



**STADSHOLMEN**

# **Verksamhetsrapport Tertial 1 2026**

---

Stadsholmen

# 1. Sammanfattning

## 1.1 Ekonomi

### 1.1.1 Sammanfattning av ekonomiskt resultat

Prognosen för Stadsholmens resultat efter finansiella poster ligger på 83,9 mnkr – en ökning med 4,7 mnkr mot budget (79,2 mnkr). Det starkare resultatet drivs av två huvudfaktorer: en engångsintäkt på 5,7 mnkr från återbetald moms för 2019, samt lägre finansiella kostnader då ränteläget varit mer fördelaktigt än vad som antogs i budgeten.

#### Nyckeltal

Driftnetto per kvm uppgår i prognosen till 739 kr jämfört med 718 kr i budget. Ökningen förklaras primärt av lägre driftkostnader, som kommenteras nedan. Direktavkastningen på marknadsvärdet beräknas till 2,7%.

### 1.1.2 Intäkter

Intäkterna för helåret beräknas till 442,7 mnkr, vilket är i nivå med budget. Hyresbortfall och rabatter kopplade till framskjutna ombyggnadsprojekt har påverkat intäkterna negativt, men detta motverkas av att lokalintäkter och övriga förvaltningsintäkter har överstigit budgeterade nivåer.

#### **Hyresintäkter bostäder**

Hyresintäkterna för bostäder uppgår till 193,4 mnkr (193,3 mnkr), vilket är helt i linje med budget. En hyresöverenskommelse har träffats för 2026 med en genomsnittlig höjning på cirka 3,5 %; fördelat på 3,55 % för varmhyra och 3,4 % för kallhyra. Utöver den generella höjningen tillkommer intäkter från två stambyten som beräknas färdigställas vid halvårsskiftet 2026. Vakansgraden för lägenheter utanför ombyggnadsprojekt är i det närmaste obefintlig.

#### **Hyresintäkter lokaler**

Hyresintäkter lokaler uppgår till 251,8 mnkr, jämfört med 250,5 mnkr i budget. De ökade hyresintäkterna förklaras av att ett par större vakanta lokaler hyrts ut tidigare än budgeterat.

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 1/10 2025.

Den ekonomiska vakansen beräknas uppgå till 2,8%.

#### **Hyresintäkter bilplatser**

Hyresintäkterna för bilplatser uppgår till 2,8 mnkr, vilket är i linje med budget. Bilplatserna administreras av Stockholm Parkering och hyrorna beräknas justeras enligt KPI, i likhet med föregående årsskifte.

#### **Intäktsreduktioner**

Intäktsreduktionerna för bostäder och lokaler uppgår till 8,0 mnkr, vilket är en ökning mot budgeterade 6,2 mnkr.

Avvikelsen förklaras främst av framskjutna stambyten. Under pågående ombyggnation erhåller kvarboende bostadshyresgäster hyresrabatter, och i vissa fall sker evakuering; totalt omfattas 18 lägenheter av dessa åtgärder.

Utöver detta planeras tomställning av ett fåtal lägenheter för inre underhåll. På lokalsidan krävs evakueringar i samband med stambyten samt hyresrabatter för vissa nya hyresgäster till följd av ett utmanande marknadsläge.

#### **Övriga intäkter**

Övriga intäkter prognostiseras till 2,6 mnkr, vilket ligger nära budgeterade 2,3 mnkr. Kategorin omfattar bland annat skadeersättningar, främst i form av debiteringar för skador och överslitage, vilka beräknas uppgå till 0,8 mnkr. Denna post är dock avhängig det faktiska skadeläget under 2026. Inga försäkringsersättningar har budgeterats då självriskens höjts från 10 till 20 prisbasbelopp. Vidare ingår bidrag för förpackningsinsamling om 0,6 mnkr samt lönebidrag om 0,2 mnkr avseende 1,5 servicevärdar under 2026.

Intäkter för kabel-tv beräknas till 0,2 mnkr.

### 1.1.3 Kostnader

Driftkostnaderna prognostiseras till 227 mnkr, vilket är en minskning med 1,8 % jämfört med budgeterade 231 mnkr.

Den främsta orsaken till minskningen är en engångspost på 5,7 mnkr avseende en momsåterbetalning för 2019, till följd av ändrade momsregler. Motverkande faktorer avser snöhantering, som ökar med 1,3 mnkr jämfört med budget på grund av stora nederbördsmängder, samt taxebundna kostnader som ökar med 1,2 mnkr.

### **Fastighetsskötsel**

Kostnaderna för fastighetsskötsel prognostiseras till 39,1 mnkr, vilket är en ökning med 0,4 mnkr jämfört med budget (38,7 mnkr). I analysen bör beaktas att takskottningen, som budgeterats till 2,6 mnkr, nästan förbrukades helt under årets första månader (2,3 mnkr). Mot bakgrund av detta prognostiseras den totala kostnaden för takskottning till 3,4 mnkr för 2026. Personalkostnaderna beräknas samtidigt minska med 0,9 mnkr mot budget, främst till följd av en vakant servicevärdstjänst.

Enligt uppgifter från S:t Erik Försäkring förväntas försäkringskostnaden ligga kvar på föregående årsnivå, trots att självrisken höjs från 10 till 20 prisbasbelopp.

### **Reparationer**

Den totala reparationskostnaden uppgår till 81,0 mnkr, vilket är helt i linje med budget (80,8 mnkr) och 2 mnkr lägre än föregående års budgetnivå. Inom kategorin ökar akuta reparationer med 0,4 mnkr mot budget, vilket kompenseras av att planerade reparationer minskar med 0,2 mnkr.

### **Taxebundna utgifter**

De taxebundna kostnaderna prognostiseras till 67,5 mnkr, vilket är 1,2 mnkr högre än budget.

Elkostnaderna beräknas överstiga budget med 0,5 mnkr (5,1 %) och fjärrvärmekostnaden förväntas uppgå till 34,4 mnkr – en ökning med 0,75 mnkr (2,2 %) mot budget.

Prisökningen på fjärrvärme mellan 2025 och 2026 ligger i intervallet 3–4 %.

Kostnaden för vatten bedöms ligga kvar enligt budget (12,2 mnkr).

För grovsopor prognostiseras 5,3 mnkr, vilket är i nivå med budget. Det bör dock noteras att en ny prismodell baserad på antal hämtställen, införd genom 2024 års upphandling, har medfört en generellt högre kostnadsnivå för sophantering jämfört med tidigare år. Kostnaden för hushållssopor beräknas landa enligt budget på 6,3 mnkr.

### **Administration**

De administrativa kostnaderna prognostiseras till 39,1 mnkr, vilket är en betydande minskning jämfört med budgeterade 45,1 mnkr. Den främsta orsaken är att övriga förvaltningskostnader minskar med 5,7 mnkr till följd av en momsåterbetalning avseende 2019. Vidare beräknas personalkostnaderna understiga budget med 0,6 mnkr, då planerade nyrekryteringar sker senare under året än beräknat.

### **Tomträttsavgälder**

Kostnaden för tomträttsavgälder prognoseras till 45,8 mnkr, vilket ligger i linje med budget. Cirka 45 tomträttsavtal har fått eller får nya avgäldsnivåer under 2026.

### **Fastighetsskatt**

Kostnaden för fastighetsskatt uppgår till 22,5 mnkr, vilket är en ökning jämfört med 2025 med 0,1 mnkr. 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 2026.

### **Fastighetsavskrivningar**

Kostnaden för fastighetsavskrivningar budgeteras till 45,2 mnkr, vilket kan jämföras med ett utfall på 44,0 mnkr för 2025. Denna ökning förklaras främst av de omfattande stambyten och ombyggnationer som genomförs under perioden 2025–2026, då dessa investeringar medför ökade avskrivningsunderlag.

### **Finansnetto**

Finansnettot uppgår till 19,2 mnkr, vilket är en minskning jämfört med budgeterade 19,8 mnkr. Den lägre kostnaden förklaras av att den genomsnittliga räntan, enligt uppgifter från Stadshus AB, uppgår till 2,82 % – att jämföra med den budgeterade genomsnittsräntan på 2,91 %.

## **1.1.4 Investeringar**

Investeringar i fastigheter uppgår i prognosen till 58,5 mnkr, jämfört med 51,6 mnkr i budget.

Avvikelsen förklaras dels av att stambytet på Ormen mindre 1 inte blev färdigställd under 2025 och belastar 2026 med 4,5 mnkr.

Större projekt, som fastighetsutvecklingssavdelningen inom Svenska Bostäder driver för Stadsholmens räkning, uppgår till 30,1 mnkr och avser primärt två stambyten inom Mariabergslyftet, Ormen Mindre 2 och 3. Investeringsprojekt som distriktet driver uppgår till 28 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.

Resultatet som redovisas avser perioden januari till och med mars 2026 och jämförs med motsvarande period 2025. Både serviceindex och produktindex har minskat något sedan förra mätningen. Det beror framförallt på lägre betyg på frågor som påverkas av den kalla och snörika inledningen av 2026.

Serviceindex för bostäder minskar med 1,3% från 83,9 till 82,6%. De största minskningar ser vi inom snöskottning, städning av allmänna utrymmen och hantering av sopor. Under de kraftiga snöfallen har sopbilararna inte kunnat komma fram till en del fastigheter för att tömma sopkärl. Vi ser också att frekvensen av trapphusstädningen inte varit tillräcklig för att behålla önskad städnivå när det varit mycket snö och slask.

Områden där vi ser en förbättring av hyresgästernas upplevelse är bemötandefrågor och vår felanmälanprocess.

Produktindex bostäder minskar med 0,9% från 80,6 till 79,7%. Även här ser en tydligt påverkan av den kalla vinter där vårt resultat för den upplevda värmekomforten vintertid minskar. Däremot ökar betyget på utemiljö och skötsel av trädgård.











#### Lokaler


Även för lokalhyresgästerna gick vi över till löpande mätning under 2025 och får därmed resultatet kontinuerligt. Under 2025 hade vi en stor ökning av serviceindex med 4,5% enheter till 86,3%, även vårt produktindex för lokaler ökade till 81%.

Resultatet för 2026 ligger fortfarande högt, men vi ser en minskning på serviceindex, medans produktindex ökar ytterligare något. Serviceindex minskar med 1,2% från 86,6 till 85,4% för den aktuella perioden. Produktindex ökar med 0,2% från 81 till 81,2%.

Orsakerna till det lägre betyget på serviceindex är de samma som för bostäderna.


Vi fortsätter arbeta med analyser och åtgärder för att förbättra hyresgästernas upplevelse. Vår bedömning är att vi trots lägre betyg i inledningen av året kommer nå våra årsmål för kundbetygen för 2026.






Indikatorer		Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2025
	 Serviceindex, Bostäder	Tertial	82,6	83,5		83,9
	 Produktindex, Bostäder	Tertial	79,7	80,5		80,6
	 Produktindex lokaler	Tertial	81,2	80		79
	 Serviceindex lokaler	Tertial	85,1	84		86,3
	 Inflyttningsindex Bostäder	Tertial	97,7	90		90

Aktiviteter		Slutdatum
	Utökad analys och åtgärdsprogram för fastigheter med Serviceindex under 70%.	2026-12-31

#### 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. Under 2026 förbättrar vi analysmodellen och utbildar våra kundvårdare i analysverktyget.

	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	2026-12-31
---	--	------------

Aktiviteter	Slutdatum
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.	
<b>Analys</b> KTH har fått finansieringens beviljad och projektet startar upp under våren.	
 Lokalförhandlarna genomför återkopplingsbesök med alla nya hyresgäster inom 6 månader från tillträde.	2026-12-31
<b>Analys</b> Återkopplingsbesök sker regelbundet enligt upprättat rutin.	
 Kundvärdarna genom välkomstbesök hos alla nya lokalhyresgäster inom 3 veckor från tillträde med syfte att fånga eventuella åtgärder och frågor.	2026-12-31
<b>Analys</b> I samarbete mellan lokalförhandlare och kundvärdar sker välkomstbesök hos alla nya lokalhyresgäster enligt checklista.	
 Se över processen kring inkommande ärenden för att förbättra kundupplevelsen och skapa ett tydligare kundlöfte	2026-12-31
<b>Analys</b> En genomgång av åtgärdsstider för olika serviceåtgärder och kundärenden kommer genomföras under året som ett underlag för att ta fram ett tydligt kundlöfte.	
 Följa upp inkommande ärenden varje vecka, analysera orsaker och vidta åtgärder.	2026-12-31
<b>Analys</b> Veckogenomgång av inkommande ärenden har sker i syfte att förbättra arbetssätt för ökad effektivitet och nöjdare kunder. Daglig styrning med genomgång och planering av dagen sker i varje team. Utveckling av system kommer ske under året för att förenkla uppföljningen.	
 Fortsatt utveckla Flyttresan för våra bostads- och lokalhyresgäster.	2026-12-31
<b>Analys</b> Projekt är uppstartat tillsammans med Svenska Bostäders kommunikationsenhet. Åtgärder såsom ny landningssida på hemsidan, välkomstfilm, uppdaterat information om lägenheterna införs löpande, fortsatt utveckling sker under 2026	





## 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

Trygghetsindex ökar något för perioden jämfört mot förra året med 0,9%, från 82,1 till 83%. Våra hyresgäster upplever hög trygghet i området, i allmänna utrymmen och tillsammans med grannarna. Vår utmaning är att hitta trygga skalskydd till lägenhetsdörrar och källar/vinds-förråd som är förenade med varsam byggnadsvård. Arbetet med trygghetsåtgärder i källare, vindar och allmänna utrymmen fortsätter under 2026.

Under våren och hösten kommer det genomföras gårdsmöten och hyresgästdialoger för att skapa hyresgästinflytande och granngemenskap. Vår löpande Nöjd kundmätning ha gett oss 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 trivselen 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.

Indikatorer	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2025
  Trygghetsindex, bostäder	Tertial	83	83,5		83,5
  Svenska bostäder är mån om hyresgästerna.	Tertial	85,6	84		83

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
<b>Analys</b> Medarbetare från bosociala enheten arbetar regelbundet från Stadsholmens kontor och har nära samarbete med vår förvaltning i syfte att skapa tryggare boendemiljöer för våra hyresgäster.	
 Rekrytera servicevärdar som ronderar soprum, källare och vindar. Syftet är att hjälpa individer som står långt från arbetsmarknaden och öka tryggheten i allmänna utrymmen.	2026-12-31
<b>Analys</b> En servicevärd är rekryterad. Arbetsuppgifterna är framförallt att säkerställa att det är rent och snyggt i våra miljöstugorna. Och att göra en översyn för att optimera fraktioner utifrån hyresgästernas behov.	
 Södermalms stadsdelsnämnd och AB Svenska Bostäder ska utreda möjligheten att omvandla parkeringsplatserna vid fastigheten Malongen till en förlängd del av Nytorgsparken	2026-12-31
<b>Analys</b> Diskussion med Trafikkontoret sker för att under sommartid förvandla en del av parkeringen till en cykelpark. Ambitionen är att hitta en lösning så att de kan bli en cykelpark till denna sommar.	
 Vi ser över om lediga lokaler kan nyttjas för att bidra till lokaler för uthyrning till lokalt förenings- och kulturliv.	2026-12-31
<b>Analys</b> Översyn om lokalanvändning sker i samband när lokaler blir lediga. En större lokal på Södermalm är uthyrd till en förening som kommer starta upp ett kulturhus. Hyresgästen startar sin verksamhet under hösten 2026	
 Genomföra kunddialoger vår/höst på våra gårdar med fokus trygghet	2026-12-31
<b>Analys</b> Hyresgästdialoger är inplanerade under vår och höst. Utöver de större dialogerna sker gårdsmöten som en del av våra NKI-åtgärder.	
 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
<b>Analys</b> Vi har rekryterat en servicevärd som en arbetsmarknadsåtgärd. Vi kommer under sommaren ha 20 st sommarjobbare som kommer arbeta med utemiljö, målning av plank mm. Vi kommer också rekrytera en sommarjobbare för administrativa uppgifter. Vi tar också emot praktikanter och studenter under året för att de ska få arbetslivserfarenhet och stötta oss i olika uppgifter.	
 Tillsammans med Trafiknämnden ta fram mål och aktiviteter för att vidareutveckla det lokala trygghet- och utvecklingsarbetet i Gamla stan.	2026-12-31
<b>Analys</b> 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.












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









I Mariabergslyftet som är en del i omställningen från att genomföra helombyggnader till en mer behovsanpassad ombyggnadsmodell som ska leda till mer ekonomiska, hållbara och varsammare renoveringar har vi under våren slutfört



ett projekt och startat upp två nya projekt. Ett nytt samråd kommer starta senare under våren.

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 våren har vi startat upp ett projekt för att utöka detaljerna i underhållsplanen med syftet att kunna göra säkrare ekonomiska bedömningar.

I Stadsholmen bestånd finns relativt stora centralt belägna grönytor. Det är viktigt att upprätthålla den biologiska mångfalden. Under våren fortsätter arbetet med att bevara och återplantera träd, skapa ängsytor, välja växter som gynnar pollinerande insekter.

Indikatorer	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2025
  Köpt energi, kWh/kvm2 (BOA, LOA)	Tertial	173	170		171
 Antal pågående ärenden hos Miljöförvaltningen	Tertial	4			3
 Antal beslut från miljöförvaltningen med krav på utredning eller åtgärd	Tertial	0			2
  Radon	Tertial	100 %			100 %
  OVK	Tertial	94 %			95 %
  VVC-temperatur legionellaförebyggande	Tertial	96,4 %			96,3 %
 Andel medarbetare som gjort hållbarhetsutbildningen	Tertial	81 %			89 %



Aktiviteter	Slutdatum
 Öka upplevd värmekomfort vintertid genom att arbeta med handlingsplaner för fastigheter med låga NKI-resultat och testa andra styrprinciper för byggnader där många kunder upplever att lägenheten är kall.	2026-12-31
<b>Analys</b> Handlingsplaner är framtagna för alla fastigheter med NKI under 40. Åtgärder genomförs löpande. Tillval av luftvärmepump erbjuds till hyresgäster i småhus med direktverkande el, även vatten/luft värmepumpar ska installeras som en pilot syfte att utvärdera effekten i vårt småhusbestånd där möjligheten finns.	
  Installera energiglas vid alla fönsterrenoveringar	2026-12-31
<b>Analys</b> I samband med fönsterrenovering på bostäder sker byte av innerrutan till isolerglas 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.	2026-12-31
<b>Analys</b> 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.	2026-12-31
<b>Analys</b> Diskussioner pågår med Stockholm parkering för att se hur vår markparkering ska hanteras.	
   Implementera och följ upp nya rutiner för hantering av farligt avfall som uppkommer från den egna verksamheten (skåp i utvalda miljöstugor)	2026-12-31
<b>Analys</b> Skåp för insamling av farligt avfall från vår verksamhet satts upp i utvalda miljöstugor. Uppföljning sker löpande i dialog med miljöenheten	

Aktiviteter	Slutdatum
  Implementera och använda bolagets kemikalielista vid beställning av produkter från leverantör av fastighetsförnödenheter (järnhandel)	2026-12-31

#### Analys

En genomgång av rutiner och kemlista för alla berörda medarbetare på hölls av Hållbarhetsenheten under hösten 2025. En ny genomgång planeras under året. Vid förändringar i kemlistan mailas denna ut till samtliga medarbetare.

Vid skyddsronnd i bilarna går allt kem igenom






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

#### Analys

Vi arbetar kontinuerligt i förvaltningen med att sköta och tillskapa högräs och ängsytor, skapa och sköta faunadepåer och högstubbar, återplantera inhemska och bärande träd utifrån platsens förutsättningar och behov, välja pollinatörsvänliga växter vid nyplanteringar samt vårda ett stort antal särskilt skyddsvärda träd. Dessa åtgärder knyter på ett flertal platser an till SAF, bland annat återplantering av ek och tall samt lämnande av högstubbar och faunadepåer på Södermalm.

På Stora Ängby har vi anlagt och förvaltar en sandbädd för marklevande bin, vi bevarar brynmiljöer i söder med bärande buskar, förvaltar och vårda ett flertal särskilt skyddsvärda träd och en större högräsytta och har nyligen planterat ett antal nya fruktträd. I plan 2026 eller 2027 ska det också planteras tall, ek, hassel och sälj. Därutöver arrenderar vi ut mark för fårbeta. De flesta av dessa åtgärder knyter an till Stadsdelsvisa åtgärdsförslag för Grimsta-Kyrksjölötenstråket, Bromma.

## 2.4 Vår ekonomi är långsiktigt hållbar

Indikatorer	Periodicitet	Periodens utfall	Arsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2025
  Driftnetto/kvm (efter tomrättsavgäld och fastighetsskatt)	Månad	739	718		289
  Resultat efter avskrivningar	Månad	102 mnkr	98 mnkr		43 mnkr
 Reparation i egen regi	Tertial	64 %	60 %		63 %

Aktiviteter	Slutdatum
 Anpassa hyresnivåer vid nyuthyrning och omförhandlingar till rådande marknadsläge.	2026-12-31

#### Analys


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

Vi genomför också hyresjusteringar i samband med överlåtelse och nyuthyrning där utrymme finns.

 Genomföra kalkyler på alla projekt som innehåller investeringsandel. Utveckla process kring beslutsunderlag för projekt över 100 tkr	2026-12-31
--	------------


#### 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.	2026-12-31
---	------------


#### Analys

Vi har tidigare gjort analyser och beräkningar för att utreda förutsättningar för att insourca städtjänster, drifttekniker och även utöka antalet reparatörer. Vi kommer fortsatt se över möjligheterna i våra upphandlingar där det kan finnas utrymme för att insourca tjänster.




 Arbeta med handlingsplan för att minska vakanskostnader för bostäder som ställs för renovering eller ombyggnad.	2026-12-31
---	------------

#### Analys

Kortidskontrakt övervägs vid tomställning av lägenheter inför ombyggnad. Översyn har genomförts av uthyrningsprocessen i samband med inre underhållsåtgärder för att minska tomställningstiderna och vakanskostnaderna.

 Bidra i utvecklingsarbetet med kategoribaserat inköp genom tydligt kategoriägarskap, avtalsgärande och strategiska avvägningar som kravställare i våra upphandlingar.	2026-12-31
---	------------



Aktiviteter	Slutdatum
<b>Analys</b> Stadsholmen är representerade i flera kategoriråd för att bidra med byggnadsvårdsperspektivet och utveckla upphandlingsstrategier.	
 Förvaltningens enheter ska delta i utvecklingsarbete och efterleva beslutade arbetssätt för systematiskt brandskyddsarbete.	2026-06-30
<b>Analys</b> Fastigheterna ronderas veckovis av Kundvärdarna. Två gånger per år sker utökad SBA i egen regi vilken sedan i början av året dokumenteras i Reqs och följs upp av respektive områdeschef. En gång per år sker kontrollen av en extern entreprenör, detta följs upp av Områdeschef som även gör stickprovskontroller för att säkerställa att åtgärderna utförts.	
  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
<b>Analys</b> Data i fastighetssystemet uppdateras i samarbete med bostadsuthyrningen för att tydliggöra standard och villkor vid uthyrning av lediga lägenheter.	

## 2.5 Vår arbetsplats är hållbar och innovativ





I Aktivt medskapandeindex (AMI) enkäten som gjordes under februari 2026 fick vi ett resultat på 89 (91), vilket är något lägre än 2025 års enkät men det är fortfarande en hög nivå. Det är framförallt ett team där vi ser ett lägre resultat än förra året. Analys och åtgärdsplaner tas fram under våren.





Det fina resultatet beror på ett långsiktigt arbete med värdegrund och beteende. Under 2025 har fokus varit på värdegrund och nya lönekriterier kopplat till prestation och beteende. Vi har också jobbat mycket med målstyrning och uppföljning.

Under 2026 är fokus på kompetensutveckling kopplat till vårt kulturhistoriska uppdrag., kulturhistoriska måndagar genomförs en gång varje månad där vi har diskussioner eller föreläsningar. Alla medarbetare kommer också delta vid årets byggnadsvårdskonvent med seminarier anpassat för våra olika roller. Vi arbetar för att involvera alla medarbetare i utvecklingsprojekt och alla medarbetare omvärldsbevakar inom sitt arbetsområde och sprider kunskap internt.

Alla medarbetare har möjlighet till ett "grönt resande" för att minska de interna resorna och uppmuntra hållbara alternativ. Vi har en välanvänd el-cykel/bilpool och erbjuder årskort på SL till subventionerat pris.

Som en del i vårt 90-års firande kommer vi försöka öka möjligheten för allmänheten att se vårt fantastiska fastighetsbestånd. Det är också en uppskattad aktivitet bland medarbetarna som skapar stolthet.

Indikatorer	Periodicitet	Periodens utfall	Arsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2025
  Aktivt medskapandeindex AMI (Stadens undersökning)	Tertial	89	85		91
  Sjukfrånvaro, %, rull 12-mån	Tertial	2			5,4

Aktiviteter	Slutdatum
 Vi arbetar fortlöpande med kompetensutveckling kopplat till vårt byggnadsvårdande uppdrag genom föreläsningar, workshop och studiebesök	2026-12-31
<b>Analys</b> Vi fortsätter med våra kulturhistoriska måndagar och har genomfört ett studiebesök på vvs-museét. Under hösten kommer vi delta på ett byggnadsvårdskonvent med föreläsningar och erfarenhetsutbyte inom olika områden anpassat för alla roller.	
 Vi arbetar aktivt med att bli en kommunikativ organisation, med tydliga strukturer för intern och extern kommunikation	2026-12-31
<b>Analys</b> Arbetet pågår med en välkomstsresa för både lokal och bostadshyresgäster. Det är en kommunikationsinsats i syfte att underlätta inflyttningar för våra hyresgäster. Utveckling av systemstöd för att enklare kommunicera med våra hyresgäster startas upp under våren.	
  Vi fortsätter att jobba aktivt med bolagets värdegrund.	2026-12-31

Aktiviteter	Slutdatum
<p><b>Analys</b></p> <p>Vår värdegrund ger oss en gemensam bild av vilka vi är och hur vi vill vara mot varandra. Vi utgår från fyra grundpelare: Vi värnar demokratiska principer, Vi arbetar för och med stockholmarna, Vi är samhällsbyggare, Vi arbetar tillsammans</p> <p>Ett övergripande arbete kring ett kulturprogram är inlett till syfte att skapa en bestående förflyttning av kulturen för att nå våra mål.</p>	