

Stadsholmen, AB kallas till sammanträde 4/2024

Tid Torsdagen den 24 oktober 2024 kl. 10:00

Plats Vällingby

Föredragningslista

- 1 **Val av protokolljusterare**
- 2 **Fastställande av dagordning**
- 3 **Anmälan om protokolljustering**
 SB 2024/110
- 4 **Tertialrapport 2 jämte prognos**
 SB 2024/781
- 5 **Styrelsens sammanträdestider 2025**
 SB 2024/782
- 6 **Kompletterande ägardirektiv**
 SB 2024/188
- 7 **Förhandlingsöverenskommelse om hyror för 2025 och 2026**
 SB 2024/847
- 8 **VD informerar**
- 9 **Övriga ärenden**

Stadsholmen, AB

Söder Mälarstrand 21 Bellmansgatan 2
Box 17246
10462 Stockholm
Telefon 08-50836550
info@stadsholmen.se
stockholm.se

Anmälan om
protokolljustering

3

SB 2024/110

Protokoll 3/2024

fört vid Stadsholmen, ABs sammanträde torsdagen den 12 september 2024 kl. 10:58-11:22, Stockholmshem AB, Hornsgatan 128

Ledamöter

Peter Jönsson (M) Vice ordförande Mötesordförande
Johan Heinonen (S)
Karin Hanqvist (S)
Martin Sahlin (MP)
Jonas Nilsson (M)
Johanna Elgenius (L)
Ann-Charlotte Backlund (OPOL)
Mohamed Nuur Bashir Abdi (V) ersätter Clara Lindblom (V)

Ersättare

Abdiaziz Serar (S)
Anton Jägare (S)

Övriga närvarande

Carl Henrik Gratte Personalföreträdare
Stefan Sandberg VD
Matilda Malmquist Glas Sekreterare
Åsa Steen Förvaltningschef
Monica Häger Ekonomichef
Jannike Siljan Avdelningschef
Fredrik Juhnell Förvaltningschef
Stefan Runfeldt Borgarrådssekreterare
Sanne Neiberg Tjänsteman Ledningskoordinator

Justerare

Datum för justering

Paragraf

§§1-12

Sekreterare

Matilda Malmquist Glas

§ 1
Val av protokolljusterare

Beslut

Styrelsen för Stadsholmen utsåg ledamoten Johan Heinonen (S) att jämte vice ordföranden Peter Jönsson (M) och ledamoten Ann-Charlotte Backlund justera dagens protokoll.

§ 2

Fastställande av dagordning

Beslut

Styrelsen för Stadsholmen godkände det utsända förslaget till dagordning.

§ 3

Anmälan om protokolljustering

SB 2024/110

Beslut

Protokollet från styrelsens sammanträde den 13 juni 2024 (nr 2-2024) anmäldes justerat och utsänt.

Handlingar i ärendet

- SB 2024/110-3 (Signerad) Protokoll SH 2024-06-13

§ 4

Utseende av styrelsens sekreterare

SB 2024/690

Beslut

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

1. Matilda Malmquist Glas utses till styrelsens sekreterare

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Utseende av styrelsens sekreterare”, daterad den 2 september 2024, (Bilaga § 4).

Handlingar i ärendet

- SB 2024/690-1 Utseende av styrelsens sekreterare

§ 5

Fastställande av arbetsordning och instruktion för verksamheten

SB 2024/412

Beslut

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

1. Arbetsordning och instruktion för verksamheten vid AB Stadsholmen för innevarande verksamhetsår godkänns, i enlighet med bilaga 1 till tjänsteutlåtandet.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Fastställande av arbetsordning”, daterad den 2 september 2024, (Bilaga § 5).

Handlingar i ärendet

- SB 2024/412-1 Fastställande av arbetsordning och instruktion för verksamheten
- SB 2024/412-1.1 Bilaga 1 Arbetsordning Stadsholmen 2024
- SB 2024/412-1.2 Bilaga 2 Arbetsordning Stadsholmen 2024 med ändringsmarkeringar

§ 6

Fastställande av attestinstruktion

SB 2024/683

Beslut

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

1. Attestinstruktion för Svenska Bostäder och dess dotterbolag godkänns, i enlighet med bilaga 1 till tjänsteutlåtandet.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Fastställande av attestinstruktion”, daterad den 2 september 2024, (Bilaga § 6).

Handlingar i ärendet

- SB 2024/683-1 Fastställande av attestinstruktion
- SB 2024/683-1.1 Bilaga 1 Attestinstruktion inklusive bilagor 2024
- SB 2024/683-1.2 Bilaga 2 Attestinstruktion inklusive bilagor 2023

§ 7 **Ändrad firmateckning**

SB 2024/673

Beslut

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

1. Stadsholmens firma ska tecknas av styrelsen,

eller,

två i förening av Ann-Charlotte Backlund, Johanna Elgenius, Karin Hanqvist, Johan Heinonen, Peter Jönsson, Clara Lindblom, Jonas Nilsson, Martin Sahlin och Stefan Sandberg,

eller,

två i förening av Fredrika Andersson, Anton Leigard, Sara Erman, Jonas Mångs, Fredrik Juhnell, Charlotte Olsson, Houman Sayedi, Stefan Sandberg, Jannike Siljan, Åsa Steen, Ida Strutt, Matilda Malmquist Glas och Monica Häger.

2. Ändringen av firmateckningsrätten ska gälla från och med 2024-09-12

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Ändrad firmateckning”, daterad den 2 september 2024, (Bilaga § 7).

Handlingar i ärendet

- SB 2024/673-1 Ändrad firmateckning

§ 8

Finanspolicy 2024

SB 2024/702

Beslut

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

1. Finanspolicy Stockholms Stadshus AB antas i enlighet med bilaga 1 till tjänsteutlåtandet.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Finanspolicy 2024”, daterad den 2 september 2024, (Bilaga § 8).

Handlingar i ärendet

- SB 2024/702-1 Finanspolicy 2024
- SB 2024/702-1.1 Bilaga 1 Finanspolicy Stockholms Stadshus AB

§ 9
Kompletterande ägardirektiv
SB 2024/188

Beslut

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

1. Aktiebolaget Stadsholmen ska delta i de upphandlingar och avtal som omfattas av GSIT3-projektet (dnr KS 2024/161) och den kommande avtalsförvaltningen, i enlighet med stadsledningskontorets tjänsteutlåtande i ärendet.
2. Stockholms stads säkerhetsprogram, bilaga 1 till utlåtandet i kommunfullmäktiges beslut, antas.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Kompletterande ägardirektiv”, daterad den 2 september 2024, (Bilaga § 9).

Handlingar i ärendet

- SB 2024/188-7 Kompletterande ägardirektiv, anmälan Stadsholmen

§ 10
Finansiell månadsrapport
SB 2024/113

Beslut

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

1. Finansiell månadsrapport för juli 2024 godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse ”Finansiell månadsrapport”, daterad den 2 september 2024, (Bilaga § 10).

Handlingar i ärendet

- SB 2024/113-2 Finansiell månadsrapport juli 2024
- SB 2024/113-2.1 Bilaga 1 Finansiell månadsrapport juli 2024

§ 11

VD informerar

Verkställande direktören Stefan Sandberg och förvaltningschefen Fredrik Juhnell gav en redogörelse för ekonomiska prognoser, Mariabergslyftet och Kulturhusrådets funktion.



§ 12
Övriga ärenden
Inga övriga ärenden förelåg.

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Ann-Charlotte Ragnhild Cecilia,Backlund	2024-09-17
Johan Esko,Heinonen	2024-09-17
Sven Peter Anders,Jönsson	2024-09-17
Emilia Matilda,Glas	2024-09-17

Tertialrapport 2 jämte prognos

4

SB 2024/781



STADSHOLMEN

Styrelseärende
Styrelsen 2024-10-24
Ärende 4
Dnr SB 2024/781

Handläggare: Fredrik Juhnell
Telefon: 08-508 365 55

Till styrelsen

Tertialrapport 2 jämte prognos

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Stadsholmen beslutar följande.

1. Tertialrapport 2 jämte prognos 2024 godkänns.

Vällingby den 14 oktober 2024

Stefan Sandberg
VD

Ärendet

Stadsholmens resultat efter finansiella poster för helåret 2024, beräknas bli 74 mnkr jämfört med 67 mnkr i budget. Det bättre resultatet i prognosen förklaras främst av högre intäkter, lägre reparationskostnader och lägre finansiella kostnader. Senaste prognos från finanssenheten visar lägre ränteläge än budgeterat.

Stadsholmens intäkter beräknas bli ca 415 mnkr vilket är i linje med budget.

De totala driftkostnaderna prognostiseras bli 215 mnkr, jämfört med 219 mnkr i budget. Lägre kostnader för reparationer, motverkas av högre kostnader för taxebundna utgifter.

Investeringarna beräknas bli 72 mnkr för året som helhet, jämfört med en budget på 73 mnkr. I prognosen ingår pågående produktion av stambyte/ombyggnad av fastigheterna Trappan 5 och Tofflan 4 inom Mariaberglyftet.

Bilagor

1. Stadsholmen Tertialrapport aug 2024
 2. Resultaträkning jan-aug och prognos 2
 3. Balansräkning per 2024-08-31
 4. Investeringsrapport augusti med prognos
-



STADSHOLMEN

Tertialrapport augusti - 2024

Stadsholmen

1 Sammanfattning

1.1 Ekonomi

1.1.1 Sammanfattning av ekonomiskt resultat

Stadsholmens operativa resultat efter finansiella poster prognostiseras bli 74,2 mnkr, vilket är 7,7 mnkr högre än budget, som var 66,5 mnkr. Det förklaras främst av något högre intäkter, lägre reparationskostnader och lägre räntekostnader. Resultat efter avskrivningar, men före finansiella poster, prognostiseras till 95,4 mnkr, vilket är 4,5 mnkr högre än budget.

Nyckeltal

Driftnetto per kvm uppgår i prognosen till 691 kr jämfört med 672 kr i budget. Ökningen förklaras primärt av högre intäkter och lägre reparationskostnader, som kommenteras nedan. Direktavkastningen på marknadsvärde beräknas till 1,9 %. Marknadsvärde vid utgången av 2023 har använts i beräkningen, 7384 mdkr

1.1.2 Intäkter

Intäkterna för helåret är beräknade till 415,5 mnkr, vilket är i 0,8 mnkr högre än budget.

Hyresintäkter bostäder

Förhandlingen avseende 2024 års bostadshyror är genomförd och resulterade i en höjning på i genomsnitt 5,2 % vilket var högre än budgeterat. Bostadshyrespåverkande stambytesprojekt inom Mariabergslyftet bedöms bli klara tidigast i december 2024, vilket är senare än budgeterade antaganden. Vakansgraden under första kvartalet uppgick till 0 %. 11 lägenheter var i genomsnitt tomställda för reparation under årets första sju månader.

Hyresintäkter lokaler

Lokalhyresintäkterna prognostiseras hamna ungefär i nivå med budget. Den indexhöjning som baseras på konsumentprisindex (KPI) blev högre än budgeterade antaganden och uppgick till 6,5 %. Ungefär 2/3 av Stadsholmens lokalhyreskontrakt har dock ett fast årligt höjningstal som normalt är 2 %. Outhyrt har samtidigt ökat jämfört med budget. Några konkurser och uppsägningar har tillkommit sedan budgeten gjordes och en del lokalhyresgäster har ett pressat läge. Samtidigt är vakansgraden fortsatt låg, cirka 1,5 %. Under intäktsreduktioner redovisas prognos för de lokaler som tomställs under stambytesprojekten i Mariabergslyftet.

Hyresintäkter bilplatser

Hyresintäkter för bilplatser som hyrs ut av Stockholm Parkering höjdes med index vid årsskiftet, vilket var något högre än det budgeterade. Inga bilplatser är outhyrda.

Intäktsreduktioner

Intäktsreduktionerna beräknas öka något beroende på längre tomställning för lokaler, med anledning av viss försening i de större ombyggnadsprojekten på Mariaberget, jämfört med budget. Dessutom beräknas hyresrabatterna till lokalhyresgäster bli något högre än budget, vilket främst är kopplat till några enskilda objekt, där lokalhyresgästerna har svårigheter.

1.1.3 Kostnader

Driftkostnaderna prognostiseras bli 215,2 mnkr, jämfört med 218,6 mnkr i budget. Kostnader för reparationer beräknas minska, samtidigt som taxebundna utgifter ökar.

Fastighetsskötsel

Kostnader för fastighetsskötsel beräknas totalt sett bli marginellt lägre än budget. Av de olika delposterna inom fastighetsskötsel beräknas kostnader för trädgårdsskötsel öka till följd av tillkommande ytor samt eftersläpande kostnader från föregående år avseende lövrensning. Vi ser även ett behov av en ökad insats gällande skötsel av plank och staket. Kostnader för snöröjningen har ökat något, medan däremot kostnader för taksrottning varit lägre än budgeterat, vilket påverkar prognosen positivt. Kostnader för fastighetsförsäkringen har blivit något högre än budgeterat, liksom kostnader för jourutryckning och larm. Däremot bedöms kostnader för besiktningar bli något lägre än budgeterat.

Reparationer

Kostnader för reparationer prognostiseras bli lägre än budget. Akuta reparationer kopplat till vattenskador har varit betydligt lägre än budget under årets första sju månader, varför årsprognosen har sänkts. Kostnadsposten är dock svårbedömd. En analys av mindre akuta reparationsåtgärder före och efter omorganisationen visar på en minskning i linje med att fler reparationsarbeten utförs av egen personal. Kostnader för lägenhetsunderhåll har minskat jämfört med budgeten och prognosen justeras som en konsekvens av detta. För att öka effektiviteten genomförs en organisationsförändring där en av kundvärdarna blir besiktningsansvarig. Även planerade reparationer bedöms minska något jämfört med budget enligt lagda projektprogno­ser. Ambitionen är dock fortsatt att genomföra merparten av de budgeterade underhållsåtgärder­na.

Taxebundna utgifter

Taxebundna utgifter beräknas i nuläget bli högre än budget. Vi har haft högre el- och värmeförbrukning under årets början. Dessutom har elskatten och nätavgifterna höjts mer än budgeterade antaganden. För grovsopor kommer ett nytt avtal att träda i kraft från september med betydligt högre kostnader än budgeterat. Under hushållssopor ingår uppskattat bidrag för förpackningsinsamling från 1 januari. Någon mer detaljerade sammanställning av vilket bidrag vi kommer att erhålla har ännu inte redovisats av Stockholm Vatten och Avfall, varför prognosen över bidragets storlek är osäker.

Administrativa kostnader

De administrativa kostnaderna beräknas bli i nivå med budget. Kostnader för personal beräknas bli något lägre, främst till följd av viss vakans under året gällande driftledare och sjukskrivning. Samtidigt ökar konsultkostnader något för att täcka upp för vakans.

Tomträttsavgälder

Kostnader för tomträttsavgälder ökar jämfört med budget. Ett nytt tomträttskontrakt för fastigheten Mariedal 1 har tecknats, kopplat till ändrad användning av byggnaden. Kontrakten innehåller en retroaktiv del från 2020 och framåt.

Fastighetavskrivningar

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

Finansiella poster

Finansiella kostnader beräknas bli lägre än budget. Det förklaras främst av ett lägre ränteläge än det budgeterade, drygt 0,2 %.

1.1.4 Investeringar

Helårsprognosen för investeringar uppgår till 71,7 mnkr jämfört med 72,7 mnkr i budget. I prognosen ingår tre stora ombyggnadsprojekt på Mariaberget. I Kv. Fotangeln 3 har produktion av stambyte mm avslutats. Det som återstår inom ramen för projektet är trädgårdsarbeten. Utgiften beräknas understiga budget för 2024. Vid budgettillfället var osäkerheten stor gällande saneringsbehov i fastigheten som då inte var fullt utrett. I Kv. Tofflan 4 och Kv. Trappan 5 pågår produktion av stambyte, som beräknas vara klara före årsskiftet, om allt går som planerat. Bedömningen är att projekten sammantaget kommer att hamna ungefär på budgeterad nivå. Dessa tre projekt står för cirka 65 % av den totala beräknade investeringsvolymen. Bokfört utfall så här långt under året är lågt utom för Kv. Fotangeln 3. När det gäller övriga projekt t.ex. renovering av lokaler och småhus och radonsaneringar är omfattningen ännu något osäker. Ambitionen är att genomföra åtgärder motsvarande den budget som ligger, men utfallet är lågt så här långt under året och flera åtgärder är ännu inte under produktion.

2 Bolagsmål, indikatorer och aktiviteter

2.1 Vårt erbjudande möter kundernas behov

Stadsholmen har under flera år haft en positiv trend med ökat NKI. I år backar vårt NKI inom flera områden. Produktindex för bostäder ökar medan serviceindex för lokaler och bostäder minskar. Även Produktindex för lokaler minskar.

I förra prognosen lyftes en oro för ett lägre NKI på grund av problem med telefonisystem, där hyresgäster under en längre tid hade svårt att komma fram i telefonköer till Stadsholmens felanmälan.

De ekonomiska svårigheterna för många lokalhyresgäster under lågkonjunkturen har också haft en negativ effekt på resultat för NKI för lokaler.

Inom serviceindex för bostäder backar "ta kunden på allvar" och "hjälp när det behövs". Vi backar något när det gäller "Rent o snyggt", men från höga nivåer. 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. Trygghetsindex ökar något.

Serviceindex för bostäder minskar med 0,8 % från 82,7 till 81,9%. Det beror framförallt på att resultatet på frågorna om "ta kunden på allvar" och "hjälp när det behövs" minskade. Vårt arbete inom "Framtidens förvaltning" arbetar med flera förflyttningar kopplat till kundservice bland annat nytt uppdrag för kundcenter. Vilket kommer vara ett av de viktigaste fokusområdena den närmsta tiden.

Efter vårt värdegrundsarbete där beteende och vår inställning i kundmötet stått i fokus är det extra glädjande är att vårt bemötande fortsätter hålla hög nivå 94,4% av våra hyresgäster är nöjda eller mycket nöjda med vårt bemötande.











Produktindex bostäder ökar med 0,1 % från 79,5 till 79,6%. Framförallt får vi bättre betyg avseende utemiljö. Utformning av gårdar, val av blommor. 96,5% av våra hyresgäster trivs i sin lägenhet.




Serviceindex lokaler minskar med 1,9 % från 83,7 till 81,8%. Framförallt avser minskningen frågor kopplade till felanmälanprocessen.








Produktindex lokaler har minskar med 1,7 % från 79,6% till 77,9%. Prisvärdheten minskar med nästan 8 % -enheter, vilket säkert är en effekt av lågkonjunkturen då flera hyresgäster har svårt med lönsamheten.

Sammanfattningsvis; Stadsholmen har generellt sett bra betyg. Men inom områdena "ta kunden på allvar" och "hjälp när det behövs" krävs förändringar för att vända den nedåtgående trenden. Vi kommer fördjupa analysarbetet genom fler kunddialoger i syfte att ta fram effektiva åtgärder. Fortsatt arbete med att förbättra återkopplingen till våra kunder, öka tillgängligheten och effektivisera processen för kundstartade ärenden

På ett övergripande plan genomförs ett utvecklingsarbete av hela ärendehanteringsprocessen där ett av effektmålen är att öka lösningsgraden tidigt i kundprocesserna

Indikatorer	Periodicitet	Periodens utfall	Arsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2023
 Serviceindex, bostäder	Tertial	81,9	83		82,7
 Produktindex, bostäder	Tertial	79,6	80		79,5
 Värmekomfort sommartid i den årliga kundundersökningen	År	73,1	72	72	72,1
 Produktindex lokaler	Tertial	77,9	79		79,6
 Serviceindex lokaler	Tertial	81,9	83,5		83,7
 Bemötande vid senaste kontakten	Tertial	88	91		
 Bemötande vid felanmälan	Tertial	90,4	92		
 Bemötande vid hembesök	Tertial	94,4	93		
 Index ta kunden på allvar	År	81,6	85	85	83,4
 Rent och snyggt	År	79,8	81		80,5





Aktiviteter	Slutdatum
 Fortsatt arbete med att implementera återstående förflyttningar som definierades i projektet "Framtiden förvaltning" i syfte att öka effektiviteten, kundnöjdhet och affärsnyttan.	2024-12-31
Analys	
Organisationsförändringen genomfördes den 8 maj 2023. Under 2024 sker bland annat förflyttningar avseende ökat ekonomiansvar för områdeschefer, kundcenter utveckling och implementering av förvaltningsvisaren.	
 På ett tydligt sätt bidra i utvecklingen av kundcenter för att kunderna på bästa sätt ska få hjälp med sina ärenden.	2024-12-31
Analys	
Stadsholmen ingår i utvecklingsgrupp för Kundcenter för en större långsiktig förflyttning. Nära kontakt och kontinuerliga möten för att tillsammans skapa effektiva processflöden för kunden.	
 Genomföra översyn av tillvalslistan och hyresgästerna möjlighet att påverka sitt boende i samband med upprustning och i pågående förvaltning.	2024-12-31



Aktiviteter	Slutdatum
Analys Tillvalslistan är uppdaterad.	
 Lokalförhandlarna genomför återkopplingsbesök med alla nya hyresgäster inom 6 månader från tillträde.	2024-12-31
Analys Återkopplingsbesök sker regelbundet enligt upprättat rutin.	
 Lokalförhandlarna och kundvärden ska gemensamt besöka de 30 viktigaste lokalhyresgästerna i syfte att stämma av behov, önskemål och stärka relationer.	2024-12-31
Analys "Nyckelhyresgäster" är identifierade, kontakt sker löpande.	
 Utveckla och implementera ett tydligt kundlöfte.	2024-12-31
Analys Övergripande projekt är uppstartat	
 Vi ska regelbundet följa Förvaltningsvisaren och genomföra ständiga förbättringar i ärendeflödet för kunderna	2024-12-31
Analys Förvaltningsvisaren är framtagen, utveckling av uppföljningsmodell pågår och implementeras under året.	
 Vi stärker och utvecklar Välkomstresan för våra bostadshyresgäster genom att kartlägga behov och utveckla automatiserade flöden	2024-12-31
Analys 94 % av hyresgästerna är nöjda med inflyttningsprocessen. Under hösten påbörjar vi automatisering av en del aktiviteter i processen för att minska resursbehovet och öka nöjdheten ytterligare.	
  Vi säkerställer att kunden alltid får återkoppling i sitt ärende	2024-12-31
Analys Ärendeuppföljning sker veckovis i förvaltningsvisaren.	





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 trivselen 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. Ökat frekvens och mer strukturerad rondering är åtgärder som kommer vidtas bland annat för att säkerställa vårt fina trygghetsbetyg.

Indikatorer	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2023
  Trygghetsindex, bostäder	Tertial	83,8	83,5		83,5
  Svenska bostäder är mån om hyresgästerna.	Tertial		85		

Aktiviteter	Slutdatum
 Utveckla och följa upp samarbetet med Bosociala enheten i syfte att upptäcka fler oriktiga hyresförhållande så att fler lägenheter friställs till bostadskön.	2024-12-31
Analys Utveckling sker löpande. Medarbetare från Bosociala enheten arbetar regelbundet från Stadsholmens kontor och har nära samarbete med vår förvaltning vilket ger tryggare boendemiljöer för våra hyresgäster.	
 Genomföra extra satsning på belysning	2024-12-31
Analys Analys av resultatet i NKI - nöjd kund mätningen är genomförd. Samråd med hyresgäster pågår för att utse lämpliga platser för bättre gårdsbelysning. Belysning är utbytt och kompletterad på flera gårdar.	












Aktiviteter	Slutdatum
 Ta fram modell för trygghetsbesiktningar och genomföra besiktningar på 20 fastigheter.	2024-12-31
Analys Aktiviteten är planerad till hösten.	
 Vi tar ett särskilt ansvar för ungdomars möjlighet att skaffa sig en första arbetslivserfarenhet genom att ta emot praktikanter, praoelever och ferieungdomar.	2024-12-31
Analys Under sommaren har vi haft drygt 20 feriearbetare som utfört inventeringar i trädgårdar, målat plank och ronderat soprum/tvättstugor.	
 Genomföra kunddialoger vår/höst på våra gårdar med fokus trygghet	2024-12-31
Analys Under våren genomfördes en grillkväll/hyresdialog med lyckat utfall. Ytterligare dialog planeras inför hösten.	
 Mål och aktiviteter för att stärka samarbetet ska tas fram där det framgår på vilket sätt Stadsholmen, som den största fastighetsägaren, kan gå före i utvecklingsarbetet i dialog med övriga fastighetsägare.	2024-12-31
Analys Samarbete finns sedan tidigare i trygghetsfrågor, där vi under våren bl.a. medverkat till ett poliskontor i Gamla Stan. Initiativ är taget för att Stadsholmen ska ta en tydligare roll i Föreningen " Gamla Stan i samverkan". Där ett av syftena är att stärka Gamla Stans naturliga attraktionskraft som besöksmål, verka för en hållbar turism i Gamla Stan och för investeringar i hållbar turism. Internt har arbete kring förbättrad belysning och enhetligt skyltprogram för lokaler påbörjats. Stadsholmen har också deltagit i utredningen om miljözon i Gamla Stan.	




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 den nya underhållspolicyn och utvecklas löpande i samråd med hyresgästerna. Under hösten 2024 genomförs stambyte i två fastigheter. Samrådsförfarande pågår i sex fastigheter med bra framdrift. Ett samråd har strandat där ett fåtal hyresgäster 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 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.






Indikatorer	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2023
  Köpt energi, kWh/kvm2 (BOA, LOA)	Tertial	179,5	175		180,3
  Andel lägenheter som har tillgång till matavfallsinsamling	Tertial	51 %	50 %		49 %
  Radon	Tertial	100 %			100 %
  OVK	Tertial	95 %			97 %
  Legionella	Tertial	98,2 %			97,3 %
 Andel medarbetare som gjort hållbarhetsutbildningen	Tertial	75 %			75 %






Aktiviteter	Slutdatum
  Genomföra byte till elbilar	2024-12-31
Analys Utbyte till elbilar är genomfört.	
 Genomföra ombyggnads/renoveringsforum där att alla perspektiv tas tillvara inför/under och efter projektgenomförande med särskilt fokus på hållbar och varsam renovering.	2024-12-31
Analys	

Aktiviteter	Slutdatum
Utkast till rutin, mallar och ombyggnadstandard är framtaget. Utveckling av dokumentation och form för forum har genomförts i ett pilotprojekt. Utveckling och förbättringar sker i löpande verksamheten.	
 Öka upplevd värmekomfort vintertid genom att arbeta med handlingsplaner för fastigheter med låga NKI-resultat och testa andra styr principer för byggnader där många kunder upplever att lägenheten är kall.	2024-12-31
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 något i den senaste mätningen.	
  Installera energiglas vid alla fönsterrenoveringar	2024-12-31
Analys I samband med fönsterrenovering på bostäder sker byte av innerrutan till isolerglas i syfte av minska energiförbrukningen och få ett bättre inomhusklimat.	
 Följa den beslutade strategin avseende implementering av ladd platser på p-platser uthyrda via Stockholms parkering.	2024-12-31
Analys Arbete pågår.	
  Fortsätta arbetet med att förstärka den biologiska mångfalden i vårt befintliga bestånd och sammanställa genomförda åtgärder på bolagsnivå	2024-12-31
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 insekts hotell, anlägga bi-bädd, differentiera växtmaterial och välja växter som gynnar pollinerande insekter. En förteckning av äldre träd i bolagets bestånd är framtagen.	

2.4 Vår ekonomi är långsiktigt hållbar

Indikatorer	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2023
  Driftnetto/kvm (efter tomträttsavgäld och fastighetsskatt)	Månad		672 kr	691 kr	666 kr
  Resultat efter avskrivningar	Månad		91 mnkr	95 mnkr	90 mnkr

Aktiviteter	Slutdatum
 Anpassa hyresnivåer vid ny uthyrning och omförhandlingar till rådande marknadsläge.	2024-12-31
Analys Villkorsändringar med hyresjusteringar sker där hyran kraftigt avviker från den aktuella marknadshyran sk snedsitsar, i övrigt anpassar vi nivåerna utifrån rådande marknadsläge och i vissa särskilda ärenden ger vi hyresrabatter. Generella indexhöjningar sker enligt avtal. Vi har genomfört också hyresjusteringar i samband med överlåtelse och ny uthyrning löpande där utrymme finns.	
 Genomföra kalkyler på alla projekt som innehåller investeringsandel. Utveckla process kring beslutsunderlag för projekt över 100 tkr	2024-12-31
Analys Sker löpande.	
 Vi utreder möjligheten att insourca funktioner där det är ekonomisk hållbart.	2024-12-31
Analys Arbete pågår för att utreda förutsättningar att anställa egna målare för inre lägenhetsunderhåll.	
 Följa upp de ekonomiska effekterna av Framtidens förvaltning	2024-12-31
Analys Uppföljning sker tertialvis.	
 Följa upp tomställda objekt och säkerställa att tomställningstider minimeras. Löpande uppdatera underlag för tomställda objekt.	2024-12-31
Analys 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.	





Aktiviteter	Slutdatum
  Uppföljning av utvalda entreprenörer, genomgång av avtalen, kontroll av fakturor, regelbundna möten	2024-12-31
Analys Har skett löpande med gott resultat.	
 Bidra i utvecklingsarbetet med kategoribaserat inköp genom tydligt kategoriägarskap, avtalsägande och strategiska avvägningar som kravställare i våra upphandlingar.	2024-12-31
Analys Stadsholmen är representerade i flera kategoriråd för att bidra 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	2024-12-31
Analys Nytt inköpssystem är implementeras där köpta produkter uppdateras med automatik i fastighetssystemet. Rättningar och kvalitetssäkring sker löpande.	







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 är en positiv förändring jämfört med förra mätningen vilket gör att vi även inom AMI bidrar på ett bra sätt till Svenska Bostädernas resultat. Det är fortsatt stora differenser i resultatet mellan olika arbetsgrupper, men på helt andra nivåerna än tidigare. Effekten av vårt långsiktiga arbete med värdegrund och beteende har gett resultat. Vår omorganisation som genomfördes under förra våren har också gett önskad effekt.

Handlingsplan för de frågorna med utvecklingspotential togs fram under våren i respektive arbetsgrupp.
















Under förra året påbörjades vår kulturhistoriska utbildning, kulturhistoriska måndagar har införts där vi en gång varje månad 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	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2023
  Aktivt medskapandeindex AMI (Stadens undersökning)	Tertial	86	82		77
  Sjukfrånvaro, %, rull 12-mån	Tertial	6,4			5,6

Aktiviteter	Slutdatum
 Vi arbetar fortlöpande med kompetensutveckling kopplat till vårt byggnadsvårdande uppdrag genom föreläsningar, workshop och studiebesök	2024-12-31
Analys Hittills under året har vi genomfört en föreläsning med studiebesök på Stadsmuseet och föreläsning och besök i ett av Josabeth Sjöberg hem.	
 Vi ska använda Förvaltningsvisaren i daglig styrning i syfte att styra resurser för bra ärendehantering och arbetsmiljö.	2024-12-31
Analys Arbete pågår för att utveckla uppföljningsrutiner för områdeschefer.	
 Implementera och följa upp genomförande av beslutade förflyttningar som framkommit i projektet "framtidens förvaltning"	2024-12-31
Analys Förvaltningsdag för hela förvaltningen genomfördes den 14/5 där uppföljning, återkoppling och fortsatt utveckling redovisades. Arbetet fortgår i olika arbetsgrupper.	
 Säkerställa att alla arbetsroller inom Förvaltningen arbetar i fastighetssystemet samt att alla har en tillräcklig kunskapsnivå för att kunna använda systemet på bästa sätt.	2024-12-31
Analys Alla roller Tekniska teamet har genomfört utbildning i fastighetssystemet. Syftet är att dels förenkla interna processer men också för ökad kundnöjdhet.	
  Säkerställa en tillräcklig kunskapsnivå för nyanställda i våra verksamhetssystem	2024-12-31
Analys	

Aktiviteter	Slutdatum
Central resurs finns tillgänglig för utbildning av nyanställda.	
 Vi arbetar aktivt med att bli en kommunikativ organisation, med tydliga strukturer för intern och extern kommunikation	2024-12-31
Analys	
Utveckling av hemsidan är delvis genomförd, ytterligare justeringar planeras under hösten. Nya forum mellan olika team planeras och kommer igång under hösten.	
  Vi fortsätter att jobba aktivt med våra gemensamma värderingar och förhållningssätt. Våra medarbetare ska ges förutsättningar att ta egna initiativ för att medverka till att utvecklas. Förvaltningen genomsyras av jämställdhet, likabehandling och är fri från diskriminering.	2024-12-31
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 Under året kommer vi att jobba med värderingarna.	
  Vi lär av varandra och ökar förståelse för våra olika uppdrag genom att bjuda in övriga delar av bolaget att delta i distriktsträffar, enhets möten och dialoger med hyresgästerna eller genom att vi gör studiebesök i andra delar av verksamheten.	2024-12-31
Analys	
Inom Stadsholmen och Svenska Bostäder sker många möten med olika roller och funktioner kopplat till den nya organisationen. Under våren var många enheter/avdelningar från Svenska Bostäder på besök hos Stadsholmen.	

3 Riskanalys

Bolagsmål	Risk	R-tal	Åtgärdsplan
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 chefernas 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	 Bristande avtalsuppföljning och avtalsefterlevnad	9	 Alla som avropar från avtal ska ha god kännedom om avtalets innehåll. Avtalsgenomgångar införs av alla nya avtal.
			 Förbättrad kravställen i upphandlingsskedet.
			 Tydliga avtalsägare med uppföljningsansvar.  Tydligt avtalsansvar och regelbunden uppföljning
	 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

Bolagsmål	Risk	R-tal	Åtgärdsplan
			<ul style="list-style-type: none"> Marknadsanalys inför nyproduktion för att säkerställa att produkten möter efterfrågan. Regelbunden dialog med hyresgästerna sker för att se över kort och långsiktiga behov..
	<p>Osäker kostnadsutveckling. Byggpriser, elpriser har stigit kraftigt, vilket påverkar kostnaden i ombyggnadsprojekt och värmekostnader för både oss och våra hyresgäster.</p>	12	
	<p>Svårighet att klara resultatkravet när räntan ökar, inflationen är hög och det är höga kostnadsökningar på material och tjänster samtidigt som vi ställer om underhållet till högre kostnadsandel.</p>	6	<ul style="list-style-type: none"> Aktivt arbeta för att öka våra intäkter Aktivt jobba med att öka våra intäkter Arbeta proaktivt för att minska akuta reparationer Minska risken för akuta reparationer genom att besiktiga fastigheterna ofta för att upptäcka och åtgärda skador i tidigt skede.
	<p>Vattenskador och akuta reparationer ökar i omfattning i de fastigheter där upprustning skjuts fram i tiden.</p>	12	<ul style="list-style-type: none"> Identifiera och genomföra förebyggande åtgärder Nära dialog med försäkringsbolaget för att minska risken för oförsäkrade fastigheter. Regelbunden ekonomisk uppföljning Tydlig plan för de fastigheter där underhåll skjuts på framtiden
Våra bostadsområden är socialt hållbara	<p>Avvägning mellan hyresgästers önskemål och varsamhet och kulturhistoriska hänsyn</p>	9	<ul style="list-style-type: none"> För att uppfattas som attraktiv hyresvärd är det avgöranden att vi både tillmötesgår hyresgästers önskemål och upprätthåller god byggnadsvård i förhållande till de 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.
	<p>Fastighetsbrand: En omfattande brand i en fastighet innebär fara för liv och hälsa och är något som involverar flera olika delar av organisationen.</p>	12	<ul style="list-style-type: none"> Informera hyresgästerna om brandskydd Säkerställa brandskyddsåtgärder i beståndet Säkerställa tydlig organisation och ansvar för brandskyddsarbetet
Våra fastigheter och tjänster är ekologiskt hållbara	<p>Fastighetsägar- och byggherreansvaret: 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.</p>	9	<ul style="list-style-type: none"> Arbeta enligt års hjul i processen Säkerställ funktionell drift. Följa upp våra entreprenörer, deras rondering och åtgärder. Rondera kontinuerligt för att upptäcka brister och åtgärda.
	<p>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.</p>	12	<ul style="list-style-type: none"> Lära av andra Löpande följa utvecklingen och identifiera nya riskfastigheter Utifrån fördjupad analys av högriskfastigheter genomföra åtgärder.

Bolagsmål	Risk	R-tal	Åtgärdsplan
			<ul style="list-style-type: none"> Utöka skötsel av strategiska ytor, brunnar, hängrännor, stuprör som en förebyggande åtgärd.
	<p>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.</p>	6	<ul style="list-style-type: none"> 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 Ställa krav på entreprenörers kompetens i upphandlingar
	<p>Under 2024 genomförs många radonmätningar i Stadsholmens bestånd. Vid höga värden finns risk för att objekt måste tom ställas och att det medför höga reparationskostnader.</p>	6	<ul style="list-style-type: none"> Vi säkerställer att det finns bra avtalade entreprenörer som kan vidta snabba och kostnadseffektiva lösningar.
Vårt erbjudande möter kundernas behov	<p>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</p>	9	<ul style="list-style-type: none"> 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.
	<p>Fastighetsfel och störningar i kommunikationssystem eller fastighetssystem: Försvårar fastighetsförvaltning, drift, felanmälan vilket är grundläggande för vår verksamhet.</p>		<ul style="list-style-type: none"> Tydlig kontinuitetsplanering och krishanteringsplan för respektive system. Aktiva utbildade objektsspecialister.
	<p>För låg kundfokus</p>	8	<ul style="list-style-type: none"> Arbeta aktivt med analys och åtgärder av kundmätningar, säkerställa att processer är effektiva utifrån kunden perspektiv och sätta mål med fokus på kundens upplevelse.
	<p>Otillräcklig och felaktig data i våra system som försvårar proaktiva, effektiva arbetssätt, automatisering och digitalisering.</p>		<ul style="list-style-type: none"> Vi behöver löpande uppdatera och komplettera data i systemen samt inventera delar där fakta saknas för att uppdatera.
	<p>Störningar i hämtning av källsorterat material i miljöstugor och miljörum i samband med implementering av nya avtal</p>	12	<ul style="list-style-type: none"> Avsätt tid för att introducera och ha kontinuerliga avstämningsmöten med eventuella nya leverantörer

Resultaträkning, AB Stadsholmen Period: 202400-202408	Ackumulerat 202400-202408			Helår 202400-202414			
	Utfall	Löpande prognos	Avvikelse Utfall - Löp P	Löpande prognos	Prognos 1	Budget	Avvikelse Löp P - Budget
Hyra bostäder	118 304	118 333	-29	177 500	177 300	175 565	1 935
Avgår outhyrda bostäder	-24	-33	9	-50	-66	-66	16
Hyresintäkter bostäder	118 280	118 300	-20	177 450	177 234	175 499	1 951
Hyra lokaler	161 341	162 133	-793	243 200	243 200	241 640	1 560
Avgår outhyrda lokaler	-2 578	-2 300	-278	-3 450	-2 825	-1 723	-1 727
Hyresintäkter lokaler	158 763	159 833	-1 071	239 750	240 375	239 917	-167
Hyra bilplatser	1 838	1 820	18	2 730	2 730	2 740	-10
Hyresintäkter bilplatser	1 838	1 820	18	2 730	2 730	2 740	-10
Intäktsreduktioner	-2 739	-3 777	1 038	-5 665	-5 950	-5 102	-563
Intäktsreduktioner	-2 739	-3 777	1 038	-5 665	-5 950	-5 102	-563
Serviceintäkter	683	643	40	965	1 072	670	295
Tidskrivningsintäkter	76	0	76	0	0	0	0
Övriga intäkter	251	197	54	296	1 050	1 045	-749
Övriga förvaltningsintäkter	1 010	841	170	1 261	2 122	1 715	-454
Intäkter	277 152	277 017	134	415 526	416 511	414 769	757
Material	-569	-672	103	-1 008	-1 110	-1 110	102
Köpta tjänster	-19 355	-20 727	1 372	-31 727	-31 934	-32 151	424
Personalkostnader FA	-4 361	-4 168	-193	-6 252	-6 542	-6 344	92
Fastighetsskötsel	-24 286	-25 567	1 281	-38 987	-39 586	-39 605	618
Reparationer akuta	-9 826	-11 133	1 307	-16 700	-18 300	-18 700	2 000
Reparationer planerade	-31 254	-35 850	4 595	-61 922	-63 079	-65 307	3 385
Reparationer	-41 080	-46 983	5 903	-78 622	-81 379	-84 007	5 385
El/Kyla/Gas	-7 085	-6 518	-568	-9 950	-9 850	-9 350	-600
Värme	-20 198	-20 286	88	-31 500	-31 600	-31 100	-400
Vatten	-6 344	-6 400	56	-9 600	-9 550	-9 550	-50
Sophantering	-4 437	-5 083	646	-7 625	-7 625	-6 075	-1 550
Taxebundna kostnader	-38 065	-38 287	222	-58 675	-58 625	-56 075	-2 600
Personalkostn tjm	-6 838	-7 650	812	-11 475	-11 284	-11 893	418
Kontors & lokalkostnader	-4 273	-4 380	107	-6 570	-6 943	-6 989	419
Övriga adm kostnader	-12 915	-13 835	921	-20 753	-20 152	-19 700	-1 053
Avskrivningar M/I	-11	-97	87	-146	-219	-346	200
Administration	-24 037	-25 963	1 926	-38 944	-38 598	-38 928	-16
Driftkostnader	-127 468	-136 800	9 333	-215 228	-218 188	-218 615	3 387
Driftnetto exkl markavg. o fastighetsskatt	149 684	140 217	9 467	200 298	198 323	196 154	4 144
Markavgifter	-26 948	-27 136	188	-40 704	-40 223	-40 329	-375
Markavgifter	-26 948	-27 136	188	-40 704	-40 223	-40 329	-375
Fastighetsskatt	-14 275	-14 293	19	-21 440	-21 450	-21 578	138
Fastighetsskatt	-14 275	-14 293	19	-21 440	-21 450	-21 578	138
Markavgifter och fastighetsskatt	-41 222	-41 429	207	-62 144	-61 673	-61 907	-237
Driftnetto	108 462	98 788	9 674	138 154	136 650	134 247	3 907

Resultaträkning, AB Stadsholmen Period: 202400-202408	Ackumulerat 202400-202408			Helår 202400-202414			
	Utfall	Löpande prognos	Avvikelse Utfall - Löp P	Löpande prognos	Prognos 1	Budget	Avvikelse Löp P - Budget
Fastighetsavskrivning	-28 329	-28 467	138	-42 700	-43 025	-43 300	600
Fastighetsavskrivning	-28 329	-28 467	138	-42 700	-43 025	-43 300	600
Fastighetsavskrivningar	-28 329	-28 467	138	-42 700	-43 025	-43 300	600
Bruttoresultat	80 132	70 321	9 811	95 454	93 625	90 947	4 507
Finansiella intäkter	604	409	196	613	525	525	88
Finansiella kostnader	-14 671	-14 600	-71	-21 900	-23 300	-25 000	3 100
Finansiella poster	-14 067	-14 191	125	-21 287	-22 775	-24 475	3 188
Finansiella poster	-14 067	-14 191	125	-21 287	-22 775	-24 475	3 188
Operativt resultat	66 066	56 130	9 936	74 167	70 850	66 472	7 695
Res efter jmf störande poster	66 066	56 130	9 936	74 167	70 850	66 472	7 695
Förändring överavskrivningar	0	0	0	0	0	0	0
Koncernbidrag	0	0	0	0	0	0	0
Bokslutsdispositioner	0	0	0	0	0	0	0
Aktuell skatt	-13 610	0	-13 610	0	0	0	0
Skatt tidigare taxeringar	0	0	0	0	0	0	0
Uppskjuten skatt	0	0	0	0	0	0	0
Skatter	-13 610	0	-13 610	0	0	0	0
Bokslutsdispositioner och skatter	-13 610	0	-13 610	0	0	0	0
Årets resultat	52 456	56 130	-3 673	74 167	70 850	66 472	7 695

Balansräkning, AB Stadsholmen

Period: 202401-202408

	IB året 202400	Perioden 202401-202408	UB 202400-202408
Förvaltningsfastigheter	1 450 273	-4 024	1 446 249
Inventarier	54	-11	43
Pågående ny- o ombyggnader	45 556	-4 965	40 591
Hyres o kundfordringar	2 111	1 530	3 641
Övriga kortfristiga fordringar	16 050	-7 586	8 464
Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter	10 202	10 178	20 380
Kassa och bank	51 700	91 597	143 297
Tillgångar	1 575 946	86 719	1 662 664
Aktiekapital	-5 000	0	-5 000
Bundna reserver / reservfond	-2 646	0	-2 646
Fria reserver / Balanserad vinst	-497 861	-24 182	-522 044
Årets resultat (föreg år)	-24 182	24 182	0
Obeskattade reserver	-28 961	0	-28 961
Uppskjuten skatteskuld	-100 356	0	-100 356
Övriga långfristiga skulder	-213	0	-213
Leverantörsskulder	-29 868	14 700	-15 168
Aktuell skatteskuld	-2 926	-13 791	-16 717
Övriga kortfristiga skulder	-824 782	-46 600	-871 382
Upplupna kostnader o förutbetalda intäkter	-59 149	11 429	-47 720
Skulder och eget kapital	-1 575 946	-34 262	-1 610 208
Tillgångar minus skulder	0	52 456	52 456

Investeringsrapport augusti med prognos
AB Stadsholmen

Bilaga 4

Belopp i tkr

Projekt	Utfall 202401-08	Årsbudget 2024	Löpande projekt- prognos 2024	Avvikelse budget- prognos 2024	Ursprunglig totalbudget/projektram	Aktuell total-prognos	Kommentar
Södermalm - Tofflan 1, Stambyte Bastugatan 12 A-D, Pryssgränd 3A-3B	2	0	20	-20	20 230	20 700	Samråd klart, men ännu ej underskrivet av samtliga hyresgäster. Produktionen av detta projekt är planerad till 2026. Totalprognos baseras på
Södermalm -Tofflan 4, Stambyte Bellmansgatan 1, Pryssgränd 3A-B	1 582	14 599	14 328	271	17 174	17 568	Produktion av stambyte pågår och beräknas bli klart i år. Totalbudget fastställd efter upphandling
Södermalm - Fotangeln 3, Stambyte Maria Trappgränd 5	10 934	16 000	14 254	1 746	17 555	18 177	Projektet avslutat, undantaget vissa trädgårdsarbeten. Saneringsproblematik blev mindre omfattande än befarat när budget 2024 fastställdes. Tilläggsbeställningar avseende golv och trädgård har tillkommit.
Södermalm -Trappan 5, Stambyte Bastug.5, 7A-C, Maria Trappgr. 4, Tavastg. 2A-B	2 819	16 697	17 416	-719	20 602	20 729	Produktion av stambyte pågår och beräknas bli klart i år. Totalbudget fastställd efter upphandling
Södermalm - Västergötland 24, Helrenovering Götgatan 28, Repslagargatan 13 A-D	49	0	206	-206			Förstudie pågår av grunden.Grundförstärkning kan bli aktuell. Produktion ny fjärrvärme genomfördes 2023r. Övrig produktion planerad till 2026. Beroende på utredning och i nuläget oklar omfattning av
Södermalm -Tofflan 3-7507-Bastugatan 14a-b-Stambyte	19	0	20	-20	20 612	19 100	Samrådsprojektering genomförd, samråd ännu ej underskrivna av samtliga hyresgäster. Produktionen av detta projekt är planerad till tidigast 2026. Totalprognos avser

Södermalm - Ormen mindre 1-7520: Bellmansgatan 18a-c/Hornsgatan 40-Stambyte	0	488	0	488	19 388	17 600	Samrådsprojektering genomförd, samråd klart. Produktionen av detta projekt är planerad till 2025.
Södermalm - Ormen Mindre 9, Hornsgatan 50 A-C, grundförstärkning o stambyte lokal	30	0	50	-50	12 000	18 405	Produktion av grundförstärkning och stambyte genomförd 2023. Ökning av produktionskostnad främst ökade kostnader efter rivning kopplat till bef huskonstruktion och mark. Vissa installationer debiteras lokalhyresgäst som hyrestillägg.
Diverse mindre projekt < 10 mnkr	3 865	24 921	25 378	-457			
Slutsumma	19 300	72 705	71 672	1 033			

Not

Större projekt >10 mnkr med planerad produktion fram till 2026 anges var för sig.

Ursprunglig totalbudget avser flera år gamla uppgifter utom för Trappan 5 och Tofflan 4 där totalbudget tagits fram efter upphandling.

Styrelsens sammanträdestider

2025

5

SB 2024/782



STADSHOLMEN

Styrelseärende
Styrelsen 2024-10-24
Ärende 5
Dnr SB 2024/782

Handläggare: Matilda Malmquist Glas
Telefon: 08-50837682

Till styrelsen

Styrelsens sammanträdestider 2025

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Stadsholmen beslutar följande.

1. Styrelsen ska under år 2025 sammanträda på följande tidpunkter, förutsatt att de passar in med sammanträdestider som Svenska Bostäder AB planerar besluta om.

Torsdagen den 6 mars 2025 kl. 10:00
Torsdagen den 24 april 2025 kl. 10:00
Torsdagen den 12 juni 2025 kl. 10:00
Torsdagen den 4 september 2025 kl. 10:00
Torsdagen den 16 oktober 2025 kl. 10:00
Torsdagen den 11 december 2025 kl. 10:00

Vällingby den 14 oktober 2024

Stefan Sandberg
VD

Ärendet

Enligt Stadsholmens arbetsordning ska styrelsen vid det andra ordinarie sammanträdet efter halvårsskiftet fastställa kommande års

sammanträdestider. VD:s förslag till sammanträdestider överensstämmer i huvudsak med den planering som gällt under år 2024 för hösten.

Sammanträden äger som regel rum i Svenska Bostäders lokaler i Vällingby.

Sammanträdena börjar som regel klockan 10:00.

I samband med ordinarie sammanträden för 2025, planerar bolaget att bjuda in styrelsen till träff i syfte att överföra kunskap och ge möjlighet till fördjupad insyn i bolagets verksamhet.

Föreslagen tidpunkt för denna träff är:

- Studiebesök under eftermiddagen den 4 september.

Kompletterande ägardirektiv

6

SB 2024/188



STADSHOLMEN

Styrelseärende
Styrelsen 2024-10-24
Ärende 7
Dnr SB 2024/188

Handläggare: Matilda Malmquist Glas
Telefon: 08-50837682

Till styrelsen

Kompletterande ägardirektiv, anmälan

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Stadsholmen beslutar följande.

1. Stockholms stads program för idrott, *motion och friluftsliv 2024-2028*, bilaga 1 till utlåtandet i kommunfullmäktiges beslut, godkänns.
2. Stadsholmen antar heltid som norm, innebärande att:
 - a) Alla som idag arbetar deltid inom bolaget ska erbjudas heltid så snart möjlighet finns.
 - b) Vid behov av nyrekrytering inom bolaget ska tjänster erbjudas dem som idag arbetar deltid.
 - c) Alla tjänster som utannonseras i bolaget ska som norm vara på heltid oavsett anställningsform.
 - d) Schemaläggning ska ses över och anpassas så att den följer såväl regelverken kring dygnsvila- som veckovila och i möjligaste mån endast består av heltidstjänster.
 - e) Bolaget ska i samband med verksamhetsberättelsen för 2024 göra en uppföljning av utfallet och vid behov i verksamhetsplanen för 2025 presentera förslag på åtgärder för att öka måluppfyllelsen.
3. Stockholms stads riktlinjer i *arbetet mot våldsbejakande extremism*, bilaga 1 till utlåtandet i kommunfullmäktiges beslut, antas.
4. *Kommunikationsprogram för Stockholms stad*, bilaga till utlåtandet i kommunfullmäktiges beslut, antas.

Vällingby den 14 oktober 2024

Stefan Sandberg

VD

Ärendet

Stockholms stads program för idrott, motion och friluftsliv 2024-2028

Kommunfullmäktige beslutade den 27 maj 2024, § 17 punkt 1 (dnr KS 2023/1303) att godkänna Stockholms stads program för idrott, motion och friluftsliv 2024-2028. Kommunfullmäktige uppmanade i § 17 punkt 3 Stockholms Stadshus AB att för egen del, samt även ge samtliga bolagsstyrelser i uppdrag att, godkänna programmet. En närmare beskrivning av ärendet framgår av kommunstyrelsens utlåtande Rotel II (Dnr KS 2023/1303); Stockholms stads program för idrott, motion och friluftsliv 2024-2028. Av nämnda utlåtande framgår bland annat att i det program som tagits fram har det som tidigare var stadens idrottspolitiska program (dnr KS 2018/228) slagits samman med stadens mål och strategier för utveckling av friluftslivet (dnr KS 2017/1764). Det nya programmet heter Stockholms stads program för idrott, motion och friluftsliv 2024-2028. Stockholms stads program för idrott, motion och friluftsliv bygger på global, nationell och lokal forskning om fysisk aktivitet och dess påverkan på individ- och befolkningsnivå.

Heltid som norm

Kommunfullmäktige beslutade den 27 maj 2024, § 18 punkterna 1-5 (dnr KS 2023/1139) att anta heltid som norm inom Stockholms stad. Kommunfullmäktige uppmanade i § 18 punkt 6 Stockholms Stadshus AB att för egen del samt att ge samtliga bolagsstyrelser inom koncernen i uppdrag att anta heltid som norm i enlighet med beslutspunkterna 1-5 i kommunfullmäktiges beslut. En närmare beskrivning av ärendet framgår av kommunstyrelsens utlåtande Rotel III (Dnr KS 2023/1139); Heltid som norm. Av nämnda utlåtande framgår under rubriken "Sammanfattning av ärendet" bland annat att kompetensförsörjningen till välfärden är en av de viktigaste frågorna för kommuner och regioner. Ett viktigt led i det arbetet är goda anställningsvillkor som innefattar att heltid är norm. Därför ska alla som idag arbetar deltid inom Stockholms stad erbjudas heltid så snart möjlighet finns och vid behov av nyrekrytering ska tjänster erbjudas dem som idag arbetar deltid. För att ytterligare öka takten i att göra heltid till norm föreslås att inga deltidsanställningar ska kunna göras från och med 1 juli 2024. I förslaget ingår att alla lediga tjänster ska som norm annonseras

som heltidstjänster. En ökning av andelen tillsvidare anställda på heltid ger ett betydande tillskott i verksamheten både vad gäller kvalitet och kontinuitet samt är en viktig jämställdhetsinsats för den svenska arbetsmarknaden.

Stockholms stads riktlinjer i arbetet mot våldsbejakande extremism

Kommunfullmäktige beslutade den 17 juni 2024, § 10 punkt 1 (dnr KS 2024/76) att godkänna Stockholms stads riktlinjer i arbetet mot våldsbejakande extremism. Kommunfullmäktige uppmanade i § 10 punkt 2 Stockholms Stadshus AB att för egen del samt att ge samtliga bolagsstyrelser inom koncernen i uppdrag att anta riktlinjerna. En närmare beskrivning av ärendet framgår av kommunstyrelsens utlåtande Rotel IV (Dnr KS 2024/76); Stockholms stads riktlinjer i arbetet mot våldsbejakande extremism. Av nämnda utlåtande framgår under rubriken "Sammanfattning av ärendet" bland annat att stadens arbete mot våldsbejakande extremism fokuserar på tre extremismmiljöer som Säkerhetspolisen bedömer utgör ett hot mot demokratin och individers demokratiska fri- och rättigheter. Det är den våldsbejakande högerextremistiska, den våldsbejakande vänsterextremistiska och den våldsbejakande islamistiska. Stadens arbete ska även infatta ett förebyggande arbete mot ensamagerande personer. Dessa personer är inte med i en grupp/organisation, utan agerar istället på egen hand utifrån en extremistmiljös ideologi. I förslaget till nya riktlinjer för våldsbejakande extremism delas arbetet upp utifrån förebyggande arbete och riktade sociala insatser. Detta för att tydliggöra målen för arbetet och underlätta uppföljning samt att förtydliga roller och ansvar. Att Stockholm ska vara en trygg och säker stad är det övergripande målet för stadens samlade brottsförebyggande och trygghetsskapande arbete. Ett strukturerat arbete mot våldsbejakande extremism är en viktig del i detta.

Kommunikationsprogram för Stockholms stad

Kommunfullmäktige beslutade den 17 juni 2024, § 25 punkt 1 (dnr KS 2024/112) att godkänna Kommunikationsprogram för Stockholms stad. Kommunfullmäktige uppmanade i § 25 punkt 3 Stockholms Stadshus AB att för egen del samt att ge samtliga bolagsstyrelser inom koncernen i uppdrag att anta kommunikationsprogrammet. En närmare beskrivning av ärendet framgår av kommunstyrelsens utlåtande Rotel I (Dnr KS 2024/112); Kommunikationsprogram för Stockholms stad. Av nämnda utlåtande framgår under rubriken "Sammanfattning av ärendet" bland annat att

Stockholms stad sedan mitten av 1990-talet har haft övergripande riktlinjer för stadens kommunikation. I föreliggande ärende föreslås att ett nytt kommunikationsprogram ska ta vid som styrande dokument för nämnders och bolagsstyrelserns kommunikationsarbete. Programmet ska stärka nämnders och bolagsstyrelserns förmåga till ändamålsenlig och effektiv kommunikation som bidrar till förtroendet för och tilliten till Stockholms stad. Det ska även underlätta för ett kommunikationsarbete som medverkar till säkerställandet av offentlighetsprincipens innebörd om allmänhetens och medias rätt till insyn och tillgång till information om kommunens verksamhet.

KF:s kompletta ärenden finns att hämta från <https://edokmeetings.stockholm.se>, kommunfullmäktiges sammanträde 2024-05-27, §§ 17 och 18, samt kommunfullmäktiges sammanträde 2024-06-17, §§ 10 och 25. Samtliga handlingar till ärendena finns i KF-kallelsen.

Förhandlingsöverenskommelse om hyror för 2025 och 2026

7

SB 2024/847



STADSHOLMEN

Styrelseärende
Styrelsen 2024-10-24
Ärende 7
Dnr SB 2024/847

Handläggare: Houman Sayedi
Telefon: 08-50837015

Till styrelsen

SEKRETESS
Enligt 19 kap. 1 § offentlighets- och
sekretesslagen

Förhandlingsöverenskommelse om hyror för 2025 och 2026

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Stadsholmen beslutar följande.

1. Styrelsen godkänner hyresjusteringen för 2025-2026.

Vällingby den 22 oktober 2024

Stefan Sandberg
VD

Ärendet

Stadsholmen AB och Hyresgästföreningen har efter hyresförhandlingar tecknat överensstämmelse avseende 2025 och 2026 års hyror.

Den generella hyreshöjningen blir 4,69 procent från första januari 2025 och 3,5 procent fr.o.m. 1 januari 2026 i genomsnitt i bolagets bestånd.

Hyresjusteringen fördelas enligt följande i bolagets bestånd:

Differentieringen är enligt nedan:

1 januari 2025

Lägenheter med presumtionshyra	2,8 %
Lägenheter med kallhyra	3,99 %
Övriga lägenheter	4,99 %

1 januari 2026

Lägenheter med presumtionshyra	3 %
Lägenheter med kallhyra	3,4 %
Övriga lägenheter	3,55 %

- Stadsholmen skall för 2025 och 2026 till Hyresgästföreningen utge hyressättningsavgift med 180 kronor per lägenhet och år.
- Förhandlingsöverenskommelsen är villkorad av godkännande av styrelsen i Stadsholmen.

Bilaga

1. Förhandlingsöverenskommelse 2025 och 2026
-

SEKRETESS

Enligt 19 kap. 1 § offentlighets- och sekretesslagen

Mellan AB Stadsholmen ("Bolaget") och Hyresgästföreningen Region Stockholm ("Hyresgästföreningen") har med stöd av mellanvarande förhandlingsordning träffats följande

FÖRHANDLINGSÖVERENSKOMMELSE**1. Giltighet**

Denna förhandlingsöverenskommelse gäller för samtliga Bolagets fastigheter och bostadslägenheter som omfattas av förhandlingsordning mellan Bolaget och Hyresgästföreningen.

2. Hyreshöjning för bostäder

Hyran för de bostadslägenheter som omfattas av denna förhandlingsöverenskommelse ska från och med den 1 januari 2025 höjas med 4,69 % i genomsnitt för bolagets fastigheter och 3,5 % i genomsnitt från 1 januari 2026.

Hyreshöjning för respektive fastighet framgår av **bilaga 1**

Differentieringen är enligt nedan:

1 januari 2025

Lägenheter med presumtionshyra	2,8 %
Lägenheter med kallhyra	3,99 %
Övriga lägenheter	4,99 %

1 januari 2026

Lägenheter med presumtionshyra	3 %
Lägenheter med kallhyra	3,4 %
Övriga lägenheter	3,55 %

Undantag

Lägenheter med skogenssatta hyror omfattas inte av denna överenskommelse.

Förhandlingen avseende dessa lägenheter fortsätter, se **bilaga 2**.

Tillval

Hyran för befintliga sk rörliga tillval ska höjas med 4,69 %, per den 1 januari 2025, och 3,5 % per den 1 januari 2026, se **bilaga 3**.

3. Hyressättningsavgift

Bolaget ska för 2025 och 2026 till Hyresgästföreningen utge hyressättningsavgift med 180 kronor per bostadslägenhet och år. Hyressättningsavgiften ska erläggas kvartalsvis i efterskott. Hyressättningsavgiften ingår i hyran för samtliga lägenheter som omfattas av förhandlingsordningen mellan parterna.

4. Villkor

Denna förhandlingsöverenskommelse förfaller om styrelsen i AB Stadsholmen inte godkänner överenskommelsen.

Denna överenskommelse har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Stockholm den 21 oktober 2024

Stockholm den 21 oktober 2024

För
Hyresgästföreningen Region Stockholm

För
AB Stadsholmen

.....
Anders Öhrling

.....
Fredrik Juhnell

.....
Monica Savander

.....
Houman Sayedi

Bilaga 1

Fastbet	Antal lgh	Yta	Årshyra inkl band 2024-09-01 exkl tillval	Omräknat till 3RK,77m2	Höjning 2025-01-01	Höjning 2026-01-01	Kallhyra	Notering
GRIMSTA 1:5	1	121	66096	600	3,99%	3,40%	x	
LEKSTUGAN 1	1	86	109272	1321	4,99%	3,55%		
LÅNGBRO GÅRD 17	8	783	937944	1282	4,99%	3,55%		
SUNDSTA GÅRD 1	11	851	1519092	1802	4,99%	3,55%		
NORDENS VÄNNER 1	1	97	75108	837	4,99%	3,55%		
SLÄTTENS GÅRD 1	1	75	137988	1886	3,99%	3,40%	x	
SLÄTTENS GÅRD 2	1	112	108840	1062	3,99%	3,40%	x	
SÄTRA GÅRD 2	2	188	302928	1694	3,99%	3,40%	x	
ISLANDET 20	6	492	756706	1592	4,99%	3,55%		Egensatt. Lgh 59425002
CEDERSDALS MALMGÅRD 2	1	130	117216	1012	3,99%	3,40%	x	
CEDERSDALS MALMGÅRD 1	36	1268	1695336	1069	3,99%	3,40%	x	
LILLA HORNSBERG 1	1	94	156864	1724	4,99%	3,55%		
KRISTINEBERGS SLOTT 5	5	631	986364	1817	4,99%	3,55%		Egensatt. Lgh 63110102
MARIEBERG 1:15	1	432	327840	1049	3,99%	3,40%	x	
STORA FÅGELSÅNGEN 1	5	347	501816	1460	3,99%	3,40%	x	
UNDEROFFICERSHUSET 1	6	429	796056	1810	4,99%	3,55%		
SJÖTULLEN 1	7	463	880620	1833	3,99%	3,40%		varm se objekt
CENTRALVAKTEN 1	2	276	428316	1824	4,99%	3,55%		
ALSTAVIK 1	29	1751	3388428	1868	4,99%	3,55%		
KNAPERSTA 1	12	783	1640892	2042	4,99%	3,55%		
MURHÖRNET 1	1	87	110724	1279	3,99%	3,40%	x	
DIREKTÖRSVILLAN 1	1	287	253020	1156	4,99%	3,55%		
KNAPERSTA 2	2	134	180312	1300	3,99%	3,40%	x	
GRINDHÅLET 1	1	180	200676	1359	4,99%	3,55%		
PANDORA 2	1	93	143640	1648	3,99%	3,40%	x	
EURYDICE 3	4	233	318864	1237	3,99%	3,40%	x	
EURYDICE 4	3	84	150828	1274	3,99%	3,40%	x	
IRIS 14	3	172	367692	2035	4,99%	3,55%		
LATONA 9	5	619	615936	1127	3,99%	3,40%		varm se objekt

IPHIGENIA 1	4	287	361140	1245	3,99%	3,40%	x	Egensatt lgh 70065051
CYGNUS 4	19	827	1551420	1583	4,99%	3,55%		
ECHO 1	10	730	1409580	1918	4,99%	3,55%		
ECHO 4	4	227	409680	1664	4,99%	3,55%		
AJAX 6	1	113	177360	1689	3,99%	3,40%	x	
ERISICHTON 1	3	251	403020	1632	4,99%	3,55%		
ERISICHTON 2	4	171	253008	1295	3,99%	3,40%	x	
ERISICHTON 3	4	142	217728	1133	3,99%	3,40%	x	
EURYDICE 2	6	201	323772	1159	3,99%	3,40%	x	
MILON 1	7	561	810780	1511	3,99%	3,40%	x	
MILON 4	9	539	948192	1733	4,99%	3,55%		
DAEDALUS 5	39	2792	5824152	2034	4,99%	3,55%		lgh 70191136, 70191138, 70191139. Presumtionshyra. 2,8 %
TYPHON 7	4	411	563604	1471	3,99%	3,40%	x	
TYPHON 6	4	332	466908	1444	3,99%	3,40%	x	
LATONA 10	5	481	638952	1420	3,99%	3,40%	x	
CUPIDO 3	4	395	647388	1751	4,99%	3,55%		
CUPIDO 4	11	671	1070052	1499	4,99%	3,55%		
CASSIOPEA 6	9	542	1116744	1920	4,99%	3,55%		
CASSIOPEA 11	8	262	423288	1277	3,99%	3,40%	x	
CASSIOPEA 13	14	762	1138752	1396	3,99%	3,40%	x	
CERES 14	4	304	472944	1548	4,99%	3,55%		
CERES 4	9	513	820212	1507	4,99%	3,55%		
PHAETON 11	3	219	296988	1330	3,99%	3,40%	x	
PHAETON 9	4	295	398688	1330	3,99%	3,40%	x	
PYGMALION 5	4	335	525468	1600	4,99%	3,55%		
PYGMALION 3	4	276	427212	1502	4,99%	3,55%		
PYGMALION 2	4	355	528636	1601	4,99%	3,55%		
PYGMALION 1	3	380	554952	1636	4,99%	3,55%		
PEGASUS 8	4	152	255228	1311	4,99%	3,55%		
PEGASUS 3	5	360	563976	1597	4,99%	3,55%		
PEGASUS 4	4	321	501528	1612	4,99%	3,55%		
MARSYAS 10	7	602	825900	1435	3,99%	3,40%	x	
PERSEUS 10	4	341	537372	1573	4,99%	3,55%		
APOLLO 5	8	546	887736	1589	4,99%	3,55%		

APOLLO 6	8	353	580968	1451	4,99%	3,55%		
CALLISTO 3	6	421	678168	1563	4,99%	3,55%		Egensatt lgh 70433501
NARCISSUS 4	12	682	989736	1316	3,99%	3,40%	x	
CADMUS 1	9	715	1014720	1443	3,99%	3,40%	x	
MEDUSA 3	5	416	599316	1472	3,99%	3,40%	x	
MEDUSA 4	6	607	844056	1502	3,99%	3,40%	x	
MEDUSA 5	5	475	655236	1452	3,99%	3,40%	x	
CADMUS 2	16	609	1041324	1510	4,99%	3,55%		
HIPPOMENES 7	4	176	409404	1950	4,99%	3,55%		
HIPPOMENES 4	6	265	530016	1676	4,99%	3,55%		
POLLUX 11	1	124	213996	2002	3,99%	3,40%		varm se objekt
KONSTHALLEN 14	19	1123	1760988	1505	4,99%	3,55%		
DJURGÅRDEN 1:25	2	191	283968	1577	4,99%	3,55%		
KRIGSMANSKASSAN 16	9	455	711552	1423	4,99%	3,55%		
KRIGSMANSKASSAN 17	4	204	317148	1400	4,99%	3,55%		
HALSEN 11	4	208	324804	1368	4,99%	3,55%		
HALSEN 9	2	150	224604	1452	4,99%	3,55%		
KRIGSMANSKASSAN 12	8	415	636432	1393	4,99%	3,55%		
KRIGSMANSKASSAN 8	3	235	351348	1525	4,99%	3,55%		
KRIGSMANSKASSAN 7	4	248	419496	1604	4,99%	3,55%		Egensatt lgh 72092104
KRIGSMANSKASSAN 6	1	75	118404	1564	4,99%	3,55%		
KRIGSMANSKASSAN 3	7	547	845472	1538	4,99%	3,55%		Egensatt lgh 72112124
KRIGSMANSKASSAN 4	3	122	196356	1307	4,99%	3,55%		
KRIGSMANSKASSAN 5	5	328	491772	1431	4,99%	3,55%		
KRIGSMANSKASSAN 1	4	118	202140	1406	4,99%	3,55%		
BERGSKLIPPAN 3	1	105	150288	1534	4,99%	3,55%		
BERGSKLIPPAN 2	3	235	338556	1450	4,99%	3,55%		
HALSEN 12	1	114	206844	1958	4,99%	3,55%		
HALSEN 10	8	313	832224	2066	4,99%	3,55%		
DJURGÅRDEN 1:40	8	683	998520	1538	4,99%	3,55%		
DJURGÅRDEN 1:41	3	150	197052	1160	3,99%	3,40%		varm se objekt
BARNÄNGENS GÅRD 2	18	837	1396752	1584	3,99%	3,40%	x	
BARNÄNGENS GÅRD 3	15	969	1438872	1483	3,99%	3,40%	x	
LILLA KATRINEBERG 1	6	968	1228356	1523	4,99%	3,55%		

TEGEN 2	18	1257	2153964	1731	4,99%	3,55%		
ÖVERKIKAREN 1	9	1062	1695876	1806	4,99%	3,55%		
ÖVERKIKAREN 33	4	355	669780	1997	4,99%	3,55%		
ÖVERKIKAREN 32	3	156	353664	2014	4,99%	3,55%		
STENBOCKEN 7	19	1866	2947740	1723	4,99%	3,55%		
STENBOCKEN 8	39	3157	5018784	1641	4,99%	3,55%		
FOTANGELN 1	19	1015	2076432	1874	4,99%	3,55%		
FOTANGELN 5	6	324	646356	1871	4,99%	3,55%		
TRAPPAN 5	14	1118	1753596	1619	4,99%	3,55%		
LILLA PRYSSAN 1	6	543	847104	1637	3,99%	3,40%	x	
TOFFLAN 1	14	913	1447008	1532	4,99%	3,55%		
TOFFLAN 3	14	918	1452456	1500	4,99%	3,55%		
TOFFLAN 4	12	849	1342776	1515	4,99%	3,55%		
LAPPSKON STÖRRE 8	33	2193	3447084	1532	4,99%	3,55%		
ENGELSKA HUSET 3	2	153	273276	1843	4,99%	3,55%		Egensatt lgh 75130202
LUDVIGSBERG 14	3	292	387636	1404	3,99%	3,40%	x	
HAREN 6	9	885	1217916	1460	3,99%	3,40%	x	Egensatt lgh 75172003
ORMEN MINDRE 16	9	523	853548	1540	4,99%	3,55%		
ORMEN MINDRE 1	14	814	1292352	1534	4,99%	3,55%		
ORMEN MINDRE 2	8	496	793524	1502	4,99%	3,55%		
ORMEN MINDRE 3	10	482	785664	1520	4,99%	3,55%		
ORMEN MINDRE 15	9	609	940704	1484	4,99%	3,55%		
ORMEN MINDRE 13	13	810	1276416	1539	4,99%	3,55%		
ORMEN MINDRE 9	25	1385	2220864	1502	4,99%	3,55%		
ORMEN MINDRE 12	13	659	917832	1255	4,99%	3,55%		
ORMEN MINDRE 14	13	681	1021812	1383	3,99%	3,40%	x	
UGGLAN STÖRRE 9	13	666	1073772	1460	4,99%	3,55%		
UGGLAN STÖRRE 8	5	300	469488	1464	4,99%	3,55%		
UGGLAN STÖRRE 7	1	76	117048	1471	4,99%	3,55%		
UGGLAN STÖRRE 6	3	163	258144	1444	4,99%	3,55%		
UGGLAN MINDRE 8	7	424	662100	1443	4,99%	3,55%		
UGGLAN MINDRE 7	7	627	748332	1250	3,99%	3,40%	x	
STORA PRYSSAN 2	2	111	141000	1136	3,99%	3,40%	x	
KATTÖRAT 1	13	877	1489574	1658	4,99%	3,55%		Egensatt lgh 75364208, 75364207

KATTFOTEN STÖRRE 31	6	440	557880	1244	3,99%	3,40%	x	
KATTFOTEN STÖRRE 30	6	416	725760	1670	3,99%	3,40%	x	Egensatt lgh 75384406
KATTUNGEN 1	11	804	1224576	1524	3,99%	3,40%		varm se objekt
KATTÖGAT 1	3	167	227868	1198	3,99%	3,40%	x	
KATTFOTEN MINDRE 2	18	953	1425372	1356	4,99%	3,55%		
KATTFOTEN MINDRE 10	9	371	535152	1210	3,99%	3,40%	x	
SKINNARVIKEN 1	12	554	961872	1462	3,99%	3,40%	x	
SPÄNNRAMEN 2	9	523	845688	1522	4,99%	3,55%		
SANDBACKEN STÖRRE 16	9	689	1048812	1504	4,99%	3,55%		
SANDBACKEN STÖRRE 10	8	502	772764	1422	4,99%	3,55%		
SANDBACKEN STÖRRE 14	8	667	1001904	1535	4,99%	3,55%		
SANDBACKEN STÖRRE 15	7	420	647028	1465	4,99%	3,55%		
RUDAN MINDRE 4	1	140	165000	1350	3,99%	3,40%	x	
STUREN STÖRRE 11	5	402	582984	1478	3,99%	3,40%	x	
PELARBACKEN STÖRRE 30	6	466	799356	1735	4,99%	3,55%		
BONDEN STÖRRE 44	1	87	118716	1372	3,99%	3,40%	x	
BONDEN STÖRRE 45	9	598	894964	1448	3,99%	3,40%	x	Egensatt lgh 75532804
BONDESONEN STÖRRE 21	19	1044	1688556	1504	4,99%	3,55%		
BONDESONEN STÖRRE 23	3	176	264168	1412	4,99%	3,55%		
STUREN MINSTA 2	13	691	1081236	1415	4,99%	3,55%		
GRÖNA GÅRDEN 1	17	650	1066284	1396	3,99%	3,40%	x	
VINTERTULLEN MINDRE 4	3	422	568836	1571	4,99%	3,55%		
VINTERTULLEN 21	16	1238	2049240	1668	4,99%	3,55%		
VINTERTULLEN 20	21	1848	2781600	1584	4,99%	3,55%		
FAGGENS KROG 1	4	388	612912	1675	3,99%	3,40%	x	
FÄRGARGÅRDEN 1	3	454	587100	1545	3,99%	3,40%	x	
STENBODARNE 2	5	603	893880	1649	3,99%	3,40%		varm se objekt
STAMMEN 19	8	520	761520	1445	3,99%	3,40%	x	
STAMMEN 20	3	160	243264	1385	3,99%	3,40%	x	
STAMMEN 37	4	341	485196	1428	3,99%	3,40%	x	
KRONAN 5	9	678	982836	1441	3,99%	3,40%		varm se objekt
KRONAN 1	5	297	468120	1468	3,99%	3,40%	x	
KRONAN 2	7	460	684936	1437	3,99%	3,40%	x	
STAMMEN 38	4	337	471888	1457	3,99%	3,40%	x	

UTKIKEN 19	1	202	231816	1417	3,99%	3,40%	x	
UTKIKEN 12	1	92	123624	1322	3,99%	3,40%	x	
UTKIKEN 10	1	73	96456	1296	3,99%	3,40%	x	
UTKIKEN 13	1	71	98868	1351	3,99%	3,40%	x	
UTKIKEN 22	1	52	70836	1210	3,99%	3,40%	x	
TJÄRHOVET STÖRRE 37	1	92	129792	1447	3,99%	3,40%	x	
TJÄRHOVET STÖRRE 40	1	117	184644	1717	3,99%	3,40%	x	
LOTSEN 20	1	73	96456	1296	3,99%	3,40%	x	
LOTSEN 8	1	82	106596	1329	3,99%	3,40%	x	
LOTSEN 21	1	93	124104	1373	3,99%	3,40%	x	
LOTSEN 17	1	176	195708	1367	3,99%	3,40%	x	
LOTSEN 18	1	112	141396	1380	3,99%	3,40%	x	
LOTSEN 19	1	120	152016	1365	3,99%	3,40%	x	
TJÄRVRÄKAREN 1	1	134	165168	1373	3,99%	3,40%	x	
TJÄRVRÄKAREN 2	1	70	91296	1304	3,99%	3,40%	x	
TJÄRKOKAREN 1	1	50	83556	1459	3,99%	3,40%	x	
TJÄRHOVET MINDRE 24	2	161	250404	1549	3,99%	3,40%	x	
BARNÄNGSBACKEN STÖRRE 4	1	140	193956	1587	3,99%	3,40%	x	
FLINTAN 1	7	565	908292	1644	3,99%	3,40%		varm se objekt
MINERALET 1	1	49	79272	1400	3,99%	3,40%	x	
STENKOLET 2	2	170	309084	1826	3,99%	3,40%	x	
LORENSBERG 1	3	164	249300	1379	3,99%	3,40%	x	
HELENEBORG 1	4	445	758076	1937	4,99%	3,55%		
FISKAREN MINDRE 16	1	75	65400	809	3,99%	3,40%	x	
HAREN 5	12	769	1190664	1459	3,99%	3,40%	x	
KANINEN MINSTA 6	4	315	459480	1456	3,99%	3,40%	x	
KANINEN MINSTA 8	6	563	803388	1498	3,99%	3,40%	x	
KANINEN MINSTA 10	15	744	1212000	1452	4,99%	3,55%		
TAPETEN 9	2	270	385032	1631	3,99%	3,40%		varm se objekt
SVALGÅNGEN 7	34	2420	3781920	1566	4,99%	3,55%		
SVALGÅNGEN 6	21	1526	2492820	1602	4,99%	3,55%		
ÖSTERGÖTLAND 10	7	664	1070940	1721	4,99%	3,55%		
ÖSTERGÖTLAND 25	21	845	1692084	1670	4,99%	3,55%		
VÄSTERGÖTLAND 11	6	404	603120	1388	3,99%	3,40%	x	

VÄSTERGÖTLAND 24	21	1923	3047100	1668	3,99%	3,40%	varm se objekt
NEDERLAND 20	9	785	1321572	1761	4,99%	3,55%	
DYKÄRRET MINDRE 10	11	1036	1728876	1748	4,99%	3,55%	
ORMSALTAREN 9	1	140	196032	1674	3,99%	3,40%	x
URVÄDERSKLIPPAN MINDRE 5	8	540	806652	1472	3,99%	3,40%	x
KATARINABACKEN 10	4	202	310056	1346	4,99%	3,55%	
KATARINABACKEN 1	14	869	2051808	2234	4,99%	3,55%	
KATARINABACKEN 8	9	236	671160	2101	4,99%	3,55%	
KATARINABACKEN 9	2	170	226392	1379	3,99%	3,40%	x
KUNGEN 6	11	854	1200024	1423	3,99%	3,40%	x
DROTTNINGEN 13	15	613	871608	1198	3,99%	3,40%	x
DROTTNINGEN 12	7	277	378840	1092	3,99%	3,40%	x
DROTTNINGEN 5	15	799	1278156	1423	4,99%	3,55%	
DROTTNINGEN 4	3	283	440796	1578	4,99%	3,55%	
DROTTNINGEN 3	11	666	850344	1209	3,99%	3,40%	x
DROTTNINGEN 2	13	539	691716	1084	3,99%	3,40%	x
TERRASSEN 16	5	392	638621	1632	3,99%	3,40%	x Egensatt lgh 76431501 o 76431502
KLINTEN 3	1	68	102732	1441	3,99%	3,40%	x
KLINTEN 2	3	326	425592	1460	3,99%	3,40%	x
GLASBRUKSKLIPPAN 1	9	642	923640	1413	3,99%	3,40%	x
SANKTA KATARINA STÖRRE 5	16	831	1308876	1439	4,99%	3,55%	
	1624	109984	173945709	1552			

Bilaga 2

Stadsdel	Fastbet	Byggår	Ombyggnadsår	Objektnr	Adress	Vån	Typ	Yta	Omräknat till 3RK,77m2	Anm	Fast2
Norrmalm	ISLANDET 20	1710-10	1984-84	59425002	Drottningga	2 Tr	2 rum och k	52	1800,0031	Egensatt	
Kristineberg	KRISTINEBERGS SLOTT 5	1748-48	1984-85	63110102	Kristineberg	1 Tr	8 rum och k	254	2465,8877	Egensatt	
Gamla Stan	CERES 16	1700-00	1999-99	70087011	Tyska Brinke	1 Tr	4 rum och k	88	1400,0052	Egensatt	Kallhyra
Gamla Stan	CERES 16	1700-00	2016-17	70087031	Tyska Brinke	3 Tr	4 rum och k	89	2100,3851	Egensatt	Kallhyra
Gamla Stan	CALLISTO 3	1660-60	1972-72	70433501	Österlångga	1 Tr	2 rum och k	43	1911,9184	Egensatt	
Djurgården	KRIGSMANSKASSAN 7	1724-24	1971-71	72092104	Breda Gatar	Bv	2 rum och k	48	2100	Egensatt	
Djurgården	KRIGSMANSKASSAN 3	1730-30	1973-73	72112124	Bergsgränd	Bv	4 rum och k	75	2081,8894	Egensatt	
Södermalm	ENGELSKA HUSET 3	1768-70	1960-60	75130202	Götgatan 48	3 Tr	2 rum och k	75	2250,0671	Egensatt	
Södermalm	HAREN 6	1750-50	1969-69	75172003	Gamla Lund	Bv	4 rum och k	118	1976,0479	Egensatt	Kallhyra
Södermalm	KATTÖRAT 1	1760-60	1973-73	75364207	Bastugatan	Bv	3 rum och k	85	2399,9978	Egensatt	
Södermalm	KATTÖRAT 1	1760-60	2016-17	75364208	Bastugatan	Bv	3 rum och k	86	2200,3385	Egensatt	
Södermalm	KATTFOTEN STÖRRE 30	1727-32	2015-16	75384406	Bastugatan	Bv	5 rum och k	97	1950,1323	Egensatt	Kallhyra
Södermalm	BONDEN STÖRRE 45	1853-53	2020-21	75532804	Södermanna	1 Tr	2 rum och k	51	1629,9966	Egensatt	Kallhyra
Södermalm	BARNÄNGENS GÅRD 1	1760-60	2015-16	75640201	Tegelviksgat	1 Tr	3 rum och k	78	2219,2693	Egensatt	
Södermalm	BARNÄNGENS GÅRD 1	1760-60	2015-16	75640202	Tegelviksgat	2 Tr	1 rum och k	28	2237,9424	Egensatt	
Södermalm	BARNÄNGENS GÅRD 1	1760-60	2015-16	75640203	Tegelviksgat	2 Tr	1 rum och k	34	2234,6176	Egensatt	
Södermalm	TJÄRHOVET STÖRRE 38	1693-93	1962-62	75801601	Skeppargrär	Bv	5 rum och k	106	1166,7559	Egensatt	Kallhyra
Södermalm	TJÄRHOVET STÖRRE 39	1730-30	1961-61	75811701	Skeppargrär	Bv	4 rum och k	87	1950,0504	Egensatt	Kallhyra
Södermalm	GRINDVAKTEN 1	1790-90	2020-21	76051001	Varvsgatan	Bv	7 rum och k	99	2050,0587	Egensatt	Kallhyra
Södermalm	TERRASSEN 16	1730-30	1981-81	76431501	Nytorrgsgata	Bv	3 rum och k	62	1606,9488	Egensatt	Kallhyra
Södermalm	TERRASSEN 16	1730-30	2020-21	76431502	Nytorrgsgata	1 Tr	4 rum och k	98	1670,001	Egensatt	Kallhyra
Stadshagen	MARIEDAL 1	1850-50	2020-21	63100301	Hornsbergs	1 Tr	4 rum och k	121	2451,4286	Egensatt	
Stadshagen	MARIEDAL 1	1850-50	2020-21	63100302	Hornsbergs	2 Tr	5 rum och k	127	2448,2682	Egensatt	
Gamla Stan	IPHIGENIA 1	1700-00	2016-17	70065051	Västerlångga	4 Tr	3 rum och k	85	1393,7691	Egensatt	Kallhyra

Prislista - Stadsholmens tillval					Bilaga 3
	2022	2023	2024	2025	2026
Produkt	1,80%	4,30%	5,20%	4,69%	3,50%
Allmänna tillval					
Energiglas, fönsterglas med bättre värme	27	28	29	31	32
Bullerglas, med bättre ljud	32	34	36	37	39
Fönstergaller, öppningsbart	87	90	95	99	103
Säkerhetsgrind	103	107	113	118	122
Extra elutag exl badrum	11	11	12	12	13
Vredkåpa + karmstift + brytskydd	22	23	24	25	26
Fönsterlås	13	14	15	15	16
Tillvalsmöjligheter i rum eller kök					
Massivt trägolv behandlat med hårdvaxolja					
(endast i samband med underhåll)					
upp till 11,9 kvm	87	90	95	99	103
yta 12-19,9 kvm	173	180	189	198	205
yta 20-25,9 kvm	249	259	272	285	295
yta 26 kvm och uppåt	324	338	356	372	385
Garderobsluckor med högre standard, pris per lucka	9	9	9	10	10
(gäller för beställning av lägenhetens samtliga garderobsluckor)					
Tillvalsmöjligheter i badrum					
Elektrisk handdukstork	25	26	27	29	30
Jordat eluttag i badrum	19	20	21	22	23
Förberedande anslutning för tvättmaskin	24	25	26	28	28
Duschhörna i glas	99	104	109	115	119
Tillvalsmöjligheter i kök					
Köksluckor med högre standard, kök	61	63	66	69	72
Köksluckor med högre standard, kokvrå	48	50	53	55	57
Kolfilterfläkt exkl kostnad för snickerijustering	36	37	39	41	42
Förberedande anslutning för diskmaskin	29	30	32	33	34
Spis med induktionshäll och varmluftsugn	27	28	29	31	32
Frys (för lägenheter där frys inte ingår i grundhyran)	38	39	41	43	44
Timer till spis	18	19	20	21	22
Bänkskiva komposit Gäller endast vissa fastigheter					
Bänkskiva under 1 m	40	42	44	46	48
Bänkskiva över 1 m (högst 2 m)	60	63	66	69	72
Bänkskiva över 2 m (högst 4 m)	95	99	104	109	113
Rutigt golv Gäller endast vissa fastigheter					
Extrakostnaden för 18m2 kök:	41	43	45	47	49
Extrakostnaden för 9m2 kök	25	26	27	29	30
Kök Gäller endast vissa fastigheter					
Överskåp i kök	149	155	163	171	177
Luftvärmepump Gäller endast vissa fastigheter		335	335	351	363