



**STADSHOLMEN**

# **Tertialrapport Apr 2021**

---

Stadsholmen













# 1 Mål/Nyckeltal

## 1.1 Vår service är kundorienterad, proaktiv och effektiv

Resultatet från årets kundenkät presenteras i augusti, men bedömningen i dagsläget är att vi ska uppfylla våra uppsatta mål. Framför allt genom att vi fortsätter jobba löpande och strukturerat med vår kommunikation samt förebyggande ronderingen.

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.









Det är svårt att bedöma effekterna av Covid-19. Det finns dock risk att minskad servicenivå, ekonomiska svårigheter framförallt hos många lokalhyresgäster kan ha påverkan på enkätresultatet.






Indikator	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2020
 Antal samtal till boförmedlare/kundtjänst	Månad				16
 Anträffbarhet boförmedlare, %	Månad				56,3
  Serviceindex, bostäder	Tertial		83		83,4
  Rent och snyggt	År				
  Serviceindex lokaler	Tertial		84		84,3
 Vakanser, lokaler %	Månad	1,4			1,7
 Antal avhysningar	Tertial	0			
  Index ta kunden på allvar	Tertial		85		

## 1.2 Våra stadsmiljöer och fastigheter är hållbara och TRYGGA

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 hösten planeras trygghetsvandringar och hyresgästdialoger för ytterligare ökat trygghet.

Vi fortsätter att utveckla arbetet med störningar och oriktiga hyresförhållanden i syfte att öka den upplevda tryggheten och den generella trivseln bland boende. Den 1/6 bildas en bo-social enhet på Svenska Bostäder med särskilt avsatta resurser som kommer arbeta med störningar, oriktiga hyresförhållande och hyres- o krav-rådgivning. Denna enhet kommer också arbeta med Stadsholmen.

Indikator	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2020
  Trygghetsindex, bostäder	Tertial		81,5		81,5
  Produktindex, bostäder	Tertial		78,5		78,8
  Produktindex lokaler	Tertial		78		77,7
 Radon, antal mätplatser (lägenheter/lokaler) med radonhalt överstigande riktvärdet där åtgärder genomförts alt. pågår / totalt antal mätplatser med radonhalt överstigande riktvärde.	Tertial	100 %			100 %
 Antal påbörjade utredningar avseende oriktiga hyresförhållanden.	Tertial	11	30		30









Indikator	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2020
 OVK, antal lägenheter med påbörjade åtgärder + med pågående besiktningar + som är godkända / totalt antal lägenheter som omfattas av OVK-lagstiftningen	Tertial	98 %			100 %
 Legionella, totalt antal lägenheter minus antal lägenheter där värmecentralen har vvc-returtemperatur som understiger 50 grader (efter ev avräkning enligt faktor, se beskrivning) / totalt antal lägenheter tillhörandes värmecentraler med varmvattencirkulation.	Tertial	100 %			99,1 %
 Inomhusmiljöärenden hos miljöförvaltningen	Tertial	2			2
  Antal friställda lägenheter från otillåten uthyrning	Tertial	2	8		

### 1.3 Våra stadsmiljöer och fastigheter är HÅLLBARA och trygga

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 och varsammare renoveringar. Två projekt genomfördes under 2020 med gott resultat, utvärdering och utveckling av modellen sker löpande. Ytterligare ett samråd där hyresgästerna godkänt åtgärderna är genomfört, produktionen var planerad att ske under 2021, men flyttas till 2022. Ett samråd har strandat där ett fåtal hyresgäster inte godkänt åtgärderna, vilket försenat projektet. En del samråd, förstudier och genomförande har flyttats fram pga Covid-19.

Strandat samråd och covid-19 får stor påverkan 2021 års investeringsvolym.

I övrigt pågår arbete med underhållsstrategin med fokus på varsam renovering och hållbarhet.

Indikator	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2020
  Köpt energi	Tertial	186,2	188		181,4
  Antal påbörjade lägenheter i helombyggnader, ack	Tertial	1	4		5
  Antal färdigställda lägenheter i helombyggnader, ack	Tertial				17
 Investeringar i Stadsholmen	Tertial	4	73 mkr	42	85
 Andel medarbetare som gjort hållbarhetsutbildningen	År	86 %	100 %		86 %

### 1.4 Vår ekonomi är långsiktigt hållbar

#### Bokslut per 2021-04-30

Stadsholmens operativa resultat per april är 24,3 mnkr, vilket är 8,2 mnkr bättre än prognosticerat. Orsaken till det positiva resultatet är främst att många säsongsbetonade renoveringar såsom fönster och takprojekt inte har kommit igång ännu.

Drifnetto exklusive markavgifter och fastighetsskatt uppgår till 57,8 mnkr att jämföra med 48,9 mnkr i prognosen.

Investeringsvolymen blev 6,0 mnkr, vilket är 10,2 mnkr lägre än periodens prognos.

#### Avvikelseanalys mellan utfall jan-april och prognos

##### Intäkter

Intäkterna för perioden uppgick till 119 097 tkr vilket är 1 514 tkr lägre än prognosticerat vilket till största delen beror på ökade Covidrabatter. Bostadshyrorna ligger lite under prognosen men detta är endast en periodiseringseffekt då

hyreshöjningen gjordes per den 1 mars. Även lokalhyresintäkterna ligger något lägre än prognosen, men där har vi några större förhyrningar som kommer att generera ökade intäkter, gäller Mariedal 1 som kommer att hyras ut från 1/7 och två lokaler i kvarteret Daedalus.

De beräknade hyresrabatterna till följd av Covid-19 antas bli 7 718 tkr brutto. Vi räknar dock med att få tillbaka 3 540 tkr i statligt stöd, vilket ger en nettokostnad på 4 181 tkr. I denna prognos har vi även inkluderat Covidrabatter för kvartal 2 med 2 500 tkr och -1000 i statligt stöd, vilket ger en nettokostnad på 1 500 tkr.

Under mars månad gjordes slutreglering för lägenhetsbranden på Södermannagatan 30. Stadsholmen erhöll 2 044 tkr i försäkringsersättning, men den totala kostnaden för att återställa lägenheten och trapphuset uppgick till 3 206 tkr. Självrisk 462 tkr och beräknat åldersavdrag på 500 tkr belastade föregående års resultat. Försäkringsbolaget minskade vår ersättning med ytterligare åldersavdrag om 315 tkr som kostnadsförts under april månad.

I brandlägenheten på Nytorrgsgatan pågår fortfarande renoveringsarbeten och slutreglering från försäkringsbolaget kommer att ske så snart lägenheten är färdigställd. Under föregående år kostnadsfördes självrisk om 462 tkr samt beräknat åldersavdrag om 550 tkr, inga ytterligare kostnader för denna lägenhet har belastat 2021 års resultat. Det finns risk att vi kommer att drabbas av ytterligare åldersavdrag från försäkringsersättningen i samband med slutreglering, men då det är osäkert hur stort beloppet blir har vi inte gjort någon prognosförändring för denna kostnad.

Uthyrningsläget för bostäder är gott, just nu har vi endast en lägenhet till förmedling, men vi har några pågående renoveringar som kommer att vara färdigställda inom kort.

Outhyrda lägenheter					
Fastighet	202101	202102	202103	202104	Kommentarer
ERISICHTON 3	1				Uthyrd från 1/2
KATTFOTEN STÖRRE 31		0,5	0,5		Uthyrd från 15/3
BONDEN STÖRRE 45	1	1	1		Uthyrd från 1/4
HELENEBORG 1				1	Uthyrning pågår
SVALGÅNGEN 6			1	0,5	Uthyrd från 15/4
VÄSTERGÖTLAND 24			1		Uthyrd från 1/4
DROTTNINGEN 13			0,5		Uthyrd från 15/3
<b>Summa lägenheter för uthyrning</b>	<b>2</b>	<b>1,5</b>	<b>4</b>	<b>1,5</b>	

Under april månad har vi haft 17 stycken lägenheter tomställda för renovering eller i avvaktan på renovering/ombyggnad. Av dessa används två lägenheter som entreprenörslokaler i samband med renoveringsprojekt och en lägenhet används för evakuering. En Lägenhet i fastigheten Terrassen 16 är brandskadad sedan maj 2020 och sanerings- och renoveringsarbeten pågår fortfarande. Fyra lägenheter på Mariaberget är tomma i avvaktan på Mariabergslyftet, men då dessa projekt har försenats överväger vi att hyra ut dem på korttidskontrakt.

Lägenheter under ombyggnad					
Fastighet	202101	202102	202103	202104	Kommentarer
ALSTAVIK 1	1	1	1	1	Evakueringslägenhet
ERISICHTON 3			1	1	Hyr ut fr 1/6
MEDUSA 5	1	1	1	1	Stambyte och helrenovering pågår, klart 1/10
FOTANGELN 1	1	2	2	2	Tomma i avvaktan på Mariabergslyftet, projektet skulle ha startat i augusti, men har nu flyttats fram till januari pga Covid-19
FOTANGELN 5	2	2	2	2	1 lgh är uthyrd fr 1/5 och 1 lgh beräknas bli uthyrd fr 1/6

Lägenheter under ombyggnad					
TRAPPAN 5	1	1	1	1	Inre UH pågår, beräknas klart 1/8
LILLA PRYSSAN 1	1	1	1		Uthyrd från 1/4
TOFFLAN 1	1	1	1	1	Tom i avvaktan på Mariabergslyftet
TOFFLAN 4	1	1	1	1	Används som entreprenörslokal under Mariabergslyftet
KATTFOTEN STÖRRE 31	1	0,5			Uthyrd från 15/3
KATTFOTEN MINDRE 10			1	1	Inre UH pågår klart 1/7
PELARBACKEN STÖRRE 30			1	1	Inre UH pågår klart 1/6
STUREN MINSTA 2	1	1	1	1	Används som entreprenörslokal under renovering Nofo
GRINDVAKTEN 1	1	1	1	1	Renovering inkl stambyte pågår beräknas klar till 1/10
VÄSTERGÖTLAND 24		1			
DROTTNINGEN 13	1	1	0,5		Uthyrd från 15/3
DROTTNINGEN 5	1	1	1	1	Inre UH pågår, beräknas klart 1/8
TERRASSEN 16	1	1	2	2	1 lgh renovering efter brand pågår sedan maj 2020. 1 lgh behöver stambytas och renoveras men kalkylen går ej ihop
<b>Summa lägenheter under ombyggnad</b>	<b>15</b>	<b>16,5</b>	<b>18,5</b>	<b>17</b>	

### Driftkostnader

Driftkostnaderna för perioden uppgår till 61 293 tkr, vilket är 10 392 tkr lägre än prognosen.

Köpta tjänster uppgår till 12 527 tkr vilket är 239 tkr högre än vår prognos. Vi har minskat prognosen för städtjänster med 200 tkr då årets prishöjning blev lägre än beräknat samtidigt har vi ökat prognosen med 300 tkr för klottersanering på grund av högt utfall hittills i år. Prognosen för taksättning ligger på 5 800 tkr och baseras på erhållna fakturor samt fasta kostnader. Beloppet överstiger budget med ca 3 100 tkr. Vi har haft ett möte med entreprenören om orimligheten i deras fakturering men vi är fortfarande oense om beloppet och det är oklart hur stora krediteringar vi kan få.

Kostnaderna för akuta och planerade reparationer är 18 065 tkr vilket är 9 911 tkr lägre än prognosen. Utfallet är lågt på grund av att många projekt är säsongsbetonade såsom fönsterrenoveringar och takmålning. Vi har också svårt att räkna hem enstaka stambyten och lägenhetsrenoveringar då entreprenadkostnaderna har stigit väldigt mycket.

Taxebundna kostnaderna uppgår till 18 749 vilket är 104 tkr högre än prognosen. Det är kostnaderna för el och värme som har ökat. Prognosen för el har ökat med 400 tkr jämfört med föregående prognos och budget och värmekostnaderna har ökat med 300 tkr jämfört med föregående prognos och med 888 mot budget.

Personalkostnader tjänstemän ligger 275 tkr lägre än prognosen och beror på att vi har budgeterat för att anställa en ombyggnadskoordinator och en ekonom, men ingen av dessa rekryteringar är klara ännu. Vi har därför minskat årsprognosen med 1 659 tkr för de försenade rekryteringarna samt även för lägre pensionskostnader.

Markavgifter och fastighetsskatt 12 872 tkr, ligger i nivå med budget.

Årets avskrivningar uppgår till 13 409 tkr vilket är 257 tkr lägre än budget. Prognosen för fastighetsavskrivningarna har justerats ned men 1 597 tkr för helåret då flera av våra större projekt inom Mariabergslyftet har försenats till följd av

Covid -19. Samtidigt har vi ökat prognosen med 816 tkr för byggnadsinventarier då vi planerar att genomföra etapp 2 av badrumsrenoveringar i Hotel Nofo.

### Covid-19

Nedanstående tabell visar de ekonomiska effekterna vi har kunnat mäta till följd av Covid -19. Stadsholmen hade planerat att genomföra ett stambytesprojekt inom Mariabergslyftet i fastigheten Fotangeln 1 med start i augusti. Efter noggranna överläggningar har vi nu konstaterat att det kommer att bli svårt att genomföra projektet på ett smittsäkert sätt då alla hyresgäster ska bo kvar i sina lägenheter och endast har en gemensam lokal för tvätt och hygienändamål. Planen är nu istället att starta detta projekt i januari med risk för en hel del prishöjningar.

Aktivitet	Belopp i Tkr	Kommentar
Hyresrabatter Q1-Q2	-4 181	Avser vår kostnad efter erhållet statligt stöd
Hyresförluster	-2 000	Uppskattade hyresförluster
<b>Summa kostnadsökningar p.g.a. Covid-19</b>	<b>-6 181</b>	

### Investeringar











Investeringsutgiften hittills i år uppgår till 5 994 tkr vilket är 10 195 tkr lägre periodens prognos och 18 495 lägre än periodens budget. Det låga utfallet beror till stor del på att flera av våra projekt har tappat i tempo på grund av pandemin men också på grund av projektledarbyten och sjukskrivningar.




Helårsprognosen uppgår till 41 629 tkr att jämföra med föregående månads prognos som var 61 340 och budgeten på 73 472 tkr. Orsaken till den senaste prognosförändringen är att stambytesprojektet i Fotangeln 1 har flyttats till 2022 på grund av Covid-19.

Projektet Trappan 5 som var planerat att gå i produktion under året kommer inte att kunna startas, då någon överenskommelse med hyresgästerna i fastigheten ej har träffats. Ärendet kommer därför att drivas vidare till hyresnämnden med stora förseningar som följd. Prognosen i detta projekt har därför minskats med 15 mnkr. I flera av projekten inom Mariabergslyftet har det blivit förskjutningar i tiden för projekten vilket har resulterat i sänkta prognoser för innevarande år för nedanstående projekt;

#### Projekt      Prognosförändring till följd av förseningar

Fotangeln 1	18,8 mnkr
Trappan 5	14,3 mnkr
Tofflan 3	1,7 mnkr
Summa	34,8 mnkr

Indikator	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2020
  Resultat efter finansiella poster, tkr	Månad	24 323	63 751	66 126	65 236
  Driftnetto exkl markavgifter och fastighetsskatt, mnkr	Månad	58 mnkr	163 mnkr	165 mnkr	161 mnkr
 Antal bostäder utan intäkt (månadsutfall)	Månad	20			18
 Investeringar under året, mkr	Månad	6	73	42	
 Kostnad för processförluster (3081) ack, tkr	Månad	59		200	243
 Kostnad för tomställda bostäder (3087) ack, tkr	Månad	432		1 350	3 328
 Utestående fordringar, % av debiterat	Kvartal				10
 Konstaterade hyresförluster, tkr (kto 6351)	Kvartal				1 188

Indikator	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2020
 Andel projekt med avvikelse i projektbudget (prognos jmf investeringsbeslut)	Tertial	0 %			
 Resultat efter avskrivningar	Månad	27,2 mnkr	69,3 mnkr	71,7 mnkr	
 Driftnetto/kvm	Månad	203	815	563	

## 1.5 Vår arbetsplats är hållbar och innovativ

I Aktivt medskapandeindex (AMI) enkäten 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 organisatoriska hinder som måste hanteras.







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

Vårt pågående projekt "ett effektivt och hållbart Stadsholmen" fortsätter. Ett antal utvecklingsområde är identifierade. En organisationsjustering kommer ske den 1/6, uthyrning av bostäder flyttar över till Svenska Bostäder och ansvaret för de bo-sociala frågorna samordnas i en ny enhet på Svenska Bostäder. Organisationsförändringen är ett led till minskad sårbarhet, ökad effektivitet och mer fokus på trygghetsfrågor.







Under våren kommer vi inleda en pilot där kundcenter kommer bemanna Stadsholmens reception. Syftet är att ta hand om inkommande kundärenden oavsett vilket väg de kommer in och att skapa ett närmare lokalt samarbete för att kunna lösa en större andel av ärendena utan att ärendet skicka vidare i företaget.

Innan sommaren kommer vi också påbörja arbetet med kultur och beteende.

Arbetet med att ta fram byggnadsvårdutbildning pågår tillsammans med kulturhusrådet.

Indikator	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2020
 Sjukfrånvaro, %, rull 12-mån	Tertial	3			6,9
 Aktivt medskapandeindex AMI (Stadens undersökning)	Tertial	76	82		75
 Index Bra arbetsgivare	År				
 Trustindex Great Place to Work	År				
 Antal inkomna förbättringsförslag och avvikelser	Tertial				
 Antal genomförda förbättringar	Tertial				

## 1.6 Fastighetsinformation

Indikator	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2020
 Yta bostäder, vägd, tusentals kvm	Månad	111			111
 Yta lokaler, vägd, tusentals kvm	Månad	89			89
 Totalyta, vägd, tusentals kvm	Månad	200			200
 Antal lägenheter	Månad	1 637			1 637
 Antal lokaler	Månad	899			897
 Antal bilplatser	Månad	74			70

## 2 Aktiviteter

### 2.1 Vår service är kundorienterad, proaktiv och effektiv

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Aktivitetsansvarig	Analys
✓ Se över organisation och processen kring uthyrning, inflyttning och avflyttning.	2021-01-01	2021-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2021-04-22</b> Översyn är genomförd och förankrad. Organisationsförändring kommer ske den 1/6.
▶ Förstärka kundfokus genom vårt varumärkesarbete för att leva upp till våra löften om att vara pålitliga, respektfulla och engagerade i vårt arbete.	2021-01-01	2021-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2021-04-22</b> Arbete pågår.
▶ Införa en kundpanel bestående av hyresgäster för ökat kundfokus.	2020-01-01	2021-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2021-04-22</b> Aktivitet planeras till hösten.
▶ Vi ska genomföra veckovis uppföljning av Kundvisaren och KC-statistiken i bovårds- och boförmedlare-teamen. Analysera avvikelser och föreslå åtgärder för ökad lösningsgrad tidigt i processen i syfte att minska antalet ärenden	2021-01-01	2021-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2021-04-22</b> Arbete med utveckling av statistik för ökad proaktivitet och ökad lösningsgrad pågår.
▶ Lokalförhandlarna och bovården ska gemensamt besöka de 30 viktigaste lokalhyresgästerna i syfte att stämma av behov, önskemål och stärka relationer.	2021-01-01	2021-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2021-04-22</b> Både antalet och principen för vilka hyresgäster som är viktiga har påverkats av Covid-19. Vi har under första tertiet haft dialog med betydlig fler lokalhyresgäster än målet för året.
▶ Medverka i att utveckla den digitala kundresan genom att objektsspecialister bidrar med sin kunskap. Successivt höja den digitala mognaden hos medarbetarna.	2021-01-01	2021-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2021-04-22</b> Flera medarbetare har tagit stort ansvar som objektsspecialister i våra it-system. De har bidragit till ökat kompetens inom bolaget.











### 2.2 Våra stadsmiljöer och fastigheter är hållbara och TRYGGA

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Aktivitetsansvarig	Analys
✓ Utveckla arbetsmetoden för trygghets- och kompisrondering	2021-01-01	2021-05-31	Fredrik Juhnell	<b>2021-04-22</b> Ny arbetsmodell för trygghets- och kompisrondering är framtagen och är uppdelat i två aktiviteter. Dels en "Trygghetsrondering" som sker under vår och höst med boendedialog. Vi kommer också införa en NKI-rondering där alla medarbetare parvis ronderar bovårds-områden utifrån underhållsfrågor med fokus på NKI.
▶ Ta fram en plan för att successivt genomföra trygghetsskapande åtgärder i skalskydd och källare i särskilt utsatta fastigheter..	2021-01-01	2021-05-31	Fredrik Juhnell	<b>2021-04-22</b> Arbete pågår, särskilt utsatta fastigheter är utpekade.
▶ Säkerställ att lokala arbetssätt överensstämmer med	2021-01-01	2021-05-31	Fredrik Juhnell	<b>2021-04-22</b> Översyn av organisationen är



Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Aktivitetsansvarig	Analys
bolagets rutiner och se över resursfördelning så att arbetet med oriktiga hyresförhållande och olovlig andrahandsuthyrning blir mer effektiv.				genomförd. Central bosocial grupp är skapad på Svenska bostäder där 4 heltidsresurser tillsätt för att arbeta med olovlig andrahandsuthyrning på Stadsholmen/Svenska Bostäder. Organisationsförändringen genomförs 1/6.

## 2.3 Våra stadsmiljöer och fastigheter är HÅLLBARA och trygga

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Aktivitetsansvarig	Analys
 Implementera modell för uppföljning av projekt ur ett kulturhistoriskt perspektiv	2021-01-01	2021-05-31	Fredrik Juhnell	<b>2021-04-22</b> Arbete pågår. Modell finns framtagen och utveckling av modell sker.
 Identifiera högpotentialfastigheter för energieffektivisering. Efter beslut och tilldelning av medel, planera och genomför åtgärder.	2021-01-01	2021-03-31	Fredrik Juhnell	<b>2021-04-22</b> Fastigheter är identifierade med förslag på åtgärder. Samordning av medel för åtgärd sker tillsammans med Svenska Bostäder.
  Samordna olika komponenters underhållsbehov och uppdatera behovsbedömningsplanen.	2020-01-01	2021-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2021-04-22</b> Uppdatering av behovsbedömningsplanen pågår. Inventering ska ske innan hösten
 Samordna olika komponenters underhållsbehov och utveckla behovsbedömningsplanen.	2021-01-01	2021-12-31	Fredrik Juhnell	
 Implementera den utvecklade underhållsstrategin med fokus på varsam renovering.	2021-01-01	2021-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2021-04-22</b> Arbete med att utveckla underhållsstrategin ytterligare pågår. implementering sker löpande under året.
 Vid varje behov av planerat underhåll, överväg om det är möjligt att renovera istället för att byta ut byggdelar.	2021-01-01	2021-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2021-04-22</b> Löpande arbete.
  Utveckla och implementera vår modell för stambyten (Mariabergslyftet).	2017-01-01	2021-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2021-04-22</b> Två projekt är färdigställda (Lilla Pryssan och Fotangeln). Ytterligare ett projekt går in i produktion under hösten (Fotangeln). Därtill inleds två projekt samrådsprocess efter sommaren (Tofflan 1 och 4). Utveckling och utvärdering sker löpande i samband med projekten.
 Fördjupa analysen för de byggnader med riskklass medel och uppåt för översvämning och övertemperaturer och ta fram förslag på åtgärder.	2021-01-01	2021-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2021-05-06</b> Pågår

## 2.4 Vår ekonomi är långsiktigt hållbar










Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Aktivitetsansvarig	Analys
🟢 Löpande uppdatera och implementera framtagna rikthyror för lokaler	2020-01-01	2021-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2021-04-22</b> Arbetet med villkorsförändringar för lokalhyresgäster har minimerats till följd av Covid-19.
🟢 Genomföra analys av kostnaderna för inre underhåll.	2021-01-01	2021-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2021-04-22</b> Startar efter sommaren.
🟢 Göra kalkylberäkningar på alla projekt som innehåller investeringsandel. Säkerställa förankring och beslutsprocess.	2021-01-01	2021-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2021-04-22</b> I alla projekt/underhållsåtgärder med investeringsandel på >100 tkr ska beslutsunderlag med kalkyl finnas som underlag för beslut.
🟢 Säkerställa intäkter enligt avtal med hyresgästföreningen i olika projekt och underhållsåtgärder.	2021-01-01	2021-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2021-04-22</b> Förhandlingar pågår med hyresgästföreningen.
🟢 Aktivt arbeta för att allt som kan vara uthyrt är uthyrt (bostäder, lokaler, förråd, garage, p-platser).	2021-01-01	2021-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2021-04-22</b> Löpande arbete och uppföljning sker.

## 2.5 Vår arbetsplats är hållbar och innovativ

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Aktivitetsansvarig	Analys
🟢 Förstärka det interna samarbetet genom att förtydliga våra ledords (pålitliga, respektfulla, engagerade) betydelse gentemot varandra.	2020-01-01	2021-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2021-04-22</b> Påbörjas innan sommaren.
🟢 Alla medarbetare ska delta i utbildning/seminarier som stärker vår kompetens kopplat till vårt byggnadsvårdande uppdrag	2021-01-01	2021-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2021-04-22</b> Arbete med att ta fram internutbildning pågår.
🟢 Fortsätta arbetet och implementera projektet "en hållbar och effektiv organisation"	2021-01-01	2021-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2021-04-22</b> Pågår, etapp 1 genomförs 1/6.
🟢 Använda SB kortleken (minst 1 gång/termin) för dialog kring värderingar och bemötandefrågor.	2021-01-01	2021-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2021-04-22</b> Pågår enligt plan.
🟢 Bjuda in SB till kärnverksamheten på Stadsholmen för att delta i en gemensam aktivitet under året. Minst en aktivitet ska arrangeras.	2021-01-01	2021-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2021-04-22</b> Planeras till hösten.
🟢 Verksam som punkt på alla teammöten. Fånga upp, förmedla vidare och återkoppla kring förbättringsförslag.	2021-01-01	2021-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2021-04-22</b> Pågår.

## 2.6 Fastighetsinformation

### 3 Riskuppföljning

Övergripande mål	Risk	Konsekvens	Sannolikhet	R-tal
Vår service är kundorienterad, proaktiv och effektiv	 För lågt kundfokus	4	2	8
	<b>Analys</b> Arbete pågår med värderingar och förhållningssätt mot varandra och våra kunder.			
	 Beroende av entreprenörer	4	3	12
	<b>Analys</b> 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.			
Våra stadsmiljöer och fastigheter är hållbara och TRYGGA	 Avvägning mellan hyresgästers önskemål och varsamhet och kulturhistoriska hänsyn	4	2	8
	<b>Analys</b> För att uppfattas som 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. Särskilt byggnadsvårdsutbildning tas fram tillsammans med kulturhusrådet för att stärka kompetensen.			
Våra stadsmiljöer och fastigheter är HÅLLBARA och trygga	 Risk för höga reparationskostnader, framför vatten o mögelskador i småhusen ombyggda runt 70-talet. Men även risk omfattanden vattenskador i flerbostadshusen.	3	3	9
	<b>Analys</b> 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. Pandemin har fördröjt en del projekt, vilket förlänger tidplanen avseende stambyten.			
	 Höga radonvärden	3. Kännbar	4. Sannolikt	12
	<b>Analys</b> Under 2021 sker drygt 200 radonmätningar i lägenheter. Förhöjda värden i en enskild lägenhet kan innebära betydande kostnader för åtgärd.			
Vår ekonomi är långsiktigt hållbar	 Beroende av utvecklingen på lokalmarknaden	5	4	20
	<b>Analys</b> 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.			
	 Osäker kostnadsutveckling	4	3	12
	<b>Analys</b> Vi kan inte förutse utveckling av elpriser samt kostnader för taksikotning; två stora poster i driftbudgeten. Vi har budgeterat med nuvarande förutsättningar.			
	 Stora lokalobjekt som hyrs av en hyresgäst	3	3	9
	<b>Analys</b> 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 rishtagandet. Objekten är emellertid svåra att dela i fler enheter av antikvariska hänsyn myndighetskrav mm.			
Vår arbetsplats är hållbar och innovativ	 Sårbar organisation	5	3	15
	<b>Analys</b> 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. Under 2021 har sjukfrånvaron varit låg, åtgärder och organisationsförändringar			

Övergripande mål	Risk	Konsekvens	Sannolikhet	R-tal
	planeras för ökad effektivitet och minskad sårbarhet.			