



STADSHOLMEN

Tertialrapport 2 2026

Stadsholmen

1 Sammanfattning

1.1 Ekonomi

1.1.1 Sammanfattning av ekonomiskt resultat

Prognosen för Stadsholmens resultat efter finansiella poster uppgår till 80,0 mnkr, vilket är 0,8 mnkr högre än budgeterade 79,2 mnkr. De poster som har störst påverkan på prognosen jämfört med budget är en engångsintäkt om 5,4 mnkr avseende återbetalad moms för 2019, lägre finansiella kostnader till följd av ett mer fördelaktigt ränteläge än vad som antogs i budgeten samt högre reparationskostnader. Reparationskostnaderna kommenteras närmare under avsnittet Reparationer.

Nyckeltal

Driftnetto per kvm uppgår i prognosen till 718 kr, vilket är i nivå med budget. Direktavkastningen på marknadsvärdet beräknas till 1,8 procent.

1.1.2 Intäkter

Intäkterna för helåret beräknas till 443,6 mnkr, vilket är 0,8 mnkr över budget (442,8 mnkr). Den positiva avvikelsen förklaras främst av högre övriga förvaltningsintäkter, framför allt serviceintäkter och skadeersättningar, samt något högre lokalintäkter. Detta motverkas delvis av högre intäktsreduktioner, främst till följd av ökat hyresbortfall i samband med ombyggnationer.

Hyresintäkter bostäder

Hyresintäkterna för bostäder beräknas till 193,4 mnkr, vilket är i nivå med budget. Hyresöverenskommelsen för 2026 innebär en genomsnittlig höjning på cirka 3,5 %, fördelat på 3,55 % för varmhyra och 3,4 % för kallhyra. Vakansgraden bedöms fortsatt vara mycket låg.

Hyresintäkter lokaler

Hyresintäkterna för lokaler beräknas till 253,4 mnkr, vilket är 2,9 mnkr över budget. För kontrakt med indexhöjning baserat på KPI har en höjning på cirka 2,0 % antagits, medan majoriteten av kontrakten har fasta höjningstal, normalt 2 %. Därutöver bidrar helårseffekten av tidigare genomförda villkorsändringar positivt. Hyresbortfallet för outhyrda lokaler bedöms samtidigt bli lägre än budgeterat.

Hyresintäkter bilplatser

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

Intäktsreduktioner

Intäktsreduktionerna beräknas till 9,1 mnkr, vilket är 2,9 mnkr högre än budget. Avvikelsen förklaras främst av högre hyresbortfall för lokaler i samband med ombyggnationer samt ökade hyresnedsättningar. Under pågående ombyggnationer erhåller kvarboende bostadshyresgäster hyresfritt, och i vissa fall sker även evakuering. På lokalsidan påverkar evakueringar i samband med ombyggnationer samt hyresfria perioder och rabatter för vissa hyresgäster.

Övriga intäkter

Övriga intäkter prognostiseras till 3,0 mnkr (budget 2,3 mnkr). Den positiva avvikelsen förklaras främst av högre serviceintäkter. Kategorin omfattar även skadeersättningar och överslitage. Inga försäkringsersättningar har budgeterats då självrisken höjts från 10 till 20 prisbasbelopp. Vidare ingår statliga bidrag om 0,6 mnkr samt bidrag och ersättningar för personal om 0,2 mnkr. Intäkter för kabel-tv beräknas till 0,2 mnkr.

1.1.3 Kostnader

Driftkostnaderna prognostiseras till 231,8 mnkr, vilket är 0,9 mnkr över budget. Avvikelsen förklaras främst av högre kostnader för reparationer och taxebundna kostnader, där bland annat en kall inledning på året medför högre uppvärmningskostnader. Även snöröjning och taksfattning överstiger budget till följd av stora nederbördsmängder. Detta motverkas av lägre administrationskostnader, främst hänförligt till momsåterbetalningen avseende 2019.

Fastighetsskötsel

Kostnaderna för fastighetsskötsel prognostiseras till 39,3 mnkr, vilket är 0,6 mnkr över budget. Taksfattningen, som budgeterats utifrån ett femårssnitt om 2,6 mnkr, har belastats av stora snömängder under årets första månader och bedöms därför överstiga budget. De högre kostnaderna motverkas delvis av lägre personalkostnader till följd av vakanta

tjänster. Försäkringskostnaden bedöms fortsatt ligga i nivå med föregående år, trots att självrisken höjts från 10 till 20 prisbasbelopp.

Reparationer

Den totala reparationskostnaden prognostiseras till 85,6 mnkr (budget 80,8 mnkr), vilket är 4,8 mnkr över budget. Avvikelsen är främst hänförlig till planerade reparationer, där flera projekt som inte ingick i budgeten har genomförts under året. Därutöver ökar lägenhetsunderhållet med cirka 1,0 mnkr och OVK-åtgärder med cirka 0,8 mnkr jämfört med budget. Även löpande reparationer ligger något över budget. Sammantaget förklaras avvikelsen främst av ett högre genomförande av planerade underhållsåtgärder samt tillkommande ej budgeterade projekt.

Taxebundna utgifter

De taxebundna kostnaderna prognostiseras till 67,6 mnkr, vilket är 1,3 mnkr högre än budget.

Fjärrvärmekostnaden bedöms överstiga budget, främst till följd av en kall inledning på året under första kvartalet, i kombination med högre prisnivåer. Prisökningen på fjärrvärme mellan 2025 och 2026 ligger i intervallet 3–4 %. Även elkostnaderna prognostiseras över budget.

Kostnaden för vatten bedöms ligga nära budgeterad nivå. För sophantering ligger kostnaderna fortsatt på en hög nivå, där den nya prismodellen baserad på antal hämtställen, införd genom 2024 års upphandling, fortsatt påverkar kostnadsnivån för grovsopor. Hushållssopor bedöms ligga nära budget.

Administration

De administrativa kostnaderna prognostiseras till 39,9 mnkr, vilket är 5,2 mnkr lägre än budget. Den främsta orsaken är lägre övriga förvaltningskostnader till följd av momsåterbetalningen avseende 2019 (5,4 mnkr), vilket har en positiv engångseffekt på årets kostnader.

Även personalkostnaderna bedöms understiga budget, främst till följd av vakanser samt att planerade rekryteringar genomförts senare under året än budgeterat. Sammantaget innebär detta att administrationskostnaderna prognostiseras tydligt under budget.

Tomträttsavgälder

Kostnaden för tomträttsavgälder prognostiseras till 45,8 mnkr, vilket ligger i linje med budget. Cirka 45 tomträttskontrakt har fått eller får nya avgäldsnivåer under 2026, vilka har beaktats i prognosen.

Fastighetsskatt

Kostnaden för fastighetsskatt prognostiseras till 22,5 mnkr, vilket ligger i linje med budget. Fastighetsavgiften för lägenheter i hyreshus och småhus har beräknats utifrån årets nivåer. Den fastighetstaxering som fått effekt från den 1 januari 2026 har beaktats i prognosen och bedöms inte medföra någon väsentlig avvikelse mot budget.

Fastighetsavskrivningar

Kostnaden för fastighetsavskrivningar prognostiseras till 45,8 mnkr, vilket är 0,6 mnkr över budget. Avvikelsen förklaras främst av ett högre avskrivningsunderlag till följd av genomförda och färdigställda investeringar, däribland stambyten och ombyggnationer. Investeringar som aktiveras under året medför successivt ökade avskrivningskostnader.

Finansnetto

Finansnettot prognostiseras till 18,8 mnkr, vilket är 1,0 mnkr lägre än budget. Den lägre kostnaden förklaras främst av att den genomsnittliga räntan för närvarande uppgår till 2,78 %, jämfört med den budgeterade genomsnittsräntan på 2,91 %. Den lägre räntenivån bidrar därmed positivt till finansnettot.

1.1.4 Investeringar

Investeringar i fastigheter prognostiseras till 69 mnkr, vilket är 16 mnkr över budget. Avvikelsen förklaras bland annat av att stambytet i Ormen Mindre 1 inte färdigställdes under 2025 och därmed belastar 2026 med cirka 4,5 mnkr. Därutöver har ändrings- och tillägsarbeten tillkommit i pågående stambytesprojekt. Renoveringar har även genomförts i tomställda lokaler för att möjliggöra nya uthyrningar.

Större projekt som drivs av Fastighetsutvecklingsavdelningen inom Svenska Bostäder för Stadsholmens räkning prognostiseras till 30,1 mnkr och avser främst stambyten inom Mariabergslyftet, Ormen Mindre 2 och 3. Investeringsprojekt som drivs av distriktet prognostiseras till cirka 28 mnkr.

2 Bolagsmål, indikatorer och aktiviteter

2.1 Vi tar våra kunder på allvar och löser deras problem

Resultatet som redovisas avser perioden januari till och med juli 2026 och jämförs med motsvarande period 2025. I inledningen av 2026 påverkades resultatet för både service- och produkt-index negativt av den kalla och snörika vintern. Resultatet har därefter ökat och är i nivå med 2025 års resultat.

Serviceindex för bostäder är marginellt lägre än 2025. En minskning med 0,3% från 83,9 till 83,6%. De största minskningar ser vi inom snöskottning, städning av allmänna utrymmen och hantering av sopor. Under de kraftiga snöfallen har sopbilararna inte kunnat komma fram till en del fastigheter för att tömma sopkärlen. Vi ser också att frekvensen av trapphusstädningen inte varit tillräcklig för att behålla önskad städnivå när det varit mycket snö och slask. Områden där vi ser en förbättring av hyresgästernas upplevelse är bemötandefrågor och vår felanmälanprocess.

Produktindex bostäder är också marginellt lägre och minskar med 0,4% från 80,6 till 80,2%. Även här ser en tydligt påverkan av den kalla vinter där vårt resultat för den upplevda värmekomforten vintertid minskar. Däremot ökar betyget på utemiljö och skötsel av trädgård.

Lokaler

Även för lokalyhyresgästerna gick vi över till löpande mätning under 2025 och får därmed resultatet kontinuerligt. Under 2025 hade vi en stor ökning av serviceindex med 4,5% till 86,3%. Även vårt produktindex för lokaler ökade till 81%. Under inledningen av 2026 minskade serviceindex av samma skäl som bostäderna.

Resultatet för serviceindex för perioden ligger nu i nivå med förra årets resultat, serviceindex 86,2% och produktindex har ökat med 0,9% till 79,9%,

Vi mäter också alla hyresgäster upplevelse i samband med inflyttning, där ser vi höga resultat. inflyttningsindex under perioden uppgår till 95,2%

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

Indikatorer	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2025
 Information om vad som ska hända i fastigheten i den löpande kundundersökningen	År		75		
  Serviceindex, bostäder	Tertial	83,6	83,5		83,9
  Produktindex, bostäder	Tertial	80,2	80,5		80,6
  Värmekomfort sommartid i den årliga kundundersökningen	År		73		76
  Produktindex lokaler	Tertial	79,9	80		79
  Serviceindex lokaler	Tertial	86,2	84		86,3
  Inflyttningsindex Bostäder	Tertial	95,2	90		90
  Index ta kunden på allvar	År		85		85
  Rent och snyggt	År		81,5		82,2

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

Analys

Stadsholmen har från 1 jan 2025 börjat att mäta NKI (nöjd kundindex) löpande. En ny modell för analys och åtgärdsarbete har implementerats till följd av att vi får resultat kontinuerligt. Det innebär att alla hyresgäster får återkoppling med individuella åtgärder på fastighetsnivå. Under 2026 förbättrar vi analysmodellen och utbildar våra kundvårdare i analysverktyget.

Aktiviteter		Slutdatum
	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.	2026-12-31
Analys Projektets finansiering är klar och projektet är uppstartad. Fastigheter som ska användas för att göra energikartläggning i Stadsholmens bestånd är utsedda. Kartläggning genomförs under hösten/vintern 2026/27.		
	Lokalförhandlarna genomför återkopplingsbesök med alla nya hyresgäster inom 6 månader från tillträde.	2026-12-31
Analys Återkopplingsbesök sker regelbundet enligt upprättat rutin.		
	Kundvärdarna genom välkomstbesök hos alla nya lokalhyresgäster inom 3 veckor från tillträde med syfte att fånga eventuella åtgärder och frågor.	2026-12-31
Analys I samarbete mellan lokalförhandlare och kundvärdar sker välkomstbesök hos alla nya lokalhyresgäster enligt checklista. Tillträdesenkät går ut till alla nyinflyttade lokalhyresgäster för att ytterligare förbättra kvalitén på inflyttning en nya lokalhyresgäster.		
	Se över processen kring inkommande ärenden för att förbättra kundupplevelsen och skapa ett tydligare kundlöfte	2026-12-31
Analys En genomgång av åtgärdsstider för olika serviceåtgärder och kundärenden kommer genomföras under året som ett underlag för att ta fram ett tydligt kundlöfte.		
	Följa upp inkommande ärenden varje vecka, analysera orsaker och vidta åtgärder.	2026-12-31
Analys Veckogenomgång av inkommande ärenden har sker i syfte att förbättra arbetssätt för ökad effektivitet och nöjdare kunder. Daglig styrning med genomgång och planering av dagen sker i varje team. Utveckling av system kommer ske under året för att förenkla uppföljningen.		
	Fortsatt utveckla Flyttresan för våra bostads- och lokalhyresgäster.	2026-12-31
Analys Projekt är uppstartat tillsammans med Svenska Bostäders kommunikationsenhet. Åtgärder såsom ny landningssida på hemsidan, välkomstfilm, uppdaterat information om lägenheterna införs löpande, fortsatt utveckling sker under 2026		

2.2 Våra bostadsområden är socialt hållbara

Stadsholmens fastigheter är attraktiva ur många aspekter inte minst med sina lägen och de kulturhistoriska miljöerna. Men också genom att vi erbjuder trygga, inkluderande och trivsamma boendemiljöer

Trygghetsindex ökar något för perioden jämfört mot förra året med 0,5%, från 83,5 till 84%. Våra hyresgäster upplever hög trygghet i området, i allmänna utrymmen och tillsammans med grannarna. Vår utmaning är att hitta trygga skalskydd till lägenhetsdörrar och källar/vinds-förråd som är förenade med varsam byggnadsvård. Arbetet med trygghetsåtgärder i källare, vindar och allmänna utrymmen fortsätter under 2026.

Under våren och genomfördes fler gårdsmöten och hyresgästdialoger för att skapa hyresgästinflytande och granngemenskap. Ytterligare hyresgästmöten sker under hösten. Vår löpande Nöjd kundmätning ha gett oss en god bild av vilka frågor hyresgästerna vill diskutera och utveckla.

Vi har fortsatt utveckla arbetet för att motverka störningar och oriktiga hyresförhållanden i syfte att öka den upplevda tryggheten och den generella trivselen i och mellan husen. Vårt nära arbete med den Bosociala enheten skapar också förutsättningar för ett bra vräkningsförebyggande arbete och säkerställa att lägenheterna används på rätt sätt av våra

hyresgäster.

Indikatorer	Periodicitet	Periodens utfall	Arsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2025
  Genomförda säkerhetsbesiktningar	Tertial				
  Trygghetsindex, bostäder	Tertial	84	83,5		83,5
  Svenska bostäder är mån om hyresgästerna.	Tertial	85,8	84		83

Aktiviteter	Slutdatum
 Utveckla och följa upp samarbetet med Bosociala enheten i syfte att upptäcka fler oriktiga hyresförhållande så att fler lägenheter friställs till bostadskön.	2026-12-31
Analys Medarbetare från bosociala enheten arbetar regelbundet från Stadsholmens kontor och har nära samarbete med vår förvaltning i syfte att skapa tryggare boendemiljöer för våra hyresgäster.	
 Rekrytera servicevärdar som ronderar soprum, källare och vindar. Syftet är att hjälpa individer som står långt från arbetsmarknaden och öka tryggheten i allmänna utrymmen.	2026-12-31
Analys Två servicevärdar är rekryterade. Arbetsuppgifterna är framförallt att säkerställa att det är rent och snyggt i våra miljöstugorna. Och att göra en översyn för att optimera fraktioner utifrån hyresgästernas behov.	
 Södermalms stadsdelsnämnd och AB Svenska Bostäder ska utreda möjligheten att omvandla parkeringsplatserna vid fastigheten Malongen till en förlängd del av Nytorgsparken	2026-12-31
Analys Stadsholmen har tillsammans med Trafikkontoret förvandlat en del av parkeringen vid fastigheten till en cykelpark under sommaren, efter sommaren återställs ytan till parkering. Hur ytan ska användas långsiktigt är oklar.	
 Vi ser över om lediga lokaler kan nyttjas för att bidra till lokaler för uthyrning till lokalt förenings- och kulturliv.	2026-12-31
Analys Översyn om lokalanvändning sker i samband när lokaler blir lediga. En större lokal på Södermalm är uthyrd till en förening som kommer starta upp ett kulturhus. Hyresgästen startar sin verksamhet under hösten 2026	
 Genomföra kunddialoger vår/höst på våra gårdar med fokus trygghet	2026-12-31
Analys Tre hyresgästdialoger genomfördes med bra diskussioner under våren. ytterligare dialoger planeras under hösten. Utöver de större dialogerna sker gårdsmöten som en del av våra NKI-åtgärder.	
 Vi tar ett särskilt ansvar för ungdomars möjlighet att skaffa sig en första arbetslivserfarenhet genom att ta emot praktikanter, praoelever och ferieungdomar.	2026-12-31
Analys Vi har rekryterat två servicevärdar som en arbetsmarknadsåtgärd. Under sommaren har vi haft 20 st sommarjobbare som arbetat med utemiljö, målning av plank mm. En sommarjobbare för administrativa uppgifter och en student som flyttat vår underhållsplan från excel till Planima Vi tar också emot praktikanter och studenter under året för att de ska få arbetslivserfarenhet och stötta oss i olika uppgifter.	
 Tillsammans med Trafiknämnden ta fram mål och aktiviteter för att vidareutveckla det lokala trygghet- och utvecklingsarbetet i Gamla stan.	2026-12-31
Analys Möten har genomförts med Trafiknämnden i syfte att vidareutveckla det lokala trygghets- och utvecklingsarbetet i Gamla stan. Under året planeras en gemensam rundtur i området för att konkretisera prioriterade aktiviteter, åtgärder och gemensamma mål. Stadsholmen har därutöver en fastställd lokalstrategi för Gamla stan som anger inriktning för vilka typer av verksamheter som bör etableras i området. Strategin syftar till att bidra till en långsiktigt hållbar utveckling av Gamla stan, med hänsyn till områdets kulturhistoriska värden, stadsliv och trygghet	

2.3 Våra fastigheter och tjänster är ekologiskt hållbara

Stadsholmens uppdrag är – att äga, rusta och förvalta hus med stora byggnadshistoriska värden i Stockholms stad. Vi förenar långsiktig vård av kulturhistoriska värden i byggnader och utemiljöer med nutida standard.

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

I Mariabergslyftet som är en del i omställningen från att genomföra helombyggnader till en mer behovsanpassad ombyggnadsmodell som ska leda till mer ekonomiska, hållbara och varsammare renoveringar har vi under våren slutfört ett projekt och startat upp två nya projekt. Ett nytt samråd kommer starta senare under våren.

Inventering av vårt fastighetsbestånd sker kontinuerligt i syfte att kunna avgöra i vilken ordning olika komponenter behöver bytas i respektive fastighet. Uppgifterna kompletterar vår underhållsplan för mer pricksäkra åtgärder och mer hållbara renoveringar. Under sommaren har vi med hjälp av studenter flyttat vår underhållsplan till ett nytt system för att få en bättre översikt och få bättre förutsättningar för att planera vårt fastighetsunderhåll och få bättre ekonomistyrning.

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

Indikatorer	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2025
 Köpt energi, kWh/kvm2 (BOA, LOA)	Tertial	172,6	170		171
 Antal pågående ärenden hos Miljöförvaltningen	Tertial	3			3
 Antal beslut från miljöförvaltningen med krav på utredning eller åtgärd	Tertial	0			2
  Radon	Tertial	100 %			100 %
  OVK	Tertial	90 %			95 %
  VVC-temperatur legionellaförebyggande	Tertial	92,7 %			96,3 %
 Andel medarbetare som gjort hållbarhetsutbildningen	Tertial	86 %			89 %

Aktiviteter	Slutdatum
 Öka upplevd värmekomfort vintertid genom att arbeta med handlingsplaner för fastigheter med låga NKI-resultat och testa andra styrprinciper för byggnader där många kunder upplever att lägenheten är kall.	2026-12-31
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, även vatten/luft värmepumpar ska installeras som en pilot i syfte att utvärdera effekten i vårt småhusbestånd där möjligheten finns. Ny driftledare är rekryterad och introduktion pågår.	
  Installera energiglas vid alla fönsterrenoveringar	2026-12-31
Analys I samband med fönsterrenovering på bostäder sker byte av innerrutan till isolerglas i syfte av minska energiförbrukningen och få ett bättre inomhusklimat. Även vid stambytesprojekt	
 Genomföra ombyggnads/renoveringsforum där att alla perspektiv tas tillvara inför/under och efter projektgenomförande med särskilt fokus på hållbar och varsam renovering.	2026-12-31
Analys Rutiner, mallar och ombyggnadstandard är framtaget. Utveckling av dokumentation och form för forum har genomförts i ett pilotprojekt. Utveckling och förbättringar sker löpande i verksamheten.	
 Följa den beslutade strategin avseende implementering av laddplatser på p-platser uthyrda via Stockholms parkering.	2026-12-31

Aktiviteter	Slutdatum
Analys Diskussioner pågår med Stockholm parkering för att se hur vår markparkering ska hanteras.	
 	Implementera och följ upp nya rutiner för hantering av farligt avfall som uppkommer från den egna verksamheten (skåp i utvalda miljöstugor) 2026-12-31
Analys Skåp för insamling av farligt avfall från vår verksamhet satts upp i utvalda miljöstugor. Uppföljning sker löpande i dialog med miljöenheten	
 	Implementera och använda bolagets kemikalielista vid beställning av produkter från leverantör av fastighetsförnödenheter (järnhandel) 2026-12-31
Analys En genomgång av rutiner och kemlista för alla berörda medarbetare på hölls av Hållbarhetsenheten under hösten 2025. En ny genomgång planeras under året. Vid förändringar i kemlistan mailas denna ut till samtliga medarbetare. Vid skyddsronnd i bilarna går allt kem igenom	
 	Bevara och utveckla den biologiska mångfalden i befintligt bestånd och påbörja genomförande av identifierade förstärkningsåtgärder som kopplar mot stadens åtgärdsförslag 2026-12-31
Analys Vi arbetar kontinuerligt i förvaltningen med att sköta och tillskapa högräs och ängsytter, skapa och sköta faunadepåer och högstubbar, återplantera inhemska och bärande träd utifrån platsens förutsättningar och behov, välja pollinatörsvänliga växter vid nyplanteringar samt vårda ett stort antal särskilt skyddsvärda träd. Dessa åtgärder knyter på ett flertal platser an till SAF, bland annat återplantering av ek och tall samt lämnande av högstubbar och faunadepåer på Södermalm. På Stora Ängby har vi anlagt och förvaltar en sandbädd för marklevande bin, vi bevarar brynmiljöer i söder med bärande buskar, förvaltar och vårdar ett flertal särskilt skyddsvärda träd och en större högräsyta och har nyligen planterat ett antal nya fruktträd. I plan 2026 eller 2027 ska det också planteras tall, ek, hassel och sålg. Därutöver arrenderar vi ut mark för färbete. De flesta av dessa åtgärder knyter an till Stadsdelsvisa åtgärdsförslag för Grimsta-Kyrksjölötenstråket, Bromma.	

2.4 Vår ekonomi är långsiktigt hållbar

Indikatorer	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2025
 Andel medarbetare som har slutfört stadens obligatoriska e-utbildning i informationssäkerhet och dataskydd	År		100 %		
  Driftnetto/kvm (efter tomträttsavgäld och fastighetsskatt)	Månad		718	718	289
 Resultat efter avskrivningar	Månad		98 mnkr	98 mnkr	43 mnkr
 Reparation i egen regi	Tertial	62 %	60 %		63 %

Aktiviteter	Slutdatum
	Anpassa hyresnivåer vid nyuthyrning och omförhandlingar till rådande marknadsläge. 2026-12-31
Analys Villkorsändringar med hyresjusteringar sker där hyran kraftigt avviker från den aktuella marknadshyran sk snedsitsar, i övrigt har vi anpassat nivåerna utifrån rådande marknadsläge och i vissa ärenden har vi gett hyresrabatter. Vi har en handfull hyresgäster som sagt upp sina avtal för omförhandling av hyran, där finns det risk att vi måste bevilja en lägre hyresnivå än i nuvarande avtal. Vi genomför också hyresjusteringar i samband med överlåtelse och nyuthyrning där utrymme finns.	
	Genomföra kalkyler på alla projekt som innehåller investeringsandel. Utveckla process kring beslutsunderlag för projekt över 100 tkr 2026-12-31
Analys Kalkyler görs löpande på alla projekt. Ny kalkyl är framtagen för investeringar i kommersiella lokaler.	
	Vi utreder möjligheten att insourca funktioner där det är ekonomisk hållbart. 2026-12-31
Analys	

Aktiviteter		Slutdatum
Vi har tidigare gjort analyser och beräkningar för att utreda förutsättningar för att insourca städtjänster, drifttekniker och även utöka antalet reparatörer. Vi kommer fortsatt se över möjligheterna i våra upphandlingar där det kan finnas utrymme för att insourca tjänster.		
	Arbeta med handlingsplan för att minska vakanskostnader för bostäder som ställs för renovering eller ombyggnad.	2026-12-31
Analys Korttidskontrakt övervägs vid tomställning av lägenheter inför ombyggnad. Översyn har genomförts av uthyrningsprocessen i samband med inre underhållsåtgärder för att minska tomställningstiderna och vakanskonstnaderna.		
	Bidra i utvecklingsarbetet med kategoribaserat inköp genom tydligt kategoriägarskap, avtalsägande och strategiska avvägningar som kravställare i våra upphandlingar.	2026-12-31
Analys Stadsholmen är representerade i flera kategoriråd för att bidra med byggnadsvårdsperspektivet och utveckla upphandlingsstrategier.		
	Förvaltningens enheter ska delta i utvecklingsarbete och efterleva beslutade arbetssätt för systematiskt brandskyddsarbete.	2026-06-30
Analys Fastigheterna ronderas veckovis av Kundvårdarna. Två gånger per år sker utökad SBA i egen regi vilken sedan i början av året dokumenteras i Reqs och följs upp av respektive Områdeschef. En gång per år sker kontrollen av en extern entreprenör, detta följs upp av Områdeschef som även gör stickprovskontroller för att säkerställa att åtgärderna utförts.		
 	Fortsatt arbetet med att säkerställa att vi har rätt data i vårt fastighetssystem med fokus på lägenheten i syfte att vara en effektiv verksamhet med ordning och reda	2026-12-31
Analys Data i fastighetssystemet uppdateras i samarbete med bostadsuthyrningen för att tydliggöra standard och villkor vid uthyrning av lediga lägenheter.		

2.5 Vår arbetsplats är hållbar och innovativ

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

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

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

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

Som en del i vårt 90-års firande kommer vi försöka öka möjligheten för allmänheten att se vårt fantastiska fastighetsbestånd. Det är också en uppskattad aktivitet bland medarbetarna som skapar stolthet. Det pågår också ett arbete med att göra ett antal kortare dokumentärfilmer om Stadsholmen, hyresgästerna och hur vi arbetar i vår förvaltning. Filmerna kommer troligtvis visas under senhösten.

Indikatorer	Periodicitet	Periodens utfall	Arsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2025
  Aktivt medskapandeindex AMI (Stadens undersökning)	Tertial	89	85		91
  Sjukfrånvaro, %, rull 12-mån	Tertial	1,74			5,4

Aktiviteter		Slutdatum
	Vi arbetar fortlöpande med kompetensutveckling kopplat till vårt byggnadsvårdande uppdrag genom föreläsningar, workshop och studiebesök	2026-12-31
Analys		
Vi fortsätter med våra kulturhistoriska måndagar och har genomfört ett studiebesök på vvs-museét. Under hösten kommer vi delta på ett byggnadsvårdskonvent med föreläsningar och erfarenhetsutbyte inom olika områden anpassat för alla roller.		
	Vi arbetar aktivt med att bli en kommunikativ organisation, med tydliga strukturer för intern och extern kommunikation	2026-12-31
Analys		
Arbetet pågår med en välkomstsresa för både lokal och bostadshyresgäster. Det är en kommunikationsinsats i syfte att underlätta inflyttningar för våra hyresgäster. Utveckling av systemstöd för att enklare kommunicera med våra hyresgäster startas upp under våren.		
 	Vi fortsätter att jobba aktivt med bolagets värdegrund.	2026-12-31
Analys		
Vår värdegrund ger oss en gemensam bild av vilka vi är och hur vi vill vara mot varandra. Vi utgår från fyra grundpelare: Vi värnar demokratiska principer, Vi arbetar för och med stockholmarna, Vi är samhällsbyggare, Vi arbetar tillsammans Ett övergripande arbete kring ett kulturprogram är inlett till syfte att skapa en bestående förflyttning av kulturen för att nå våra mål. Under Våren firande personalen Stadsholmens 90 års jubileum. I våras startade ett arbete med att ta fram ett antal kortare dokumentärfilmer om Stadsholmen och hyresgästerna. Filmerna beräknas vara klara i slutet av året och kommer visas som en del i firande av Stadsholmens 90 årsjubileum.		