



STADSHOLMEN

Verksamhetsplan 2023

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 kvalitet 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.

Den höga inflationen och centralbankernas räntehöjningar slår mot omvärlden och svensk ekonomi förväntas gå in i en lågkonjunktur under 2023. Indexhöjningar och räntehöjning kommer påverka Stadsholmen med högre finansiella kostnader och högre driftkostnader. Även våra hyresgäster kommer att drabbas av ökade kostnader för energi, framförallt de hyresgäster som har kallhyra. Minskad köpkraft kommer också få konsekvenser för våra lokalhyresgäster, framförallt för butiker och restauranger, vilket kan påverka marknadshyror för kommersiella lokaler.

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 Uppdrag

AB Stadsholmen har ett unikt kulturpolitiskt uppdrag att - äga, rusta och förvalta hus med stora byggnadshistoriska värde i Stockholms stad.

Stadsholmen förvaltar kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljöer i Stockholm för såväl dagens som för framtidens invånare.

Vi hyr ut unika bostäder och lokaler där våra hyresgäster skapar sina hem eller driver sin verksamhet.

Vi underhåller varsamt och effektivt och kombinerar bevarande med moderna funktioner.

Vår förvaltning är ekonomisk, socialt och ekologiskt hållbar.

1.2 Organisation

Under de senaste åren har fler specialisttjänster på Stadsholmen centraliserats. När tjänsterna fanns på Stadsholmen utförde de administrativa uppgifter som inte längre specialistrollerna utför vilket innebär att Stadsholmen fått fördela ut flera uppgifter på befintliga resurser. Inför 2020 beslutades att utöka med en resurs som i första hand skulle arbeta som ombyggnadskoordinator. På grund av låg framdrift i Mariaberglyftet orsakat av pandemin sköts rekrytering framåt.

Med anledning av ovan tillsätts en tjänst som kommer arbeta med projektsamordning, kundvårdsfrågor och administration. Ekonomitjänsten har centraliserats under 2022 varför antalet medarbetare är oförändrat.

Befattning	Antal föregående år	Antal innevarande år
VD	1	1
Förvaltningschef	1	1
Fastighetsingenjörer	3	3
Driftledare	1	1

Förvaltare	3	3
Ekonom	1	0
Lokaluthyrare	3	3
Bostadsuthyrare	0	0
Förvaltningsassistent/ koordinator	0	1
Bovärd	8	8
Trädgårdssamordnare	0,7	0,7
Totalt:	21,7	21,7

1.3 Bestånd

Fastighetsbeståndet från 2022 är oförändrat, uppgifterna nedan avser fastighetsbeståndet 1 januari 2023.

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 innevarande år

Område	Bostäder		Lokaler		Bilplatser
	Antal	Yta	Antal	Yta	
Bredäng	1	97	2	1 008	0
Djurgården	99	6 019	27	1 606	0
Enskede Gård	1	86	9	1 235	0
Farsta Strand	0	0	1	1 176	0
Gamla Stan	335	22 087	203	13 310	0
Grimsta	1	121	2	208	0
Gröndal	5	347	0	0	0
Herrängen	0	0	1	433	0
Johanneshov	0	0	2	354	0

Kristineberg	5	631	0	0	0
Liljeholmen	6	968	11	995	0
Långbro	8	783	1	20	8
Långholmen	61	4 390	18	2 732	10
Marieberg	1	432	0	0	0
Mälardalshöjden	2	187	0	0	0
Norra Ängby	0	0	3	713	0
Norrmalm	6	492	19	2 010	0
Skärholmen	0	0	3	608	0
Stadshagen	3	342	4	541	5
Sätra	2	188	1	110	0
Södermalm	1 053	71 592	559	52 573	50
Vasastaden	37	1 398	22	4 183	0
Åkeshov	0	0	2	1 417	0
Årsta	11	851	1	53	0
Örby Slott	0	0	1	933	0
Totalt	1 637	111 011	892	86 218	73

1.4 Ekonomi

1.4.1 Sammanfattning av ekonomiskt resultat

Budgerat resultat efter avskrivningar, men före finansnetto, uppgår till 79 mnkr. Resultatet är 2 mnkr lägre än prognos 2 2022 och 10 mnkr högre än budget 2022. Finansnettot budgeteras uppgå till 21,1 mnkr, väsentligt högre än 2022, varför resultat efter finansnetto beräknas bli 57,9 mnkr. Antagen genomsnittlig ränta är 2,4% enligt stadens riktlinjer.

Driftnetto exklusive fastighetsskatt och markavgifter uppgår till 182 mnkr, jämfört med 179 mnkr i prognos 2. 2022. Det motsvarar en ökning på 1,5 %. I budget 2022 uppgick driftnettot till 167 mnkr. Ingen förändring av antalet uthyrbara kvadratmetrar beräknas ske.

1.4.2 Intäkter

Totala budgeterade intäkter uppgår till 397,2 mnkr, vilket är 14,5 mnkr högre än prognos 2 2022 och 24,1 mnkr högre än budget 2022. Intäkterna ökar med cirka 3,8% jämfört med prognos 2, vilket kommenteras nedan.

Hyresintäkter bostäder exklusive vakanser uppgår till 166,6 mnkr, vilket är 5,4 mnkr högre än prognos 2. Utöver den årliga hyreshöjningen för 2023, tillkommer under 2023 helårseffekt på hyreshöjningen för stambytet i kvarteret Fotangeln 1, som slutfördes under hösten 2022.

Hyresintäkter lokaler exklusive vakanser uppgår 231,5 mnkr, som är 8,7 mnkr högre än prognos 2. Det motsvarar en ökning på 3,9 %, där merparten avser höjningar enligt fasta procentpåslag och indexhöjningar. En stor del av Stadsholmens lokalkontrakt har fasta årliga påslag och en mindre del har höjning baserat på KPI. För höjningar som bygger på KPI har vi använt 10,9% enligt oktoberindex från SCB. I lokalkontraktet med hotell Nofo finns en omsättningshyra, där vi antagit en oförändrad nivå jämfört med 2022.

Hyresbortfall för bostäder på grund av vakanser och ombyggnader uppgår till 1,6 mnkr och minskar något jämfört med prognos 2. Vi arbetar för att endast ha cirka 15 lägenheter tomställda per månad kopplat till ombyggnader och reparationer. För lokaler beräknas summan av hyresbortfall p.g.a. vakanser och ombyggnader hamna på 1,9 mnkr, vilket är något lägre än prognos 2.

Övriga intäkter uppgår till 2,4 mnkr, jämfört med 2,5 mnkr i prognos 2. Vi har budgeterat för vissa försäkringsintäkter, 1,3 mnkr, vilket är en osäker post, men erfarenhetsmässigt uppstår vissa försäkringsintäkter varje år.

1.4.3 Kostnader

Kostnader för fastighetsskötsel uppgår till 39,2 mnkr, vilket är en ökning med 3,1 mnkr jämfört med prognos 2. För jämförelsen ska beaktas att kostnaden för taksrottning budgeteras till ett indexerat genomsnitt för de senaste fem åren, vilket ger en kostnad som överstiger prognos 2 med 1,8 mnkr. Rensat för kostnader för taksrottning ökar kostnaden för

fastighetsskötsel med knappt 4% jämfört med prognos 2, vilket främst är kopplat till antagna prisökningar.

Kostnader för reparationer uppgår till 85,3 mnkr, vilket är 1,1 mnkr högre än prognos 2 och 0,9 mnkr högre än budget 2022. Det motsvarar en ökning på cirka 1%.

Taxebundna kostnader uppgår till 51,8 mnkr, vilket är 7,7 mnkr högre än prognos 2 och 7,2 mnkr högre än budget 2022. Ökningen förklaras av prisökningar, där samtliga kategorier uppvisar betydande prisökningar. Sammantaget beräknas ökningen av de taxebundna kostnaderna bli drygt 17% högre än 2022.

Administrativa kostnader uppgår till 39 mnkr, vilket är ungefär lika med prognos 2 2022 och en minskning med 1,5 mnkr jämfört med budget 2022. I den administrativa kostnaden ingår en utökning av bemanningen av tjänstemän med en person jämfört med läget 2022. Samtidigt budgeteras konsultkostnaderna minska med 0,8 mnkr. Hyresförluster har budgeterats till ett genomsnitt för de senaste fem åren och är en osäker post.

Sammantaget ökar driftkostnaderna med 11,8 mnkr jämfört med prognos 2 2022 eller cirka 6% och med 9,6 mnkr jämfört med budget 2022. Stora prisökningar på i första hand taxebundna utgifter är den främsta förklaringen.

Kostnader för fastighetsskatt och markavgifter uppgår till 59,2 mnkr, vilket är en ökning med 3,3 mnkr jämfört med 2022. Det avser främst ökade kostnader för tomträttsavgälder med 3,5 mnkr.

Kostnader för fastighetsavskrivningar uppgår till 43,8 mnkr, vilket är 1,2 mnkr högre än prognos 2 2022.

1.4.4 Investeringar

Investeringar i fastigheter uppgår till 62,5 mnkr. I prognos 2 2022 uppgick investeringarna till 56,6 mnkr och i budget 2022 till 71,9 mnkr. För 2023 planeras endast två större ombyggnadsprojekt vara i produktion. Ett stambytesprojekt på Mariaberget planeras i produktion under andra halvåret 2023, men är beroende av godkända samråd. För det projekt som är mest aktuellt, kv Trappan 5, är samrådet överklagat till hovrätten. I kvarteret Ormen mindre 9 planeras en grundförstärkning genomföras under 2023. Dessa två projekt står för 32 mnkr av investeringsutgiften. Övriga projekt avser bland annat lokalombyggnader, ombyggnad av småvillor, energiinvesteringar och projekteringsutgifter för kommande etapper av stambyten på Mariaberget.

2 Bolagsmål, indikatorer och aktiviteter

Utifrån Svenska Bostäders övergripande strategier beskrivs nedan strategierna för Stadsholmen 2023.

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 koncernens resultat på ett tydligare sätt. Projektarbetet övergår under kommande år till ett strategiskt vardagsarbete med genomförande av varumärkesförstärkta aktiviteter.

Tillsammans med Svenska Bostäder pågår ett omfattande projekt "Framtiden förvaltning" i syfte att möta kommande utmaningar och svara upp mot de utvecklingsområden som identifieras under analysfasen. Projektet har identifierat ett antal förflyttningar som ska utvärderas och förankras för att under 2023 implementeras.

Inom Stadsholmen har vi pekat ut fem områden där vi kommer ha ett särskilt fokus under 2023. Affärsmässighet, ta kunden på allvar, hållbarhet/klimat, ordning och reda.

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 utförandear.

Stadsholmen arbetar aktivt med både intäkt- och kostnadssidan. 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 i den kommande lågkonjunkturen. Många av Stadsholmens lokalhyresgäster är beroende av turism och pandemin har kraftigt påverkat deras möjlighet att driva en verksamhet med lönsamhet. Stadsholmen kommer som effekt av pandemin och den kommande lågkonjunkturen få arbeta med att säkerställa lokalhyresintäkter 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 ledorden resultatorienterad, handlingskraftig, kommunikativ och lyhörd.

Fortsatt kundfokus och kompetensuppbyggnad stärker bilden av företaget utåt och bidrar till en ökad tydlighet inom organisationen. I det pågående projektet "Framtidens förvaltning" kommer roller och ansvarsfördelning ytterligare att konkretiseras. Stadsholmens arbete 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.

2.1 Vårt erbjudande möter kundernas behov

Indikatorer	Årsmål	Prognos helår T2 2022	Årsmål 2022
 Serviceindex, bostäder	83,5		83
 Produktindex, bostäder	80,5		79
 Produktindex lokaler	77		77
 Serviceindex lokaler	83,5		85
 Index ta kunden på allvar	85		85
 Rent och snyggt	81		81

Aktiviteter	Slutdatum
 För att säkerställa att kunder får svar inom rimlig tid definierar och inför vi en återkopplingsgaranti till interna och externa kunder	2023-12-31
I Projektet "Framtiden förvaltning" finns 13 förflyttningar som kommer implementeras under året i syfte att öka effektiviteten, kundnöjdhet och affärsnyttan.	2023-12-31
 Vi erbjuder alla nya bostads och lokalhyresgäster välkomstmöte (inom två veckor från tillträde)	2023-12-31
Öka upplevd värmkomfort vintertid genom att arbeta med handlingsplaner för fastigheter med låga NKI-resultat och testa andra styrprinciper för byggnad där många kunder upplever att lägenheten är kall.	2023-12-31
Genomföra översyn av Stadsholmens arbete med lägenhetsunderhåll där vi ser över tillval och hyresgästerna möjlighet att påverka sitt boende i samband med upprustning.	2023-12-31
Lokalförhandlingarna inför återkopplingsbesök med alla nya hyresgäster inom 6 månader från inflyttning	2023-12-31
Lokalförhandlingarna och bovärderna ska gemensamt besöka de 30 viktigaste lokalhyresgästerna i syfte att stämma av behov, önskemål och stärka relationer.	2023-12-31
Genomför fyra kundpanelsmöten bestående av hyresgäster för ökat kundfokus.	2023-12-31
 Genom att analysera inkommande kunddata med stöd av nya system för beslutsstöd kan vi arbeta mer proaktivt, öka lösningsgrad tidigt i processen och minska ärendevolymen i kundcenter.	2023-12-31
Utveckla kundprocesserna och se över organisationen så att lösningsgraden vid första kontakten ökar.	2023-12-31






2.2 Våra bostadsområden är socialt hållbara











Indikatorer	Årsmål	Prognos helår T2 2022	Årsmål 2022
 Trygghetsindex, bostäder	83		83
 Svenska bostäder är mån om hyresgästerna.			

Aktiviteter	Slutdatum
Utveckla och följa upp samarbetet med Bosociala enheten i syfte att upptäcka fler oriktiga hyresförhållande så att fler lägenheter friställs till bostadskön.	2023-12-31
Genomföra extra satsning på städning/trygghets åtgärder på våra vindar och källare.	2022-12-31
Genomföra trygghets/kompis/NKI rondningar i tvärgrupper tillsammans med våra hyresgäster.	2023-12-31
Vi tar ett särskilt ansvar för ungdomars möjlighet att skaffa sig en första arbetslivserfarenhet genom att ta emot praktikanter, praoelever och ferieungdomar.	2023-12-31



Aktiviteter	Slutdatum
Genomföra kunddialoger vår/höst på våra gårdar med fokus trygghet	2022-12-31
Vi bidrar i arbetet med äldrevänlig stad genom att försöka öka rörligheten i befintligt bestånd genom matchning av hyresgästers behov och lägenhetsstorlek och tillgänglighet.	2023-12-31
Stadsholmen AB ska ta initiativ till att utveckla samarbetsformer och leda ett lokal utvecklings- och trygghetsarbete i Gamla stan	2023-12-31

2.3 Våra fastigheter och tjänster är ekologiskt hållbara

Indikatorer	Årsmål	Prognos helår T2 2022	Årsmål 2022
 Köpt energi, kWh/kvm2 (BOA, LOA)	175		188
 Andel lägenheter som har tillgång till matavfallsinsamling			
 Radon			
 OVK			
 Legionella			
Andel medarbetare som gjort hållbarhetsutbildningen	100 %		

Aktiviteter	Slutdatum
 Köpa in elcyklar för minskad användning av bilar.	2023-12-31
 Fasa ut kvarvarande 3 oljepannor enligt plan (klart 2023).	2023-12-31
 Genomföra ombyggnads/renoveringsforum där att alla perspektiv tas tillvara inför/under och efter projektgenomförande med särskilt fokus på hållbar och varsam renovering.	2023-12-31
 Installera energiglas vid alla fönsterrenoveringar	2023-12-31
 Ta fram en plan för att konvertera de fastigheter som i dagsläget värms upp med direktverkande el	2023-12-31
 Fortsatt utbyte av äldre tjänstefordon till elbilar	2023-12-31
 Implementera matavfallsinsamlingen i befintligt bestånd. Från 1 januari 2023 blir det obligatoriskt med matavfallsinsamling för flerfamiljshus och verksamheter med pentryn/kök för anställda. Dispens krävs för kvarvarande hämtställen.	2023-12-31
Följa den beslutade strategin avseende implementering av laddplatser på p-platser uthyrda via Stockholms parkering.	2023-12-31
 Fortsätta arbetet med åtgärder för ökad biologisk mångfald och naturmiljöer i behov av förstärkning, dokumentera genomförda och planerade åtgärder i den bolagsövergripande sammanställningen	2023-12-31
 Med utgångspunkt i genomförd skyfallsinventering och fördjupad analys (som genomförts i klimatanpassningsprojektet), planera och genomföra förebyggande åtgärder för berörda fastigheter.	2023-12-31
 Med utgångspunkt i genomförd inventering och fördjupad analys av övertemperaturer vid värmebölja (som genomförts i klimatanpassningsprojektet) planera och genomföra förebyggande åtgärder för berörda fastigheter.	2023-12-31




2.4 Vår ekonomi är långsiktigt hållbar

Indikatorer	Årsmål	Prognos helår T2 2022	Årsmål 2022
 Driftnetto/kvm (efter tomträttsavgäld och fastighetsskatt)	664	617	560
 Resultat efter avskrivningar	79 mnkr	81 mnkr	69 mnkr

Aktiviteter	Slutdatum
Anpassa hyresnivåer vid nyuthyrning och omförhandlingar till rådande marknadsläge.	2023-12-31
Genomföra kalkyler på alla projekt som innehåller investeringsandel. Utveckla process kring beslutsunderlag för projekt över 100 tkr	2023-12-31




Aktiviteter	Slutdatum
Följa upp tomställda objekt och säkerställa att tomställningstider minimeras. Löpande uppdatera underlag för tomställda objekt.	2023-12-31
Bidra i utvecklingsarbetet med kategoribaserat inköp genom tydligt kategoriägarskap, avtalsägande och strategiska avvägningar som kravställare i våra upphandlingar.	2023-12-31
Uppföljning av utvalda entreprenörer, avtalsgenomgång, kontroll av fakturor och regelbundna möten	2023-12-31
Näringslivspolicyns mål 2: För att förbättra service, tillgänglighet och myndighetsutövning kommer bolaget fortsatt att arbeta med välkomst- och servicebesök, god och nära dialog med lokalhyresgäster och ständiga förbättringar utifrån inkomna ärenden till Kundcenter.	2023-12-31

2.5 Vår arbetsplats är hållbar och innovativ

Indikatorer	Årsmål	Prognos helår T2 2022	Årsmål 2022
 Aktivt medskapandeindex AMI (Stadens undersökning)	82		82
 Index Bra arbetsgivare			
 Sjukfrånvaro, %, rull 12-mån			

Aktiviteter	Slutdatum
Vi arbetar fortlöpande med kompetensutveckling kopplat till vårt byggnadsvårdande uppdrag genom föreläsningar, workshop och studiebesök	2023-12-31
Vi slutför försöket med digitala nyckelskåp, piloten utvärderas och beslut fattas om hur vi går vidare.	2023-12-31
Bidra till övergripande arbete med BI-system och e-tjänster till våra hyresgäster.	2023-12-31
Implementera och följa upp genomförande av beslutade förflyttningar som framkommit i projektet "framtidens förvaltning"	2023-12-31
Vi lär av varandra och tar del av varandras kompetens genom ökat samarbete mellan roller, enheter/avdelningar och distrikt.	2023-12-31
Vi arbetar aktivt med att bli en kommunikativ organisation, med tydliga strukturer för intern och extern kommunikation	2023-12-31
Vi fortsätter att arbeta aktivt med våra gemensamma värderingar och förhållningssätt. Våra medarbetare ska ges förutsättningar att ta egna initiativ för att medverka till att utvecklas. Förvaltningen genomsyras av jämställdhet, likabehandling och är fri från diskriminering	2023-12-31
Vi utvecklar vårt arbete med mångfald och likabehandling genom att använda dilemmakortleken och stärka vår kompetens genom seminarier och workshops	2023-12-31

3 Riskanalys

Bolagsmål	Risk	R-tal	Åtgärdsplan
Vårt erbjudande möter kundernas behov	 Beroende av entreprenörer. Entreprenörerna är vår förlängda arm vid utförande av reparationer och underhållsarbete. Entreprenörernas servicevilja, kompetens och kundbemötande spelar stor roll för hur vi uppfattas	9	Alla nya entreprenörer får en genomgång av Stadsholmens värdegrund, mål och uppdrag. Större ramavtalsentreprenörer följs upp löpande, där bland annat NKI-resultat går igenom och åtgärdsplaner upprättas.
	 För lågt kundfokus	8	Arbeta aktivt med analys och åtgärder av kundmätningar, säkerställa att processer är effektiva utifrån kunden perspektiv och sätta mål med fokus på kundens upplevelse.
Våra bostadsområden är socialt hållbara	 Avvägning mellan hyresgästers önskemål och varsamhet och kulturhistoriska hänsyn	9	För att uppfattas som attraktiv hyresvärd är det avgöranden att vi både tillmötesgår hyresgästers önskemål och upprätthåller god byggnadsvård i förhållande till de värden vi

Bolagsmål	Risk	R-tal	Åtgärdsplan
			har att förvalta. Vi måste på ett pedagogiskt sätt kunna förklara för våra hyresgäster varför en önskad åtgärd inte är möjlig att få tillgodosedd. Byggnadsvårdsutbildning sker löpande för alla personal på Stadsholmen.
	■ Fastighetsbrand: en omfattande brand i en fastighet innebär fara för liv och hälsa och är något som involverar flera olika delar av organisationen.	12	Säkerställa brandskyddsåtgärder i beståndet Informera hyresgäster om brandskydd Säkerställa tydlig organisation och ansvar för brandskyddsarbetet.
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.	9	Stora delar av beståndet är i behov av byte av vatten och avloppstammar. För ett par år sedan övergick Stadsholmen från helombyggnad till stambyteombyggnad för att kunna öka volymen av stambyten. Pandemin och tidskrävande samråd har påverkat tidplanen negativt. Kontinuerliga möten med hyresgäster och hyresgästföreningen genomförs för att förenkla processen.
	■ Risk för översvämningar och övertemperaturer till följd av de globala klimatförändringarna	12	Arbete pågår för att ta fram lämpliga åtgärder till vår kulturhistoriska bebyggelse.
	■ Under 2023 genomförs många radonmätningar i Stadsholmens bestånd. Vid höga värden finns risk för att objekt måste tomställas och att det medför höga reparationskostnader.	12	Vi säkerställer att det finns bra avtalade entreprenörer som kan vidta snabba och kostnadseffektiva lösningar.
Vår ekonomi är långsiktigt hållbar	SB ■ Minskad efterfrågan på lokaler och bostäder: Riskerar att leda till ökade vakansgrader, vilket påverkar vårt resultat negativt.	12	Regelbunden dialog med hyresgästerna sker för att se över kort och långsiktiga behov.. Individuella och situationsanpassade lösningar för lokalhyresgäster
	■ Bristande avtalsuppföljning och avtalsefterlevnad	9	Alla som avrop från avtal ska ha god kännedom om avtalets innehåll. Avtalsgenomgångar införs av alla nya avtal. Tydligt avtalsansvar och regelbunden uppföljning
	SB Bristar i informations- och IT-säkerhet		Säkerställa att alla medarbetare genomför utbildning i informationssäkerhet
	Svårighet att klara resultatkravet när räntan och avskrivningarna ökar, inflationen är hög och det är höga kostnadsökningar på material och tjänster samtidigt som vi ställer om underhållet till högre kostnadsandel.		Aktivt arbeta för att öka våra intäkter Arbeta proaktivt för att minska akuta reparationer
	■ I Beståndet finns ett antal stora objekt. Vid vakans rör det sig om	8	Vi har ett antal stora objekt; ofta hela byggnader som hyrs av en hyresgäst. Det är

Bolagsmål	Risk	R-tal	Åtgärdsplan
	stora belopp som påverkar Stadsholmens ekonomi.		ambassader, föreningsgårdar mm. Vi överväger kontinuerligt delning av dessa objekt för att minska det ekonomiska risktagandet. Delningen måste alltid ske med utgångspunkt i byggnadens kulturhistoriska värden, och varje objekt kräver sin egen analys.
	Osäker kostnadsutveckling. Byggpriser, elpriser har stigit kraftigt, vilket påverkar kostnaden i ombyggnadsprojekt och värmekostnader för både oss och våra hyresgäster.	12	Vi fortsätter arbeta med energieffektiviseringar, vi försöker hitta nya lösningar för att konvertera kallhyra till varmhya och minska energiförbrukningen.
Vår arbetsplats är hållbar och innovativ	Sårbar organisation och resursbrist. Stadsholmen är en förhållandevis liten organisation där flera roller endast består av en medarbetare. Vid sjukdom eller nyrekrytering finns risk att takten av framdrift minskar.	12	I pågående projekt "Framtidens förvaltning" ses roller över för att minska sårbarheten
	Brottslighet och korruption. Det finns en risk att medarbetare utsätts för påtryckningar och oönskad påverkan, vilket kan leda till utpressning, bedrägerier eller korruptionsbrott (exempelvis vad gäller tilldelning av hyreskontrakt och upphandlingar)	12	Införa tvåhandsfattning i alla avtalsituationer med hyresgäster Löpande föra dialog på APT kring situationer som kan uppstå Säkerställa att alla medarbetare genomgår utbildning i hot och våld
	Organisationen har svårt att mäta med när flera större utvecklingsinsatser pågår parallellt	12	Tydliga prioriteringar Noggrann resursplanering och uppföljning
	Upplevelse av att inte alla medarbetare är lika mycket värda, upplevelse av orättvisa	6	Betona att alla har lika värde och arbeta aktivt för jämlikhet Vara tydliga med vad som ska göras och involvera medarbetarna i hur det ska göras På olika sätt stärka känslan av att vi är ett bolag