



STADSHOLMEN

Verksamhetsplan 2022

Stadsholmen

1 Förutsättningar

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

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

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

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

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

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

Inom bolaget har vi under ett par år gjort satsningar på lokalsidan som återbetalats genom högre hyresintäkter. Dock finns även exempel där enskilda objekt tar längre tid att hyra ut och där hyresnivåerna är svåra att hålla uppe. För ett relativt litet företag som Stadsholmen räcker det med ett par hyresgästkonkurser i stora lokaler, för att det ekonomiska utfallet skall påverkas väsentligt, åtminstone på kort sikt.

1.1 Fastighetsbestånd

Uppgifterna nedan avser fastighetsbeståndet 1 januari 2022.

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

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

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

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

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

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

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

Bestånd

Område	Bostäder		Lokaler		Bilplatser
	Antal	Yta	Antal	Yta	
Stadsholmen	1 637	111 011	900	88 972	74
Totalt	1 637	111 011	900	88 972	74

1.2 Organisation

Befattning	Antal 2021	Antal 2022
VD	1	1
Förvaltningschef	1	1
Fastighetsingenjörer	3	3
Driftledare	1	1
Förvaltare	3	3
Ekonom	1	1
Lokaluthyrare	3	3
Bostadsuthyrare	1	0
Förvaltningsassistent	1	0
Bovärd	8	8
Trädgårdssamordnare	0,7	0,7
Koordinator	0	0
Totalt:	23,7	21,7

1.3 SWOT

Styrkor: Stadsholmen har ett mycket attraktivt fastighetsbestånd i attraktiva lägen.

Inom bolaget finns en hög byggnadsvårdande kompetens och engagerade medarbetare.

Svagheter: Fastighetsbeståndets karaktär innebär begränsningar när det gäller att kunna tillmötesgå hyresgästers önskemål.

Inom vissa personalteam är medelåldern hög och Stadsholmen står inför ett generationsskifte.

Bolaget är starkt beroende av lokalhyresmarknadens utveckling. En vikande konjunktur kan slå hårt, särskilt mot stora objekt med begränsad kundkrets.




Möjligheter: Med tydligare processer, ett kundfokuserat varumärkesbyggande och kulturarbete kan bolaget öka kundnöjdheten.














Det finns stor utvecklingspotential inom e-tjänster för att förenkla för kunderna och medarbetarna.

Hot: I den rådande pandemin kunna säkerställa intäkterna för kommersiella lokaler.

Att våra tekniska system kräver för mycket resurser till förvaltning så att innovation och utveckling hämmas.

2 Mål, nyckeltal

Övergripande mål	Indikator	Årsmål	Prognos T2 2021	Årsmål 2021
Vårt erbjudande möter kundernas behov	 Serviceindex, bostäder	83	83,1	83
	 Rent och snyggt	81		
	 Serviceindex lokaler	85	85,2	84

Övergripande mål	Indikator	Årsmål	Prognos T2 2021	Årsmål 2021
	 Index ta kunden på allvar	85	84,9	85
Våra bostadsområden är socialt hållbara	 Trygghetsindex, bostäder	83	82,8	81,5
	Investeringar i Stadsholmen	72 mkr	45	73 mkr
	 Produktindex, bostäder	79	79,8	78,5
	 Produktindex lokaler	77	76,3	78
	 Antal friställda lägenheter från otillåten uthyrning	8		8
	 Stadsholmen är mån om hyresgästerna.	87		
Våra fastigheter och tjänster är ekologiskt hållbara	 Köpt energi, kWh/kvm2	188		188
Vår ekonomi är långsiktigt hållbar	 Resultat efter finansiella poster, tkr	63 612	69 611	63 751
	 Driftnetto exkl markavgifter och fastighetsskatt, mnkr	167 mnkr	168 mnkr	163 mnkr
	 Resultat efter avskrivningar	69,1 mnkr	75,1 mnkr	69,3 mnkr
	 Driftnetto/kvm (efter tomträttsavgäld och fastighetsskatt)	560	580	556
Vår arbetsplats är hållbar och innovativ	 Aktivt medskapandeindex AMI (Stadens undersökning)	82		82
	 Index Bra arbetsgivare	82		

3 Strategier

Utifrån Svenska Bostäders övergripande strategier beskrivs nedan strategierna för Stadsholmen 2022.

För att uppnå bolagets mål avseende kundnöjdhet och attraktiva fastigheter måste förvaltningen vara kundorienterad. Arbetet med ökad kundfokus ska fortsätta kommande år. Bolaget är i en process att skapa en plattform för att bygga och stärka varumärket Stadsholmen och därmed bidra till concernens resultat på ett tydligare sätt. Projektarbetet övergår under kommande år till ett strategiskt vardagsarbete med genomförande av varumärkesförstärkta aktiviteter. Bolaget arbetar vidare med att skapa system för hantering av bl.a. inkommande ärenden i syfte att förbättra statistikunderlaget och för att skapa förutsättning för mer träffsäkra åtgärder.

Inom Stadsholmen har vi pekat ut fem områden där vi kommer ha ett särskilt fokus under 2022. Ökad trygghet, affärsmässighet, digitalisering, ordning & reda och kommunikation.

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

Stadsholmen hanterar lägenhetsunderhållet successivt enligt en grundplan. Även i samband med omflyttningar åtgärdas lägenheter som ofta har ett nära eller passerat utförandeår.

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

De senaste åren finns en tydlig positiv hyresutveckling på lokalsidan. I delar av beståndet finns fortfarande potential till högre hyresnivåer. Den stora andelen av lokaler innebär samtidigt att bolaget i hög utsträckning är beroende av lokalmarknaden, vilket utgör en risk. Många av Stadsholmens lokalyresgäster är beroende av turism och pandemin

har kraftigt påverkat deras möjlighet att driva en verksamhet med lönsamhet. Stadsholmen kommer som effekt av pandemin få arbeta med att säkerställa intäkter istället för att arbeta med hyreshöjningar.

Med intern styrning och uppföljning sker en kontinuerlig kostnadskontroll.

För att Stadsholmen ska kunna uppnå sina mål krävs motiverade medarbetare med stort eget ansvarstagande. Företagskulturen inom koncernen präglas av värdeorden resultatorienterad, handlingskraftig, kommunikativ och lyhörd. Fortsatt kundfokus och kompetensuppbyggnad stärker bilden av företaget utåt och bidrar till en ökad tydlighet inom organisationen. I den pågående genomlysningen "ett hållbart och effektivt Stadsholmen" kommer roller och ansvarsfördelning ytterligare att konkretiseras. Stadsholmens värdegrund tar sin utgångspunkt i engagerade medarbetare, som agerar med ansvar på ett pålitligt och respektfullt sätt. Det är också vad vi vill att våra hyresgäster, entreprenörer och andra i branschen ska uppleva att bolaget står för.

Övergripande mål	Strategier
Vårt erbjudande möter kundernas behov	Vi är systematiska och kreativa i arbetet med kundinsikter
	Vi är alltmer digitala i vår kundkontakt
Våra bostadsområden är socialt hållbara	Vi skapar strategiska samarbeten för socialt hållbar utveckling
	Vi bidrar till en stad med bostäder åt alla
Våra fastigheter och tjänster är ekologiskt hållbara	Vi underlättar för våra hyresgäster att göra miljö- och klimatsmarta val
	Vi utvecklar vårt fastighetsbestånd med ekologisk hänsyn
	Vi minskar vår klimatpåverkan och anpassar oss till ett förändrat klimat.
Vår ekonomi är långsiktigt hållbar	Vi tar ansvar för en hållbar värdekedja
	Vi arbetar aktivt med affärsmodeller och att säkerställa rätt intäkter
	Vi tar välgrundade ekonomiska beslut
	Vi är en effektiv verksamhet med ordning och reda
Vår arbetsplats är hållbar och innovativ	Vi utvecklar och anpassar organisation och kompetens
	Vi stärker vår kultur
	Vi satsar på innovation och utveckling

4 Mål, aktiviteter





4.1 Vårt erbjudande möter kundernas behov

Aktiviteter	Aktivitetsansvarig	Startdatum	Slutdatum
Medverka i att utveckla den digitala kundresan genom att objektsspecialister bidrar med sin kunskap. Successivt höja den digitala mognaden hos medarbetarna.	Fredrik Juhnell	2021-01-01	2021-12-31
Lokalförhandlingarna inför återkopplingsbesök med alla nya hyresgäster inom 6 månader från inflyttning	Fredrik Juhnell	2022-01-01	2022-12-31
Lokalförhandlingarna och bovärderna ska gemensamt besöka de 30 viktigaste lokalhyresgästerna i syfte att stämma av behov, önskemål och stärka relationer.	Fredrik Juhnell	2022-01-01	2022-12-31
Utveckla kundprocesserna och vid behov se över organisationen så att lösningsgraden vid första kontakten ökar.	Fredrik Juhnell	2022-01-01	2022-12-31
Implementera kundpanel bestående av hyresgäster för ökat kundfokus.	Fredrik Juhnell	2022-01-01	2022-12-31
Definiera och Införa återkopplingsgaranti internt och externt	Fredrik Juhnell	2022-01-01	2022-12-31

4.2 Våra bostadsområden är socialt hållbara

Aktiviteter	Aktivitetsansvarig	Startdatum	Slutdatum
Genomföra extra satsning på städning/trygghets åtgärder på våra vindar och källare.	Fredrik Juhnell	2022-01-01	2022-12-31
 Samordna olika komponenters underhållsbehov och uppdatera behovsbedömningsplanen.	Fredrik Juhnell	2020-01-01	2021-12-31
Införa ombyggnads/renoveringsforum där alla perspektiv tas tillvara inför/under och efter projektgenomförande med särskilt fokus på hållbar och varsam renovering.	Fredrik Juhnell	2022-01-01	2022-12-31
Bjuda in till kunddialoger på gårdar med fokus trygghet	Fredrik Juhnell	2022-01-01	2022-12-31
Utveckla samarbetet med Bosociala enheten	Fredrik Juhnell	2022-01-01	2022-12-31
Genomföra trygghets/kompis/NKI ronderingar i tvärgrupper tillsammans med våra hyresgäster.	Fredrik Juhnell	2022-01-01	2022-12-31

4.3 Våra fastigheter och tjänster är ekologiskt hållbara

Aktiviteter	Aktivitetsansvarig	Startdatum	Slutdatum
 Utreda möjliga sätt att optimera planering av jobb och minska bilresor för bovärdar med bolagets egna bilar.	Sture De Vries, Anna Asgari-Amiri	2022-01-01	2022-12-31
 Under 2022 utveckla arbetet med livscykelanalyser (LCA) genom att använda LCA som verktyg i ombyggnads- och underhållsprojekt för att styra mot minskad klimatpåverkan.	Carl-Johan Lindörn	2022-01-01	2022-12-31
Installera energiglas vid alla fönsterrenoveringar	Fredrik Juhnell	2022-01-01	2022-12-31
Fasa ut kvarvarande 6 oljepannor enligt plan (klart 2023)	Fredrik Juhnell	2022-01-01	2022-12-31
Vi ska införa digitala nyckelskåp för entreprenörsnycklar i syfte att öka tillgängligheten och minska resandet för entreprenörer	Fredrik Juhnell	2022-01-01	2022-12-31
 Utveckla och implementera vår modell för stambyten (Mariabergslyftet).	Fredrik Juhnell	2017-01-01	2021-12-31
Genomföra möjliga åtgärder för att minska risken för översvämning och övertemperaturer för de objekt som är särskilt utsatta.	Fredrik Juhnell	2022-01-01	2022-12-31
Inventera p-platser och installera laddboxar på 5% av p-platserna	Fredrik Juhnell	2022-01-01	2022-12-31
 Utifrån bolagets underhållspolicy och kompetens hos dotterbolaget Stadsholmen sträva efter att utföra upprustning och underhåll med ökad uppmärksamhet på fastigheternas kulturhistoriskt klassade värden.	Åsa Steen	2022-01-01	2022-12-31

4.4 Vår ekonomi är långsiktigt hållbar

Aktiviteter	Aktivitetsansvarig	Startdatum	Slutdatum
Anpassa hyresnivåer för lokaler vid nyuthyrning och omförhandlingar till rådande marknadsläge.	Fredrik Juhnell	2021-01-01	2022-12-31
Säkerställa intäkter enligt avtal med hyresgästföreningen i olika projekt och underhållsåtgärder.	Fredrik Juhnell	2021-01-01	2021-12-31
Aktivt arbeta för att allt som kan vara uthyrt är uthyrt (bostäder, lokaler, förråd, garage, p-platser).	Fredrik Juhnell	2021-01-01	2021-12-31
Upprätta realistiska avbetalningsplaner med de lokalhyresgäster som till följd av pandemin fått hyresskuld.	Fredrik Juhnell	2022-01-01	2022-12-31

Aktiviteter	Aktivitetsansvarig	Startdatum	Slutdatum
Genomföra hyreshöjning till följd av tomträttsavgaldshöjningar på kommersiella lokaler och ateljéer där det är möjligt.	Fredrik Juhnell	2022-01-01	2022-12-31
Genomföra kalkyler på alla projekt som innehåller investeringsandel.	Fredrik Juhnell	2022-01-01	2022-12-31

Sammanfattning av ekonomiskt resultat 2022

Budgeterat resultat efter finansnetto uppgår till 63,6 mnkr jämfört med 69,6 mnkr i prognos 2 2021 och 63,7 mnkr i budget 2021.

Driftnetto

Driftnetto exklusive fastighetsskatt och markavgifter uppgår till 167,4 mnkr, jämfört med 167,8 mnkr i prognos 2. Nivån är i stort sett oförändrad. I budget 2021 uppgick driftnettot till 163 mnkr.

Intäkter

Totala budgeterade intäkter uppgår till 373 mnkr, vilket är 6,2 mnkr högre än prognos 2 och 14,7 mnkr högre än budget 2021. Intäkterna per kvm ökar med cirka 1,7 % jämfört med prognos 2.

Hyresintäkter bostäder exklusive vakanser uppgår till 159,5 mnkr, vilket är 1,8 mnkr högre än prognos 2. Utöver den beräknade generella hyreshöjningen tillkommer under 2022 höjda hyror till följd av stambyte i kvarteret Fotangeln 1 med ca 159 tkr för halva 2022.

Hyresintäkter lokaler exklusive vakanser uppgår 215,8 mnkr, som är cirka 6,8 mnkr högre än prognos 2. Det motsvarar en ökning på 3,2 %, där merparten avser höjningar av index.

Hyresbortfall för bostäder på grund av vakanser och ombyggnader uppgår till 1,7 mnkr, men ökar jämfört med prognos 2 med 0,1 mnkr. Orsaken till ökningen är att hyresgästerna i Fotangeln 1 kommer att ha hyresfritt i 5 månader under stambytestiden vilket motsvarar 0,6 mnkr. För lokaler beräknas summan av vakanser och hyresnedsättningar hamna 2,6 mnkr.

Övriga intäkter uppgår till 1,5 mnkr, jämfört med 13,2 mnkr i prognos 2. Orsaken till den stora skillnaden mellan budget och prognos är att Stadsholmen erhöll försäkringsersättningar för två bränder med 5,8 mnkr under 2021. Därtill kommer de statliga bidragen för rabatter till lokalhyresgäster som prognosticerats till 5 mnkr.

Kostnader

Kostnader för fastighetsskötsel uppgår till 36,1 mnkr, vilket är en minskning med 1,8 mnkr jämfört med prognos 2. Anledningen till att kostnaderna har minskat är att Stadsholmen hade orimligt höga kostnader för takskotning under 2021, vilket vi inte förväntar oss framöver då vi har en ny entreprenör för detta.

Kostnader för reparationer uppgår till 84,4 mnkr, vilket är 1,8 mnkr lägre än prognos 2 och 0,9 mnkr högre än budget 2021. Kostnaderna för reparationer håller sig inom den ram som angavs i budgetanvisningen.

Taxebundna kostnader uppgår till 44,6 mnkr, vilket är 0,3 mnkr högre än prognos 2. Värmekostnaderna minskar med 0,2 mnkr. Vattenkostnaden ökar med 0,3 mnkr. Kostnaderna för sophantering beräknas stiga med 0,4 mnkr jämfört med prognos 2 och budget 2021.

Administrativa kostnader uppgår till 40,5 mnkr, vilket är en ökning med 10 mnkr jämfört med prognos 2. Det är framför allt overheadkostnader som betalas till Svenska Bostäder som har ökat från 5,9 mnkr till 17,2 mnkr till följd av ändrade fördelningsnycklar i kombination med ökade administrativa kostnader hos moderbolaget. Inom Stadsholmen har personalkostnaderna minskats med 3,6 mnkr jämfört med föregående års budget. Detta är en följd av den omorganisation som gjordes under 2021 och två senarelagda nyrekryteringar.

Under 2022 kommer alla våra bilar och majoriteten av våra inventarier att skrivas av fullt ut, vilket reducerar avskrivningskostnaderna med 0,3 mnkr.

Kostnader för fastighetsskatt och markavgifter uppgår till 55,3 mnkr, vilket är en ökning med 3,5 mnkr jämfört med 2021. Det avser främst ökade kostnader för fastighetsskatt med 2,5 mnkr och 1 mnkr är nya tomträttsavgälder för vissa fastigheter.

Kostnader för fastighetsavskrivningar uppgår till 43 mnkr, vilket är 2,1 mnkr högre än prognos 2 2021 och 1,1 mnkr mer än budget 2021.

Investeringar

Investeringar i fastigheter uppgår till 72 mnkr. I prognos 2 2021 uppgick investeringarna till 45,1 mnkr och i budget 2021 till 73,4 mnkr.

Den nya underhållsstrategin har inte påverkat Stadsholmens investeringar i någon större utsträckning, utom för ett stambytesprojekt i kvarteret Fotangeln 1, där investeringen minskar med 3,7 mnkr när vi renoverar köken istället för att byta ut dem. Stadsholmen har under lång tid arbetat med att reparera, underhålla och bevara befintliga material i våra fastigheter. Vi har också fokuserat på att arbeta hållbart genom att använda linoljefärger som håller längre än andra alternativ. I de fall vi har bytt ut delar i fastigheterna har vi ett hållbarhets- och förvaltarperspektiv så till vida att det enkelt ska gå att reparera materialet en eller flera gånger.

4.5 Vår arbetsplats är hållbar och innovativ

Aktiviteter	Aktivitetsansvarig	Startdatum	Slutdatum
Följa upp vårt värdegrundsarbete och säkerställa implementering.	Fredrik Juhnell	2022-01-01	2022-12-31
Alla medarbetare ska delta i utbildning/seminarier som stärker vår kompetens kopplat till vårt byggnadsvårdande uppdrag	Fredrik Juhnell	2021-01-01	2021-12-31
Använda SB kortleken (minst 1 gång/månad) för dialog kring värderingar och bemötandefrågor.	Fredrik Juhnell	2021-01-01	2021-12-31
köpa in elcyklar för minskad användning av bilar.	Fredrik Juhnell	2022-01-01	2022-12-31
Fortsätta utvecklingen arbete med "Ett effektivt och hållbart Stadsholmen" med fokus på struktur, ordning och reda.	Fredrik Juhnell	2022-01-01	2022-12-31

5 Riskanalys

Övergripande mål	Risk	Åtgärdsplan	Sannolikhet	Konsekvens	R-tal
Vårt erbjudande möter kundernas behov	■ För lågt kundfokus	Löpande arbete med förhållningssätt (attityd) och värderingar mot varandra och våra kunder	2	3	6
	■ Beroende av entreprenörer	Alla nya entreprenörer får utbildning/information och Stadsholmens uppdrag och värderingar	3	3	9
Våra bostadsområden är socialt hållbara	■ Avvägning mellan hyresgästers önskemål och varsamhet och kulturhistoriska hänsyn	För att uppfattas som en attraktiv hyresvärd är det avgörande att vi lyckas hitta lämpliga avvägningar mellan hyresgästers önskemål och god byggnadsvård. Under 2022 kommer byggnadsvårdsutbildning genomföras för alla medarbetare.	3	3	9
Våra fastigheter och tjänster är ekologiskt hållbara	■ Risk för höga reparationskostnader, framför vatten o mögelskador i småhusen ombyggda runt 70-talet. Men även risk omfattanden vattenskador i flerbostadshusen.	Inventera skick av avlopp och vattenstammar och prioritera byte för att minska risken för vattenskador.	3	4	12
	■ Höga radonvärden	Radonmätningar genomförs vart tionde år. Många fastigheter kommer radonmätas under 2022. Vi har under 2021 sett höga radonvärden i flera fastigheter. Det är stor risk att fler fastigheter har radonvärden över gränsvärdet och dyra åtgärder måste vidtas. Budget	2. Mindre sannolikt	4. Allvarlig	8

Övergripande mål	Risk	Åtgärdsplan	Sannolikhet	Konsekvens	R-tal
		för radonåtgärder 2022 anpassas..			
	Risk för översvämningar och övertemperaturer till följd av de globala klimatförändringarna	Under 2021 gör arbete för att ta fram möjliga åtgärder i vårt fastighetsbestånd. Under 2022 ska vi genomföra åtgärder där det är möjligt och prioriterat	4. Sannolikt	3. Kännbar	12
Vår ekonomi är långsiktigt hållbar	Beroende av utvecklingen på lokalmarknaden	Då den större delen av våra intäkter kommer från kommersiella lokaler är lokalmarknaden viktig för oss. Många av våra fastigheter ligger i turistkvarter och är beroende av turister. Butikslokaler är svårare att hyra ut. Anpassa lokalhyror till nuvarande marknad.	3	4	12
	Osäker kostnadsutveckling	Svårt att budgetera våra ombyggnadsprojekt då kalkyler sällan stämmer med anbuden. Genomgång av behovsbedömningsplanen sker och nya nyckeltal för ombyggnader räknas fram.	3	3	9
	Stora lokalobjekt som hyrs av en hyresgäst	Vi har flera stora lokalobjekt som hyrs av en hyresgäst. Risk finns för stora kostnader vid avflyttning. Lokalförhandlarna besöker kontinuerligt dessa hyresgäster för att stämma av behov.	2	4	8
Vår arbetsplats är hållbar och innovativ	Sårbar organisation	Stadsholmen är en liten organisation där flera tjänster endast består av en medarbetare. Vid sjukdom eller semester är det sårbart. Översyn av vissa roller kommer genomföras.	3	3	9
	Resursbrist	Prioritera utvecklingsinsatser där vi kan bidra och få nytta.	3. Möjlig	3. Kännbar	9