



STADSHOLMEN

Tertialrapport 2021-2

Stadsholmen

1 Mål/Indikatorer

1.1 Vår service är kundorienterad, proaktiv och effektiv

Resultatet från årets kundenkät presenterades i augusti. Stadsholmen fick förra året sitt högsta resultat genom tiderna både när det gäller service och produkt för både bostäder och lokaler. Resultatet 2021 visar ytterligare ökad kundnöjdhet. Stadsholmen når alla sina kundmål för 2021 bortsett från produktindex för lokaler.










Serviceindex för bostäder minskar med 0,3%-enheter, men målet för 2021 nås. Områden där vi ytterligare gått framåt sedan 2020 är trädgård/utemiljö, rent & snyggt och trygghet. Vi kan se att vårt trygghetsarbete med förebyggande ronderingar, uppföljning av entreprenörer har gett ett positivt resultat. Extra glädjande är att vårt bemötande fortsätter att öka där 93,8% av våra hyresgäster är nöjda eller mycket nöjda. Det finns fortsatt utvecklingspotential inom processer som felanmälan, hur snabbt vi åtgärdar fel. En del hyresgäster upplever att det är svårt att nå rätt person och att svarstider är långa. Pandemin har säkert haft viss påverkan en del av dessa frågor, men är inte hela förklaringen.

Produktindex bostäder ökar med 1,3%-enheter. Framförallt får vi bättre betyg på vår utemiljö och allmänna utrymmen. Betyget för värmekomforten både vinter- och sommartid backar mot 2020.

Serviceindex lokaler fortsätter öka från förra årets höga resultat. Ökning sker inom alla områden, rent, snyggt och tryggt, ta kunden på allvar och hjälp när det behövs. Vårt proaktiva arbete med lokalhyresgästerna under pandemin och en välfungerande lokalenhet har gett ett gott resultat.

Produktindex lokaler har minskat med 1,4%-enheter sedan 2020. Det är framförallt den upplevda värmekomforten och ventilation som påverkar resultatet negativt. Betyget för utemiljö ökar även på Lokalerna.

Sammanfattningsvis får vi bra betyg av våra hyresgäster. Vi når de flesta av våra mål och vi har fått tydlig återkoppling på vilka områden vi ska fokusera det fortsatta förbättringsarbetet.

Indikator	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2020
  Serviceindex, bostäder	Tertial	83,1	83	83,1	83,4
  Rent och snyggt	År	80,8			
  Serviceindex lokaler	Tertial	85,2	84	85,2	84,3
 Antal avhysningar	Tertial	0			
  Index ta kunden på allvar	Tertial	84,9	85	84,9	














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 som ökar med 1,3% enheter från 2020. Vår utmaning att hitta trygga skalskydd som är förenade med varsam byggnadsvård kräver individuell hantering. Betyget för skalskyddet ökar något, men från låga nivåer jämfört med branschen. Den personliga tryggheten i lägenhet, trapphus är mycket hög.

Vi fortsätter att utveckla arbetet med störningar och oriktiga hyresförhållanden i syfte att öka den upplevda tryggheten och den generella trivselsn bland boende.

Den 1/6 genomfördes en organisatorisk förändring avseende arbetet med störningar och oriktiga hyresförhållande. En Bo-socialenhet bildades gemensamt med Svenska Bostäder där det finns särskilt avsatta resurser för som arbetar med störningar, oriktiga hyresförhållande och hyres- o kravrådgivning. Det är för tidigt att se någon effekt av den förändringen.

Vårt samarbete med fastighetsägarna och föreningen Ett hållbart & lustfyllt Gamla Stan fortsätter med klotterinventering och natrondering för ökat trivsel och trygghet i Gamla stan.









Indikator	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2020
  Trygghetsindex, bostäder	Tertial	82,8	81,5	82,8	81,5
  Produktindex, bostäder	Tertial	79,8	78,5	79,8	78,8
  Produktindex lokaler	Tertial	76,3	78	76,3	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	12	30		30
 OVK, antal lägenheter med påbörjade åtgärder + med pågående besikningar + 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	98,7 %			99,1 %
 Inomhusmiljöärenden hos miljöförvaltningen	Tertial	3			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, hållbara 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.

Inför höstens samråd arbetar vi vidare med att implementera den nya underhållspolicyn där fokus ligger på varsam renovering, LCA-analyser genomförs för att utvärdera olika lösningar och vägleda för att vidta hållbara åtgärder.

Indikator	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2020
  Köpt energi	Tertial	186,8	188		181,4
  Antal påbörjade lägenheter i helombyggnader, ack	Tertial	4	4		5
  Antal färdigställda lägenheter i helombyggnader, ack	Tertial				17
 Investeringar i Stadsholmen	Tertial	21	73 mkr	45	85
 Andel medarbetare som gjort hållbarhetsutbildningen	År	86 %	100 %		86 %

1.4 Vår ekonomi är långsiktigt hållbar

Prognos för helåret 2021

Stadsholmens operativa resultat beräknas bli 69,6 mnkr, vilket är 4,3 mnkr bättre än föregående prognos och 5,9 mnkr bättre än ursprunglig budget som var 63,8 mnkr.

Driftnetto exklusive markavgifter och fastighetsskatt beräknas bli 167,8 mnkr att jämföra med 163,7 mnkr i föregående prognos.

Investeringsvolymen planeras bli 45,1 mnkr, vilket är 3,2 mnkr högre än föregående prognos och 28,4 mnkr lägre än ursprunglig budget.

Intäkter

Intäkterna för helåret är beräknade till 366,8 mnkr vilket är 5,0 mnkr högre än föregående prognos och ca 8,5 mnkr bättre än budget. En stor del av intäktsökningen är en försäkringsersättning om 3,8 mnkr för en lägenhetsbrand på Nytorngsgatan som inträffade under 2020. Stadsholmen har även ansökt om statligt stöd från Länsstyrelsen med 3,4 mnkr för 50 % av de hyresrabatter vi har beviljat våra hyresgäster under kvartal 1-3.

Uthyrda lägenheter

Under sommaren har det uppstått vakanser i två lägenheter. Båda dessa är uthyrda från och med 1 oktober.

Antal lgh	Jan	maj	aug
Evakuering/ombyggnad	11	10	11
Inre underhåll	4	5	5
Under uthyrning	2	2	2
Summa	17	17	18

Uthyrtyr på grund av ombyggnad

Under perioden juni till augusti har vi haft mellan 15 och 17 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 är nyligen avslutade. Tre lägenheter på Mariaberget är tomma i avvaktan på Mariabergslyftet, men då dessa projekt har försenats kommer vi att hyra ut dem på korttidskontrakt. Två lägenheter är föremål för enstaka stambyten, men båda är i slutfasen och kommer att hyras ut inom kort. I övriga lägenheter pågår det inre underhåll och därefter kommer de att hyras ut.

Driftkostnader

Driftkostnaderna är beräknade till 198 986 tkr vilket är 870 tkr högre än föregående prognos. Orsaken till ökningen är framför allt kostnader för den lägenhetsbrand på Nytorngsgatan som inträffade i maj 2020. Vi har nu fått en slutreglering av skadan från försäkringsbolaget med 3 780 tkr som redovisas som övrig intäkt, samtidigt som kostnaden för att återställa lägenheten var 5 350 tkr vilket redovisas som en akut reparation efter avdrag för uppskattat åldersavdrag och den självrisk som redovisades 2020. Detta innebär att Stadsholmens nettokostnad för branden uppgår till 1 570 tkr, varav 547 tkr belastar årets resultat.

De planerade reparationerna är oförändrade mot föregående prognos och den totala kostnaden ligger ca 1 700 tkr under ursprunglig budget.

Övriga driftkostnader som har justerats i denna prognos är personalkostnaderna som har minskats med 1 035 tkr till följd av den omorganisation som genomförts under året, samt senarelagda rekryteringar för två vakanta tjänster. Dataprogram och licenser har minskats med 200 tkr på grund av lågt utfall under året. Orsaken till detta är troligtvis att behovet av anpassningar av hemsidans koppling till Fast2 har minskat nu när systemet är mera inarbetat.

Prognosen för hyresförluster har minskats med 400 tkr tack vare att flera av våra lokalhyresgäster som har haft stora ackumulerade skulder, har börjat att betala av på dessa. Vi har arbetat väldigt aktivt själva (utöver det Inrum jobbar med) och kontaktat de hyresgäster som har stora skuldsaldon och erbjudit dem relativt generösa avbetalningsplaner, vilket har gett gott resultat.

Prognosen för verksamhetskonsulter har ökat med 500 tkr då utfallet ligger högt. kostnadsökningen beror på köpta konsulttjänster pga ej tillsatta vakanta tjänster. Fastighetsavskrivningarna har minskats med 141 tkr till följd av förseningar i Mariabergslyftet.

Covid-19

Stadsholmen har fortsatt att bevilja rabatter till de hårdast drabbade lokalhyresgästerna, men vi ser också att behovet av hyresrabatter har minskat. Stadsholmens totala kostnad för Covid-rabatter beräknas bli 3 957 tkr. Under sommaren har många verksamheter börjat gå lite bättre. De som fortfarande är hårt drabbade är de verksamheter i Gamla stan som riktar sig till utländska turister.

Vi har också flera hyresgäster som har dragit på sig stora hyresskulder under pandemin. Vi för en löpande dialog med dem och försöker upprätta realistiska avbetalningsplaner så att deras verksamheter kan återhämta sig.












Vi har sänkt vår prognos för befarade hyresförluster med 400 tkr då vi sett att flera hyresgäster har börjat betala av på sina skulder.



Aktivitet	Belopp i Tkr	Kommentar
Hyresrabatter Q1	-2 563	Avser vår kostnad efter erhållet statligt stöd
Hyresrabatter Q2	-1 020	Avser vår kostnad efter erhållet statligt stöd
Hyresrabatter Q3	-374	Avser vår kostnad efter erhållet statligt stöd
Hyresförluster	-1 100	Uppskattade hyresförluster
Summa kostnadsökningar p.g.a. Covid-19	-5 057	

Investeringar

Helårsprognosen uppgår till 45 104 tkr att jämföra med föregående prognos som var 41 879 och budgeten på 73 472 tkr.

En av orsaken till den senaste prognosförändringen är att vi har beslutat att gå vidare med etapp 2 och 3 av stam- och badrumsrenoveringarna i kvarteret Sturen Minsta 2. Detta projekt har tillkommit sedan budgeten fastställdes och ökar investeringsvolym med 2 500 tkr. Ett annat projekt som har ökat i volym sedan föregående prognos är ombyggnaden i Mariedal 1, som har en utökad prognos med 2 352 tkr. Detta projekt har pågått under en lång tid och har succesivt ökat i omfattning. Lokalanpassningar har vidtagits utifrån den nya hyresgästens verksamhets som ökat både kostnader och intäkter. Dessutom har projektet drabbats av stora sprängningsarbeten och problem med restaurangventilationen i nybyggnaden vilket fördyrat projektet.

Indikator	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2020
 Resultat efter finansiella poster, tkr	Månad	58 711	63 751	69 611	65 236
 Driftnetto exkl markavgifter och fastighetsskatt, mnkr	Månad	124 mnkr	163 mnkr	168 mnkr	161 mnkr
 Antal bostäder utan intäkt (månadsutfall)	Månad	20			18
 Investeringar under året, mkr	Månad	21	73	45	
 Vakanser, lokaler %	Månad	0,9			1,7
 Kostnad för processförluster (3081) ack, tkr	Månad	123		200	243
 Kostnad för tomställda bostäder (3087) ack, tkr	Månad	996		1 350	3 328
 Utestående fordringar, % av debiterat	Kvartal	4,4			10
 Konstaterade hyresförluster, tkr (kto 6351)	Kvartal	20			1 188
 Andel projekt med avvikelse i projektbudget (prognos jmf investeringsbeslut)	Tertial				
 Resultat efter avskrivningar	Månad	62,5 mnkr	69,3 mnkr	75,1 mnkr	

Indikator	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2020
  Driftnetto/kvm	Månad	619	815	839	

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 en 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 skedde den 1/6, uthyrning av bostäder flyttade 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/sommaren har en pilot genomförts där kundcenter bemannat 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.

Ett arbete kring med företagskultur och värderingar är påbörjat.

Arbete med att ta fram byggnadsvårdutbildning pågår tillsammans med kulturhusrådet.

Indikator	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2020
 Sjukfrånvaro, %, rull 12-mån	Tertial	2,52			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	900			897
 Antal bilplatser	Månad	74			70

2 Aktiviteter

2.1 Vår service är kundorienterad, proaktiv och effektiv






Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Aktivitetsansvarig	Analys
<p>▶ Medverka i att utveckla den digitala kundresan genom att objektsspecialister bidrar med sin kunskap. Successivt höja den digitala mognaden hos medarbetarna.</p>	2021-01-01	2021-12-31	Fredrik Juhnell	<p>2021-09-07</p> <p>Flera medarbetare har tagit stort ansvar som objektsspecialister i våra it-system. De har bidragit till ökat kompetens inom bolaget.</p>
<p>▶ Lokalförhandlarna och bovärderna ska gemensamt besöka de 30 viktigaste lokalhyresgästerna i syfte att stämma av behov, önskemål och stärka relationer.</p>	2021-01-01	2021-12-31	Fredrik Juhnell	<p>2021-09-07</p> <p>Både antalet och principen för vilka hyresgäster som är viktiga har påverkats av Covid-19. Vi har under året haft dialog med betydligt fler lokalhyresgäster än målet för året.</p>
<p>▶ Förstärka kundfokus genom vårt varumärkesarbete för att leva upp till våra löften om att vara pålitliga, respektfulla och engagerade i vårt arbete.</p>	2021-01-01	2021-12-31	Fredrik Juhnell	<p>2021-09-07</p> <p>Planeringsdag med fokus på ledordens betydelse har genomförts.</p>
<p>▶ Införa en kundpanel bestående av hyresgäster för ökat kundfokus.</p>	2020-01-01	2021-12-31	Fredrik Juhnell	<p>2021-09-07</p> <p>Aktivitet planeras till hösten.</p>
<p>▶ Vi ska genomföra veckovis uppföljning av Kundvisaren och KC-statistiken i bovärd- och boförmedlarteamen. Analysera avvikelser och föreslå åtgärder för ökad lösningsgrad tidigt i processen i syfte att minska antalet ärenden</p>	2021-01-01	2021-12-31	Fredrik Juhnell	<p>2021-09-07</p> <p>Arbete med utveckling av statistik för ökad proaktivitet och ökad lösningsgrad pågår.</p>

2.2 Våra stadsmiljöer och fastigheter är hållbara och TRYGGA

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Aktivitetsansvarig	Analys
<p>Säkerställ att lokala arbetssätt överensstämmer med bolagets rutiner och se över resursfördelning så att arbetet med oriktiga hyresförhållande och olovlig andrahandsuthyrning blir mer effektiv.</p>	2021-01-01	2021-05-31	Fredrik Juhnell	<p>2021-09-07</p> <p>Översyn av organisationen är genomförd. Central bosocial grupp är skapad på Svenska bostäder där 4 heltidsresurser tillsätts för att arbeta med olovlig andrahandsuthyrning på Stadsholmen/Svenska Bostäder. Organisationsförändringen genomfördes 1/6.</p>
<p>✓ Utveckla arbetsmetoden för trygghets- och kompisrondering</p>	2021-01-01	2021-05-31	Fredrik Juhnell	<p>2021-09-07</p> <p>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 bovärd-områden utifrån underhållsfrågor med fokus på NKI.</p>

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Aktivitetsansvarig	Analys
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	2021-09-07 Arbete pågår, särskilt utsatta fastigheter är utpekade.

2.3 Våra stadsmiljöer och fastigheter är HÅLLBARA och trygga

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Aktivitetsansvarig	Analys
 Samordna olika komponenters underhållsbehov och uppdatera behovsbedömningsplanen.	2020-01-01	2021-12-31	Fredrik Juhnell	2021-09-07 Uppdatering av behovsbedömningsplanen pågår.
Implementera modell för uppföljning av projekt ur ett kulturhistoriskt perspektiv	2021-01-01	2021-05-31	Fredrik Juhnell	2021-09-07 Arbete pågår. Modell för uppföljning är framtagen, implementering pågår.
 Samordna olika komponenters underhållsbehov och utveckla behovsbedömningsplanen.	2021-01-01	2021-12-31	Fredrik Juhnell	
Identifiera högpotentialfastigheter för energieffektivisering. Efter beslut och tilldelning av medel, planera och genomför åtgärder.	2021-01-01	2021-03-31	Fredrik Juhnell	2021-09-07 Fastigheter är identifierade med förslag på åtgärder. Samordning av medel för åtgärd sker tillsammans med Svenska Bostäder.
 Implementera den utvecklade underhållsstrategin med fokus på varsam renovering.	2021-01-01	2021-12-31	Fredrik Juhnell	2021-09-07 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	2021-09-07 Löpande arbete.
 Utveckla och implementera vår modell för stambyten (Mariabergslyftet).	2017-01-01	2021-12-31	Fredrik Juhnell	2021-09-07 Två projekt är färdigställda (Lilla Pryssan och Fotangeln). Ytterligare ett projekt går in i produktion efter årsskiftet. (Fotangeln). Därtill inleder två projekt samrådsprocess under hösten (Tofflan 1 och 4). Utveckling och anpassning av modellen sker kopplat till nya underhållspolicyn.
 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	2021-09-07 Fastigheter med hög påverkan är identifierade. Materialet bryts ned för att identifiera vilka objekt som är mest utsatta. Särskild resurs är tillsatt för fortsatt detaljinventering och lämpliga åtgärder i kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

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	2021-09-07 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	2021-09-07 Genomförs under höst/vinter.
✅ Göra kalkylberäkningar på alla projekt som innehåller investeringsandel. Säkerställa förankring och beslutsprocess.	2021-01-01	2021-12-31	Fredrik Juhnell	2021-09-07 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	2021-09-07 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	2021-09-07 Arbete inletts för att korta ledtider i samband med ombyggnad/underhåll för att minska hyresbortfall.

2.5 Vår arbetsplats är hållbar och innovativ

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Aktivitetsansvarig	Analys
🟢 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	2021-09-07 Bosociala enheten bjuds in till Stadsholmen under hösten. Representant för Stadsholmen deltar på ekonomiavdelningens planeringsdag.
🟢 Verksamt som punkt på alla teammöten. Fånga upp, förmedla vidare och återkoppla kring förbättringsförslag.	2021-01-01	2021-12-31	Fredrik Juhnell	2021-09-07 Pågår.
🟢 Förstärka det interna samarbetet genom att förtydliga våra ledords (pålitliga, respektfulla, engagerade) betydelse gentemot varandra.	2020-01-01	2021-12-31	Fredrik Juhnell	2021-09-07 Planeringsdag med fokus på ledordens betydelse har genomförts.
🟢 Alla medarbetare ska delta i utbildning/seminarier som stärker vår kompetens kopplat till vårt byggnadsvårdande uppdrag	2021-01-01	2021-12-31	Fredrik Juhnell	2021-09-07 Arbete med att ta fram internutbildning pågår internt och tillsammans med kulturshusrådet.
🟢 Fortsätta arbetet och implementera projektet "en hållbar och effektiv organisation"	2021-01-01	2021-12-31	Fredrik Juhnell	2021-09-07 Pågår, etapp 1 genomfördes 1/6. Arbete med Stadsholmens Uppdrag/mål och kultur pågår.
🟢 Använda SB kortleken (minst 1 gång/termin) för dialog	2021-01-01	2021-12-31	Fredrik Juhnell	2021-09-07 Pågår enligt plan.

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Aktivitetsansvarig	Analys
kring värderingar och bemötandefrågor.				

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
	Analys Arbete pågår med värderingar och förhållningssätt mot varandra och våra kunder.			
	■ Beroende av entreprenörer	4	3	12
	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.			
Våra stadsmiljöer och fastigheter är hållbara och TRYGGA	■ Avvägning mellan hyresgästers önskemål och varsamhet och kulturhistoriska hänsyn	4	2	8
	Analys 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. Särskild 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
	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. Pandemin har fördröjt en del projekt, vilket förlänger tidplanen avseende stambyten. Inventering görs för att kunna prioritera de mest utsatta fastigheterna.			
	■ Höga radonvärden	2. Lindrig	3. Möjlig	6
	Analys Under 2021 sker drygt 200 radonmätningar i lägenheter. Förhöjda värden i en enskild lägenhet kan innebära betydande kostnader för åtgärd. De flesta mätresultaten har inkommit och åtgärderna rymts hittills inom budget.			
Vår ekonomi är långsiktigt hållbar	■ Beroende av utvecklingen på lokalmarknaden	4	4	16
	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 kassafföde. 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	3	3	9
	Analys Vi kan inte förutse utveckling av elpriser samt kostnader för takskotning; två stora poster i driftbudgeten. Kostnaden för takskotning ökade kraftigt under våren och prognosen för helår har höjts.			
	■ Stora lokalobjekt som hyrs av en hyresgäst	3	3	9
	Analys Vi har ett antal stora objekt; ofta hela byggnader som hyrs av en hyresgäst. Det är ambassader,			

Övergripande mål	Risk	Konsekvens	Sannolikhet	R-tal
	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.			
Vår arbetsplats är hållbar och innovativ	■ Sårbar organisation	4	3	12
	<p>Analys</p> <p>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 planeras för ökad effektivitet och minskad sårbarhet.</p>			