar av taxeringsvärdena som väntat, samtidigt som vakanserna ökade.

Hyresintäkter bilplatser

Hyresintäkter för bilplatser som hyrs ut av Stockholm Parkering höjdes med index vid årsskiftet och ligger i linje med budget.

Intäktsreduktioner

Intäktsreduktionerna har ökat med 4,4 mnkr jämfört med budget, bland annat beroende på förseningar i de större ombyggnadsprojekten på Mariaberget. Bostadshyresgästerna får hyresfritt under ombyggnadsperioden och vissa hyresgäster måste evakueras. Exklusive större ombyggnader var i genomsnitt 13 lägenheter tomställda för reparation under 2025, vilket är fler än målsättningen på 8 lägenheter.

Tomställda lokaler på grund av ombyggnad har ökat och några större lokalobjekt har varit eller är vakanta. Dessutom har hyresrabatterna till lokalhyresgäster blivit något högre än budget, kopplat till hyresgäster med ekonomiska svårigheter eller under uppstartsskede.

Övriga förvaltningsintäkter

Övriga förvaltningsintäkter blev 1,5 mnkr högre än budget. Jämfört med budget tillkommer 0,6 mnkr avseende bidrag från Naturvårdsverket för insamling av förpackningar. Bidraget budgeterades ursprungligen som en avdragspost under sophanteringskostnader, men redovisas nu som en intäkt. Dessutom har så kallade skadeståndshyror tillkommit från lokalhyresgäster som avflyttat i förtid.

1.1.3 Kostnader

Driftskostnaderna blev 214,5 mnkr, jämfört med 228,0 mnkr i budget. De främsta förklaringsfaktorerna är lägre kostnader för snöröjning och takskottning till följd av den milda vintern, minskade kostnader för reparationer (främst vattenskador) och en retroaktiv återbetalning av fjärrvärmerabatter för perioden 2018–2022 (ca 3,7 mnkr).

Fastighetsskötsel

Kostnaderna för fastighetsskötsel blev 5,1 mnkr lägre än budget. En viss omkategorisering av kostnader för trädgårdsarbeten har skett, där cirka 1 mnkr har flyttats till reparationer. Trädgårdskostnaderna har även minskat på grund av beställningsproblem hos vissa entreprenörer samt att huvudentreprenören inte hunnit planera alla arbeten. Kostnader för snöröjning och takskottning minskade med 2,4 mnkr jämfört med budget, helt i linje med de lägre kostnaderna under kvartal 1. Kostnader för fastighetsförsäkringar minskade då försäkringspremien inte höjdes så mycket som antogs i budgeten.

I budgeten antogs att två servicevärdar skulle anställas från årets början. Detta har inte skett på grund av ändrade regler för lönebidrag. Nu planeras anställning av två servicevärdar under 2026 i stället, vilket leder till något lägre personalkostnader för fastighetsanställda under innevarande år.

Kostnader för eget material ökar något till följd av reparationer i egen regi.

Reparationer

Kostnaderna för akuta reparationer blev cirka 2,4 mnkr lägre än budget, vilket främst rör vattenskador som varit färre än beräknat under 2025. Även andra löpande reparationer blev 1,6 mnkr lägre än budget, vilket främst beror på en högre upparbetsgrad under kvartal 4. Det senare indikerar att förändrad organisation och arbetssätt gällande reparationer har gett resultat.

Kostnader för lägenhetsunderhåll blev 0,4 mnkr lägre än budget.

Utfallet för planerade reparationer från projekt överstiger budget med 1,2 mnkr. Vissa kostnader för trädgårdsarbeten har omkategoriserats till planerade reparationer och en större åtgärd för sättningsskador i mark har tillkommit. Detta motverkas av något lägre kostnader för bland annat fönster- och fasadrenoveringar samt energiåtgärder.

Taxebundna utgifter

Taxebundna utgifter blev 5,1 mnkr lägre än budget. Minskningen beror bland annat på att Stadsholmen, enligt överenskommelse med Stockholm Exergi, ersätts för uteblivna fjärrvärmerabatter enligt avtal för åren 2018–2022 med cirka 3,7 mnkr. För el- och vattenkostnader blev prisökningarna inte så höga som budgeterat, då det fanns en osäkerhet vid budgettillfället gällande nätavgifter och vattentaxa. Fjärrvärmekostnaden påverkades positivt av milt klimat under kvartal 1 och 4, men negativt av att fjärrvärmerabatten minskade från 3 % till 2,5 % under 2025.

Kostnader för sophantering påverkas av att bidraget för förpackningsinsamling (ca 0,6 mnkr) redovisas som intäkt i stället för avdragspost. Det nya avtalet för grovsopshantering som trädde i kraft i september föregående år kostar något mer än budgeterat, bland annat för att fler fraktioner tillkommit på ett antal hämtställen.

Administration

De administrativa kostnaderna minskade med 1,9 mnkr jämfört med budget. Personalkostnaderna har dock ökat med ca 0,5 mnkr, främst på grund av att två blivande pensionärer arbetat halvtid under andra halvåret parallellt med sina efterträdare.

Hyresförluster, som kategoriseras som administrativa kostnader, påverkade dock resultatet positivt med cirka 1 mnkr då en befarad förlust från bokslutet 2024 löstes i början av året när hyresgästen sålde sin verksamhet. Dessutom har konsultkostnaderna blivit lägre än budgeterat.

Fastighetsskatt

Fastighetsskattekostnaden har minskat med 1,6 mnkr jämfört med budget då taxeringsvärdena inte höjdes i den omfattning som beräknats i årets fastighetstaxering.

1.1.4 Investeringar

Helårsutfallet för investeringar blev 40,1 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 blev 3–4 månader försenade och är nu slutförklarade. Förseningen medförde kostnader på cirka 3,4 mnkr utöver budget för 2025.

För nästa stambytesprojekt inom Mariabergslyftet, Ormen Mindre 1, slutfördes en upphandling under sommaren. Produktionsfasen pågår nu och beräknas slutföras vid årsskiftet. Upphandlingen resulterade i högre utgifter än budgeterat. Dessutom har ÄTA-kostnader tillkommit utöver budget för bland annat ventilation samt en extra beställning av två kök. Sammantaget påverkar detta investeringsutfallet för 2025 negativt med 5,2 mnkr jämfört med budget.

Dessa ökade utgifter motverkades av att några planerade energiprojekt för konvertering av värmesystem och utbyte av fjärrvärmeanläggningar som kommer genomföras senare. Vidare har omfattningen av större radonåtgärder i Stadsholmens bestånd som kan aktiveras som investering minskat jämfört med budget (3,4 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. Både serviceindex och produktindex har ökat sedan förra årets mätning.

Serviceindex bostäder ökar med 2% från 81,9% till 83,9% vilket var över målet för 2025. Vi når alla våra mål inom de olika delindexen för serviceindex, de största ökningarna ser vi inom "ta kunden på allvar" och "hjälp när det behövs". När det gäller enskilda 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.

Efter vårt värdegrundsarbete där beteende och vår inställning i kundmötet stått i fokus är det extra glädjande att vårt bemötande fortsätter hålla hög nivå 95,5% av våra hyresgäster är nöjda eller mycket nöjda med vårt bemötande.

Produktindex bostäder ökar med 1,6% från 79,6 till 80,6%. Vi når alla mål våra mål inom de olika delindexen för produktindex, varav betyget för utemiljö ökar mest. På enskilda frågor är ljudmiljön inomhus som ökar mest, vilket troligtvis är ett resultat på installation av isolerglas vid alla ombyggnader. 97% av våra hyresgäster trivs i sin lägenhet.














Vi har 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. Vi har under 2025 en stor ökning av serviceindex med 4,5% till 86,3%. Även vårt produktindex för lokaler ökar till 81%.

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

Det finns fortfarande utvecklingspotential när det gäller information till våra hyresgäster, matavfallsinsamling och trygghetsfrågor.


Indikatorer		Periodicitet	Periodens utfall	Arsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2024
	Minska antalet felanmälningar i allmänna utrymmen	Tertial	3,8 %			
	Minska antalet klagomål	Tertial	-35,53 %			
 	Serviceindex, bostäder	Tertial	83,9	82		81,9
 	Produktindex, bostäder	Tertial	80,6	80		79,6
 	Värmekomfort sommartid i den årliga kundundersökning en	År	76	73		73,1
 	Produktindex lokaler	Tertial	79	79		77,9
 	Serviceindex lokaler	Tertial	86,3	82		81,9
	Minska antalet inkommande ärenden	År	8,38 %			

Indikatorer		Periodicitet	Periodens utfall	Arsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2024
	 Inflyttningsindex Bostäder	Tertial	90	90		
	 Index ta kunden på allvar	År	85	82		81,6
	 Rent och snyggt	År	82,2	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.


Analys

Organisationsförändringen genomfördes den 8 maj 2023. Löpande under året det skett 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 ärende och kund/kanalstrategigrupp för en större långsiktig förflyttning. Projektet 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 både energianvändning och bevarande av kulturvärden.	2025-03-31
---	--	------------


Analys

KTH's ansökan om finansiering för projektet DASHER beviljades inte av Energimyndigheten. Projektet har därför lagts ned. En ny ansökan godkändes under hösten och projektet startar upp under 2026.

	Lokalförhandlarna genomför återkopplingsbesök med alla nya hyresgäster inom 6 månader från tillträde.	2025-12-31
---	---	------------


Analys

Återkopplingsbesök har skett 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 hyresgästsmöten. Rutinen är på plats och genomförande har skett löpande sedan i höstas.

	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

Aktiviteter		Slutdatum
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 startade ytterligare två samrådsprocesser.		
	Följa upp inkommande ärenden varje vecka, analysera orsaker och vidta åtgärder.	2025-12-31
Analys Veckogenomgång av inkommande ärenden har skett i syfte att förbättra arbetssätt för ökad effektivitet och nöjdare kunder. Daglig styrning med genomgång och planering av dagen har skett i varje team.		
	Stärka och utveckla Flyttresan för våra bostadshyresgäster genom att kartlägga behov och utveckla automatiserade flöden.	2025-12-31
Analys Projekt uppstartat. Åtgärder såsom ny landningssida på hemsidan, välkomstfilm, uppdaterat information om lägenheterna har införts löpande, fortsatt utveckling sker under 2026.		
	Genomföra löpande servicebesök hos våra lokalhyresgäster och anpassa innehåll till respektive hyresgäst.	2025-12-31
Analys Servicebesök har genomförts vid inflyttning, efter 6 månader från inflyttning och sedan löpande utifrån behov. De strategiskt viktigaste hyresgästerna har besökts mer frekvent.		
	Lyssna in hyresgästernas behov och möjliggöra för dem att påverka frågor som berör dem.	2025-12-31
Analys Som en åtgärd i vårt nya analysarbete för bättre NKI har vi genomfört "gårdsmöten" 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 Trafiknämnden har utrett möjliga gångkopplingar mellan Söder Mälarstrand och Mariahissen samt översiktligt analyserat förutsättningarna för att öppna hissen för allmänheten. Stadsholmen har som fastighetsägare varit involverad i dialogen. I dagsläget saknas en trafiksäker och tillgänglig gångförbindelse, och en sådan skulle kräva investeringar i bland annat övergångsställe och anpassade gångtor. Själva hissinstalleringen är inte i bruk för allmänheten och de befintliga hissarna i fastigheten är endast avsedda för verksamheterna i huset. En återöppning för publikt bruk bedöms kräva omfattande investeringar kopplade till bland annat brandskydd, tillgänglighet, tekniska installationer, trygghet och drift, samt medföra ökade driftkostnader. Mot bakgrund av ett begränsat bedömt behov har arbetet inte drivits vidare.		


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/vindsförråd som är förenade med varsam byggnadsvård. Arbetet med trygghetsåtgärder i källare, vindar och allmänna utrymmen fortsätter under 2026.

Under våren och hösten genomfördes gårdsmöten och hyresgästdialoger för att skapa hyresgästinflytande och granngemenskap. Löpande kundmätning ha gett en god bild av vilka frågor hyresgästerna vill diskutera och utveckla.

Vi har fortsatt 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 och säkerställa att lägenheterna används på rätt sätt av våra hyresgäster. Under 2025 har vi friställt 13 lägenheter till bostadskön på grund att de hyrts ut med oriktigt hyresförhållande.

Indikatorer	Periodicitet	Periodens utfall	Arsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2024
 Trygghetsindex, bostäder	Tertial	83,5	83,5		83,8

Indikatorer		Periodicitet	Periodens utfall	Arsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2024
	Stadsholmen är mån om hyresgästerna.	Tertial	83	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 har skett 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 ronddar 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 förändrades under början av året, vilket förskjutit processen med rekrytering. Intervjuer har skett under hösten och i början av 2026 hoppas vi ha två servicevärdar på plats.			
		Genomföra kunddialoger vår/höst på våra gårdar med fokus trygghet	2025-12-31
Analys Som en åtgärd i vårt nya analysarbete för bättre NKI har vi genomfört "gårdsmöten" där extra insatser krävs. Möten med Lokala hyresgästföreningar genomförs 2 ggr/år.			
		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 hade vi 20 feriearbetare som utfört inventeringar i trädgårdar, målat plank och ronddar 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 Möten har genomförts med Trafiknämnden i syfte att vidareutveckla det lokala trygghets- och utvecklingsarbetet i Gamla stan. Under början av 2026 planeras en gemensam rundtur i området för att konkretisera prioriterade aktiviteter, åtgärder och gemensamma mål. Stadsholmen har därutöver en fastställd lokalstrategi för Gamla stan som anger inriktning för vilka typer av verksamheter som bör etableras i området. Strategin syftar till att bidra till en långsiktigt hållbar utveckling av Gamla stan, med hänsyn till områdets kulturhistoriska värden, stadsliv och trygghet.			

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.

Projekt använder 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 har vi under hösten genomfört ett stambytesprojekt och i våras avslutades två projekt. Ytterligare två projekt startar under 2026. Under hösten har vi också genomfört två samråd.









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 2026 planerar vi att utöka detaljerna i underhållsplanen med syftet att kunna göra säkrare ekonomiska bedömningar.





Under vintern har stort fokus lagts på energieffektiviseringsåtgärder, framför tak/vindisoleringsåtgärder 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 2026 kommer vi utreda möjligheterna att dra in fjärrvärme i en fastighet som

har kallhyra.

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

Indikatorer	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2024
  Köpt energi, kWh/kvm2 (BOA, LOA)	Tertial	171	178,6		175,2
 Antal pågående ärenden hos Miljöförvaltningen	Tertial	3			
 Antal beslut från miljöförvaltningen med krav på utredning eller åtgärd	Tertial	2			
  Radon	Tertial	100 %	100 %		100 %
  OVK	Tertial	95 %			96 %
  VVC-temperatur legionellaförebyggande	Tertial	96,3 %	100 %		96,3 %
 Andel medarbetare som gjort hållbarhetsutbildningen	Tertial	89 %	100 %		81 %







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.	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 har byte av innerrutan till isolerglas skett i syfte av 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.	
 Följa den beslutade strategin avseende implementering av laddplatser på p-platser uthyrda via Stockholms parkering.	2025-12-31
Analys Arbete fortgår med Stockholm parkering.	
   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 vår/sommaren har skåp för insamling av farligt avfall från vår verksamhet satts upp i utvalda miljöstugor.	

Aktiviteter	Slutdatum
  Implementera och använd bolagets standardlista för förvaltningskemi vid beställning av produkter från järnhandelsleverantör	2026-12-31
  Fortsätta arbetet med att bevara och utveckla den biologiska mångfalden i vårt bestånd. Sammanställa genomförda åtgärder på bolagsnivå	2025-12-31

Analys

Detta är ett kontinuerligt arbete som skett i ombyggnader, underhåll samt förvaltning. Exempel på åtgärder som genomförts under året är att omvandla gräsmattor till ängsytor, placera ut fågelholkar och insekshotell, anlägga bi-bädd, differentiera växtmaterial och välja växter som gynnar pollinerande insekter. En förteckning av äldre träd i bolagets bestånd är framtagen. I våras skapade vi tillsammans med en 4H gård i Södra Ångbys en betesmark för får på vår fastighet.


2.4 Vår ekonomi är långsiktigt hållbar

Indikatorer	Periodicitet	Periodens utfall	Arsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2024
   Driftnetto/kvm (efter tomträttsavgäld och fastighetsskatt)	Månad	752	702		734
  Resultat efter avskrivningar	Månad	105 mnkr	96 mnkr		104 mnkr
 Reparation i egen regi	Tertial	63 %	60 %		

Aktiviteter	Slutdatum
 Anpassa hyresnivåer vid nyuthyrning och omförhandlingar till rådande marknadsläge.	2025-12-31


Analys

Villkorsändringar med hyresjusteringar har skett där hyran kraftigt avviker från den aktuella marknadshyran sk snedsitsar, i övrigt har vi anpassat nivåerna utifrån rådande marknadsläge och i vissa särskilda ärenden har vi gett 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.

 Genomföra kalkyler på alla projekt som innehåller investeringsandel. Utveckla process kring beslutsunderlag för projekt över 100 tkr.	2025-12-31
---	------------



Analys

Kalkyler görs löpande på alla projekt. Ny kalkyl är framtagen för investeringar i kommersiella lokaler.

 Vi utreder möjligheten att insourca funktioner där det är ekonomisk hållbart.	2025-12-31
---	------------


Analys

Analys och beräkningar har gjorts för att utreda förutsättningar för att insourca städtjänster, drifttekniker och även utöka antalet reparatörer. Nu gällande entreprenads- och funktionsavtal medger dock inte att ta hem arbeten i egen regi. Framtida upphandlingar kommer innehålla utrymme för att insourca funktioner.

  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 har skett på utvalda nyckeltal och projekt. Fördjupad analys och åtgärder har genomförts vid avvikelser.

 Följa upp tomställda objekt och säkerställa att tomställningstider minimeras. Löpande uppdatera underlag för tomställda objekt.	2025-12-31
---	------------

Analys

Uppföljning har skett löpande. Korttidskontrakt har övervägts vid tomställning av lägenheter inför ombyggnad. Översyn har genomförts av uthyrningsprocessen i samband med inre underhållsåtgärder för att minska tomställningstiderna och vakanskostnaderna.

Aktiviteter	Slutdatum
 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.	
  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.	2025-12-31
Analys Vi har arbetat löpande med registervård för att säkerställa att vi har rätt data i våra system. Särskilda insatser har skett för att säkerställa data vid uthyrning av lägenheter. Under 2026 kommer projekt genomföras för att ytterligare förfinas vårt data i underhållssystemet.	

2.5 Vår arbetsplats är hållbar och innovativ





I Aktivt 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 och resultatet mellan arbetsgrupperna nu är 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 2025 arbetade vi mycket med att motivation och målstyrning.

Under året har vi arbetat med handlingsplan för frågor med utvecklingspotential, t.ex. samarbete mellan olika arbetsgrupper.

Vi har fortsatt 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 har arbetat för att involvera alla medarbetare i utvecklingsprojekt och att alla omvärldsbevakar 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	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2024
  Aktivt medskapandeindex x AMI (Stadens undersökning)	Tertial	91	84		86
  Sjukfrånvaro, %, rull 12-mån	Tertial	3,6			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 har genomförts kulturhistorisk måndag där vi fördjupat vår kunskap inom byggnadsvård, historik och utvecklat 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 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

Aktiviteter	Slutdatum
Analys 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. Ett övergripande arbete kring ett kulturprogram är inlett till syfte att skapa en bestående förflyttning av kulturen för att nå våra mål.	
