



STADSHOLMEN

Verksamhetsrapport 2021

Stadsholmen

1 Mål/Indikatorer

1.1 Vår service är kundorienterad, proaktiv och effektiv

I den årliga kundenkäten nådde Stadsholmen 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 fantastiskt 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 under 2022.

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 ökat med 1,3% enheter från 2020. Vår utmaning att hitta trygga skalskydd som är förenade med varsam byggnadsvård kräver individuell hantering. Betyget för våra skalskydd har förbättrats något, men från låga nivåer jämfört med branschen i övrigt. Den personliga tryggheten i lägenheten och trapphus är mycket hög.

Vi har utvecklat arbetet med störningar och oriktiga hyresförhållanden i syfte att öka den upplevda tryggheten och den generella trivseln 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 som arbetar med störningar, oriktiga hyresförhållande och hyres- o kravrådgivning. Även om det är tidigt kan vi se positiva effekter av den förändringen.

Vårt samarbete med fastighetsägarna och föreningen Ett hållbart & lustfyllt Gamla har fortsatt med klotterinventering och nattrondering för ökad 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









Indikator	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2020
  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	37	30		30
 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	98,1 %			99,1 %
 Inomhusmiljöärenden hos miljöförvaltningen	Tertial	4			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 har fått stor påverkan 2021 års investeringsvolym.

Under höstens samråd har vi arbetat vidare med att implementera den nya underhållspolicyn där fokus ligger på varsam renovering, LCA-analyser har genomförts för att utvärdera olika lösningar och lett fram till flera hållbara åtgärder.

Indikator	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2020
  Köpt energi	Tertial	192,6	188		181,4
  Antal påbörjade lägenheter i helombyggnader, ack	Tertial	3	4		5
  Antal färdigställda lägenheter i helombyggnader, ack	Tertial				17
 Investeringar i Stadsholmen	Tertial	34	73 mkr	34	85
 Andel medarbetare som gjort hållbarhetsutbildningen	År	100 %	100 %		86 %

1.4 Vår ekonomi är långsiktigt hållbar

Årsbokslut

Stadsholmens operativa resultat för helåret 2021 uppgår till 78,7 mnkr, vilket är 1,7 mnkr högre än prognos 3 och 15

mnkr bättre än budget.

Driftnetto exklusive markavgifter och fastighetsskatt uppgår till 176,8 mnkr att jämföra med 175,4 mnkr i prognos 3 och 163 mnkr i budget.

Investeringsvolymen blev 33,9 mnkr, vilket är 5,7 mnkr lägre än prognos 3 och 39,6 mnkr lägre än budget.

Avvikelseanalys mellan utfall jan-dec och budget samt prognos 3

Intäkter

Intäkterna uppgår till 365 126 tkr vilket är 647 tkr högre än prognos 3 och 6 791 tkr bättre än budget.

Hyresintäkterna för bostäder överstiger budget med 963 tkr och kan förklaras av att den årliga hyreshöjningen blev 0,75% högre än vad som antogs i budgeten samt att höjningen gjordes från den 1 mars istället för från den 1 april som tidigare beräknats.

Hyresintäkter för lokaler överstiger budget med 2 315 tkr och med 573 tkr mot P3. En stor del av förklaringen är att vi har hyrt ut flera lokaler och därmed minskat kostnaden för outhyrt med 914 tkr jämfört med budget. Övriga avvikelser förklaras av nyuthyrningar till högre hyra, samt att avtal som har löpt ut under året har omförhandlats till högre hyra vilket har gett en positiv avvikelse.

Övriga intäkter uppgår till 10 642 tkr att jämföra med en budget på 1 354 och en prognos på 9 634. Orsaken till det höga utfallet är framför allt de försäkringsersättningar om 6 084 tkr, vi har erhållit till följd av två bränder som inträffade 2020. Vi har också sökt och erhållit bidrag med 3 095 tkr från Länsstyrelsen för lämnade hyresrabatter till lokalhyresgäster, till följd av Covid-19 pandemin.

Driftkostnader

Driftkostnaderna för 2021 var 188 631 tkr, vilket är 5 766 tkr under budget och 725 tkr lägre än prognos 3.

Kostnaden för köpta tjänster överstiger budget med 2 093 tkr och överstiger P3 med 965 tkr. De kostnader som avviker mot budget är framför allt takskottning där utfallet är 2 718 tkr högre än budget. Stadsholmen tvistade länge med entreprenören om denna överfakturering. Slutligen gjordes en överenskommelse med entreprenören som krediterade en mindre del av sina fakturor. Stadsholmen drabbades i slutet året av ytterligare en brand i en mindre byggnad i kvarteret Flintan 1. Reservering har gjorts för självrisker med 476 tkr, vilket inte fanns med i budget eller prognos 3.

Kostnaderna för akuta reparationer uppgår till 26 826 vilket är 5 826 tkr högre än budget, men 599 tkr lägre än prognos 3. Orsaken till budgetavvikelsen är att det har gjorts slutregleringar för de två bränderna som inträffade under 2020. Kostnaderna för återställande efter bränderna bokförs som akuta reparationer och försäkringsersättningen redovisas som en övrig intäkt.

Planerade reparationer uppgick till 52 551 tkr vilket är 9 951 tkr lägre än budget, men samtidigt 761 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. Många av våra entreprenörer har också drabbats av sjukskriven personal vilket har medfört förseningar i flera projekt.

Kostnaderna för el, vatten och värme uppgår till 43 114 vilket är i nivå med budget.

Personalkostnader tjänstemän uppgår till 12 001 tkr att jämföra med en budget på 15 689 tkr och en prognos på 12 403. Orsaken till den stora budgetavvikelsen beror på den omorganisation som genomfördes under sommaren, samt att det i budgeten fanns en utökning av personalstyrkan med en person, men denna rekrytering har inte fullföljts under året.

Markavgifter och fastighetsskatt 51 574 tkr, ligger i nivå med både budget och prognos.

Årets avskrivningar uppgår till 40 714 tkr vilket är 1 172 tkr lägre än budget och 293 tkr lägre än prognos 3. Orsakerna till avvikelserna är att flera projekt har försenats och inte hunnit färdigställas under året.

Covid-19

Nedanstående tabell visar de ekonomiska effekterna vi har kunnat mäta till följd av Covid -19. Stadsholmen har under året arbetat intensivt med att hantera alla rabattansökningar från drabbade hyresgäster. Många lokalhyresgäster i framför allt Gamla stan har varit hårt drabbade ekonomiskt. Stadsholmen har därför lämnat rabatter till de hyresgäster som har haft det svårast. Varje hyresgäst har bedömts individuellt och har fått skicka in ekonomiska rapporter. De som har haft en stabil ekonomi och inte har varit lika utsatta, har fått avslag på sina rabattansökningar.

Aktivitet	Belopp i Tkr	Kommentar
Hyresrabatter	-3 587	Avser vår kostnad efter erhållit statligt stöd
Hyresförluster	-582	Befarade och konstaterade hyresförluster

Aktivitet	Belopp i Tkr	Kommentar
Summa kostnadsökningar p.g.a. Covid-19	-4 169	


















Investeringar

Investeringsutgiften för året är 33 884 tkr vilket är 5 681 tkr lägre än prognos 3 och 39 587 tkr lägre än budget.

För ombyggnadsprojektet Mariedal 1 har vi en avvikelse mot P3 på -3 842 tkr, varav 3 407 tkr avser avdragen moms, vilket beror på ett retroaktivt momsavdrag till följd av att lokaldelarna har hyrts ut till momspliktig verksamhet.

Under december har ett pågående ventilationsprojekt utökats till att även omfatta värmeåtervinning och utbyte av ventilationsaggregat med en ökad investering om 1 000 tkr som följd.

Övriga avvikelser jämfört med ursprunglig budget är i stort sett helt kopplad till den pågående pandemin. Det är framför allt våra stambytesprojekt inom Mariabergslyftet som vi har tvingats att senarelägga, men även andra åtgärder har förskjutits.

Indikator	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2020
  Resultat efter finansiella poster, tkr	Månad	78 712	63 751	77 048	65 236
  Driftnetto exkl. markavgifter och fastighetsskatt, mnkr	Månad	177 mnkr	163 mnkr	177 mnkr	161 mnkr
 Antal bostäder utan intäkt (månadsutfall)	Månad	18			18
 Investeringar under året, mkr	Månad	34	73	34	
 Vakanser, lokaler %	Månad	0,9		0,9	1,7
 Kostnad för processförluster (3081) ack, tkr	Månad	151	140	151	243
 Kostnad för tomställda bostäder (3087) ack, tkr	Månad	1 568	2 004	1 568	3 328
 Utestående fordringar, % av debiterat	Kvartal	1,5			10
 Konstaterade hyresförluster, tkr (kto 6351)	Kvartal	93			1 188
  Andel projekt med avvikelse i projektbudget (prognos jmf investeringsbeslut)	Tertial				
  Resultat efter avskrivningar	Månad	84,5 mnkr	69,3 mnkr	82,5 mnkr	
  Driftnetto/kvm	Månad	884	815		

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 kopplad 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" kommer att fortsätta under 2022. 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.

Under hösten har ett värdegrundsarbete genomförts där vi arbetat med att förtydliga uppdrag, mål, företagskultur och värderingar. Värderingarna har konkretiserats till önskvärda beteenden. Under 2022 fortsätter arbetet med rutiner, roller och struktur.

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				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	111	111
 Yta lokaler, vägd, tusentals kvm	Månad	89	89	89	89
 Totalyta, vägd, tusentals kvm	Månad	200	200	200	200
 Antal lägenheter	Månad	1 637	1 637	1 637	1 637
 Antal lokaler	Månad	900	900	900	897
 Antal bilplatser	Månad	74	74	74	70

2 Aktiviteter

2.1 Vår service är kundorienterad, proaktiv och effektiv

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Aktivitetsansvarig	Analys
 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	2022-01-11 Flera medarbetare har under året tagit stort ansvar som objektsspecialister i våra it-system. De har bidragit till effektivare arbete och ökat kompetens inom bolaget.
 Lokalförhandlarna och bovärderna 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	2022-01-11 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.
 Förstärka kundfokus genom vårt varumärkesarbete för att leva upp till våra löften om att	2021-01-01	2021-12-31	Fredrik Juhnell	2022-01-11 Under året har arbetet med våra


Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Aktivitetsansvarig	Analys
vara pålitliga, respektfulla och engagerade i vårt arbete.				ledord varit i fokus. Alla medarbetare har deltagit i arbetet med att förtydliga ledordens betydelse, hur vi ska agera och hur implementering ska gå till.
✓ Införa en kundpanel bestående av hyresgäster för ökat kundfokus.	2020-01-01	2021-12-31	Fredrik Juhnell	2022-01-11 Rutiner för kundpanel har tagits fram. Uppstartmöte är framflyttat pga. Covid-19
✓ Vi ska genomföra veckovis uppföljning av Kundvisaren och KC-statistiken i bovårds- och boförmedlarteamen. 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	2022-01-11 Arbete med utveckling av statistik för ökad proaktivitet och ökad lösningsgrad pågår.

2.2 Våra stadsmiljöer och fastigheter är hållbara och TRYGGA

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Aktivitetsansvarig	Analys
✓ Säkerställ att lokala arbetssätt överensstämmer med bolagets rutiner och se över resursfördelning så att arbetet med oriktiga hyresförhållanden och olovlig andrahandsuthyrning blir mer effektiv.	2021-01-01	2021-05-31	Fredrik Juhnell	2022-01-11 Översyn av organisationen är genomförd och ny organisation är implementerad. Central bosocial grupp är skapad på Svenska bostäder där 4 heltidsresurser tillsatts för att arbeta med olovlig andrahandsuthyrning på Stadsholmen/Svenska Bostäder. Organisationsförändringen genomfördes 1/6.
✓ Utveckla arbetsmetoden för trygghets- och kompisrondering	2021-01-01	2021-05-31	Fredrik Juhnell	
✓ 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	2022-01-11 Särskilt utsatta fastigheter är utpekade. Under 2022 kommer särskilda aktiviteter genomföras för ökad trygghet i källare/vind.

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	2022-01-11 behovsbedömningsplanen uppdaterade under hösten i samband med budgetarbetet.
✓ Implementera modell för uppföljning av projekt ur ett kulturhistoriskt perspektiv	2021-01-01	2021-05-31	Fredrik Juhnell	2022-01-11 Arbete pågår. Modell för uppföljning är framtagen, implementering pågår.
✓ Samordna olika komponenters underhållsbehov	2021-01-01	2021-12-31	Fredrik Juhnell	

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Aktivitetsansvarig	Analys
och utveckla behovsbedömningsplanen.				
✓ Identifiera högpotentialfastigheter för energieffektivisering. Efter beslut och tilldelning av medel, planera och genomför åtgärder.	2021-01-01	2021-03-31	Fredrik Juhnell	2022-01-11 Fastigheter är identifierade. Under 2022 kommer vi installera energiglas i samband med fönsterrenovering i aktuella fastigheter.
✓ Implementera den utvecklade underhållsstrategin med fokus på varsam renovering.	2021-01-01	2021-12-31	Fredrik Juhnell	2022-01-11 Utveckling av underhållsstrategin har gjort med utgångspunkt från Mariabergslyftet. LCA-analyser har genomförts för att utvärdera miljöpåverkan i samband med byte av komponenter. Detta har resulterat i att i kommande förstudier genomförs kontroll på förvaltningskvalité i syfte att kunna behålla delar av kök, vitvaror och porslin i badrum.
✓ 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	2022-01-11 Löpande arbete.
✓  Utveckla och implementera vår modell för stambyten (Mariabergslyftet).	2017-01-01	2021-12-31	Fredrik Juhnell	2022-01-11 Två projekt är färdigställda (Lilla Pryssan och Fotangeln). Ytterligare ett projekt går in i produktion efter årsskiftet. (Fotangeln). Därtill pågår samrådsprocess i två projekt (Tofflan 1 och 4). Utveckling och anpassning av modellen sker löpande 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	2022-01-11 Fastigheter med hög påverkan är identifierade. Materialet är nedbrutet och vi har identifierat vilka objekt som är mest utsatta. Arbetet med att ta fram lämpliga åtgärder i kulturhistoriskt värdefulla byggnader 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	2022-01-11 Arbetet med villkorsförändringar för lokalhyresgäster har minimerats till följd av Covid-19. Justering av hyror har framför skett vid nyuthyrning och vid överlåtelser.
✓ Genomföra analys av kostnaderna för inre underhåll.	2021-01-01	2021-12-31	Fredrik Juhnell	2022-01-11 Arbetet är påbörjat och planeras färdigt innan sommaren 2022.

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Aktivitetsansvarig	Analys
✓ Göra kalkylberäkningar på alla projekt som innehåller investeringsandel. Säkerställa förankring och beslutsprocess.	2021-01-01	2021-12-31	Fredrik Juhnell	2022-01-11 I alla projekt/underhållsätgärder med investeringsandel på >100 tkr görs beslutsunderlag med kalkyl som underlag för beslut.
✓ Säkerställa intäkter enligt avtal med hyresgästföreningen i olika projekt och underhållsätgärder.	2021-01-01	2021-12-31	Fredrik Juhnell	2022-01-11 Sker löpande.
✓ 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	2022-01-11 Löpande arbete och uppföljning sker månadsvis. Arbete pågår för att korta ledtider i samband med ombyggnad/underhåll för att ytterligare 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	2022-01-11 Trots pandemin har utbytet mellan Svenska Bostäder och Stadsholmen ökat. Bland annat har Bosociala enheten och uthyrningsenheten besökt Stadsholmen för att ta del av varandra verksamheter.
✓ Verksam som punkt på alla teammöten. Fånga upp, förmedla vidare och återkoppla kring förbättringsförslag.	2021-01-01	2021-12-31	Fredrik Juhnell	2022-01-11 Löpande arbete.
✓ Förstärka det interna samarbetet genom att förtydliga våra ledords (pålitliga, respektfulla, engagerade) betydelse gentemot varandra.	2020-01-01	2021-12-31	Fredrik Juhnell	2022-01-11 Under året har arbetet med våra ledord varit i fokus. Alla medarbetare har deltagit i arbetet med att förtydliga ledordens betydelse, hur vi ska agera och hur implementering ska gå till.
✓ Alla medarbetare ska delta i utbildning/seminarier som stärker vår kompetens kopplat till vårt byggnadsvårdande uppdrag	2021-01-01	2021-12-31	Fredrik Juhnell	2022-01-11 Arbete med att ta fram internutbildning pågår internt och tillsammans med kulturshusrådet. genomförande kommer ske under 2022.
✓ Fortsätta arbetet och implementera projektet "en hållbar och effektiv organisation"	2021-01-01	2021-12-31	Fredrik Juhnell	2022-01-11 Under året har vi genomfört organisationsjustering avseende uthyrning av bostäder och tillsatt en bosocial enhet i syfte att effektivisera uthyrning av bostäder och minska olovlig andrahandsuthyrning. Vi har gjort ett internt kulturarbete där vi gått igenom vårt uppdrag, mål och våra ledords betydelse. Under 2022 fortsätter arbete

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Aktivitetsansvarig	Analys
				med bl. a struktur, ordning och reda.
✓ Använda SB kortleken (minst 1 gång/termin) för dialog kring värderingar och bemötandefrågor.	2021-01-01	2021-12-31	Fredrik Juhnell	2022-01-11 Löpande arbete.

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. Åtgärderna har rymts inom budget.			
Vår ekonomi är långsiktigt hållbar	■ Beroende av utvecklingen på lokalk marknaden	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 kassaflöde. I det längre perspektivet finns risk för konkurser, tomma lokaler och en vikande lokalk marknad. 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 taks-kottning; två stora poster i driftbudgeten. Kostnaden för taks-kottning ökade kraftigt under våren och under slutet av året har elpriset varit högt.			

Övergripande mål	Risk	Konsekvens	Sannolikhet	R-tal
	 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, 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
	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. Under 2021 har sjukfrånvaron varit låg, åtgärder och organisationsförändringar planeras för ökad effektivitet och minskad sårbarhet.			