



STADSHOLMEN

Bilaga 1

Tertialrapport april 2025

Stadsholmen

1 Sammanfattning

1.1 Ekonomi

1.1.1 Sammanfattning av ekonomiskt resultat

Stadsholmens operativa resultat efter finansiella poster prognostiseras bli 80,9 mnkr, vilket är 2,5 mnkr högre än budget, som var 78,4 mnkr. Det bättre resultatet förklaras främst av lägre driftkostnader, med bland annat lägre kostnader än budgeterat för snöröjning och taksfattning samt en retroaktiv återbetalning av fjärrvärmerabatter för åren 2018-2022. Resultat efter avskrivningar, men före finansiella poster, prognostiseras till 100,5 mnkr, vilket är 4,3 mnkr högre än budget.

Nyckeltal

Driftnetto per kvm uppgår i prognosen till 723 kr jämfört med 702 kr i budget. Ökningen förklaras primärt av lägre driftkostnader, som kommenteras nedan. Direktavkastningen på marknadsvärde beräknas till 1,9%. Marknadsvärde vid utgången av 2024 som har använts i beräkningen uppgår till 7 557 mnkr.

1.1.2 Intäkter

Intäkterna för helåret är beräknade till 434,2 mnkr, vilket är 2,2 mnkr lägre än budget. De lägre intäkterna avser främst hyresrabatter och hyresbortfall kopplat till försenade ombyggnader samt en ökning av outhyrda lokaler.

Hyresintäkter bostäder

Bostadshyresintäkterna beräknas understiga budget med 0,2 mnkr.

Förhandlingen avseende 2026 års bostadshyror är klar och innebär en höjning på i genomsnitt 3,5% vilket är lika med budget. I budgeten antogs stambytesprojekten i kv. Tofflan 4 och kv. Trappan 5 bli klara vid årsskiftet 2024/2025, men blev 3-4 månader försenade, vilket påverkar hyresintäkterna något negativt jämfört med budget. Vakansgraden under första kvartalet var nära noll, med bara någon enstaka outhyrd lägenhet, som inte är under renovering/ombyggnad. Endast 11 lägenheter var i genomsnitt tomställda för reparation under kvartal 1, vilket dock är några fler än målsättningen på 8 lägenheter, exkl större ombyggnader.

Hyresintäkter lokaler

Lokalhyresintäkterna prognostiseras överstiga budget med 0,4 mnkr. Genomförda och bedömda effekter av nya avtal och villkorsändringar ger ökade intäkter med cirka 2 mnkr. Dessutom bedöms omsättningshyrorna bli cirka 1 mnkr högre än budgeterat i linje med utfallet för 2024 och en bedömning att 2025 blir lika bra. Indexhöjning för de avtal som baseras på konsumentprisindex (KPI) blev lägre än budgeterade antaganden och bidrar negativt med ca 0,5 mnkr. Ungefär 2/3 av av Stadsholmens lokalhyreskontrakt har dock ett fast årligt höjningstal som normalt är 2%. Outhyrda lokaler har ökat jämfört med budget med drygt 2 mnkr. Det tar längre tid än budgeterat att hyra ut vakanta objekt och det har tillkommit vakanta objekt jämfört med budget. Den ekonomiska vakansgraden för kvartal 1 ligger på 4,5-5%, men flera av objekten beräknas hyra ut senare under året..

Hyresintäkter bilplatser

Hyresintäkter för bilplatser som hyrs ut av Stockholm Parkering höjdes med index vid årsskiftet och beräknas inte avvika från budget.

Intäktsreduktioner

Intäktsreduktionerna beräknas öka med 3,3 mnkr jämfört med budget, beroende på försening i de större ombyggnadsprojekten på Mariaberget. Bostadshyresgästerna får hyresfritt under ombyggnadsperioden och några hyresgäster måste evakueras. Exklusive större ombyggnader var endast 11 lägenheter i genomsnitt tomställda för reparation under kvartal 1, vilket dock är några fler än målsättningen på 8 lägenheter.

Tomställda lokaler p.g.a ombyggnad beräknas öka. Ett större lokalobjekt har blivit vakant och behöver genomgå en större renovering, Dessutom beräknas hyresrabbaterna till lokalhyresgäster bli något högre än budget, kopplat till ett fåtal hyresgäster med svårigheter eller under uppstart.

Övriga förvaltningsintäkter

Övriga förvaltningsintäkter beräknas öka med 0,8 mnkr. Av detta avser 0,6 mnkr ett bidrag för insamling av förpackning från Naturvårdsverket som förmedlas via Stockholm Vatten och Avfall. Bidraget budgeterades som en avdragspost under sophanteringskostnader, men redovisas nu som en intäkt.

1.1.3 Kostnader

Driftkostnaderna prognostiseras bli 222,0 mnkr, jämfört med 228,0 mnkr i budget. Lägre kostnader för snöröjning och taksikotning till följd av den milda vintern och en retroaktiv återbetalning av fjärrvärmerabatter för 2018-2022 är de främsta förklaringsfaktorerna..

Fastighetsskötsel

Kostnader för fastighetsskötsel beräknas bli cirka 3 mnkr lägre än budget. En viss omkategorisering av kostnader för trädgårdsarbeten har skett, så att vissa kostnader flyttas till reparationer (ca 1 mnkr). Kostnader för snöröjning och taksikotning beräknas minska med 2 mnkr jämfört med budget i linje med lägre kostnader under kvartal 1.

I budgeten antogs två servicevärdar anställas från årets början. Det har inte skett beroende på ändringar av regler för lönebidrag. Nu antas istället en servicevärd anställas som vikarie från 1 juni. Detta leder till något lägre personalkostnader för fastighetsanställda. Kostnader för eget material ökar något beroende på reparationer i egen regi.

Reparationer

Kostnader för akuta reparationer prognostiseras bli cirka 1,5 mnkr lägre än budget, vilket främst avser kostnader för vattensador, som varit lägre än budgeterat under 1:a kvartalet, men även andra löpande reparationer har varit något lägre än budget. Kostnaderna kan variera över året.

Kostnader för planerade reparationer prognostiseras bli 2,3 mnkr högre än budget. Vissa kostnader för trädgårdsarbeten har omkategoriserats till reparationer. Kostnader för radonsanering beräknas i större utsträckning kostnadsföras än budgeterat, beroende på att man nu ofta gör mindre omfattande renoveringar.

För lokalrenoveringar och renovering av småvillor är omfattningen något osäker. Generella budgetpottar finns avsatta för sådana renoveringar för att sedan omsättas i skarpa projekt.

Taxebundna utgifter

Taxebundna utgifter beräknas bli cirka 3 mnkr lägre än budget. Enligt överenskommelse med Stockholm Exergi kommer de att ersätta Stadsholmen för uteblivna fjärrvärmerabatter enligt avtal för åren 2018-2022 med cirka 3,2 mnkr. För el- och vattenkostnader har prisökningarna inte riktigt blivit så höga som budgeterat, beroende på osäkerhet vid budgettillfället om nätagifter för el och vattentaxan. Fjärrvärmekostnaden påverkas positivt av mildt klimat under kvartal 1, men negativt av att fjärrvärmerabatten minskar från 3% till 2,5% under 2025.

Kostnader för sophantering påverkas av att bidrag för förpackningsinsamling budgeterades som en avdragspost under sophanteringskostnader men redovisas nu som en intäkt. De nya avtalet för grovsopshantering som trädde i kraft 1 september föregående år kostar något mer än budgeterade antaganden.

Administrativa kostnader

De administrativa kostnaderna beräknas bli cirka 0,8 mnkr lägre än budgeterat. Detta avser främst beräknade kostnader för hyresförluster, där en tidigare befarad hyresförlust gentemot en större lokalhyresgäst blivit löst. Kostnader för personal beräknas bli något högre än budgeterat beroende på att två pensionsavgångar kvarstår på halvtid under cirka ett halvårs tid.

Fastighetavskrivningar

Kostnaden för fastighetsavskrivningar beräknas bli marginellt lägre än budget, främst som en konsekvens av att de större projekten är något försenade.

Finansiella poster

Finansiella kostnader beräknas bli 1,8 mnkr högre än budget. Det förklaras av ett högre beräknat ränteläge än det budgeterade enligt Stadens ränteantaganden. I prognosen har en ränta på 2,9 % använts jämfört med 2,6% i budget.

1.1.4 Investeringar

Helårsprognosen för investeringar uppgår till 50 mnkr jämfört med 47,3 mnkr i budget. Två stambytesprojekt inom Mariabergslyftet, Tofflan 4 och Trappan 5 skulle ha färdigställts vid årsskiftet 2024/2025 men har blivit 3-4 månader försenade och är nu slutbesiktigade. Förseningen samt diverse Åta-kostnader för bl.a ventilation, brand och schakt samt åtgärdande av blåbetong ger kostnader på cirka 3,5 mnkr utöver budget för 2025.

Även för det under hösten planerade stambytet i kv Ormen Mindre 1, beräknas något högre kostnader än budget p.g.a mer omfattande ventilationsåtgärder än beräknat. Projektet är ännu inte upphandlat varför prognosen är osäker.

Större radonåtgärder i Stadsholmens bestånd som kan investeringsföras beräknas minska i omfattning jämfört med budget.

2 Bolagsmål, indikatorer och aktiviteter

2.1 Vi tar våra kunder på allvar och löser deras problem

Från och med januari 2025 mäts 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.

Under första tertialet har ca 25 % av hyresgästerna besvarat enkäten. Resultatet är positivt jämfört förra året. Både Serviceindex och Produktindex har ökat från 2024. Det beror framförallt på att frågor inom "Ta kunden på allvar" och "Hjälp när det behövs" ökar.

Serviceindex för bostäder ökar från 81,9 till 83,8% vilket är över målet för 2025. Vi ser en ökning inom alla områden utom trygghet. Frågor där kunder upplever störst positiv förändring är "hur snabbt man får fel åtgärdat" och "hur snabbt vi återkopplar". Det är effekter som tydligt kan kopplas till vår organisationsjustering och projektet Framtidens förvaltning. Hyresgästerna upplevda trygghet minskar med 2 %. Oro i samhället med många sprängningar tror vi kan ha påverkat den upplevda tryggheten. Analys och åtgärder vidtas för att öka tryggheten hos våra hyresgäster.










Efter vårt värdegrundsarbete där beteende och vår inställning i kundmötet stått i fokus är det extra glädjande att vårt bemötande fortsätter hålla hög nivå. 96,5% av våra hyresgäster är nöjda eller mycket nöjda med vårt bemötande.







Produktindex bostäder ökar från 79,6 till 80,4%. Framförallt ökar betyget avseende värme i lägenheten vintertid. 97,7% av våra hyresgäster trivs i sin lägenhet.










Vi har bra kontroll och löpande dialog med våra viktiga skötselentreprenörer inom städ, utemiljö och avfallshantering vilket är en förutsättning för att leverera ett rent, snyggt och tryggt fastighetsbestånd.





Även för lokalhyresgästerna kommer vi under året gå över till att mäta löpande. Innan dess har vi inget resultat att redovisa.

Det är svårt att bedöma hur kundnöjdheten för lokalhyresgästerna påverkas av lågkonjunkturen och de senaste årens kraftiga indexhöjningar. Förra årets resultat påverkades tydligt. Men vi har förhoppningar vårt arbete med "Ta kunden på allvar" och "Hjälp när det behövs" får en positiv effekt även på de kommersiella hyresgästerna.

Indikatorer		Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2024
	Minska antalet felanmälan i allmänna utrymmen	Tertial	-5,06 %			
	Minska antalet klagomål	Tertial	-65,38 %			
	Serviceindex, bostäder	Tertial	83,8	82		81,9
	Produktindex, bostäder	Tertial	80,4	80		79,6
	Värmekomfort sommartid i den årliga kundundersökningen	År	76,2	73		73,1
	Produktindex lokaler	Tertial		79		77,9
	Serviceindex lokaler	Tertial		82		81,9
	Minska antalet inkommande ärenden	År	-8,9 %			
	Minska antalet Kundvårdsärenden	Tertial	-13,93 %			

Indikatorer		Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2024
		Inflyttningsindex Bostäder	Tertial	96,5	90	
		Index ta kunden på allvar	År	84,9	82	81,6
		Rent och snyggt	År	81,3	80	79,8







Aktiviteter		Slutdatum
	Fortsatt arbete med att implementera återstående förflyttningar som definierades i projektet "Framtiden förvaltning" i syfte att öka effektiviteten, kundnöjdhet och affärsnyttan.	2025-12-31
Analys Organisationsförändringen genomfördes den 8 maj 2023. Löpande sker fortsatt implementering av aktiviteter såsom daglig styrning, förvaltningsvisaren och flera förbättringsåtgärder kopplade till kundstartade ärenden.		
	På ett tydligt sätt bidra i utvecklingen av kundcenter för att kunderna på bästa sätt ska få hjälp med sina ärenden.	2025-12-31
Analys Stadsholmen har ingått i en utvecklingsgrupp för Kundcenter/kundstartade ärende och kund/kanalstrategigrupp för en större långsiktig förflyttning. Projekten avslutades under början av 2025. Vi kommer fortsatt delta i implementering av resultatet av projektet.		
	Utökad analys och åtgärdsprogram för fastigheter med Serviceindex under 75%.	2025-12-31
Analys Stadsholmen har från 1 jan 2025 börjat att mäta NKI (nöjd kundindex) löpande. En ny modell för analys och åtgärdsarbete har implementerats till följd av att vi får resultat kontinuerligt. Det innebär att alla hyresgäster får återkoppling med individuella åtgärder på fastighetsnivå.		
	I utvecklingsprojekt tillsammans med bland annat KTH genomföra analysera och förbättra energiprestandan i historiska byggnader inom Gamla Stan i Stockholm. Det görs genom att integrera och vidareutveckla verktygen ODEN och HIBER Atlas. Projektet strävar efter att skapa en modern nulägesbild av den nuvarande prestandan och utmaningarna i de unika fastigheter som finns i stadsdelen. Projektet syftar till att identifiera varsamma energieffektiviseringsåtgärder för att på beståndsnivå kunna uppfylla nationella mål för både energianvändning och bevarande av kulturvärden.	2025-03-31
Analys KTH's ansökan om finansiering för projektet DASHER beviljades inte av Energimyndigheten. Projekten har därför lagt ned.		
	Lokalförhandlingarna genomför återkopplingsbesök med alla nya hyresgäster inom 6 månader från tillträde.	2025-12-31
Analys Återkopplingsbesök sker regelbundet enligt upprättat rutin.		
	Kundvårdarna genomför 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 kundvårdarna att genomföra effektiva hyresgästmöten.		
	Genomföra samrådsprocess i samband med upprustning.	2025-12-31
Analys I alla ombyggnadsprojekt genomförs en samrådsprocess, den inleds med att alla hyresgäster kallas till ett informationsmöte. Där utses en samrådsgrupp som företräder hyresgästerna under samrådsmötena. Samrådet avslutas med att alla hyresgäster bjuds in till ett möte där resultatet presenteras. Två samrådsförfarande har avslutats under året där alla hyresgäster haft individuella möten, gjort sina val och skrivit under godkännande av åtgärder. Under hösten startar ytterligare två samrådsprocesser.		
	Följa upp inkommande ärenden varje vecka, analysera orsaker och vidta åtgärder.	2025-12-31
Analys Veckogenomgång av inkommande ärenden sker i syfte att förbättra arbetssätt för ökad effektivitet och nöjdare kunder.		
	Stärka och utveckla Flyttresan för våra bostadshyresgäster genom att kartlägga behov och utveckla automatiserade flöden.	2025-12-31
Analys Projekt uppstartat tillsammans med kommunikation på Svenska Bostäder. Åtgärder såsom ny landningssida på hemsidan, välkomstfilm, uppdaterat information om lägenheterna införs löpande under året.		





Aktiviteter		Slutdatum
	Genomföra löpande servicebesök hos våra lokalhyresgäster och anpassa innehåll till respektive hyresgäst.	2025-12-31
Analys Servicebesök genomförs vid inflyttning, efter 6 månader från inflyttning och sedan löpande utifrån behov. De strategiskt viktigaste hyresgästerna besöks mer frekvent.		
	 Lyssna in hyresgästernas behov och möjliggöra för dem att påverka frågor som berör dem.	2025-12-31
Analys Större kvällsmöte inplanerat under våren på kv. Vintertullen. Som en åtgärd i vårt nya analysarbete för bättre NKI genomförs "gårdsmöte" där extra insatser krävs. Möten med Lokala hyresgästföreningen genomförs 2 ggr/år.		
	Trafiknämnden ska, inom ramen för sitt arbete längs med Söder Mälarstrand, i samråd med AB Svenska Bostäder och andra berörda parter utreda förutsättningar att öppna Mariahissen för allmänheten	2025-12-31
Analys Under andra halvåret utreda om det är möjligt att göra Mariahissen tillgänglig för allmänheten. Arbetet utförs i tillsammans med trafiknämnden.		


2.2 Våra bostadsområden är socialt hållbara

Stadsholmens fastigheter är attraktiva ur många aspekter inte minst med sina lägen och de kulturhistoriska miljöerna. Stadsholmens har högt trygghetsindex. Att hitta trygga skalskydd som är förenade med varsam byggnadsvård kräver individuell hantering. Arbetet med trygghetsåtgärder i källare, vindar och allmänna utrymmen fortsätter. Under både vår och höst planeras trygghetsvandringar och hyresgästdialoger för ytterligare ökat trygghet. Vi fortsätter att utveckla arbetet med störningar och oriktiga hyresförhållanden i syfte att öka den upplevda tryggheten och den generella trivseln bland boende.

I enkäten har Stadsholmen mycket höga trygghetsbetyg inom personlig trygghet, kontakt med grannarna, medan betyget för säkerhet mot inbrott i lägenheten och förråd är fortsatt låga.

Indikatorer		Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2024
	 Genomförda säkerhetsbesikningar	Tertial				
	 Trygghetsindex, bostäder	Tertial	81,3	83,5		83,8
	 Svenska bostäder är mån om hyresgästerna.	Tertial	83,3	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 ronderar soprum, källare och vindar. Syftet är att hjälpa individer som står långt från arbetsmarknaden och öka tryggheten i allmänna utrymmen.	2025-12-31
Analys Bidrag/stödet för servicevärdar är borttaget vilket inte gör det ekonomisk möjligt att rekrytera.		
	Genomföra kunddialoger vår/höst på våra gårdar med fokus trygghet	2025-12-31
Analys Kunddialog för våren är inplanerad på fastigheten Vintertullen.		
	Vi tar ett särskilt ansvar för ungdomars möjlighet att skaffa sig en första arbetslivserfarenhet genom att ta emot praktikanter, praoelever och ferieungdomar.	2025-12-31
Analys Under sommaren planerar vi för att ta emot 20 st feriearbetare för att utföra inventeringar i trädgårdar, måla plank och rondera		

Aktiviteter	Slutdatum
soprum/tvättstugor.	
 Tillsammans med Trafiknämnden ta fram mål och aktiviteter för att vidareutveckla det lokala trygghet- och utvecklingsarbetet i Gamla stan.	2025-12-31
Analys	
Arbetet inleds under kv.3.	












2.3 Våra fastigheter och tjänster är ekologiskt hållbara




Under 2020 påbörjade vi arbetet med stambyten i bostadshusen på Mariaberget (Mariabergslyftet). Det är en del i omställningen från att genomföra helombyggnader till en mer behovsanpassad ombyggnadsmodell som ska leda till mer ekonomiska, hållbara och varsammare renoveringar. Utveckling av modellen sker kopplad till Svenska Bostäders underhållspolicy och utvecklas löpande i samråd med hyresgästerna. Under februari färdigställdes 2 fastigheter med 26 lägenheter och 8 lokaler. Under hösten startar stambyte i ytterligare en fastighet med 14 lägenheter.







I 3 fastigheter startar vi upp samrådsförfarande under hösten. Ett samråd har strandat där en hyresgäst inte godkänt åtgärderna, vilket försenat projektet.

Inventering av vårt fastighetsbestånd sker kontinuerligt i syfte att kunna avgöra i vilken ordning olika komponenter behöver bytas i respektive fastighet. Uppgifterna kompletterar vår underhållsplan för mer pricksäkra åtgärder och mer hållbara renoveringar. Under hösten planerar vi ett projekt för att utöka detaljerna i underhållsplanen med syftet att kunna göra säkrare ekonomiska bedömningar.






Under vintern har stort fokus lagts på energieffektiviseringsåtgärder, framför tak/vindsisolering på de byggnader som har kallhyra. I småhusen har inventering gjorts för att se om de är möjligt att ersätta befintliga direktverkande elradiatorer med luftvärmepumpar. Under året kommer utreda möjligheterna att dra in fjärrvärme i två fastigheter som har kallhyra.







Indikatorer	Periodicitet	Periodens utfall	Arsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2024
  Köpt energi, kWh/kvm2 (BOA, LOA)	Tertial	172,8	178,6		175,2
 Antal pågående ärenden hos Miljöförvaltningen	Tertial	1			
 Antal beslut från miljöförvaltningen med krav på utredning eller åtgärd	Tertial	1			
  Radon	Tertial	100 %	100 %		100 %
  OVK	Tertial	96 %	100 %		96 %
  VVC-temperatur legionellaförebyggande	Tertial	96,2 %	100 %		96,3 %
 Andel medarbetare som gjort hållbarhetsutbildningen	Tertial	93 %			81 %




Aktiviteter	Slutdatum
 Öka upplevd värmekomfort vintertid genom att arbeta med handlingsplaner för fastigheter med låga NKI-resultat och testa andra styrprinciper för byggnader där många kunder upplever att lägenheten är kall.	2025-12-31
Analys	
Handlingsplaner är framtagna för alla fastigheter med NKI under 40. Åtgärder genomförs löpande. Tillval av luftvärmepump erbjuds till hyresgäster i småhus med direktverkande el. NKI avseende inomhusklimat vintertid har ökat i den senaste mätningen.	
  Installera energiglas vid alla fönsterrenoveringar	2025-12-31
Analys	
I samband med fönsterrenovering på bostäder sker byte av innerrutan till isolerglas i syfte av minska energiförbrukningen och få ett	

Aktiviteter		Slutdatum
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 pågår.		
	 Implementera och följ upp nya rutiner för hantering av farligt avfall som uppkommer från den egna verksamheten (skåp i utvalda miljöstugor)	2025-12-31
Analys Under våren/sommaren kommer skåp för insamling av farligt avfall från vår verksamhet sättas upp i utvalda miljöstugor.		
	 Fortsätta arbetet med att bevara och utveckla den biologiska mångfalden i vårt befintliga bestånd. Sammanställa genomförda åtgärder på bolagsnivå	2025-12-31
Analys Detta är ett kontinuerligt arbete som sker i ombyggnad, underhåll samt förvaltning. Exempel på åtgärder som genomförs under året är att omvandla gräsmattor till ängsytor, placera ut fågelholkar och insektshotell, anlägga bi-bädd, differentiera växtmaterial och välja växter som gynnar pollinerande insekter. En förteckning av äldre träd i bolagets bestånd är framtagen. Under våren har vi tillsammans med en 4H gård i Södra Ångbys skapat betesmark för får på vår fastighet.		

2.4 Vår ekonomi är långsiktigt hållbar

Indikatorer		Periodicitet	Periodens utfall	Arsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2024
	 Driftnetto/kvm (efter tomträttsavgäld och fastighetsskatt)	Månad		702	723	734
	 Resultat efter avskrivningar	Månad		96 mnkr	100 mnkr	104 mnkr
	Reparation i egen regi	Tertial	60 %			

Aktiviteter		Slutdatum
	Anpassa hyresnivåer vid nyuthyrning och omförhandlingar till rådande marknadsläge.	2025-12-31
Analys Villkorsändringar med hyresjusteringar sker där hyran kraftigt avviker från den aktuella marknadshyran sk snedsitsar, i övrigt har vi anpassat nivåerna utifrån rådande marknadsläge och i vissa särskilda ärenden ger vi hyresrabatter. En handfull hyresgäster har sagt upp sina avtal för omförhandling av hyran, där finns det risk att vi måste bevilja en lägre hyresnivå än i nuvarande avtal. Vi genomför också hyresjusteringar i samband med överlåtelse och nyuthyrning där utrymme finns.		
	Genomföra kalkyler på alla projekt som innehåller investeringsandel. Utveckla process kring beslutsunderlag för projekt över 100 tkr	2025-12-31
Analys Sker löpande.		
	Vi utreder möjligheten att insourca funktioner där det är ekonomisk hållbart.	2025-12-31
Analys Arbete pågår för att utreda förutsättningar för att insourca städtjänster, drifttekniker och även utöka antalet reparatörer.		
	 Genomföra ekonomisk uppföljning inom varje team och samtliga distrikt/Stadsholmen en gång per månad. Åtgärdsplaner tas fram där det behövs, dokumenteras och följs upp.	2025-12-31
Analys Månadsvis ekonomisk uppföljning sker på utvalda nyckeltal och projekt. Fördjupad analys och åtgärder genomförs vid avvikelser.		
	Följa upp tomställda objekt och säkerställa att tomställningstider minimeras. Löpande uppdatera underlag för tomställda objekt.	2025-12-31

Aktiviteter	Slutdatum
<p>Analys</p> <p>Uppföljning sker löpande. Korttidskontrakt övervägs vid tomställning av lägenheter inför ombyggnad. Översyn genomförs av uthyrningsprocessen i samband med inre underhållsåtgärder för att minska tomställningstiderna och vakanskostnaden.</p>	
<p> Bidra i utvecklingsarbetet med kategoribaserat inköp genom tydligt kategoriägarskap, avtalsägande och strategiska avvägningar som kravställare i våra upphandlingar.</p>	2025-12-31
<p>Analys</p> <p>Stadsholmen har varit representerade i flera kategoriråd för att bidra med ytterligare perspektiv.</p>	
<p>  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</p>	2025-12-31
<p>Analys</p> <p>Vi arbetar löpande med registervård för att säkerställa att vi har rätt data i våra system. Särskilda insatser sker för att säkerställa data vid uthyrning av lägenheter. Under hösten kommer projekt genomföras för att ytterligare förfinas vårt data i underhållssystemet.</p>	





2.5 Vår arbetsplats är hållbar och innovativ





AMI resultat för 2025 är 91 vilket är 5 enheter högre än resultatet för 2024. Resultatet mellan arbetsgrupperna är också betydligt jämnare än tidigare.

Resultatet bedöms bero på ett långsiktigt arbete med värdegrund och beteende. Omorganisation som genomfördes under 2023 har också gett önskad effekt. Under 2024 arbetade vi mycket med att motivation och målstyrning.

























Under våren fortsätter vi med handlingsplan för de frågor där vi ser utvecklingspotential.

Vi fortsätter vårt arbete med kompetensutveckling, kulturhistorisk utbildning, kulturhistoriska måndagar genomförs en gång varje månad där vi har diskussioner eller föreläsningar i syfte att öka kompetensen hos alla medarbetare kopplat till vårt uppdrag. Vi arbetar för att involvera alla medarbetare i utvecklingsprojekt och att alla omvärldsbevakare inom sitt arbetsområde och sprider kunskap internt

Indikatorer	Periodicitet	Periodens utfall	Arsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2024
  Aktivt medskapandeindex x AMI (Stadens undersökning)	Tertial	91	84		86
  Sjukfrånvaro, %, rull 12-mån	Tertial	5,4			6,4

Aktiviteter	Slutdatum
<p> Vi arbetar fortlöpande med kompetensutveckling kopplat till vårt byggnadsvårdande uppdrag genom föreläsningar, workshop och studiebesök</p>	2025-12-31
<p>Analys</p> <p>Under våren genomförs studiebesök på Kungliga Djurgårdsförvaltningen med erfarenhetsutbyte. Varje månad genomförs kulturhistorisk måndag där vi fördjupar vår kunskap inom byggnadsvård, historik och utvecklar våra arbetssätt kopplade till det kulturhistoriska uppdraget.</p>	
<p> Vi arbetar aktivt med att bli en kommunikativ organisation, med tydliga strukturer för intern och extern kommunikation</p>	2025-12-31
<p>Analys</p> <p>Arbetet pågår med 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.</p>	
<p>  Vi fortsätter att jobba aktivt med bolagets värdegrund.</p>	2025-12-31
<p>Analys</p> <p>Vår värdegrund ger oss en gemensam bild av vilka vi är och hur vi vill vara mot varandra. Vi utgår från fyra grundpelare: Vi värnar demokratiska principer, Vi arbetar för och med stockholmarna, Vi är samhällsbyggare, Vi arbetar tillsammans</p> <p>Ett övergripande arbete kring ett kulturprogram är inlett till syfte att skapa en bestående förflyttning av kulturen för att nå våra mål.</p>	

3 Riskanalys

Bolagsmål	Risk	R-tal	Åtgärdsplan
Vi tar våra kunder på allvar och löser deras problem	 Beroende av entreprenörer. Entreprenörerna är vår förlängda arm vid utförande av reparationer och underhållsarbete. Entreprenörernas servicevilja, kompetens och kundbemötande spelar stor roll för hur vi uppfattas	12	 Alla nya entreprenörer får en genomgång av Stadsholmens värdegrund, mål och uppdrag. Större ramavtalsentreprenörer följs upp löpande, där bland annat NKI-resultat går igenom och åtgärdsplaner upprättas.
	 Fastighetsfel och störningar i kommunikationssystem eller fastighetssystem: Försvårar fastighetsförvaltning, drift, felanmälan vilket är grundläggande för vår verksamhet.	9	Tydlig kontinuitetsplanering och krishanteringsplan för respektive system. Aktiva utbildade objektsspecialister.
	 För lågt kundfokus	4	 Arbeta aktivt med analys och åtgärder av kundmätningar, säkerställa att processer är effektiva utifrån kunden perspektiv och sätta mål med fokus på kundens upplevelse.
	 Otillräcklig och felaktig data i våra system som försvårar proaktiva, effektiva arbetssätt, automatisering och digitalisering.	9	 Löpande uppdatera och komplettera data i systemen.
Vår arbetsplats är hållbar och innovativ	 Brottslighet och korruption: Det finns en risk att medarbetare utsätts för påtryckningar och otillbörlig påverkan, vilket kan leda till utpressning, bedrägerier eller korruptionsbrott.	12	 Löpande föra dialog på APT kring situationer som kan uppstå  Öka chefnas förmåga att fånga upp och agera på signaler från medarbetarna.
	 Sårbar organisation och resursbrist. Stadsholmen är en förhållandevis liten organisation där flera roller endast består av en medarbetare. Vid sjukdom eller nyrekrytering finns risk att takten av framdrift minskar.	9	 I pågående projekt "Framtidens förvaltning" ses roller över för att minska sårbarheten
Vår ekonomi är långsiktigt hållbar	 Minskad efterfrågan på lokaler: Riskerar att leda till ökade vakansgrader, vilket påverkar vårt resultat negativt.	12	 Aktiv marknadsföring i samband med större inflyttningar för studenter eller nya lokaler.
			 Individuella och situationsanpassade lösningar för lokalhyresgäster
			 Individuella och situationsanpassade lösningar för lokalhyresgäster.
			 Löpande dialog med våra lokalhyresgäster
			 Regelbunden dialog med hyresgästerna sker för att se över kort och långsiktiga behov..
	 Osäker kostnadsutveckling. Byggspriser, elpriser har stigit kraftigt, vilket påverkar kostnaden i ombyggnadsprojekt och värmekostnader för både oss och våra hyresgäster.	9	
	 Vattenskador och akuta reparationer ökar i omfattning i de fastigheter där upprustning skjuts fram i tiden.	9	 Identifiera och genomföra förebyggande åtgärder
			 Tydlig plan för de fastigheter där underhåll skjuts på framtiden
Våra bostadsområden är socialt hållbara	 Avvägning mellan hyresgästers önskemål och varsamhet och kulturhistoriska hänsyn	9	 För att uppfattas som attraktiv hyresvärd är det avgöranden att vi både tillmötesgår hyresgästers önskemål och upprätthåller god byggnadsvård i förhållande till de

Bolagsmål	Risk	R-tal	Atgärdsplan
			värden vi har att förvalta. Vi måste på ett pedagogiskt sätt kunna förklara för våra hyresgäster varför en önskad åtgärd inte är möjlig att få tillgodosedd. Byggnadsvårdsutbildning sker löpande för alla personal på Stadsholmen.
	 Fastighetsbrand: En omfattande brand i en fastighet innebär fara för liv och hälsa och är något som involverar flera olika delar av organisationen.	12	 Informera hyresgästerna om brandskydd  Säkerställa brandskyddsåtgärder i beståndet  Säkerställa tydlig organisation och ansvar för brandskyddsarbetet
Våra fastigheter och tjänster är ekologiskt hållbara	 Fastighetsägaransvaret: Om en hyresgäst eller tredjeman drabbas av t.ex. fallande istappar, halkar på isfläck, ras av puts från fasader, eller på annat sätt förolyckas pga. brister i vår eller entreprenörs hantering/rutiner, innebär det fara för liv och hälsa.	9	 Följa upp våra entreprenörer, deras rondering och åtgärder.  Rondera kontinuerligt för att upptäcka brister och åtgärda.
	 Klimatförändringar: En ökad frekvens av extremväder med skyfall och höga temperaturer, riskerar leda till negativ påverkan på våra hyresgästers hälsa, skador på våra fastigheter och ökade försäkringskostnader.	16	 Lära av andra  Löpande följa utvecklingen och identifiera nya riskfastigheter  Utifrån fördjupad analys av högriskfastigheter genomföra åtgärder.  Utöka skötsel av strategiska ytor, brunnar, hängrännor, stuprör som en förebyggande åtgärd.
	 Miljöpåverkan/Miljöolyckor: Om exempelvis miljöfarliga ämnen hamnar i mark, vi använder fel material när vi bygger, ett läckage sker som kräver sanering eller vi har för höga nivåer av radon, ger det ökade kostnader och försämrad miljö. Det kan även innebära en fara för hälsa och liv.	9	 Använda byggvarubedömning, kemikalielista och andra stöd vid val av produkter, material och tillvägagångssätt.  Följa interna rutiner för hantering och lagring av kemikalier och avfall. Följa upp avfallsentreprenörer kontinuerligt.  Genomföra riskanalyser innan åtgärder tillsammans med hållbarhetsenheten och miljöförvaltningen
	 Under 2025 genomförs många radonmätningar i Stadsholmens bestånd. Vid höga värden finns risk för att objekt måste tomställas och att det medför höga reparationskostnader.	6	 Vi säkerställer att det finns bra avtalade entreprenörer som kan vidta snabba och kostnadseffektiva lösningar.