



# STADSHOLMEN

## Protokoll

Fört vid Kulturhusrådets sammanträde den 10 mars 2022

Plats: Mariahissen plan 5

Justeras:

.....  
Sven Lorentzi

.....  
Stephan Fickler

ordf.

Närvarande:

*Kulturhusrådets medlemmar:*

Sven Lorentzi, ordf.

Marianne Råberg

Fredrik von Feilitzen

Göran Söderström

Henrik Nerlund

Fredrik Linder

Stephan Fickler

Torun Hammar

Stadsholmen:

Fredrik Juhnell

Förhinder:

Ann-Charlotte Backlund

### **§ 1 Fastställande av dagordning**

Dagordningen fastställdes.

### **§ 2 Val av justerare av dagens protokoll**

Stephan Fickler utsågs att jämte ordföranden justera dagens protokoll.

### **§ 3 Verksamhetsplan och budget Stadsholmen 2022**

Fredrik redovisade verksamhetsplanen och budget för 2022.

Stadsholmens budget för 2022 visar ett resultat om 63,6 mkr, vilket är i nivå med 2021 års budget, 6 mkr lägre än prognos 2-2021.

Hysesintäkterna ökar med ca 14,6 mkr mot 2021 års budget, det beror på hyreshöjningar för bostäder och lokaler, men också minskade hyresrabatter.

Driftkostnader beräknas till 205,6 mkr vilket är 10,2 mkr högre än förra årets budget. Vi har något högre kostnader för fastighetsskötsel, planerade reparationer. De administrativa kostnaderna ökar, vilket beror på att kostnaderna för centralt stöd från Svenska bostäder ökar.



# STADSHOLMEN

Särskilda fokusområden där Stadsholmen kommer ha ett särskilt fokus utöver vårt kulturhistoriska uppdrag:

Ökad trygghet – det handlar om vi ska vara mer närvarande i våra områden genom kunddialoger, trygghetsvandringar, men också ett ökat samarbete med den bosociala enheten.

Affärsmässighet – Vi ska arbeta för att få ut det mesta av varje krona. Hålla nere vakansgraden och tomställningskostnader vid ombyggnad. Men det handlar också om att säkerställa intäkter från framförallt våra kommersiella lokaler.

Digitalisering – införa digitala nyckelskåp i våra områden för att minska resande för våra entreprenörer, tillsammans med SB ta fram och utveckla boendeapp mm , där syftet är att öka tillgängligheten och snabbare kunna återkoppla till våra kunder.

Ordning & reda – Vi har under året arbetat mycket med kultur och värdegrund. Det arbetet kommer givetvis fortsätta, men framförallt kommer vi lägga mycket energi på struktur. Arbeta med rutiner, roller och ansvar.

Under året kommer det också göras en satsning för att ytterligare höja kompetensnivån inom byggnadsvården.

## § 4 Årsbokslut Stadsholmen 2021

Fredrik redogjorde för verksamhetsåret 2021.

Intäkterna för 2021 uppgick till 365,1, vilket är 21,6 mkr högre än 2020.

Intäktsökningen beror på höjda bostadshyror med 1,75%, indexuppräknings på lokaler och vi har också fått försäkringsersättningar motsvarande 6,1 mkr till följd av två bränder som skedde under 2020.

Vi betalade ca 6,7 mkr i rabatter till lokalhyresgäster och fick ca 3,1 mkr i statligt stöd. Våra bostadslägenheter är mycket attraktiva och i stort sett är allt uthyrd, vakansgraden var 0,1%. För kommersiella lokaler har uthyrningsläget varit relativt stabilt trots Covid-19. Vi har sett en ökad rörlighet, men vi har en fortsatt en mycket låg vakansgrad om 0,9%.

När det gäller våra driftkostnader uppgick de till 188,4 vilket är 5,5 mkr högre än 2020 och ca 7 mkr lägre än budget. De större avvikelserna är högre värmekostnader. Vi har också högre kostnader för akuta reparationer till följd av de två bränderna och högre kostnader för taksottning.

De planerade reparationerna har påverkats av pandemin och vi har inte kunnat utföra allt som planerat pga sjukdom hos både hyresgäster, men framförallt bland entreprenörer.



# STADSHOLMEN

Driftnettot hamnar på 125,2 mkr vilket är 14,5 mkr bättre än 2020.

Resultatet efter finansiella kostnader är 78,7 mkr, vilket är 13,5 mkr högre än 2020.

När det gäller investeringsvolymen landar den på 33,8 mkr, vilket är 39,6 mkr lägre än budget. Avvikelsen är kopplat till senarelagda projekt i Mariaberget pga pandemin.

Stadsholmens måluppfyllelse för 2021.

När det gäller ekonomin kan vi konstatera att vi gör ett bra resultat och uppfyller våra ekonomiska mål.

NKI resultatet redovisades på föregående möte och det kan konstateras att våra kunder ger oss mycket höga betyg inom de flesta områden. Extra glädjande är att vårt bemötande fortsätter öka där 93,8% av våra hyresgäster nöjda eller mycket nöjda.

Även trygghetsindex ökar och vi når vårt mål. För att ytterligare öka fokus på trygghetsfrågorna gjordes en organisationsförändring där en bosocialenhet bildades. Där särskilt avsatt resurser tillsatts för att arbeta med oriktiga hyresförhållanden och störningar.

När det gäller AMI medarbetarindex, medarbetarnas betyg når vi fina resultat men vi har en bit kvar att nå vår höga ambitionsnivå.

Under 2021 genomfördes ett omfattande arbete med värdegrundsarbete, där vi förtydligat vårt uppdrag, målbild, företagskultur och värdering. Värderingarna har konkretiserats till önskade beteende.

När det gäller de planerade aktiviteterna i verksamhetsplanen har de flesta genomförts, men det finns en del aktiviteter som är svårare att genomföra via digitala möten och har då försenats och kommer slutföras under 2022.

Sammanfattningsvis är vi under rådande omständigheter mycket nöjda med vår leverans och vårt resultat för 2021.

## § 5 Pågående projekt

Mariabergslyftet:

I nuläget pågår inventeringar i 4-5 fastigheter

informationsmöte för två fastigheter genomfördes i början av mars. I dessa fastigheter har inventering utförts.

Samråd pågår med representanter med från två fastigheter. Samråden består av ca 4-6 möten. Hyresförhandlingar pågår för olika upprustningsnivåer

Ett projekt är under produktion och kommer vara klar innan sommaren.

Vi har också ett samråd som gått till Hyresnämnden, där vi väntar beslut nästa 15 juni.



# STADSHOLMEN

Ormen mindre 9 – (Hornsgatan 50) inventering och förstudie pågår för grundförstärkning. Black & Brown (restaurang) hörnet mot Mariatorget.

Maridal

Annexet är ombyggt till cafe/restaurang. Vi har fått bygglov, tillstånd om utrymning via fönster på övervåningen. Tyvärr har vår hyresgäst fått nej till serveringstillstånd pga av utrymning inte var tillräcklig. Vi har således fått godkända lov med utrymning, men den lösningen godkänns inte av brand för serveringstillstånd. Hyresgästen har nu svårt att driva en lönsam verksamhet. Vi arbetar med annan lösning tillsammans med Stadsmuseet för att lösa utrymningsfrågan, förslag kommer presenteras i rådet.

Anna B (fastighetsingenjör) föredrog ett ärende som avsåg ombyggnad av trapp till Gustav Vasa kyrka (Sabbatsberg).

## § 6 Studiebesök

Tidigare inplanerat studiebesök ställdes på grund av pandemin. Nytt studiebesök planeras till 27/4.

## § 7 Övriga frågor

Sven Lorentzi meddelade att han efter ca 20 år avgår som ordförande i kulturhusrådet. Sven kommer avtackas i samband med lunch den 27/4.

Vid anteckningarna

Fredrik Juhnell