



STADSHOLMEN

Verksamhetsplan 2025

Stadsholmen

1 Förutsättningar

Stadsholmen förvaltar enbart kulturhistoriskt värdefulla fastigheter. De flesta har högsta kulturhistoriska skyddsklass, d.v.s. att de uppfyller kulturminneslagens krav för byggnadsminnesförklaring.

Kulturhistoriskt värdefulla fastigheter ska hanteras varsamt så att karaktären bevaras. Fastigheterna får inte förvanskas. Varje fastighet har sin unika historia, vilket avspeglas i material, byggnadsdetaljer och konstruktioner. Fastigheterna måste därför hanteras individuellt. Det kräver förundersökningar i olika omfattning beroende på vilken åtgärd som ska utföras, hög kompetens om äldre byggnadsteknik och material samt dokumentation av utförda åtgärder inför framtiden.

Kulturhistoriska värden är inte mätbara på samma sätt som många andra krav inom fastighetsförvaltning som t ex minimisträckor för sophämtning, värden för luftomsättning, radonhalt, bullernivåer mm. Under senare år har mätbara funktionskrav fått en allt starkare ställning på bekostnad av de icke mätbara kraven. Stadsholmen har en viktig roll att värna och utveckla principer, alternativa lösningar som är rimliga avvägningar mellan mätbara och icke mätbara krav.

Bolagets fastigheter är i allmänhet välbelägna. Utformning, standard och kvalité varierar beroende på byggnadernas ursprungliga ändamål, ålder, ombyggnadsår mm. Många fastigheter, lägenheter och lokaler har mycket stora ”charmvärden”.

Lägenheterna är mycket attraktiva på bostadsmarknaden. Flertalet nya hyresgäster; drygt 60 %, kommer till Stadsholmen via direktbyten. För de lägenheter som förmedlas via bostadsförmedlingen krävs mycket långa kötider.

Av Stadsholmens totala intäkt utgör lokalintäkterna ca 57 %, vilket innebär att bolaget i hög utsträckning är beroende av utvecklingen på lokalhyresmarknaden. Även om lokalerna har attraktiva lägen är de svårare att hyra ut än bostäderna, även vid högkonjunktur, då de har lägre teknisk standard än lokaler i modernare fastigheter i motsvarande lägen. Varsamhetskravet kräver stor omsorg vid teknisk upprustning och lokalanpassning; exempelvis för ventilation.

Efterdyningar av de senaste årens prisökningar och höga räntor har inneburit att återhämtningen i hushållens konsumtion har varit långsammare än förväntat. Hushållens minskade reala inkomster och minskad köpkraft har fått konsekvenser för både våra bostads och våra lokalhyresgäster, framförallt för butiker och restauranger. Låg inflation och successivt allt lägre räntor innebär dock att hushållen enligt KI mot slutet av året börjar öka konsumtionen,

För ett relativt litet företag som Stadsholmen räcker det med ett par hyresgästkonkurser i stora lokaler, för att det ekonomiska utfallet skall påverkas väsentligt, åtminstone på kort sikt.

1.1 Uppdrag

AB Stadsholmen har ett unikt kulturpolitiskt uppdrag att - äga, rusta och förvalta hus med stora byggnadshistoriska värden i Stockholms stad.

Stadsholmen förvaltar kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljöer i Stockholm för såväl dagens som för framtidens invånare.

Vi hyr ut unika bostäder och lokaler där våra hyresgäster skapar sina hem eller driver sin verksamhet.

Vi underhåller varsamt och effektivt och kombinerar bevarande med moderna funktioner.

Vår förvaltning är ekonomisk, socialt och ekologiskt hållbar.

1.2 Organisation

Under 2023 genomfördes en större omorganisation med nya roller och ansvar. Med den nya organisationen får vi ett tydligare kundfokus och skapar utrymme för att utföra fler reparationer med egna resurser istället för att beställa enklare arbeten av entreprenörer. Under 2024 justerades organisation genom att inre underhållsansvaret och lägenhetsbesiktningar tog från Kundvärdsrollen och lades i egen roll (Besiktningsman).

Vi kommer vidare under 2025 se över om det finns ytterligare vinster med att utföra fler arbetsuppgifter med egen personal istället för att köpa tjänster. Vi kommer rekrytera två servicevärdar vars arbetsuppgifter kommer bestå av ronderingar och åtgärder i soprum, källare och vind, i syfte att öka fokus rent, snyggt och tryggt.

1.3 Bestånd

Fastighetsbeståndet från 2024 är oförändrat. Fastighetsbeståndet är mycket småskaligt. De totalt 279 fastigheterna ligger huvudsakligen i Stockholms innerstad med en koncentration till Södermalm, Gamla Stan och Djurgårdsstaden, men finns även i begränsad omfattning i övriga innerstan och i andra stadsdelar.

Fastighetsbeståndet har utökats med 76 fastigheter under den senaste 15-årsperioden, främst genom övertagande från Stockholms stad.

De flesta förvärvade fastigheterna har ett stort inslag av lokaler. Fastigheterna som ägts av staden hade vid överförandet eftersatt underhåll och i många fall även otidsenliga hyresvillkor. Det har varit och är även kommande år en utmaning att hantera det eftersatta underhållet i kombination med de förhållandevis låga hyrorna.

Beståndet är till stor del ombyggt och moderniserat under 1960-1980-tal. Vid renoveringarna var fastigheterna ofta omoderna och i mycket dåligt skick. Ombyggnader var nödvändiga för att inrymma moderna kök och badrum. För bostäderna fanns även krav på större lägenheter. Förändringarna utfördes med då gällande stilideal. De fastigheter som byggts om under senare år har varit i bättre skick. I kombination med att synen på renovering har ändrats över åren och att kompetensen har fördjupats, har det inneburit att senare ombyggnader varit varsammare.

Flera av fastigheterna som renoverades på 1960- och -70-talet har stort behov av teknisk upprustning inom en tioårsperiod. Ett tecken är att vattenskadorna generellt de senaste åren har ökat i dessa fastigheter. Att hitta en rimlig och ekonomiskt försvarbar nivå för dessa reparationer är en utmaning. För att möta behovet kommer under den närmaste 10-årsperioden arbeta mer med stambyten än helombyggnad. Stambytesmodellen utvecklas kontinuerligt för att skapa ett kulturhistoriskt och hållbart arbetssätt. Svenska bostäders underhållspolicy ger Stadsholmen ytterligare stöd att arbeta med varsam renovering där vi bevarar och renoverar istället för att byta ut.

I Stadsholmens bestånd finns många gårdar och trädgårdar som har betydande kulturhistoriska värden som är lika skyddsvärda som byggnaderna. Byggnaderna har under lång tid inventerats med hjälp av antikvarisk sakkunskap som underlag för underhåll och förvaltning. Motsvarande kunskap har traditionellt inte funnits för trädgårdarna, men genom fältstudier och källforskning har vi sedan många år successivt byggt upp kunskap även om trädgårdarnas historiska värden. För flertalet trädgårdar har Stadsholmen upprättat vårdprogram med inventeringarna som grund.

På våra fastigheter finns en stor mängd träd, inte minst i de förvärvade fastigheterna. Träd behöver, precis som byggnader, ett långsiktigt underhåll; i form av beskärningar. Bolaget har i detta syfte upprättat trädvårdsplaner.

1.4 Ekonomi

1.4.1 Sammanfattning av ekonomiskt resultat

Budgeterat resultat efter finansnetto uppgår till 78,4 mnkr, vilket är 4,2 mnkr högre än prognos 2 2024. Den huvudsakliga orsaken till det är högre lokalhyresintäkter, lägre räntekostnader och lägre driftkostnader.

Resultat efter avskrivningar, men före finansnetto uppgår till 96,1 mnkr, vilket är 0,7 mnkr högre än prognos 2 2024. .

Nyckeltal

Driftnetto per kvm uppgår till 702 kr, jämfört med 691 kr i prognos 2 2024. Den kvadratmeteryta som använts är 199,9 tusen kvm, vilket är samma som 2024.

Direktavkastningen på marknadsvärdet beräknas bli 1,9%, vilket är lika med prognos 2 2024. Den senaste värderingen från årsbokslutet 2023, har använts i beräkningen, vilket motsvarar 7384 mdkr.

1.4.2 Intäkter

Totala budgeterade intäkter uppgår till 436,4 mnkr, vilket är 20,9 mnkr högre än prognos 2. Det motsvarar en ökning på cirka 5%.

Hyresintäkter bostäder

Hyresintäkter bostäder uppgår till 186,6 mnkr, jämfört med 162,6 mnkr, vilket motsvarar en ökning på 5,1%. Till skillnad från Svenska Bostäder saknar Stadsholmen ännu överenskommelse om hyreshöjning för 2025. I budgeten antas den årliga hyresöverenskommelsen till 4,7%, vilket motsvarar den hyreshöjning Svenska Bostäder redan avtalat om. Utöver den generella höjningen tillkommer höjningar för de två stambyten som beräknas slutföras under 2024. Vakansgraden för lägenheter som inte är under reparation beräknas bli nära noll.

Hyresintäkter lokaler

Hyresintäkter lokaler uppgår till 249,3 mnkr, jämfört med 239,8 mnkr i prognos 2. Det motsvarar en ökning på 4%. För de kontrakt som har indexhöjning baserat på KPI har antagits en höjning på 2,3%. Majoriteten av kontrakten (cirka 2/3) har dock fasta höjningstal, normalt 2%. Utöver indexhöjningar med effekt från 1/1 2025 tillkommer helårseffekt på de villkorsändringar som trädde ikraft 1/10 2024. Det avser flera lite större kontrakt. De villkorsändringar som kan genomföra fram till årsskiftet 2024/2025 med effekt från 1/10 2025 är ännu inte klara, men beräknas ge en betydligt mindre effekt. Nya hyresgäster i den under 2024 ombyggda fastigheten Fotangeln 3 på Mariaberget, beräknas dock ge en större intäktsförbättring. I budgeten antas nyuthyrning ske från kvartal 2 2025. Vakansgraden ökade under 2024 och beräknas inte kunna förbättras under 2025. Några större hyresgäster beräknas lämna sina lokaler och läget är ansträngt för flera lokalhyresgäster. Inklusivt tomställt p.g.a ombyggnad som redovisas under intäktsreduktioner, beräknas

vakansen till 5 mnkr, vilket är i nivå med 2024.

Hyresintäkter bilplatser

Hyresintäkter bilplatser uppgår till 2,8 mnkr, jämfört med 2,7 mnkr 2024. Bilplatserna hyrs ut av Stockholm parkering och beräknas höjas enligt KPI, på samma sätt som skedde vid föregående årsskifte.

Intäktsreduktioner

Intäktsreduktioner för bostäder och lokaler uppgår till 4,5 mnkr, jämfört med 5,7 mnkr i prognos 2 2024. Av de ingående poster är ambitionen att minska tomställt för lägenheter som genomgår lägenhetsunderhåll eller annan mer omfattande reparation. För stambytet i kv Ormen Mindre 1 beräknas dock några lägenheter med ett rum och kök behöva evakueras. Under 2024 har i genomsnitt 10 lägenheter varit tomställda p.g.a underhåll/reparation. Hyresnedsättningar bostäder påverkas positivt av färre stambyten, eftersom hyresgäster som bor kvar får hyresfritt under ombyggnadstiden. Tomställt p.g.a ombyggnad för lokaler beräknas minska, främst som en konsekvens av att en större lokal kv Fotangeln 3 som byggs om under 2024 beräknas bli uthyrd under 2025.

Övriga intäkter

Serviceintäkter, som främst inkluderar debiteringar på hyresgäster vid överslitage och skador, beräknas öka med 0,4 mnkr jämfört med 2024. Under 2024 har tillskapats en befattning som besiktningsansvarig, som beräknas kunna resultera i ökat fokus på fakturering av överslitage och skador. För försäkringsersättningar budgeteras 0,6 mnkr, vilket bedöms motsvara intäkten vid en normal försäkringsskada. Under 2024 har Stadsholmen ännu inte anmält någon försäkringsskada. För kabel-tv har budgeterats en intäkt på 0,2 mnkr.

1.4.3 Kostnader

Driftkostnaderna budgeteras bli 228 mnkr, jämfört med 215,2 mnkr i prognos 2 2024, vilket är en uppgång med 6%, med störst ökning för de taxebundna utgifterna. Jämfört med budget 2024 är ökningen 4,3%.

Fastighetsskötsel

Kostnader för fastighetsskötsel uppgår till 40 mnkr, vilket är en ökning med 1 mnkr jämfört med prognos 2. För jämförelsen bör beaktas att kostnaden för taksfattning budgeterats till ett snitt för de senaste fem åren, 2,9 mnkr, vilket är betydligt högre än de 1,2 mnkr som taksfattningen prognostiseras till för 2024. Det bör också beaktas att 2024 belastas av eftersläpande trädgårdskostnader från 2023. Justerat för dessa effekter minskar kostnaderna istället med cirka 1 mnkr. Avtalet med Avarn Security för rondering av fastigheter i Gamla Stan har sagts upp med en besparing på 0,4 mnkr. Ambitionen är att minska kostnader för trädgårdsskötsel något, med bl.a. lägre kostnader för trädvård. Personalkostnaderna för fastighetsanställda, som ingår i fastighetsskötsel bedöms öka med 0,2 mnkr jämfört med 2024. Stadsholmen budgeterar för två servicevärdar med lönebidrag att arbeta med miljöstugor och rondering. En tidigare kundvärd har under 2024 istället blivit besiktningsansvarig och därmed tjänsteman, varför antalet kundvärdar har minskat från 5 till 4 personer. Under del av 2024 har Stadsholmen haft en extra tillfälligt anställd reparatör, som nu har slutat.

Reparationer

Kostnader för reparationer uppgår till 83,1 mnkr, vilket är 4,4 mnkr högre än prognos 2, men 1 mnkr lägre än budget 2024. Kostnader för akuta reparationer, exklusive vattenskadorna och bränder, budgeteras minska med 0,3 mnkr jämfört med prognos 2. Antalet reparatörer är fortsatt 3 stycken, varför större kostnadsförändringar inte bedöms vara möjliga. Mindre förbättringar i hur avtal tillämpas, utbildningsinsatser etc. kan ge vissa kostnadsänkningar. Kostnader för vattenskadorna har budgeterats till 8,1 mnkr jämfört med 7 mnkr i prognos 2 och 9 mnkr i budget 2024. Kostnaden är svår att förutsäga och varierar mellan olika år, men bedöms ha varit onormalt låg 2024. Kostnader för lägenhetsunderhåll budgeteras till 12,5 mnkr jämfört med 11 mnkr i prognos 2 och 13 mnkr i budget 2024. Effektiviteten i arbetet med lägenhetsunderhåll bedöms kunna förbättras med en besiktningsansvarig. Kostnader för planerat underhåll som exempelvis tak, fönster- och fasadrenoveringar budgeteras till 53 mnkr, vilket är 2,1 mnkr högre än prognos 2 och 0,7 mnkr högre än budget 2024. Ambitionen har varit att vidmakthålla underhållsnivån nominellt.

Taxebundna utgifter

Kostnader för taxebundna utgifter uppgår till 63,9 mnkr, vilket är 5,3 mnkr högre än prognos 2.

Elkostnaderna beräknas bara bli marginellt högre än 2024, 0,1 mnkr. Elnätsavgifterna är ännu inte fastställda men har bedömts öka med 8 %. Enligt regeringens budget ska elskatten inte indexeras, varför den komponenten i elkostnaden blir oförändrad. Elhandelspriserna kommer däremot att minska med 7-8% nästa år.

Prisökningen på fjärrvärme, som beaktar en förändrad prismodell från Stockholm Excergi, beräknas bli ungefär 5 % för Stadsholmen och kostnaden stiga med 1,1 mnkr jämfört med 2024, som inkluderar en kall januari månad.

För vattenkostnader beräknas en prisökning på cirka 15 % eller cirka 1,3 mnkr.

Kostnader för grovsopor stiger kraftigt för Stadsholmen, som en konsekvens av det nya avtal som träder i kraft 1/9 2024 med Ragnsells. Stadsholmen missgynnas beroende på små fastigheter med många hämtställen. Kostnaden för grovsopor bedöms öka med drygt 2 mnkr jämfört med prognos 2, när det nya avtalet får helårseffekt 2025. Budgeten baseras på den redovisning av det nya avtalets effekter som inköpsenheten tagit fram. Kostnader för hushållssopor kommer även för 2025 att stiga kraftigt p.g.a. prisökningar. I budgeten har antagits 14 % eller cirka 0,6 mnkr, baserat på preliminära uppgifter från Stockholm Vatten/Avfall. I budgeten för 2025 ingår en avdragspost för bidrag avseende förpackningsinsamling med 0,6 mnkr precis som för 2024. Bidraget uppgår till cirka 360 kr/lgh och baseras på uppgifter från Stockholm Vatten/Avfall.

Administration

De administrativa kostnaderna budgeteras till 41 mnkr jämfört med 38,9 mnkr i prognos 2. Personalkostnaderna beräknas stiga med 1,7 mnkr. Stadsholmen budgeterar för en extra lokaluthyrare för första halvåret 2025. En befattningshavare har varit deltidssjukskriven under 2024. En tidigare kundvärd har blivit besiktningansvarig och därmed tjänsteman. Övriga administrativa kostnader är sammantaget ungefär i nivå med 2024. Kostnader för Management Fee från Svenska bostäder ökar dock något, medan konsultkostnaderna minskar något. En osäker post avser kostnaden för befarade hyresförluster som har budgeterats till 1 mnkr, vilket är ungefär i nivå med 2024.

Tomträttsavgälder

Kostnaden för tomträttsavgälder budgeteras till 44,1 mnkr, vilket är en ökning med 3,4 mnkr jämfört med 2024. 135 av total 257 kontrakt har fått nya avgäldsnivåer under 2024-2025, vilket är ovanligt många. Højningarna varierar mellan olika fastigheter men uppgår i genomsnitt till 16 %. För två fastigheter pågår en tvist med exploateringskontoret om nya avgäldsnivåer.

Fastighetsskatt

Kostnaden för fastighetsskatt budgeteras till 24 mnkr jämfört med 21,4 mnkr i prognos 2.

En fastighetstaxering genomförs som får effekt från 1 januari 2025. I budgeten antas taxeringsvärdena för Innerstadsfastigheter öka med 10 %, vilket kan betraktas som en osäker prognos. Några fastigheter förlorar sin skattefrihet nästa år, vilket ger en ytterligare kostnadsökning. Fastighetsavgifterna som avser bostäder beräknas stiga med 3 % 2025.

Fastighetsavskrivningar

Kostnaden för fastighetsavskrivningar budgeteras till 44,2 mnkr att jämföra med 42,7 mnkr 2024. Tre stambyten beräknas aktiveras under 2024 eller början av 2025.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader budgeteras till 18,3 mnkr jämfört med 21,9 mnkr i prognos 2. Antagen genomsnittsränta enligt uppgift från Stadshus AB är 2,6 %, vilket är lägre än prognos 2024. Dessutom beräknas kapitalskulden minska jämfört med 2024 i linje med ett förbättrat kassaflöde, bl.a. som en konsekvens av lägre investeringar än normalt.

1.4.4 Investeringar

Investeringar i fastigheter uppgår i budgeten till 47,3 mnkr, jämfört med 71,7 mnkr i prognos 2 och 72,7 i budget 2024. I budgeten ingår endast ett stambyte. Det avser fastigheten Ormen Mindre 1 på Mariaberget, där produktion planeras under andra halvåret. Under 2024 genomförs tre stambytesprojekt, varav två stycken under andra halvåret 2024 (Trappan 5 och Tofflan 4). Risker för förseningar i dessa projekt kan komma att påverka 2025, men eventuella förseningar har inte beaktats i budgeten. Ormen Mindre 1 ingår med 17,7 mnkr av de 47,3. Övriga investeringar avser bl.a. takomläggningar, renoveringar av lokaler och småhus, radonsaneringar och investeringar i värmesystem och ventilation. Dessa drivs av distriktets projektledare.

2 Bolagsmål, indikatorer och aktiviteter

Utifrån Svenska Bostäders övergripande strategier beskrivs nedan strategierna för Stadsholmen 2025.

För att uppnå bolagets mål avseende kundnöjdhet och attraktiva fastigheter måste förvaltningen vara kundorienterad. Arbetet med ökad kundfokus ska fortsätta kommande år. Bolaget är i en process att skapa en plattform för att bygga och stärka varumärket Stadsholmen och därmed bidra till koncernens resultat på ett tydligare sätt. Projektarbetet övergår under kommande år till ett strategiskt vardagsarbete med genomförande av varumärkesförstärkta aktiviteter.

Tillsammans med Svenska Bostäder har det genomförts ett omfattande projekt "Framtiden förvaltning" i syfte att möta kommande utmaningar och svara upp mot de utvecklingsområden som identifieras under analysfasen. Projektet har identifierat ett antal förflyttningar som en del implementerades under 2023. Fortsatt arbete med utveckling och implementering har skett under 2024 och fortsätter 2025.

Inom Stadsholmen har vi pekat ut fem områden där vi kommer ha ett särskilt fokus under 2025. affärsmässighet, ta kunden på allvar, hållbarhet/klimat, ordning och reda.

Stadsholmen är i stort behov av att satsa på underhåll och teknisk upprustning. Stadsholmen har reviderat den långsiktiga underhållsplanen och bedömningen är att underhållet behöver läggas fast på motsvarande höga nivå även framöver för att bevara fastigheternas ekonomiska och kulturhistoriska värden. Att säkerställa tillräckliga hyresintäkter från bostadslägenheterna, men framförallt från lokalerna är avgörande för att klara uppdraget.

Stadsholmen hanterar lägenhetsunderhållet successivt enligt en grundplan.









Stadsholmen arbetar aktivt med både intäkts- och kostnadssidan. Beståndet är mycket attraktivt med en hög hyrespotential beroende på ett bruksvärdesunderskott i hyressättningen. En förutsättning för att Stadsholmen ska kunna utföra underhåll utifrån de behov som finns, är en positiv utveckling såväl för lokaler som för bostäder.


De senaste åren finns en tydlig positiv hyresutveckling på lokalsidan. I delar av beståndet finns fortfarande potential till högre hyresnivåer. Den stora andelen av lokaler innebär samtidigt att bolaget i hög utsträckning är beroende av lokalmarknaden, vilket utgör en risk i den pågående lågkonjunkturen. Många av Stadsholmens lokalhyresgäster är beroende av turism och pandemin har kraftigt påverkat deras möjlighet att driva en verksamhet med lönsamhet. Stadsholmen kommer som effekt av pandemin och lågkonjunkturen få arbeta med att säkerställa intäkter istället för att arbeta med hyreshöjningar för att hålla nere vakansgraden.

Med intern styrning och uppföljning sker en kontinuerlig kostnadskontroll.




För att Stadsholmen ska kunna uppnå sina mål krävs motiverade medarbetare med stort eget ansvarstagande. Stadsholmens arbete tar sin utgångspunkt i engagerade medarbetare, som agerar med ansvar på ett pålitligt och respektfullt sätt. Det är också vad vi vill att våra hyresgäster, entreprenörer och andra i branschen ska uppleva att bolaget står för.

2.1 Vårt erbjudande möter kundernas behov

Indikatorer	Årsmål	Prognos helår T2 2024	Årsmål 2024
 Serviceindex, bostäder	82		83
 Produktindex, bostäder	80		80
 Värme komfort sommartid i den årliga kundundersökningen	73	72	72
 Produktindex lokaler	79		79
 Serviceindex lokaler	82		83,5
 Inflyttningsindex Bostäder	90		
 Index ta kunden på allvar	82	85	85
 Rent och snyggt	80		81





Aktiviteter	Slutdatum
Fortsatt arbete med att implementera återstående förflyttningar som definierades i projektet "Framtiden förvaltning" i syfte att öka effektiviteten, kundnöjdhet och affärsnyttan.	2025-12-31
På ett tydligt sätt bidra i utvecklingen av kundcenter för att kunderna på bästa sätt ska få hjälp med sina ärenden.	2025-12-31
Utökad analys och åtgärdsprogram för fastigheter med Serviceindex under 75 %.	2025-12-31
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.	2025-12-31
Lokalförhandlingarna genomför återkopplingsbesök med alla nya hyresgäster inom 6 månader från tillträde.	2025-12-31
Kundvårdarna genom välkomstbesök hos alla nya lokalhyresgäster inom 3 veckor från tillträde med syfte att fånga eventuella åtgärder och frågor.	2025-12-31
Följa upp inkommande ärenden varje vecka, analysera orsaker och vidta åtgärder.	2025-12-31
Stärka och utveckla Flyttresan för våra bostadshyresgäster genom att kartlägga behov och utveckla automatiserade flöden.	2025-12-31
Genomföra löpande servicebesök hos våra lokalhyresgäster och anpassa innehåll till respektive hyresgäst.	2025-12-31
 Lyssna in hyresgästernas behov och möjliggöra för dem att påverka frågor som berör dem.	2025-12-31
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






2.2 Våra bostadsområden är socialt hållbara

Indikatorer	Årsmål	Prognos helår T2 2024	Årsmål 2024
 Genomförda säkerhetsbesiktningar			20
 Trygghetsindex, bostäder	83,5		83,5
 Svenska bostäder är mån om hyresgästerna.	85		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.	2025-12-31
Rekrytera servicevärdar som ronderar soprum, källare och vindar. Syftet är att hjälpa individer som står långt från arbetsmarknaden och öka tryggheten i allmänna utrymmen.	2025-12-31
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
Genomföra kunddialoger vår/höst på våra gårdar med fokus trygghet	2025-12-31
Tillsammans med Trafiknämnden ta fram mål och aktiviteter för att vidareutveckla det lokala trygghet- och utvecklingsarbetet i Gamla Stan.	2025-12-31


2.3 Våra fastigheter och tjänster är ekologiskt hållbara

Indikatorer	Årsmål	Prognos helår T2 2024	Årsmål 2024
 Köpt energi, kWh/kvm2 (BOA, LOA)	178,6		175
 Radon	100 %		100 %
 OVK	100 %		100 %
 Legionella	100 %		100 %
Andel medarbetare som gjort hållbarhetsutbildningen	100 %		100 %

Aktiviteter	Slutdatum
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
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.	2025-12-31
 Installera energiglas vid alla fönsterrenoveringar	2025-12-31
Följa den beslutade strategin avseende implementering av laddplatser på p-platser uthyrda via Stockholms parkering.	2025-12-31
  Implementera och följ upp nya rutiner för hantering av farligt avfall som uppkommer från den egna verksamheten (skåp i utvalda miljöstugor)	2025-12-31
  Fortsätta arbetet med att bevara och utveckla den biologiska mångfalden i vårt befintliga bestånd. Sammanställa genomförda åtgärder på bolagsnivå	2025-12-31

2.4 Vår ekonomi är långsiktigt hållbar

Indikatorer	Årsmål	Prognos helår T2 2024	Årsmål 2024
  Driftnetto/kvm (efter tomträttsavgäld och fastighetsskatt)	702	691	672
 Resultat efter avskrivningar	96 mnkr	95 mnkr	91 mnkr

Aktiviteter	Slutdatum
Anpassa hyresnivåer vid nyuthyrning och omförhandlingar till rådande marknadsläge.	2025-12-31
Genomföra kalkyler på alla projekt som innehåller investeringsandel. Utveckla process kring beslutsunderlag för projekt över 100 tkr	2025-12-31
Vi utreder möjligheten att insourca funktioner där det är ekonomisk hållbart.	2025-12-31
Följa upp de ekonomiska effekterna av Framtidens förvaltning	2024-12-31
 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
Följa upp tomställda objekt och säkerställa att tomställningstider minimeras. Löpande uppdatera underlag för tomställda objekt.	2025-12-31
Bidra i utvecklingsarbetet med kategoribaserat inköp genom tydligt kategoriägarskap, avtalsägande och strategiska avvägningar som kravställare i våra upphandlingar.	2025-12-31

Aktiviteter	Slutdatum
SB Fortsätt arbetet med att säkerställa att vi har rätt data i vårt fastighetssystem med fokus på lägenheten i syfte att vara en effektiv verksamhet med ordning och reda	2025-12-31

2.5 Vår arbetsplats är hållbar och innovativ







Indikatorer	Årsmål	Prognos helår T2 2024	Årsmål 2024
SB Aktivt medskapandeindex AMI (Stadens undersökning)	84		82
Sjukfrånvaro, %, rull 12-mån			

Aktiviteter	Slutdatum
Vi arbetar fortlöpande med kompetensutveckling kopplat till vårt byggnadsvårdande uppdrag genom föreläsningar, workshop och studiebesök	2025-12-31
Implementera och följa upp genomförande av beslutade förflyttningar som framkommit i projektet "framtidens förvaltning"	2024-12-31
Vi arbetar aktivt med att bli en kommunikativ organisation, med tydliga strukturer för intern och extern kommunikation	2025-12-31
SB Vi fortsätter att jobba aktivt med bolagets värdegrund.	2025-12-31

3 Riskanalys

Bolagsmål	Risk	Systematisk kontroll	R-tal	Åtgärdsplan
Vårt erbjudande möter kundernas behov	SB ■ Fastighetsfel och störningar i kommunikationssystem eller fastighetssystem: Försvårar fastighetsförvaltning, drift, felanmälan vilket är grundläggande för vår verksamhet.	Vi följer detta löpande genom...	9	Tydlig kontinuitetsplanering och krishanteringsplan för respektive system. Aktiva utbildade objektsspecialister.
	■ Otillräcklig och felaktig data i våra system som försvårar proaktiva, effektiva arbetssätt, automatisering och digitalisering.		12	Löpande uppdatera och komplettera data i systemen.
	■ 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.
	■ För lågt kundfokus		8	Arbeta aktivt med analys och åtgärder av kundmätningar, säkerställa att processer är effektiva utifrån kunden perspektiv och sätta mål med fokus på kundens upplevelse.
Våra bostadsområden är socialt hållbara	SB ■ Fastighetsbrand: En omfattande brand i en fastighet innebär fara för liv och hälsa och är något som involverar flera olika delar av		12	Säkerställa brandskyddsåtgärder i beståndet

Bolagsmål	Risk	Systematisk kontroll	R-tal	Åtgärdsplan
	organisationen.			Informera hyresgästerna om brandskydd
				Säkerställa tydlig organisation och ansvar för brandskyddsarbetet
	■ 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 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.
Våra fastigheter och tjänster är ekologiskt hållbara	SB ■ 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.		6	Använda byggvarubedömning, kemikalielista och andra stöd vid val av produkter, material och tillvägagångssätt.
				Genomföra riskanalyser innan åtgärder tillsammans med hållbarhetsenheten och miljöförvaltningen
				Följa interna rutiner för hantering och lagring av kemikalier och avfall. Följa upp avfallsentreprenörer kontinuerligt.
	SB ■ 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	Utifrån fördjupad analys av högriskfastigheter genomföra åtgärder.
				Utöka skötsel av strategiska ytor, brunnar, hängrännor, stuprör som en förebyggande åtgärd.
				Löpande följa utvecklingen och identifiera nya riskfastigheter
				Lära av andra
	SB ■ Fastighetsägaransvaret: Om en hyresgäst eller tredjeman		9	Rondera kontinuerligt för att upptäcka brister och

Bolagsmål	Risk	Systematisk kontroll	R-tal	Åtgärdsplan
	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>åtgärda.</p> <hr/> <p>Följa upp våra entreprenörer, deras rondering och åtgärder.</p>
	<p> Under 2024 genomförs många radonmätningar i Stadsholmens bestånd. Vid höga värden finns risk för att objekt måste tomställas och att det medför höga reparationskostnader.</p>		9	Vi säkerställer att det finns bra avtalade entreprenörer som kan vidta snabba och kostnadseffektiva lösningar.
Vår ekonomi är långsiktigt hållbar	<p>  Minskad efterfrågan på lokaler: Riskerar att leda till ökade vakansgrader, vilket påverkar vårt resultat negativt.</p>		12	<p>Löpande dialog med våra lokalhyresgäster</p> <hr/> <p>Regelbunden dialog med hyresgästerna sker för att se över kort och långsiktiga behov..</p> <hr/> <p>Individuella och situationsanpassade lösningar för lokalhyresgäster</p> <hr/> <p>Individuella och situationsanpassade lösningar för lokalhyresgäster.</p> <hr/> <p>Aktiv marknadsföring i samband med större inflyttningar för studenter eller nya lokaler.</p>
	<p> Vattenskador och akuta reparationer ökar i omfattning i de fastigheter där upprustning skjuts fram i tiden.</p>		12	<p>Tydlig plan för de fastigheter där underhåll skjuts på framtiden</p> <hr/> <p>Identifiera och genomföra förebyggande åtgärder</p>
	<p> Osäker kostnadsutveckling. Byggpriser, elpriser har stigit kraftigt, vilket påverkar kostnaden i ombyggnadsprojekt och värmekostnader för både oss och våra hyresgäster.</p>		8	
Vår arbetsplats är hållbar och innovativ	<p> 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.</p>		12	

Bolagsmål	Risk	Systematisk kontroll	R-tal	Åtgärdsplan
	<p>■ Brottslighet och korruption: Det finns en risk att medarbetare utsätts för påtryckningar och otillbörlig påverkan, vilket kan leda till utpressning, bedrägerier eller korruptionsbrott.</p>		12	<p>Löpande föra dialog på APT kring situationer som kan uppstå</p> <hr/> <p>Öka chefernas förmåga att fånga upp och agera på signaler från medarbetarna.</p>