



STADSHOLMEN

Verksamhetsrapport 2022

Stadsholmen

1 Mål/Indikatorer

1.1 Vårt erbjudande möter kundernas behov

Stadsholmen har haft en positiv trend med ökat NKI resultat de senaste åren. Hyresgästerna visar oss fortsatt stort förtroende. Produkt och serviceindex för bostäder når nya högstanivåer.

Serviceindex för lokaler sjunker efter några år av stora ökning. Tidigare under året flaggades det för att minskad servicenivå och ekonomiska svårigheter efter pandemin kan komma påverka serviceindexet. Vi kan konstatera att det haft en tydlig effekt på våra lokalhyresgästers nöjdhet.

Serviceindex för bostäder ökar med 0,7%-enheter från 83,1 till 83,8%, målet för 2022 nås. Områden där vi ytterligare gått framåt sedan 2021 är trygghet och hjälp när det behövs. Vår "nya" bosociala enhet har bidragit till ökad trygghet genom sitt arbete med störningar och friställande av olovligt uthyrda lägenheter.

Efter vårt värdegrundsarbete där beteende och vår inställning i kundmötet stått i fokus är det extra glädjande är att vårt bemötande fortsätter att öka. 94,7% av våra hyresgäster är nöjda eller mycket nöjda med vårt bemötande.

Det finns fortsatt utvecklingspotential inom bland annat "Ta kunden på allvar", där delar inom felanmälanprocessen bör utvecklas, och återkopplingen till kund måste bli snabbare.









Produktindex bostäder ökar med 0,2%-enheter från 79,8 till 80,0%. Framförallt har vi fått bättre betyg gällande allmänna utrymmen. Betyget för värmekomforten både vinter- ökar med 1,3% från 2021. 98,0% av våra hyresgäster trivs i sin lägenhet.

Serviceindex lokaler minskar med 2,9% från 85,2 till 82,3%. Framförallt avser minskningen "hjälp när det behövs" och frågor kopplade till felanmälanprocessen.

Produktindex lokaler har ökat med 0,4%-enheter till 76,7% sedan 2021. Det är framförallt den upplevda värmekomforten och ventilation som påverkar resultatet positivt. Betyget för utemiljö backar något.

Sammanfattnings får Stadsholmen åter igen höga kundbetyg. Det finns dock områden där delindex i benchmark med andra bolag är lägre och har utvecklingspotential. Under året har vi därför haft stort fokus på att förbättra återkopplingen till våra kunder, öka tillgängligheten och effektivisera processen för kundstartade ärenden, ett arbete som fortsätter under 2023.

På ett övergripande plan genomförs en organisationsgenomlysning där ett av effektmålen är att öka lösningsgraden tidigt i kundprocesserna.










Indikator	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2021
  Serviceindex, bostäder	Tertial	83,8	83		83,1
  Rent och snyggt	År	80,5	81		80,8
  Serviceindex lokaler	Tertial	82,3	85		85,2
  Index ta kunden på allvar	År	84,9	85		84,9

1.2 Våra bostadsområden är socialt hållbara

Stadsholmens fastigheter är attraktiva ur många aspekter inte minst med sina lägen och de kulturhistoriska miljöerna. Stadsholmens har högt trygghetsindex. Att hitta trygga skalskydd som är förenade med varsam byggnadsvård kräver individuell hantering. Arbetet med trygghetsåtgärder i källare, vindar och allmänna utrymmen har fortsatt. Under året gjordes en särskilt satsning på städning av källare/vindar. Under året har också hyresgästdialoger och trygghetsvandringar genomförts för att ytterligare öka tryggheten.

Vi har fortsatt utveckla arbetet med störningar och oriktiga hyresförhållanden i syfte att öka den upplevda tryggheten och den generella trivselen bland boende. Under 2021 bildades en bosocial enhet på Svenska Bostäder med särskilt avsatta resurser som arbetar med störningar, oriktiga hyresförhållande och hyres- o krav-rådgivning. Samarbetet med den bosociala enheten har gett mycket bra resultat avseende friställande av olovligt uthyrda lägenheter. Under 2022 friställdes 13 (2) lägenheter till bostadskön. Vårt trygghetsindex ökade med 0,7%-enheter. Den enskilda frågan där hyresgästerna upplevde den största förändringen var " att man inte störs av grannarna sätt att leva".

Vårt samarbete med fastighetsägarna och föreningen Ett hållbart & lustfyllt Gamla stan har fortsatt med klotterinventering och natrondering för ökat trivsel och trygghet i Gamla stan

Indikator	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2021
  Trygghetsindex, bostäder	Tertial	83,5	83		82,8
 Investeringar i Stadsholmen	Tertial	45 mkr	72 mkr		34
  Produktindex, bostäder	Tertial	80	79		79,8
  Produktindex lokaler	Tertial	76,7	77		76,3
  Svenska bostäder är mån om hyresgästerna.	Tertial				

1.3 Våra fastigheter och tjänster är ekologiskt hållbara

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. Utveckling av modellen kopplad till den nya underhållspolicyn och har utvecklats löpande och i samråd med hyresgästerna under året.

Under våren 2022 genomfördes stambyte i en fastighet. Samrådsförfarande har genomförts i fyra fastigheter med bra framdrift. Ett samråd har strandat där ett fåtal hyresgäster inte godkände åtgärderna, vilket försenat projektet.






Under våren tog vi fram en modell och genomförde inventering av vatten, avloppsstammar och undercentraler i Gamla stan i syfte att kunna avgöra i vilken ordning olika komponenter behöver bytas i respektive fastighet. Uppgifterna används för att komplettera vår underhållsplan för mer pricksäkra åtgärder och mer hållbara renoveringar.



Stadsholmens parkeringsplatser administreras av Stockholms parkering som sköter uthyrning och bevakning. För att nå målsättningen avseende utbyggnad av laddstolpar har samarbete inletts och behovsenkät skickats ut till hyresgästerna.

Beräkningsmodellen för att beräkna köpt energi är förändrat sedan årsmålet sattes i samband med budget. Den nya modellen ger ett lägre utfall än tidigare vilket påverkar förhållande till det satta målet. Vi kan ändå konstatera att vi ligger i nivå med årsmålet.

Omfattande dialog/kommunikation, extra åtgärder har genomförts för att hantera de hyresgäster med kallhyra som drabbas hårt av ökade elpriser. Ytterligare åtgärder och inventeringar sker under 2023.

3 oljepannor har fasats under året och de 3 sista kommer fasas ut under nästa år.

Indikator	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2021
  Köpt energi, kWh/kvm2 (BOA, LOA)	Tertial	175,8	188		192,6
 Radon, antal mätplatser (lägenheter/lokaler) med radonhalt överstigande riktvärdet där åtgärder genomförts alt. pågår / totalt antal mätplatser med radonhalt överstigande riktvärde.	Tertial	100 %			100 %
 OVK, antal lägenheter med påbörjade åtgärder + med pågående besiktningar + som är godkända / totalt antal lägenheter som omfattas av OVK-lagstiftningen	Tertial	98 %			98 %
 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	99,4 %			98,1 %

Indikator	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2021
 Inomhusmiljöärenden hos miljöförvaltningen	Tertial	1			4
 Andel medarbetare som gjort hållbarhetsutbildningen	Tertial	95 %			100 %

1.4 Vår ekonomi är långsiktigt hållbar

Sammanfattning av ekonomiskt resultat

Stadsholmens operativa resultat efter finansiella poster blev 82,8 mnkr, vilket är 4,2 mnkr lägre än senaste prognos, men 19,2 mnkr bättre än budget, som var 63,6 mnkr.

Driftnetto exklusive markavgifter och fastighetsskatt blev 187,0 mnkr att jämföra med senaste prognos som var 191,8 mnkr och en budget på 167,4 mnkr.

Investeringsvolymen blev 45,1 mnkr, vilket är 2,3 mnkr lägre än senaste prognos och 26,8 mnkr lägre än budget.

Intäkter

Intäkterna för helåret blev 384,5 mnkr vilket är 1,6 mnkr högre än föregående prognos och 11,5 mnkr högre än budget. Ökningen av intäkterna jämfört med föregående prognos beror främst på ersättning från försäkringsbolaget för två försäkringsskador, som slutreglerades i december. I övrigt är det endast marginella differenser mot senaste prognos. Ökningen jämfört med budget beror på en kombination av högre hyreshöjning för bostäder än budgeterat, högre lokalhyresintäkter, där bl.a. omsättningshyran för Hotell Nofo är betydligt högre än budgeterat samt erhållna försäkringsersättningar som inte har budgeterats.

Vakansgraden för lokaler är fortsatt låg och hamnade på cirka 1%, vilket är i nivå med budget. Antal tomma lägenheter är fortsatt lågt, vilket framgår av nedanstående tabell.

Antal lgh	April	Aug	Dec
ombyggnad, reparation, övrigt	11	12	4
Inre underhåll	7	10	5
Under uthyrning	2	0	1

Driftkostnader
















Driftkostnaderna blev 197,5 mnkr, vilket är 6,4 mnkr högre än senaste prognos, men 8,1 mnkr lägre än budget. Reparationskostnaderna blev 4,7 mnkr högre än senaste prognos. Av detta förklaras cirka 3 mnkr av slutreglering av två försäkringsskador som vi också fått försäkringsersättning för. Försäkringsbolaget har gjort en del åldersavdrag etc. varför vi fått en lägre ersättning än vår kostnad. Kostnaden för lägenhetsunderhåll blev något högre än prognostiserat beroende på ett beräkningsfel i prognosen. Kostnader för akuta reparationer och planerade reparationsåtgärder uppvisar endast en mindre ökning jämfört mot senaste prognos. Taxebundna utgifter överstiger senaste prognos med 0,9 mnkr. Det förklaras främst av att värmeförbrukning i december varit högre än den normalårskorrigerade förbrukningen. Även kostnaden för vatten och hushållsavfall blev något högre än prognos beroende på prishöjningar från december. De administrativa kostnaderna blev 1,4 mnkr högre än föregående prognos. Det förklaras främst av en reservering av befarat skadestånd på 2 mnkr gentemot ett försäkringsbolag kopplat till en vattenskada, där försäkringsbolaget anser att det är bristande underhåll som orsakat skadan. Ärendet avgörs i rätten nästa år. I tidigare prognos, som byggt på ett en förlikning kunnat komma till stånd, har bedömningen varit 0,5 mnkr. Av försiktighetskäl har hela skadeståndsanspråket reserverats.

De lägre driftkostnaderna jämfört med budget beror främst på lägre kostnader för planerade reparationer, främst orsakat av att alla planerade åtgärder inte hunnits med, bl.a. kopplat till vakans bland fastighetsingenjörerna. Även kostnader för fastighetsskötsel och då främst kostnaden för taksrottning har blivit lägre än budget. Detta gäller också de administrativa kostnaderna, med bl.a. något lägre konsultkostnader än budgeterat samt också lägre kostnader för befarade hyresförluster, där en del större fordringar blivit inbetalda.

Kostnader för fastighetsavskrivningar blev i nivå med senaste prognos och 0,6 mnkr lägre än budget, vilket hänger samman med den lägre investeringsvolymen.

Investeringar

Utfallet för investeringar blev 45,1 mnkr, jämfört med 47,4 mnkr i senaste prognos och 71,9 mnkr i budget. Minskningen jämfört med budget är bland annat kopplad till försening av ett grundförstärkningsprojekt i Fastigheten Ormen Mindre 9 på Hornsgatan, -11,8 mnkr. Grundförstärkningen är nu planerad till 2023. Projekteringsutgifter för projekt inom mariabergslyftet har blivit lägre än budgeterat, där svårigheter med samråd leder till förseningar. Även utgifter för t.ex. lokalanpassningar, renovering av villor och radonsaneringar har blivit lägre än budget beroende på vakans..

Indikator	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2021
  Resultat efter finansiella poster, tkr	Månad	82 779	63 612	86 967	78 712
  Driftnetto exkl markavgifter och fastighetsskatt, mnkr	Månad	187 mnkr	167 mnkr	192 mnkr	177 mnkr
 Antal bostäder utan intäkt (månadsutfall)	Månad	10			18
 Investeringar under året, mkr	Månad	45	72	47	34
 Vakanser, lokaler %	Månad	1	0,8	1	0,9
 Kostnad för processförluster ack, tkr	Månad	77	145	75	151
 Kostnad för tomställda bostäderack, tkr	Månad	1 600	1 528	1 600	1 568
 Utestående fordringar, % av debiterat	Kvartal				1,5
 Konstaterade hyresförluster, tkr	Kvartal				93
  Resultat efter avskrivningar	Månad	89 mnkr	69 mnkr	94 mnkr	84,5 mnkr
  Driftnetto/kvm (efter tomträttsavgäld och fastighetsskatt)	Månad	657	560	680	884

1.5 Vår arbetsplats är hållbar och innovativ

I Aktivt medskapandeindex (AMI) enkäten fick vi ett resultat på 78, vilket är en ökning från förra mätningen. Det är ett bra resultat, men ambitionen för Stadsholmen inom detta område är högre.






Det är stora differenser i resultatet mellan olika arbetsgrupper. En del av differensen kan kopplas till orättvisa arbetsförhållande under Covid-19, men det finns också en del organisatoriska hinder som måste hanteras. Frågor som utmärker sig negativt är bland annat de som är kopplat till arbetsmiljö, hälsa och lön.

Inom områden som rättvisa, trovärdighet och likvärdighet är enkätresultaten mycket höga.

Vårt pågående projekt "ett effektivt och hållbart Stadsholmen" fortsätter. Vårt värdegrundsarbete ska implementeras och grupputveckling ska genomföras för att komma till rätta med de problem som AMI resultatet ger uttryck för.

Under våren påbörjades vår kulturhistoriska utbildning, kulturhistoriska måndagar har införts där vi en gång varje månad har diskussioner eller föreläsningar i syfte att öka kompetensen hos alla medarbetare kopplat till vårt uppdrag. Utbildning har fortsatt under hösten med studiebesök och erfarenhetsutbyte.

Vi har arbetat för att involvera alla medarbetare i utvecklingsprojekt och att alla omvärldsbevakare inom sitt arbetsområde och för att sprida kunskap internt.

Indikator	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2021
 Sjukfrånvaro, %, rull 12-mån	Tertial				2,52
  Aktivt medskapandeindex AMI (Stadens undersökning)	Tertial	78	82		76
  Index Bra arbetsgivare	År				

1.6 Fastighetsinformation








Indikator	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2021
■ Yta bostäder, vägd, tusentals kvm	Månad	111	111		111
■ Yta lokaler, vägd, tusentals kvm	Månad	89	89		89
■ Totalyta, vägd, tusentals kvm	Månad	200	200		200
■ Antal lägenheter	Månad	1 637	1 637		1 637
■ Antal lokaler	Månad	904	900		900
■ Antal bilplatser	Månad	74	74		74

2 Aktiviteter



2.1 Vårt erbjudande möter kundernas behov

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Aktivitetsansvarig	Analys
✓ Lokalförhandlarna inför återkopplingsbesök med alla nya hyresgäster inom 6 månader från inflyttning	2022-01-01	2022-12-31	Fredrik Juhnell	2023-01-02 Återkopplingsbesök sker nu regelbundet enligt upprättat rutin.
✓ Lokalförhandlarna och bovärderna ska gemensamt besöka de 30 viktigaste lokalhyresgästerna i syfte att stämma av behov, önskemål och stärka relationer.	2022-01-01	2022-12-31	Fredrik Juhnell	2023-01-02 "Nyckelhyresgäster" är identifierade, kontakt sker löpande.
✓ Utveckla kundprocesserna och vid behov se över organisationen så att lösningsgraden vid första kontakten ökar.	2022-01-01	2022-12-31	Fredrik Juhnell	2023-01-02 Ständiga förbättringar pågår i processerna, fokus under våren har varit nyckelhantering och uthyrningsfrågor. På ett övergripande plan genomförs en organisationsgenomlysning med bla effektmål om att öka lösningsgraden tidigt i processerna. Organisationsjustering är planerad innan sommaren 2023.
✓ Implementera kundpanel bestående av hyresgäster för ökat kundfokus.	2022-01-01	2022-12-31	Fredrik Juhnell	2023-01-02 Rutiner för kundpanel har tagits fram. Uppstartmöte sker under våren 2023.
✓ Definiera och Införa återkopplingsgaranti internt och externt	2022-01-01	2022-12-31	Fredrik Juhnell	2023-01-02 Analys av ärendehantering kopplat till klagomål/dålig återkoppling är genomförd. Enklare åtgärder vidtas omgående, uppföljning kommer ske löpande för minimera dessa ärenden. Övergripande åtgärder lyfts i förvaltningsledningen.

2.2 Våra bostadsområden är socialt hållbara

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Aktivitetsansvarig	Analys
 Genomföra extra satsning på städning/trygghets åtgärder på våra vindar och källare.	2022-01-01	2022-12-31	Fredrik Juhnell	2023-01-02 Inventering, extra vind/källarstädning har skett under hösten.
  Samordna olika komponenters underhållsbehov och uppdatera behovsbedömningsplanen.	2020-01-01	2022-12-31	Fredrik Juhnell	2023-01-02 Under vinter/våren har vi genomfört en inventering vatten och avloppsstammar i alla fastigheter i Gamla sten. Dokumentation och uppdatering av underhållsplanen är genomfört.
 Införa ombyggnads/renoveringsforum där att alla perspektiv tas tillvara inför/under och efter projektgenomförande med särskilt fokus på hållbar och varsam renovering.	2022-01-01	2022-12-31	Fredrik Juhnell	2023-01-02 Utkast till rutin, mallar och ombyggnadstandard är framtaget. Utveckling av dokumentation och form för forum har genomförts i ett pilotprojekt. Utveckling och förbättringar sker i löpande verksamhet.
 Bjuda in till kunddialoger på gårdar med fokus trygghet	2022-01-01	2022-12-31	Fredrik Juhnell	2023-01-02 Under våren genomfördes grillkväll där alla hyresgäster i ett kvarter på Mariaberget bjöds in till dialog. En mycket uppskattad aktivitet som också resulterade i konkreta förslag med åtgärder. Under hösten genomfördes en kunddialog för större kvarter i Gamla stan.
 Utveckla samarbetet med Bosociala enheten	2022-01-01	2022-12-31	Fredrik Juhnell	2023-01-02 Utveckling sker löpande. Medarbetare från bosociala enheten arbetar regelbundet från Stadsholmens kontor och har nära samarbete med vår förvaltning vilket ger tryggare boendemiljöer för våra hyresgäster.
 Genomföra trygghets/kompis/NKI ronderingar i tvärgrupper tillsammans med våra hyresgäster.	2022-01-01	2022-12-31	Fredrik Juhnell	2023-01-02 Aktiviteten var planerad till hösten. Pga resursbrist flyttas aktiviteten till våren 2023.

2.3 Våra fastigheter och tjänster är ekologiskt hållbara

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Aktivitetsansvarig	Analys
  Utveckla och skala upp arbetet med effektstyrning med utgångspunkt i pilot som genomförts i söderort 2021	2022-01-01	2022-12-31	Åsa Steen	2023-01-10 Inventering av undercentraler är genomförd, offerter för genomförande är begärda. Det är dock stor resursbrist hos entreprenören och tidplan för genomförande osäker.


Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Aktivitetsansvarig	Analys
<p>✓ Installera energiglas vid alla fönsterrenoveringar</p>	2022-01-01	2022-12-31	Fredrik Juhnell	<p>2023-01-02</p> <p>Installation av energiglas sker vid fönsterrenovering eller vid större ombyggnadsprojekt av bostadsfastigheter.</p>
<p>✓ Vi ska införa digitala nyckelskåp för entreprenörsnycklar i syfte att öka tillgängligheten och minska resandet för entreprenörer</p>	2022-01-01	2022-12-31	Fredrik Juhnell	<p>2023-01-02</p> <p>Projektplan är framtagen och pilot genomförs under hösten/vintern.</p>
<p>✓  Utveckla och implementera vår modell för stambyten (Mariabergslyftet).</p>	2017-01-01	2022-12-31	Fredrik Juhnell	<p>2023-01-02</p> <p>Under våren/sommaren genomfördes ett projekt. Produktionen blev förlängd pga av leveransproblem, slutbesiktning skedde i september.</p> <p>Samrådsmöten är genomförda i 4 fastigheter (Tofflan 1, 3, 4, Ormen mindre). Enskilda hyresgästmöten för val och godkännande sker under hösten/vintern.</p> <p>Utveckling och anpassning av modellen sker löpande kopplat till nya underhållspolicyn.</p>
<p>✓ Genomföra möjliga åtgärder för att minska risken för översvämning och övertemperaturer för de objekt som är särskilt utsatta.</p>	2022-01-01	2022-12-31	Fredrik Juhnell	<p>2023-01-02</p> <p>Fastigheter med hög påverkan är identifierade. Materialet är nedbruten och vi har identifierat vilka objekt som är mest utsatta. Arbetet med att ta fram lämpliga åtgärder i kulturhistoriskt värdefulla byggnader pågår.</p>
<p>✓ Inventera p-platser och installera laddboxar på 5% av p-platserna</p>	2022-01-01	2022-12-31	Fredrik Juhnell	<p>2023-01-02</p> <p>De flesta p-platserna inom Stadsholmen bestånd hanteras av Stockholm Parkering. Inventering är genomförd och initiativ för samarbete kring laddboxar är taget.</p>
<p>✓  Utifrån bolagets underhållspolicy och kompetens hos dotterbolaget Stadsholmen sträva efter att utföra upprustning och underhåll med ökad uppmärksamhet på fastigheternas kulturhistoriskt klassade värden.</p>	2022-01-01	2022-12-31		<p>2023-01-02</p> <p>Alla Stadsholmen fastigheter hanteras utifrån fastigheterna kulturhistoriska värden. Hur vi förvaltar vårt fastighetsbestånd finns väl beskrivet i vår egna handbok "Att förvalta Stockholms stads kulturbyggnader". Boken användes i utbildningssyfte för all Stadsholmen personal under hösten för att ytterligare öka medarbetarna kompetens och fokus på det byggnadsvårdande uppdraget. Studiebesök och erfarenhetsutbyte har skett med bl a Skansen.</p>

2.4 Vår ekonomi är långsiktigt hållbar

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Aktivitetsansvarig	Analys
✓ Anpassa hyresnivåer vid nyuthyrning och omförhandlingar till rådande marknadsläge.	2021-01-01	2022-12-31	Fredrik Juhnell	2023-01-02 Covid -19 har haft stor påverkan på marknadshyrorna för kommersiella lokaler. Vi måste också ta hänsyn till att det finns en stor risk för minskad konsumtion pga hög inflation, stigande räntor. Villkorsändringar med hyresjusteringar har skett där hyran kraftigt avviker från den aktuella marknadshyran. Generella indexhöjningar sker enligt avtal. Vi har genomfört hyresjustering i samband med överlåtelse och nyuthyrning löpande.
✓ Upprätta realistiska avbetalningsplaner med de lokalhyresgäster som till följd av pandemin fått hyresskuld.	2022-01-01	2022-12-31	Fredrik Juhnell	2023-01-02 Restriktionerna efter Covid-19 är borttagna men en del hyresgäster har alltså haft det svårt. Vi har fortsatt arbetet med avbetalningsplaner och anstånd för att för att säkerställa hyresintäkterna.
✓ Genomföra hyreshöjning till följd av tomträttsavgaldshöjningar på kommersiella lokaler och ateljéer där det är möjligt.	2022-01-01	2022-12-31	Fredrik Juhnell	2023-01-02 Arbetet sker löpande.
✓ Genomföra kalkyler på alla projekt som innehåller investeringsandel.	2022-01-01	2022-12-31	Fredrik Juhnell	2023-01-02 Sker löpande.








2.5 Vår arbetsplats är hållbar och innovativ



Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Aktivitetsansvarig	Analys
✓ Följa upp vårt värdegrundsarbete och säkerställa implementering.	2022-01-01	2022-12-31	Fredrik Juhnell	2023-01-02 Uppföljningsmöte för alla medarbetare genomfördes februari. "Skyltmaterial" är framtaget och uppsatt på kontoret. Uppföljningspunkt är införd på individuella uppföljningsmöten.
✓ Använda SB kortleken (minst 1 gång/månad) för dialog kring värderingar och bemötandefrågor.	2021-01-01	2021-12-31	Fredrik Juhnell	2023-01-02 Sker löpande vid gemensamma forum.
✓ köpa in elcyklar för minskad användning av bilar.	2022-01-01	2022-12-31	Fredrik Juhnell	2023-01-02 Som ett led i att minska användningen av bilar ersattes en bil med en större elcykel med låda. Den används dagligen som transportmedel för en av bovärdarna.

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Aktivitetsansvarig	Analys
 Fortsätta utvecklingen av arbetet med "Ett effektivt och hållbart Stadsholmen" med fokus på struktur, ordning och reda.	2022-01-01	2022-12-31	Fredrik Juhnell	2023-01-02 Arbetet med rutiner kring nyckelhantering, uthyrningsprocess och att kvalitetssäkra data i system och kartor pågår. En del övergripande delar i projektet samordnas med Svenska Bostäder arbete "framtidens förvaltning". Införande av ny modell för ledningsforum sker under 2023.

2.6 Fastighetsinformation

3 Riskuppföljning

Övergripande mål	Risk	Konsekvens	Sannolikhet	R-tal
Vårt erbjudande möter kundernas behov	 För lågt kundfokus	4	2	8
	Analys Löpande arbete med förhållningssätt (attityd) och värderingar mot varandra och våra kunder			
	 Beroende av entreprenörer	3	3	9
Analys Merparten av allt praktiskt arbete utförs av entreprenörer. Entreprenörernas kompetens, servicevilja och kundbemötande spelar stor roll för hur vi uppfattas. Alla nya entreprenörer har fått genomgång av Stadsholmens uppdrag och värderingar.				
Våra bostadsområden är socialt hållbara	 Avvägning mellan hyresgästers önskemål och varsamhet och kulturhistoriska hänsyn	3	3	9
	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 har skett under året och fortsätter löpande.			
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.	4	3	12
	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. Även tidkrävande samråd påverkar framdriften. kontinuerliga möten med hyresgäster och Hyresgästföreningen genomförs för att förenkla processen.			
	 Höga radonvärden	3. Kännbar	3. Möjlig	9
	 Risk för översvämningar och övertemperaturer till följd av de globala klimatförändringarna	3. Kännbar	4. Sannolikt	12
	Analys Arbete pågår för att ta fram lämpliga åtgärder anpassade till vår kulturhistoriska bebyggelse.			
Vår ekonomi är långsiktigt hållbar	 Beroende av utvecklingen på lokalmarknaden	4	3	12
	Analys Det finns en viss oro för vikande marknad med risk för ökat vakans och lägre hyresnivåer efter pandemin och en osäker framtid med en väntande lågkonjunktur. Regelbunden dialog med lokalhyresgäster sker för att se över kort och långsiktiga behov.			

Övergripande mål	Risk	Konsekvens	Sannolikhet	R-tal
	 Osäker kostnadsutveckling	4	4	16
	Analys Byggindex, elpriser har stigit kraftigt vilket påverkar våra ombyggnadsprojekt och värmekostnader för både oss och våra hyresgäster. Vi fortsätter arbeta med energieffektiviseringar, men försöker också för oss hitta nya lösningar för att konvertera kallhyra till varmhya och minska energiförbrukningen.			
	 Stora lokalobjekt som hyrs av en hyresgäst	4	2	8
Vår arbetsplats är hållbar och innovativ	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. Delning måste alltid ske med utgångspunkt från byggnadens kulturhistoriska värden, och varje objekt kräver sin egen analys.			
	 Sårbar organisation och resursbrist	3	4	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 organisation och skapar stress. Åtgärder och organisationsförändringar planeras för ökad effektivitet och minskad sårbarhet.			
	 Resursbrist	3. Kännbar	3. Möjlig	9