



STADSHOLMEN

Årsrapport 2020

Stadsholmen

1 Mål/Nyckeltal













1.1 Vi är bäst på hyresrätt i Stor-Stockholm

I den årliga kundenkäten når Stadsholmen sitt högsta resultat genom tiderna både när det gäller service och produkt för både bostäder och lokaler. Detta är bl. a. ett resultat av löpande och strukturerat arbete med kommunikation och förebyggande ronderingar. 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.

Områden där vi gått framåt är bl. a. information och kommunikation till våra hyresgäster vilket varit särskilt viktigt under rådande pandemi. Hyresgäster upplever också bättre värmekomfort och ger oss högre betyg på skötsel av trädgård och utemiljö, vilket är områden där särskilda satsningar gjorts de senaste åren.

Det finns fortfarande områden där vi kan bli bättre, såsom hantering av felanmälan, möjlighet till källsortering och säkerhet mot inbrott i förråd/lägenheter.

Trots att många av våra lokalhyresgäster har ekonomiska svårigheter och är i stort behov av hjälp under pandemin har vi ökat vårt serviceindex för lokaler. Särskilt glädjande är att vi gått framåt på frågor kopplade till bemötande.

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2019
  Serviceindex, bostäder	Tertial	83,4	81,5		81,1
  Produktindex, bostäder	Tertial	78,8	77,5		77,1
  Serviceindex lokaler	Tertial	84,3	82,5		82,3
  Produktindex lokaler	Tertial	77,7	79		78,8
 Antal samtal till boförmedlare/kundtjänst	Månad	16			49
 Anträffbarhet boförmedlare, %	Månad	56,3			33,3
 Vakanser, lokaler %	Månad				1,4
 Antal avhysningar	Månad				0

1.2 Vi har hållbara och trygga bostadsmiljöer







Stadsholmens fastigheter är attraktiva ur många aspekter inte minst med sina lägen och de kulturhistoriska miljöerna. Stadsholmens har ett högt trygghetsindex, vilket ytterligare ökade i årets NKI-mätning.





Vi har stora utmaningar att hitta trygga skalskydd som är förenade med varsam byggnadsvård. Det kräver mycket arbete och individuell hantering. Arbetet med trygghetsåtgärder i källare, vindar och allmänna utrymmen har gett gott resultat, men är långt ifrån klart.

Vi har fortsatt att utveckla arbetet med störningar och oriktiga hyresförhållanden, i syfte att öka den upplevda tryggheten och den generella trivseln bland boende. Under 2021 fortsätter utvecklingen tillsammans Svenska Bostäder.

I mars infördes en trygghetsvård som nattetid ronderar Gamla stan i syfte att minska klotter och öka tryggheten. Vi har under tidig höst medverkat till att göra en stor klotterinventering i Gamla stan tillsammans med fastighetsägarna och föreningen Ett hållbart & lustfyllt Gamla stan.

Enligt enkäten känner sig våra hyresgäster trygga i sin lägenhet och i sitt område, och har bra kontakt med grannarna. Vi har fortsatt arbetet med säkerhetsåtgärder i lägenhetsdörrar och förråd för att ytterligare öka tryggheten.

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2019
 Antal påbörjade utredningar avseende oriktiga hyresförhållanden.	Tertial	30	30		
  Värmeanvändning, kWh/kvm, rullande 12-mån	Månad	181,4	190		190,4
  Trygghetsindex, bostäder	Tertial	81,5	80,5		80,6
 Radon (egenkontroll)	Tertial	100 %			

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2019
 OVK (egenkontroll)	Tertial	100 %			
 Legionella (egenkontroll)	Tertial	99,1 %			
 Inomhusmiljöärenden hos miljöförvaltningen	Tertial	2			
 Andel medarbetare som gjort hållbarhetsutbildningen	År	86 %	100 %		






1.3 Vi bygger nytt, mycket och bra

I kv. Daedalus i Gamla stan har vi efter ca 4 års omfattande renovering med grundförstärkning färdigställt 39 lägenheter och 12 lokaler. Alla bostadshyresgäster är återflyttade, i ett par lokaler återstår mindre åtgärder innan uthyrning sker.

Under 2021 har vi påbörjat 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 och varsammare renoveringar. Två projekt är genomförda under året med gott resultat, utvärdering och utveckling av modellen sker löpande. Ytterligare ett samråd där hyresgästerna godkänt åtgärderna är genomfört, ombyggnaden kommer ske under våren 2021. En del samråd, förstudier och genomförande har flyttats fram pga. Covid-19, vilket påverkar både tidplanen och det ekonomiska utfallet.

Under våren färdigställdes en omfattande renovering av en våning på Kristineberg Slott. Lägenheten har stora kulturhistoriska värden. Lägenheten hyrdes ut via bostadsförmedling med inflyttning 1/12.

Två nya lägenheter tillskapas i fastighet Mariedal 1 (Hornsbergs strand 14) där det tidigare varit en lokal. Inflyttning 1/12.

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2019
  Antal påbörjade lägenheter i helombyggnader, ack	Tertial	5	3		0
  Antal färdigställda lägenheter i helombyggnader, ack	Tertial	17	14		18
 Investeringar i Stadsholmen	Tertial	85	103 mnkr	93	121,3

1.4 Vi är lönsamma

Årsbokslut

Stadsholmens operativa resultat för helåret 2020 är 65,2 mnkr, vilket är 1,2 mnkr lägre än prognos 3 och 2,2 mnkr högre än budget.

Drifnetto exklusive markavgifter och fastighetsskatt uppgår till 160,6 mnkr att jämföra med 161,8 mnkr i prognos 3 och 153,2 mnkr i budget.

Investeringsvolymen blev 85 mnkr, vilket är 8 mnkr lägre än prognos 3 och 18 mnkr lägre än budgeterat. En stor del av förklaringen till avvikelserna beror på Coronapandemin som har orsakat förseningar i flera av våra projekt. Pandemin har också skapat en osäkerhet om och när vi kan utföra reparations- och underhållsåtgärder i lägenheter och lokaler.

Avvikelseanalys mellan utfall jan-dec och budget samt prognos 3

Intäkter

Intäkterna uppgick till 343 458 tkr vilket är 413 tkr lägre än budget men 247 tkr bättre än prognos 3. Trots att vi har lämnat 7 140 tkr i hyresrabatter (efter erhållet statligt stöd om 2 896 tkr) har vi ändå uppnått vår budget.

Hyresintäkterna för bostäder överstiger budget med 1 414 tkr och kan förklaras med att vi har kunnat ta ut högre hyror för ombyggda lägenheter i framför allt kvarteret Daedalus.

Hyresintäkterna för lokaler överstiger budget med 5 701 tkr och med 480 tkr mot P3. En del av förklaringen är den lyckosamma uthyrningen av fastigheten Tömmen 1 som hyrts ut tidigare än väntat och till en högre hyra, vilket ger en positiv budgetavvikelse på 1 000 tkr. Flera av de kontrakt som har löpt ut under året har omförhandlats till högre hyra vilket har gett en positiv avvikelse. Under året har vi börjat ta ut en del av tomträttsavgäldshöjningarna från våra hyresgäster vilket har gett en positiv avvikelse med ca 2 000 tkr.

Övriga intäkter uppgår till 5 277 tkr att jämföra med en budget på 1 074 och en prognos på 5 330. Orsaken till det höga utfallet är det bidrag vi fått från Länsstyrelsen för lämnade hyresrabatter till lokalhyresgäster på 2 896 tkr. Därtill kommer debitering av överslitage i lokaler samt debitering av skadestånd.

Driftkostnader

Driftkostnaderna för 2020 var 182 864 tkr, vilket är 7 800 tkr under budget men 1 471 tkr högre än P3.

Köpta tjänster ligger i nivå med årets budget, men överstiger P3 med 1 060 tkr, de kostnader som avviker mot prognosen är klottersanering 167 tkr och trädgårdskostnader 916 tkr. När det gäller klottersanering är denna post väldigt svår att förutspå och kostnaderna för detta ökar tyvärr för varje år som går. Överdraget för trädgårdskostnaderna avser framför allt kostnader för trädvård. Under året har vi tvingats att fälla några stora träd och där det har krävts extra säkerhet. Många av våra almar har drabbats av almsjuka och har behövt tas ned då dessa medför risker för omgivningen.

Personalkostnader fastighetsanställda understiger budget med 514 tkr respektive 148 tkr mot P3. Skillnaden beror till största delen av den nedsättning av arbetsgivaravgifter som vi fått till följd av pandemin.

Kostnaderna för akuta reparationer är 20 683 vilket är 1 317 tkr lägre än budget, men 1 045 tkr högre än P3. Orsaken till kostnadsökningen i december är att det har gjorts en satsning på trygghetsåtgärder såsom brytskydd på portar och närvarostyrd belysning i allmänna utrymmen.

Planerade reparationer uppgick till 57 805 tkr vilket är 3 457 tkr lägre än budget, men samtidigt 2 369 tkr högre än prognos 3. Orsaken till de stora svängningarna är att det har funnits en osäkerhet i om vi har kunnat utföra åtgärderna enligt plan då många hyresgäster är oroliga och inte vill ha besök i sina lägenheter och lokaler. Flera av våra entreprenörer har också drabbats av sjukskriven personal vilket har gjort det svårt med planeringen.

Kostnaderna för el, vatten och värme uppgår till 38 592 vilket är 3 457 tkr bättre än budget och 819 bättre än P3 och avvikelserna är huvudsakligen kopplad till den varma väderleken under året.

Personalkostnader tjänstemän ligger 1 560 tkr lägre än budget och 444 tkr lägre än P3. Det är framför allt kostnaderna för pensioner och särskild löneskatt som avviker mot prognosen. Avvikelserna mot budget innefattar också sociala avgifter där vi fått nedsatt avgift under perioden mars-juni till följd av pandemin. I budgeten fanns en utökning av personalstyrkan med en person, men denna rekrytering har inte fullföljts under året.

Markavgifter och fastighetsskatt 49 904 tkr, ligger i nivå med både budget och prognos.

Årets avskrivningar uppgår till 38 527 tkr vilket är 5 510 tkr högre än budget och beror till viss del på att delar av lokalombyggnader klassas som byggnadsinventarier och skrivs då av under en tioårsperiod istället för att som tidigare redovisas som byggnadskomponenter med en betydligt längre avskrivningstid. Även vissa lokalanpassningar har registrerats med en kortare avskrivningstid för att bättre spegla förslitningsgraden.

Covid-19

Nedanstående tabell visar de ekonomiska effekterna vi har kunnat mäta till följd av Covid-19. Därtill kommer förseningar i ombyggnadsprojekt som vi kommer att få leva med under en lång tid framöver.

Aktivitet	Belopp i Tkr	Kommentar
Hyresrabatter Q2	-3 826	Avser vår kostnad efter erhållet statligt stöd
Hyresrabatter Q3	-1 948	Avser vår kostnad
Hyresrabatter Q4	-1 366	Avser vår kostnad
Hyresförluster	-1 188	Bedömda hyresförluster
Summa kostnadsökningar p.g.a. Covid-19	-8328	










Investeringar

Investeringsutgiften för året är 84 924 tkr vilket är 7 865 tkr lägre än prognos 3 och 18 356 tkr lägre än budget.

För ombyggnadsprojektet Mariedal 1 har vi en avvikelse mot P3 på 1 104 tkr vilket beror på förseningar i projektet på grund av att bygglovets godkändes sent. Det som kvarstår är inre arbeten och ÅTA kostnader. Stambytesprojektet i Fotangeln 5 understiger prognosen med ca 700 tkr och anledningen till det är att kostnaderna för vs, el och fönster har blivit lägre än väntat. Projektet Daedalus 5 understiger senaste prognosen med 3 666 tkr och utredning av denna avvikelse pågår. Helrenoveringen av fastigheten Grindvaktan 1 överstiger prognosen med 609 tkr och beror på en högre upparbetningsgrad än beräknat och detsamma gäller badrumsrenoveringarna i Hotel NoFo som överstiger P3 med 234 tkr. Det har också tillkommit ett nytt projekt i Barnängens gård där vi har byggt ett kök i en nyligen delad lokal. Denna investering ansågs nödvändig för att kunna hyra ut lokalen.

Ovanstående avvikelser summerar till 4 340. Resterande avvikelser är i stort sett helt kopplade till den pågående

pandemin 3 524 tkr. Det är framför allt våra stambytesprojekt inom Mariabergslyftet som vi har tvingats att senarelägga, men även andra åtgärder har förskjutits.

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2019
  Resultat efter finansiella poster, tkr	Månad	65 236	63 032		43 460
  Driftnetto exkl. markavgifter och fastighetsskatt, mnkr	Månad	161 mnkr	153 mnkr		154,2 mnkr
 Antal bostäder utan intäkt (månadsutfall)	Månad	18			37
 Kostnad för processförluster ack, tkr	Månad	243	0		295
 Kostnad för tomställda bostäder ack, tkr	Månad	3 328	0		4 786
 Utestående fordringar, % av debiterat	Kvartal	10			1,6
 Konstaterade hyresförluster, tkr (kto 6351)	Kvartal	1 188			3 327






1.5 Vi har en av Sveriges bästa arbetsplatser

I Aktivt medskapandeindex (AMI) enkäten fick vi ett resultat på 75 och i Great place to work (GPW) fick vi ett resultat på 76. Det är generellt bra resultat, men ambitionen för Stadsholmen inom detta område är högre. Frågor som utmärker sig negativt är bland annat de som är kopplat till arbetsmiljö, hälsa och lön. En del kan kopplas till Covid-19, men det finns också en del organisatoriska hinder som måste hanteras.







Innan sommaren påbörjades en genomlysning av organisationen i syfte att se över sårbarhet och öka effektivitet - "ett effektivt och hållbart Stadsholmen". Under 2021 fortsätter arbetet med de identifierade utvecklingsområdena.

Inom områden som rättvisa, trovärdighet och likvärdighet är enkätresultaten mycket höga.

Vi har trots Covid-19, lyckats genomföra 4 friskvårdaktiviteter under året. En del utbildning har dock inte kunnat genomföras enligt plan.

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2019
  Aktivt medskapandeindex AMI (Stadens undersökning)	Tertial	75	85		83
 Sjukfrånvaro, %, rull 12-mån	Tertial				3,5
  Trustindex Great Place to Work	År	76	85		

1.6 Fastighetsinformation

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2019
 Yta bostäder, vägd, tusentals kvm	Månad	111	111		111
 Yta lokaler, vägd, tusentals kvm	Månad	89	89		89
 Totalyta, vägd, tusentals kvm	Månad	200	200		200
 Antal lägenheter	Månad	1 637	1 635		1 635
 Antal lokaler	Månad	897	878		883
 Antal bilplatser	Månad	70	69		70

2 Aktiviteter



2.1 Vi är bäst på hyresrätt i Stor-Stockholm

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Aktivitetsansvarig	Analys
✓ Förstärka kundfokus genom vårt varumärkesarbete för att leva upp till våra löften om att vara pålitliga, respektfulla och engagerade i vårt arbete.	2020-01-01	2020-12-31	Fredrik Juhnell	2021-01-04 Arbetet med att förtydliga våra ledord är påbörjat och förankring sker under våren 2021.
✓ Vi ska genomföra veckovis uppföljning av Kundvisaren och KC-statistiken i bovärds- och boförmedlarteamen. Analys och åtgärder på avvikelser i syfte att minska antalet samtal och felanmälningar.	2020-01-01	2020-12-31	Fredrik Juhnell	2021-01-04 Uppföljning av kundvisaren har genomfört veckovis för bovärdar. En del uppgifter har saknats beroende på uppdateringen av fastighetssystemet. Modell för uppföljning har delvis implementeras för boförmedlarna under hösten. Arbetet med utveckling av verksamhetsuppföljning fortsätter under 2021.
! Införa en kundpanel bestående av hyresgäster för ökat kundfokus.	2020-01-01	2020-12-31	Fredrik Juhnell	2021-01-04 Rutiner för kundpanel har tagits fram. Uppstartmöte är framflyttat pga. Covid-19
✓ Lokalförhandlarna och bovärderna ska gemensamt besöka de 20 viktigaste lokalhyresgästerna i syfte att stämma av behov, önskemål och stärka relationer.	2020-01-01	2020-12-31	Fredrik Juhnell	2021-01-04 Vi har haft samtal med våra 20 viktigaste hyresgäster under 2020. Under Covid-19 har denna aktivitet blivit mycket viktigare och omfattningen och frekvensen är betydligt större än planerat.

2.2 Vi har hållbara och trygga bostadsmiljöer

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Aktivitetsansvarig	Analys
✓ Se över rutiner, verktyg och resurserfördelning så att arbetet med oriktiga hyresförhållande och olovlig andrahandsuthyrning blir mer effektivt.	2020-01-01	2020-12-31	Fredrik Juhnell	2021-01-04 Vi har sett över rutiner och verktyg internt på Stadsholmen för att effektivisera arbetet med oriktiga hyresförhållande. Under 2021 fortsätter arbetet tillsammans med Svenska Bostäder för att se över resurser och kompetensutveckling.
✓ Implementera modell för uppföljning av projekt ur ett kulturhistoriskt perspektiv	2020-01-01	2020-12-31	Fredrik Juhnell	2021-01-04 Modell för uppföljning är framtagen. Intern referensgrupp är skapad för att genomföra utvärderingar. Första mötet är framflyttat pga. Covid-19.
✓ Utöka rondering för ett renare, snyggare och tryggare fastighetsbestånd.	2020-01-01	2020-12-31	Fredrik Juhnell	2021-01-04 Särskild rondering för ett rent, snyggt och tryggt Gamla Stan sker sedan våren 2020. Rondering sker nattetid för att proaktivt undvika klotter och öka tryggheten.

2.3 Vi bygger nytt, mycket och bra

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Aktivitetsansvarig	Analys
 <p>✓ Samordna olika komponenters underhållsbehov och uppdatera behovsbedömningsplanen.</p>	2020-01-01	2020-12-31	Fredrik Juhnell	2021-01-04 Inventering och uppdatering av underhållsplanen har skett löpande under året och färdigställdes i samband med budget för 2021. Under 2020 har arbete påbörjats med en mer detaljerad underhållsplan där fler komponenter läggs till. Arbetet planeras vara klart inför arbetet med 2022 års budget
 <p>✓ Utveckla och implementera vår modell för stambyten (Mariabergslyftet).</p>	2017-01-01	2020-12-31	Fredrik Juhnell, Jenny Berglund	2021-01-04 Mariabergslyftets två första projekt (kv. Lilla Pryssan 1 och kv. Fotangeln 5) är genomförda under 2020. Renovering har omfattat stambyte, byte av kök, uppdatering av el och energiåtgärder. Ytterligare ett samråd är genomfört där alla hyresgästerna godkänt åtgärder och planerad projektstart är 15/3-2021. En viss förskjutning av förstudier, projektering och samråd har skett till följd av Covid-19. Utveckling av projektet och åtgärder fortsätter under 2021.

2.4 Vi är lönsamma

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Aktivitetsansvarig	Analys
<p>✓ Månadsvis ekonomisk uppföljning av bovårds- och förvaltarbudgetar</p>	2020-01-01	2020-12-31	Fredrik Juhnell	2021-01-04 Uppföljning har skett månadsvis bortsett från sommarmånaderna.
<p>✓ Löpande uppdatera och implementera framtagna rikthyror för lokaler</p>	2020-01-01	2020-12-31	Fredrik Juhnell	2021-01-04 Covid-19 har haft stor påverkan på marknadshyrorna för kommersiella lokaler. Vi har gjort ett fåtal villkorsändringar, de gäller lokaler där hyran kraftigt avviker från den aktuella marknadshyran s.k. snedsitsar. I övrigt har vi bara gjort hyreshöjningar utifrån tidigare avtalade indexjusteringar.
<p>✓ Månadsvis uppföljning av alla drift/investeringsprojekt</p>	2020-01-01	2020-12-31	Fredrik Juhnell	2021-01-04 Alla projekt har följts upp månadsvis med undantag för juni, juli.
<p>❗ Genomföra analys av kostnaderna för inre underhåll.</p>	2019-01-01	2020-12-31	Fredrik Juhnell	2021-01-04 Omprioritering, aktiviteten skjuts fram till 2021.




2.5 Vi har en av Sveriges bästa arbetsplatser

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Aktivitetsansvarig	Analys
<p>✓ Alla medarbetare ska ha en handlingsplan med mätbara mål</p>	2020-01-01	2020-12-31	Fredrik Juhnell	2021-01-04 Alla medarbetare har haft utvecklingssamtal där

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Aktivitetsansvarig	Analys
med aktiviteter som följs upp månadsvis.				handlingsplaner med aktiviteter kopplade till verksamhetsplanen är upprättade. Uppföljning har skett löpande.
❗ Förstärka det interna samarbetet genom att förtydliga våra ledords (pålitliga, respektfulla, engagerade) betydelse gentemot varandra.	2020-01-01	2020-12-31	Fredrik Juhnell	2021-01-04 Inom ramen för vårt projekt "ett effektivt och hållbart Stadsholmen" har arbetet med Stadsholmens ledord och kultur påbörjats.
❗ Alla medarbetare ska delta i utbildning/seminarier som stärker vår kompetens kopplat till vårt byggnadsvårdande uppdrag	2020-01-01	2020-12-31	Fredrik Juhnell	2021-01-04 Aktiviteten har pausats pga. Covid-19
✅ Genomföra fyra friskvårdsaktiviteter.	2020-01-01	2020-12-31	Fredrik Juhnell	2021-01-04 Vi har genomfört fyra friskvårdsaktiviteter under året. En del medarbetare kör fokusträning (meditation) dagligen.

3 Riskuppföljning

Övergripande mål	Risk	Konsekvens	Sannolikhet	R-tal
Vi är bäst på hyresrätt i Stor-Stockholm	🟡 För lågt kundfokus	4	2	8
	Analys För att minska risken, har vi arbetat med värderingar och förhållningssätt mot varandra och våra kunder.			
	🟡 Beroende av entreprenörer	3	3	9
	Analys Merparten av allt praktiskt arbete utförs av entreprenörer. Entreprenörernas kompetens, servicevilja och kundbemötande spelar stor roll för hur vi uppfattas. Alla nya entreprenören har fått genomgång av Stadsholmens uppdrag och värderingar.			
Vi har hållbara och trygga bostadsmiljöer	🟡 Avvägning mellan hyresgästers önskemål och varsamhet och kulturhistoriska hänsyn	4	2	8
	Analys För att uppfattas som en attraktiv hyresvärd är det avgörande att vi lyckas hitta lämpliga avvägningar mellan hyresgästers önskemål och god byggnadsvård. Vi måste också på ett pedagogiskt sätt kunna förklara för våra hyresgäster varför en önskad åtgärd inte är möjliga att få tillgodosedd. Byggnadsvårdutbildning genomförs kontinuerligt. Under 2020 har utbildning tyvärr inte kunnat genomföras pga. Covid-19.			
Vi bygger nytt, mycket och bra	🟡 Risk för höga reparationskostnader, framför vatten o mögelskador i småhusen ombyggda runt 70-talet. Men även risk omfattanden vattenskador i flerbostadshusen.	3	3	9
	Analys Stora delar av vårt bestånd är i behov av stambyte. Ett strategiskt val har gjorts, att gå från totalombyggnad till stambyte för att kortsiktigt kunna öka volymen av stambyten. Det kommer dock ta många år innan våra akuta reparationskostnader minskar.			
	Höga radonvärden			
Vi är lönsamma	🔴 Beroende av utvecklingen på lokalmarknaden	4	5	20
	Analys Med anledning av Covid-19 är det många lokalhyresgäster som kontaktat oss för hyresrabatter och anstånd. I det korta perspektivet kommer det påverka bolagets kassaflöde. I det längre perspektivet finns risk för konkurser, tomma lokaler och en vikande lokalmarknad. Vi arbetar med hyresrabatter och anstånd för att minska de korta- och långsiktiga effekterna.			

Övergripande mål	Risk	Konsekvens	Sannolikhet	R-tal
	 Osäker kostnadsutveckling	3	3	9
	 Stora lokalobjekt som hyrs av en hyresgäst	3	4	12
	<p>Analys Vi har ett antal stora objekt; ofta hela byggnader som hyrs av en hyresgäst. Det är ambassader, föreningsgårdar mm. Vi överväger kontinuerligt delning av dessa objekt för att minska risktagandet. Objekten är emellertid svåra att dela i fler enheter av antikvariska hänsyn myndighetskrav mm.</p>			
Vi har en av Sveriges bästa arbetsplatser	 Sårbar organisation	4	4	16
	<p>Analys Stadsholmen har en förhållandevis liten organisation där många tjänster består av en enskild medarbetare. Vi har periodvis haft hög sjukfrånvaro, vilket belastar övriga organisationen och skapar stress. En genomlysning sker för att se över organisationen och minska sårbarheten.</p>			