



STADSHOLMEN

Tertialrapport augusti - 2023

Stadsholmen

1 Sammanfattning

1.1 Ekonomi

1.1.1 Sammanfattning av ekonomiskt resultat

Stadsholmens operativa resultat efter finansiella poster beräknas bli 64,8 mnkr, vilket är 6,9 mnkr högre än budget, som var 57,9 mnkr. Det förklaras av något högre intäkter, lägre värmekostnader, lägre personalkostnader till följd av vakanser och lägre finansiella kostnader är budgeterat. Resultat efter avskrivningar, men före finansiella poster, prognostiseras till 81,5 mnkr, vilket är 2,4 mnkr högre än budget.

Den största osäkerheten helårsprognosen bedöms avse kostnader för akuta och planerade reparationer. Det avser bl.a. frågan om hur mycket åtgärder som hinner utföras under året. Frågan är dock prioriterad och en vakans som fastighetsingenjör besätts i slutet av september.

1.1.2 Intäkter

Intäkterna för helåret är beräknade till 398,3 mnkr, vilket är i 1,1 mnkr högre än budget.

Lokalhyresintäkterna prognostiseras överstiga budget något. Omsättningshyrorna bedöms öka kopplat till högre omsättning i aktuella lokalobjekt, så här långt under året. Samtidigt ökar outhyrt bl.a. som en konsekvens av att Stadsdelsförvaltningens lokal i kv Fotangeln 3 sagts upp och att en restauranglokal i kv Ormen Mindre 9 kommer att vara tomställd för ombyggnad under drygt 8 månader. I Fotangeln 3 har en ombyggnad prioriterats upp för att möjliggöra en snabbare uthyrning. Den beräknas ske under hösten 2023. Den högre vakansgraden orsakas också av att vissa renoveringsarbeten kommit igång senare än budgeterat, för några tomställda objekt. Den ekonomiska vakansgraden uppgår i nuläget till 2 %

Hyresintäkter för bilplatser som hyrs ut av Stockholm Parkering höjdes något mer än vad som var budgeterat vid årsskiftet.

Intäktssänkningen beräknas öka något, främst beroende på att en stilleståndsersättning betalas till hyresgästen i Ormen Mindre 9, som nämns ovan.

Övriga förvaltningsintäkter beräknas minska jämfört med budget, vilket främst beror på en minskad prognos för försäkringsintäkter. Stadsholmen har i nuläget inga aktuella försäkringsärenden.

Tomställda lägenheter

Nedanstående tabell visar antalet tomma lägenheter som fortsatt ligger på en låg nivå och lägre än budget.

Antal lgh	202212	202301	202302	202303	202304	202305	202306	202307
Reparation	8	6	7	7	8	7	9	6
Övrigt	1	1	1	1	1	1	1	1
Under uthyrning	1	1	0	2	3	2	0	0

1.1.3 Kostnader

Driftkostnaderna prognostiseras bli 214 mnkr, jämfört med 215,3 mnkr i budget. Personalkostnader och värmekostnader minskar samtidigt som reparationskostnaderna ökar något.

Kostnader för fastighetsskötsel beräknas bli i nivå med budget.

Kostnader för reparationer beräknas öka något jämfört med budget. Det beror främst på ökade kostnader för lägenhetsunderhåll. Omflyttning där lägenheterna varit i behov av renovering innan ny hyresgäst flyttar in, har varit högre än antagits i budget.

Taxebundna utgifter beräknas bli lägre än budget, vilket främst är en följd av att Stadsholmen från 2023 nu erhåller samma rabatt som Svenska Bostäder för fjärrvärme samt något mildare klimat än normalår under januari-mars. Elkostnaderna påverkas negativt av höjd elskatt med 3,2 öre/kwh samt av högre kostnader för december 2022 än vad som reserverades i bokslutet 2022.

De administrativa kostnaderna beräknas bli lägre än budgeterat. Jämfört med budget har vi haft två vakanser varav en tjänst återbesätts i slutet av september. Dessutom har vi en deltidssjukskriven. Under hösten tas en konsult in som

resurs.

Finansiella kostnader beräknas bli lägre än budget. Det förklaras av en kombination av något lägre ränteläge än budgeterat och lägre kapitalskuld än vad som antogs i budgeten.

Nyckeltal

Driftnetto per kvm exklusive markavgifter och fastighetsskatt uppgår i prognosen till 922 kr jämfört med 910 kr i budget. Direktavkastning på marknadsvärden 2022/23 uppgår i prognosen till 2,4%.

1.1.4 Investeringar

Helårsprognosen uppgår till 62,5 mnkr, vilket är i nivå med budget. I prognosen ingår två stora ombyggnadsprojekt. I kv Ormen mindre 9 genomförs en grundförstärkning och stambyte under andra halvåret 2023 med en i nuläget prognostiserad utgift på cirka 19 mnkr, vilket är högre än budgeterade antaganden. Produktionen pågår och sker enligt tidplan. Ökade produktionskostnader har uppstått efter rivning kopplat till befintlig huskonstruktion och mark, där mer omfattande åtgärder än budgeterat krävs för att kunna genomföra grundförstärkningen. Vissa installationer ingår i projektet, som t.ex. fettavskiljare, men kommer att debiteras lokalhyresgästen som hyrestillägg. I kv Fotangeln 3 på mariaberget genomförs stambyte/ombyggnad under hösten 2023. I fastigheten finns endast lokaler, varav en större lokal är vakant från april. Ombyggnaden har därför prioriterats upp inom ramen för mariabergslyftet. Slutprojektering pågår och planering sker för att produktionen skall kunna ske under hösten 2023. Prognosen för projektet uppgår i nuläget till cirka 17 mnkr, men är mycket osäker beroende på att produktionskostnadsbudget ännu ej erhållits från entreprenören. I budget 2023 ingick istället en ombyggnad av fastigheten Trappan 5 med en budgeterad utgift på cirka 20 mnkr, men där är samrådet överklagat till hovrätten och produktion kommer inte att ske under 2023.

2 Bolagsmål, indikatorer och aktiviteter

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.

Den höga inflationen och centralbankernas räntehöjningar slår mot omvärlden och svensk ekonomi har gått in i en lågkonjunktur. 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 marknadshyrorna för kommersiella lokaler. Stadsholmen arbetar aktivt med både intäcks- 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. 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 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. Fortsatt kundfokus och kompetensuppbyggnad stärker bilden av företaget utåt och bidrar till en ökad tydlighet inom organisationen. 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

Stadsholmen har haft en positiv trend med ökat NKI resultat de senaste åren. Hyresgästerna visar oss i år fortsatt stort förtroende. Produkt och serviceindex för lokaler ökar medan produkt och serviceindex för bostäder backar något.

Serviceindex för bostäder sjunker efter några år av ökning. Det kan vara en del av förklaringen. Djupare analys sker under hösten

Inom serviceindex för bostäder backar "ta kunden på allvar" och "hjälp när det behövs". Vi bibehåller vi våra höga

resultat inom områden "Trygghet" och "Rent o snyggt" Vi har bra kontroll och löpande dialog med våra viktiga skötselentreprenörer inom städ, utemiljö och avfallshantering vilket är en förutsättning för att leverera ett rent, snyggt och tryggt fastighetsbestånd. Det är svårt att bedöma effekterna av lågkonjunkturen och den kraftiga inflationen med bl.a. höga elpriser. Det är svårt att bedöma effekterna av lågkonjunkturen och den kraftiga inflationen med höga elpriser. Det finns en risk att de ekonomiska svårigheterna hos framförallt lokalhyresgäster och hyresgäster med kallhyra, kan ha påverkan på enkätresultatet under 2023.

Serviceindex för bostäder minskar med 1,1 % enheter från 83,8 till 82,7%, målet för 2023 nås inte. Områden där vi backar är "ta kunden på allvar" och "hjälp när det behövs". Trygghet och rent och snyggt är oförändrat. Vårt arbete inom "Framtidens förvaltning" arbetar med flera förflyttningar kopplar till kundservice bland annat nytt uppdrag för kundcenter.

Efter vårt värdegrundsarbete där beteende och vår inställning i kundmötet stått i fokus är det extra glädjande är att vårt bemötande fortsätter hålla hög nivå 93,7% av våra hyresgäster är nöjda eller mycket nöjda med vårt bemötande.















Produktindex bostäder minskar med 0,5 % enheter från 80,0 till 79,5%. Framförallt får vi bättre betyg avseende allmänna utrymmen medan betyget på utemiljö och värme vintertid backar något. 97,1% av våra hyresgäster trivs i sin lägenhet.






Serviceindex lokaler ökar med 1,4 % från 82,3 till 83,7%. Framförallt avser ökning "rent o snyggt" medan "hjälp när det behövs" och frågor kopplade till felanmälanprocessen minskar.









Produktindex lokaler har ökat med 2,9 % enheter till 76,7% sedan 2022. Där ökar i stort sett alla områden. Det som sticker ut är ökningen av värmekomfort vintertid som ökar med 5,9 % enheter.

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

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

Indikatorer	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2022
  Serviceindex, bostäder	Tertial	82,7	83,5		83,8
  Produktindex, bostäder	Tertial	79,5	80,5		80
  Värmekomfort sommartid i den årliga kundundersökningen	År	72,1	72		
  Produktindex lokaler	Tertial	79,6	77		76,7
  Serviceindex lokaler	Tertial	83,7	83,5		82,3
  Ta kunden på allvar	År	83,4	85		84,9
  Rent och snyggt	År	80,5	81		80,5



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
Analys	
Analys av ärendehantering kopplat till klagomål/dålig återkoppling är genomförd. Enklare åtgärder vidtas omgående, uppföljning kommer ske löpande för minimera dessa ärenden. Övergripande åtgärder och ändringar i rutiner sker i samband med Framtidens Förvaltning.	
 I Projektet "Framtiden förvaltning" finns 13 förflyttningar som kommer implementeras under året i syfte att öka effektiviteten, kundnöjdhet och affärsnyttan.	2023-12-31
Analys	
Organisationsförändringen genomfördes den 8 maj. Förflyttningar med extra fokus under hösten är kopplade till kundcenter, daglig styrning och ledarskap.	
  Vi erbjuder alla nya bostads och lokalhyresgäster välkomstmöte (inom två veckor från tillträde)	2023-12-31
Analys	
Underlag för välkomstmöte finns framtaget. Införande sker under hösten.	



Aktiviteter	Slutdatum
 Öka upplevd värmkomfort vintertid genom att arbeta med handlingsplaner för fastigheter med låga NKI-resultat och testa andra styr principer för byggnad där många kunder upplever att lägenheten är kall.	2023-12-31
Analys	
Handlingsplaner är framtagna för alla fastigheter med NKI under 40. Åtgärder genomförs löpande.	
 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
Analys	
I samband med ombyggnader får hyresgästerna i samråd möjligheten att påverka sitt boende. Översyn av den generella tillvalslistan för Stadsholmen ska göras under året. Tillval för luftvärmepump i småhus med kallhyra kommer erbjudas.	
 Lokalförhandlingarna inför återkopplingsbesök med alla nya hyresgäster inom 6 månader från inflyttning	2023-12-31
Analys	
Återkopplingsbesök sker nu regelbundet enligt upprättat rutin.	
 Lokalförhandlingarna och bovärden ska gemensamt besöka de 30 viktigaste lokalhyresgästerna i syfte att stämma av behov, önskemål och stärka relationer.	2023-12-31
Analys	
"Nyckelhyresgäster" är identifierade, kontakt sker löpande.	
 Genomför fyra kundpanelsmöten bestående av hyresgäster för ökat kundfokus.	2023-12-31
Analys	
Rutiner för kundpanel har tagits fram. Uppstartmöte sker under hösten 2023.	
  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
Analys	
Genom nytt BI-verktyg kan vi lättare ta fram statistik för att utskilja icke värdeskapande ärende och säkerställa att dessa hanteras proaktivt. Inom ramen för "Framtidens förvaltning" kommer utveckling av kundcentret ske, bland annat kommer kundcentret få ett utökat uppdrag där lösningsgraden kommer mätas i ärendehanteringsprocessen för att säkerställa att kunden snabbt får hjälp.	
 Utveckla kundprocesserna och se över organisationen så att lösningsgraden vid första kontakten ökar.	2023-12-31
Analys	
Hanteras inom projektet "Framtidens förvaltning".	





2.2 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 fortsätter. Under 2023 pågår en särskilt satsning på städning av källare/vindar, extra städning kommer ske av vindar/källare 4 ggr/år. Vi ser redan ett positivt resultat i enkäten kring dessa frågor. Under både vår och höst planeras trygghetsvandringar och hyresgästdialoger för ytterligare ökat trygghet. Vi fortsätter att utveckla arbetet med störningar och oriktiga hyresförhållanden i syfte att öka den upplevda tryggheten och den generella trivseln bland boende.

I enkäten har Stadsholmen mycket höga trygghetsbetyg inom personlig trygghet, kontakt med grannarna, medan betyget för säkerhet mot inbrott i lägenheten och förråd är fortsatt låga.

Indikatorer	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2022
  Trygghetsindex, bostäder	Tertial	83,5	83		83,5

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
Analys	
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.	2023-12-31

Aktiviteter	Slutdatum
Analys Planerat till hösten.	
 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
Analys Under våren har en studerande gjort sin bovärdpraktik hos oss och under sommaren har Stadsholmen hat tagit emot 3 ferieungdomar under sommaren. Under hösten kommer ytterligare en studerande göra sin praktik på Stadsholmen.	
 Genomföra kunddialoger vår/höst på våra gårdar med fokus trygghet	2023-12-31
Analys Under våren genomfördes en boendedialog i ett större kvarter i Gamla stan. Hösten dialogdag är under planering.	
 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
Analys Ny digital lägenhetsbytestjänst infördes i början av året. Stadsholmen arbetar för direktbyten när behov uppstår.	
 Stadsholmen AB ska ta initiativ till att utveckla samarbetsformer och leda ett lokal utvecklings- och trygghetsarbete i Gamla stan.	2023-12-31
Analys Samarbete finns sedan tidigare i trygghetsfrågor, där vi under våren bl.a medverkat till ett poliskontor i Gamla stan. Initiativ är taget för att Stadsholmen ska ta en tydligare roll i Föreningen "Gamla stan i samverkan". Där ett av syftena är att stärka Gamla stans naturliga attraktionskraft som besöksmål, verka för en hållbar turism i Gamla stan och för investeringar i hållbar turism. Internt har arbete kring förbättrad belysning och enhetligt skyltprogram för lokaler påbörjats.	

2.3 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 sker kopplad till den nya underhållspolicyn och utvecklas löpande i samråd med hyresgästerna. Under hösten 2023 genomförs stambyte i en fastighet. Samrådsförfarande pågår i sex fastigheter med bra framdrift. Ett samråd har strandat där ett fåtal hyresgäster inte godkänt åtgärderna, vilket försenat projektet.






Inventering av vårt fastighetsbestånd sker kontinuerligt i syfte att kunna avgöra i vilken ordning olika komponenter behöver bytas i respektive fastighet. Uppgifterna kompletterar vår underhållsplan för mer pricksäkra åtgärder och mer hållbara renoveringar.















Stadsholmens parkeringsplatser administreras av Stockholms parkering som sköter uthyrning och bevakning. Planering och strategiarbete pågår för att nå målsättningen avseende utbyggnad av ladd stolpar.

Under vintern har stort fokus lagts på energieffektiviseringsåtgärder, framför tak/vindsisolering på de byggnader som har kallhyra. I småhusen har inventering gjorts för att se om de är möjligt att ersätta befintliga direktverkande elradiatorer med luftvärmepumpar. En pilot är påbörjad för att utveckla en modell för att konvertera kallhyra till varmhya i flerfamiljshus med direktverkande el. Pilotprojektet kunde tyvärr inte genomföras då alla hyresgästerna inte godkände åtgärderna.





Hyresgäster i villorna efterfrågar effektivare värmekälla till följd av höga energipriser. För att möta kundernas önskemål arbetar vi för att kunna erbjuda luftvärmepump som tillval.


Utfasning av de tre sista oljepannorna pågår.

Indikatorer	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2022
 Köpt energi, kWh/kvm2 (BOA, LOA)	Tertial	178	175		175,8
 Andel lägenheter som har tillgång till matavfallsinsamling	Tertial	49 %			40 %
 Radon	Tertial	100 %			100 %
 OVK	Tertial	95 %			98 %
 Legionella	Tertial	97,1 %			99,4 %
Andel medarbetare som gjort hållbarhetsutbildningen	Tertial	80 %			95 %

Aktiviteter	Slutdatum
  Köpa in elcyklar för minskad användning av bilar.	2023-12-31
Analys	
Genomfört.	
   Fasa ut kvarvarande 3 oljepannor enligt plan (klart 2023).	2023-12-31
 Genomföra ombyggnads/renoveringsforum där alla perspektiv tas tillvara inför/under och efter projektgenomförande med särskilt fokus på hållbar och varsam renovering.	2023-12-31
Analys	
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 verksamheten.	
  Installera energiglas vid alla fönsterrenoveringar	2023-12-31
Analys	
I samband med fönsterrenovering på bostäder sker byte av innerrutan till isolerglas i syfte av minska energiförbrukningen och få ett bättre inomhusklimat.	
   Ta fram en plan för att konvertera de fastigheter som i dagsläget värms upp med direktverkande el	2023-12-31
Analys	
Att fjärrvärmeansluta dessa fastigheter är i många fall en mycket komplex fråga som oftast kräver nyinstallation av centralvärme med ny ledningsdragnings och genomföringar till varje rum i varje lägenhet. Bolagen för en dialog med Stockholm Exergi och arbetar tillsammans med dem för att skapa en konverteringsplan.	
Konvertering kräver godkännande av åtgärderna från alla berörda hyresgäster. I pilotprojektet på Mariaberget godkände inte alla hyresgäster konverteringen, vilket medförde att Stadsholmen inte kan genomföra projektet.	
   Fortsatt utbyte av äldre tjänstefordon till elbilar	2023-12-31
Analys	
Två nya elbilar är beställda. Gamla bilar byts ut kontinuerligt.	
   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
Analys	
Ca 50 % av hyresgäster har tillgång till matavfallsinsamling. Fastigheterna som saknar möjlighet till matavfallsinsamling har dispens.	
 Följa den beslutade strategin avseende implementering av laddplatser på p-platser uthyrda via Stockholms parkering.	2023-12-31
Analys	
Arbete pågår.	
   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
Analys	
Detta är ett kontinuerligt arbete som sker i ombyggnad, underhåll samt förvaltning. Exempel på åtgärder som genomförs under året är att omvandla gräsmattor till ängsytter, placera ut fågelholkar och insektshotell, anlägga bi-bädd, differentiera växtmaterial och välja växter som gynnar pollinerande insekter. En förteckning av äldre träd i bolagets bestånd är framtagen.	
  Med utgångspunkt i genomförd skyfallsinventering och fördjupad analys (som genomförts i klimatanpassningsprojektet), planera och genomföra förebyggande åtgärder för berörda fastigheter.	2023-12-31
Analys	
En handlingsplan för klimatanpassningsåtgärder är framtagen och aktiviteter inom ramen för handlingsplanen pågår i bolaget.	
  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
Analys	
En handlingsplan för klimatanpassningsåtgärder är framtagen och aktiviteter inom ramen för handlingsplanen pågår i bolaget.	


2.4 Vår ekonomi är långsiktigt hållbar

Indikatorer	Periodicitet	Periodens utfall	Arsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2022
  Driftnetto/kvm (efter tomträttsavgäld och fastighetskatt)	Månad		614	625	657
  Resultat efter avskrivningar	Månad		79 mnkr	81 mnkr	89 mnkr

Aktiviteter	Slutdatum
 Genomföra kalkyler på alla projekt som innehåller investeringsandel. Utveckla process kring beslutsunderlag för projekt över 100 tkr	2023-12-31


Analys

Sker löpande.

 Följa upp tomställda objekt och säkerställa att tomställningstider minimeras. Löpande uppdatera underlag för tomställda objekt.	2023-12-31
---	------------


Analys

Uppföljning sker löpande. Korttidskontrakt övervägs vid tomställning av lägenheter inför ombyggnad. Översyn genomförs av utthyrningsprocessen i samband med inre underhållsåtgärder för att minska tomställningstiderna och vakanskostnaden.

 Bidra i utvecklingsarbetet med kategoribaserat inköp genom tydlig kategoriägarskap, avtalsägande och strategiska avvägningar som kravställare i våra upphandlingar.	2023-12-31
---	------------


Analys

Stadsholmen är representerade i flera kategoriråd för att bidra ytterligare perspektiv.

 Uppföljning av utvalda entreprenörer, avtalsgenomgång, kontroll av fakturor och regelbundna möten	2023-12-31
---	------------

Analys




Avtalsgenomgång och uppföljning sker regelbundet med entreprenörer.


 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

I Aktivt medskapandeindex (AMI) enkäten som gjordes under februari 2023 fick vi ett resultat på 77, vilket är i nivå med förra mätningen. Ambitionen för Stadsholmen inom detta område är betydligt högre. Det är mycket stora differenser i resultatet mellan olika arbetsgrupper. I mitten av februari presenterades den organisationsutveckling som kommer träda i kraft i början av maj. Den arbetsgrupp som berörs mest av förändringen är också de som har de lägsta resultatet i enkäten. Osäkerhet kring de nya rollerna är en del av förklaringen till enkätresultatet. Ytterligare analys med åtgärder tas fram under våren för att komma till rätta med de problem som AMI resultatet ger uttryck för.


Under förra året 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. Vi arbetar för att involvera alla medarbetare i utvecklingsprojekt och att alla omvärlds bevakar inom sitt arbetsområde och sprider kunskap internt.

Indikatorer	Periodicitet	Periodens utfall	Arsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2022
  Aktivt medskapandeindex AMI (Stadens undersökning)	Tertial	77	82		78
 Sjukfrånvaro, %, rull 12-mån	Tertial	5,86			3,32

Aktiviteter	Slutdatum
 Vi arbetar fortlöpande med kompetensutveckling kopplat till vårt byggnadsvårdande uppdrag genom föreläsningar, workshop och studiebesök	2023-12-31

Analys
















På kulturhistoriska måndagar genomförs studiebesök, föreläsningar, diskussioner mm för att öka kompetensen inom byggnadsvård/kulturhistoria.

 Vi slutför försöket med digitala nyckelskåp, piloten utvärderas och beslut fattas om hur vi går vidare.	2023-12-31
---	------------

Analys

Aktiviteter	Slutdatum
Piloten är genomförd. Utvärdering pågår.	
 Bidra till övergripande arbete med BI-system och e-tjänster till våra hyresgäster.	2023-12-31
Analys Stadsholmen deltar i utvecklingen av nya BI-verktyget med förvaltningsperspektivet löpande.	
 Implementera och följa upp genomförande av beslutade förflyttningar som framkommit i projektet "framtidens förvaltning"	2023-12-31
Analys Organisationsförändringen med nya roller implementerades den 8 maj, övriga förflyttningar sker löpande i dialog med förvaltningsledningen på SB.	
 Vi lär av varandra och tar del av varandras kompetens genom ökat samarbete mellan roller, enheter/avdelningar och distrikt.	2023-12-31
Analys Kontinuerlig kompetensöverföring sker både i vardagen och i samband med utbildningar/konferenser seminarium där deltagare delar med sig av kunskap och erfarenheter.	
 Vi arbetar aktivt med att bli en kommunikativ organisation, med tydliga strukturer för intern och extern kommunikation	2023-12-31
Analys Under året har vi utvecklat vår externa kommunikation till våra hyresgäster genom att skapa ett särskilt avsnitt i vår hyresgästtidning där hyresgästen kan läsa om vad som sker i sitt område. Utveckling av hemsidan är planerat till hösten.	
 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
Analys Ett ständigt arbete pågår med att tydliggöra våra värderingar både genom samtal, diskussioner, men också genom att lyfta goda exempel på positiva beteende och visualiseras dessa på arbetsplatsen.	
 Vi utvecklar vårt arbete med mångfald och likabehandling genom att använda dilemmakortleken och stärka vår kompetens genom seminarier och workshops	2023-12-31
Analys Sker löpande vid gemensamma forum.	

3 Riskanalys

Bolagsmål	Risk	R-tal	Åtgärdsplan
Vår arbetsplats är hållbar och innovativ	 Brottslighet och korruption. Det finns en risk att medarbetare utsätts för påtryckningar och otillbörlig 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	 Noggrann resursplanering och uppföljning  Tydliga prioriteringar
	 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.	9	 I pågående projekt "Framtidens förvaltning" ses roller över för att minska sårbarheten
	 Upplevelse av att inte alla medarbetare är lika mycket värda, upplevelse av orättvisa	8	 Betona allas lika värde och arbeta aktiv för jämlikhet  På olika sätt stärka känslan av att vi är ett bolag  Vara tydliga med vad som ska göras och involvera medarbetarna i hur det ska göras
Vår ekonomi är långsiktig	 Bristande avtalsuppföljning och	9	 Alla som avropar från avtal ska ha god kännedom om avtalets

Bolagsmål	Risk	R-tal	Atgärdsplan
hållbar	avtalsefterlevnad		<p>innehåll. Avtalsgenomgångar införs av alla nya avtal.</p> <p>▶ Tydligt avtalsansvar och regelbunden uppföljning</p>
	■ Brister i informations- och IT-säkerhet	12	▶ Säkerställa att alla medarbetare genomför utbildning i informationssäkerhet
	■ I Beståndet finns ett antal stora objekt. Vid vakans rör det sig om stora belopp som påverkar Stadsholmens ekonomi.	8	▶ 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 det ekonomiska risktagandet. Delningen måste alltid ske med utgångspunkt i byggnadens kulturhistoriska värden, och varje objekt kräver sin egen analys.
	■ Minskad efterfrågan på lokaler och bostäder: Riskerar att leda till ökade vakansgrader, vilket påverkar vårt resultat negativt.	12	<p>▶ Individuella och situationsanpassade lösningar för lokalhyresgäster</p> <p>▶ Regelbunden dialog med hyresgästerna sker för att se över kort och långsiktiga behov..</p>
	■ 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 varmhyra och minska energiförbrukningen.
	■ 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.	9	<p>▶ Aktivt arbeta för att öka våra intäkter</p> <p>▶ Arbeta proaktivt för att minska akuta reparationer</p>
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 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	<p>▶ Informera hyresgäster om brandskydd</p> <p>▶ Säkerställa brandskyddsåtgärder i beståndet</p> <p>▶ Säkerställa tydlig organisation och ansvar för brandskyddsarbetet.</p>
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.

Bolagsmål	Risk	R-tal	Åtgärdsplan
	<p>■ Risk för översvämningar och övertemperaturer till följd av de globala klimatförändringarna</p>	12	<p>▶ Arbete pågår för att ta fram lämpliga åtgärder till vår kulturhistoriska bebyggelse.</p>
	<p>■ Under 2023 genomförs många radonmätningar i Stadsholmens bestånd. Vid höga värden finns risk för att objekt måste tom ställas och att det medför höga reparationskostnader.</p>	12	<p>▶ Vi säkerställer att det finns bra avtalade entreprenörer som kan vidta snabba och kostnadseffektiva lösningar.</p>
Vårt erbjudande möter kundernas behov	<p>■ 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</p>	9	<p>▶ 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.</p>
	<p>■ För låg kundfokus</p>	8	<p>▶ Arbeta aktivt med analys och åtgärder av kundmätningar, säkerställa att processer är effektiva utifrån kunden perspektiv och sätta mål med fokus på kundens upplevelse.</p>