



**STADSHOLMEN**

# Årsrapport 2023

---

Stadsholmen

# 1 Sammanfattning

## 1.1 Ekonomi

### 1.1.1 Sammanfattning av ekonomiskt resultat

Stadsholmens operativa resultat efter finansiella poster blev 74,1 mnkr, vilket är 16,2 mnkr högre än budget, som var 57,9 mnkr. Det förklaras av något högre intäkter, lägre kostnader för reparationer, lägre personalkostnader till följd av vakanser och lägre finansiella kostnader än budgeterat. Resultat efter avskrivningar, men före finansiella poster, blev 90,0 mnkr, vilket är 11,0 mnkr högre än budget.

#### Nyckeltal

Driftnetto per kvm blev 666 kr jämfört med 614 kr i budget. Ingen förändring av kvadratmeterytan har skett, så ökningen förklaras av förändringar av intäkter och kostnader, som beskrivs nedan.

### 1.1.2 Intäkter

Intäkterna för helåret blev 400,7 mnkr, vilket är 3,5 mnkr högre än budget.

Lokalhyresintäkterna, framförallt från de avtal med omsättningshyror har ökat jämfört med budget. Samtidigt har outhyrat ökat bland annat som en konsekvens av att Stadsdelsförvaltningens lokal i Kvarteret Fotangeln 3 sagts upp och att en restauranglokal i Kvarteret Ormen Mindre 9 varit tomställd för ombyggnad under drygt 8 månader. I Fotangeln 3 har en ombyggnad prioriterats upp för att möjliggöra en snabbare uthyrning. Även i övrigt har vissa outhyrda objekt tillkommit jämfört med budget eller varit outhyrda under längre tid än beräknat och i några fall har det blivit konkurser. Den ekonomiska vakansgraden är dock fortsatt mycket låg och uppgår i nuläget (december) till 1,9 %.

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

Intäktsreduktionerna har ökat jämfört med budget, främst beroende på att en stilleståndsersättning betalats ut till hyresgästen i Ormen Mindre 9, som nämnts ovan.

Övriga förvaltningsintäkter har blivit högre än budget. Det är bland annat hänförligt till några större debiteringar på hyresgäster för överslitage och skador samt åtgärder genomförda för lokalhyresgäster. Dessutom tillkommer viss ersättning för elstöd. Försäkringsintäkter har minskat jämfört med budget, då inga nya ärenden uppstått under året.

#### Antal tomställda lägenheter

Nedanstående tabell visar antalet tomställda lägenheter, som fortsatt ligger på en låg nivå och lägre än budget, men med en ökning under augusti till november kopplat till dödsbon och friställande av lägenheter genom bosociala gruppen.

Antal lgh	apr	maj	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec
Reparation	8	7	9	6	16	18	20	21	12
Övrigt	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Under uthyrning	3	2	0	0	0	0	1	0	0

### 1.1.3 Kostnader

Driftkostnaderna blev 208,3 mnkr, jämfört med 215,3 mnkr i budget. Det är i första hand kostnader för personal, reparationer och värme som har minskat.

Kostnader för fastighetsskötsel blev endast 0,2 mnkr över budget. Kostnader för takskotning och snöröjning har överstigit budget med cirka 1,8 mnkr. Samtidigt har kostnader för trädgårdsskötsel blivit något lägre än budget, Kostnader för självrisker för fastighetsförsäkringar har minskat jämfört med budget, då inga ärenden tillkommit under 2023.

Kostnader för reparationer har minskat med 4,4 mnkr jämfört med budget. Kostnader för akuta reparationer har varit lägre än budget, bland annat kopplat till att inga försäkringsärenden, det vill säga riktigt stora skador har uppstått. Även kostnader för mindre reparationer har varit något lägre än förväntat. Fler mindre åtgärder utförs av den egna organisationen efter genomförd omorganisation. Kostnader för planerade reparationer har minskat jämfört med budget, bland annat beroende på vakans av en fastighetsingenjör under en stor del av året. Däremot har kostnader för lägenhetsunderhåll ökat kopplat till att fler lägenheter med behov av underhåll har tomställts under andra halvan av året.

Taxebundna utgifter blev 0,9 mnkr lägre än budget, vilket främst är en följd av att Stadsholmen från 2023 nu erhåller samma rabatt som Svenska Bostäder för fjärrvärme.

De administrativa kostnaderna blev 1,8 mnkr lägre än budgeterat. Jämfört med budget har vi haft två vakanser, varav en tjänst återbesattes i slutet av september Dessutom har vi haft en deltidssjukskrivning. Under hösten har en konsult tagits in som resurs och ingår under övriga administrativ kostnader. Under övriga administrativa kostnader ingår också rättegångs- och räntekostnad för ett skadeståndsmål gällande en vattenskada, som Stadsholmen har förlorat i tingsrätten. Själva skadeståndet reserverades i bokslutet 2022, men inte kostnader för ränta och rättegångs- o ombudskostnader. Domen har överklagats.

Kostnader för fastighetsavskrivningar blev lägre än budget beroende på en lägre investeringsvolym.

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

## 1.1.4 Investeringar

Investeringarna uppgick till 38 mnkr. I budgeten ingick genomförande av stambyte/ombyggnad i Kvarteret Trappan 5 med en budgeterad kostnad på 20 mnkr. Samrådet överklagades men är nu avgjort och produktion beräknas istället ske under 2024. I Kvarteret Ormen mindre 9 genomfördes en grundförstärkning och stambyte under andra halvåret 2023 med en beräknad utgift på cirka 19 mnkr, vilket är väsentligt högre än budgeterade antaganden. Ökade produktionskostnader har uppstått efter rivning kopplat till befintlig huskonstruktion och mark, där mer omfattande åtgärder än budgeterat krävts för att kunna genomföra grundförstärkningen. Vissa installationer ingår i projektet, som till exempel fettavskiljare, men kommer att debiteras lokalhyresgästen som hyrestillägg. I Kvarteret Fotangeln 3 på Mariaberget genomförs stambyte/ombyggnad med produktionsstart i slutet av året. I fastigheten finns endast lokaler, varav en större lokal är vakant från april. Ombyggnaden har därför prioriterats upp inom ramen för mariabergslyftet. Projektet har försenats jämfört med antagande tidigare under året beroende en saneringsproblematik med olja och fukt/mögel. Projekteringsutgifter för kommande etapper i Mariabergslyftet har blivit lägre än budgeterat. Även investeringsprojekt som drivs av personal inom distriktet blev lägre än budget. Färre projekt än budgeterat för bland annat radonsaneringar, lokalanpassningar och renovering av småvillor har bedrivits. Det beror främst på att en tjänst som fastighetsingenjör varit vakant under en stor del av året.

## 2 Bolagsmål, indikatorer och aktiviteter

### 2.1 Vårt erbjudande möter kundernas behov

Stadsholmen har haft en positiv trend med ökat Nöjd Kund Index (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 enskilt största skälet till att serviceindex för bostäder sjunker är att hanteringen av snöröjningen minskar med 8,7 % enheter mot 2022.

Inom serviceindex för bostäder backar "ta kunden på allvar" och "hjälp när det behövs". Vi bibehåller 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 bland annat 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 påverkat 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. Stadsholmens lokalhyresgäster ger höga betyg när det gäller service vilket gjort att Stadsholmen är nominerade till priset för högsta serviceindex bland alla fastighetsägare i Sverige som genomförde Aktiv Bos mätning 2023.

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
  Index 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
<b>Analys</b>	
Analys av ärendehantering kopplat till klagomål/dålig återkoppling är genomförd och sker löpande. 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 "Framtidens förvaltning" finns 13 förflyttningar som kommer implementeras under året i syfte att öka effektiviteten, kundnöjdhet och affärsnyttan.	2023-12-31
<b>Analys</b>	
Organisationsförändringen genomfördes den 8 maj och har därefter skett löpande under hela 2023. Särskilt fokus under hösten har legat på kundcenterutveckling, ledarskap och daglig styrning. Flera av dessa aktiviteter implementeras under 2024.	
  Vi erbjuder alla nya bostads- och lokalhyresgäster välkomstmöte (inom två veckor från tillträde)	2023-12-31
<b>Analys</b>	
Välkomstmöten sker löpande. Ytterligare utveckling sker under 2024.	
 Öka upplevd värmekomfort 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
<b>Analys</b>	
Handlingsplaner är framtagna för alla fastigheter med NKI under 40. Åtgärder genomförs löpande. Tillval av luftvärmepump erbjuds till hyresgäster i småhus med direktverkande el.	
 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
<b>Analys</b>	
I samband med ombyggnader får hyresgästerna i samråd möjligheten att påverka sitt boende i två olika nivåer. Utöver det finns ett generöst utbud av material- och färgval.	
 Lokalförhandlingarna inför återkopplingsbesök med alla nya hyresgäster inom 6 månader från inflyttning	2023-12-31

Aktiviteter	Slutdatum
<b>Analys</b> Återkopplingsbesök sker nu regelbundet enligt upprättat rutin.	
✓ Lokalförhandlingarna och bovärderna ska gemensamt besöka de 30 viktigaste lokalhyresgästerna i syfte att stämma av behov, önskemål och stärka relationer.	2023-12-31
<b>Analys</b> "Nyckelhyresgäster" är identifierade, kontakt sker löpande.	
✓ Genomför fyra kundpanelsmöten bestående av hyresgäster för ökat kundfokus.	2023-12-31
<b>Analys</b> Rutiner för kundpanel har tagits fram. Uppstartmöte sker under 2024.	
⚙️ ✓ 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
<b>Analys</b> 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. Projektet fortsätter under 2024.	
✓ Utveckla kundprocesserna och se över organisationen så att lösningsgraden vid första kontakten ökar.	2023-12-31
<b>Analys</b> Organisationsförändring genomfördes 8 maj 2023, fortsatt utveckling och förflyttning sker löpande och fortsätter under 2024.	

## 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 gjordes en särskild satsning på städning av källare/vindar, extra städning har skett av vindar/källare 4 ggr/år. Vi ser redan ett positivt resultat i enkäten kring dessa frågor. Under både vår och höst genomfördes trygghetsvandringar och hyresgästdialoger för ytterligare ökad trygghet. Vi har fortsatt 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
SB ⚙️ 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
<b>Analys</b> 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 extra satsning på städning/trygghets åtgärder på våra vindar och källare.	2022-12-31
<b>Analys</b> Inventering, extra vind/källarstädning har skett under hösten.	
✓ Genomföra trygghets/kompis/NKI renderingar i tvärgrupper tillsammans med våra hyresgäster.	2023-12-31
<b>Analys</b> Aktiviteten var planerad till hösten. Pga. resursbrist flyttas aktiviteten till våren 2024.	
✓ 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
<b>Analys</b> Under våren/hösten har två studerande gjort sin bovärdpraktik hos oss. Och under sommaren har Stadsholmen tagit emot 3 ferieungdomar.	

Aktiviteter	Slutdatum
✓ Genomföra kunddialoger vår/höst på våra gårdar med fokus trygghet	2023-12-31
<b>Analys</b>	
Under våren genomfördes en boendedialog i ett större kvarter i Gamla stan.	
✓ Vi bidrar i arbetet med äldre vänlig stad genom att försöka öka rörligheten i befintligt bestånd genom matchning av hyresgästers behov och lägenhetsstorlek och tillgänglighet.	2023-12-31
<b>Analys</b>	
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
<b>Analys</b>	
Samarbete finns sedan tidigare i trygghetsfrågor, där vi under våren bland annat 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. Stadsholmen har också deltagit i utredningen om miljözon i Gamla stan.	

## 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 påbörjades stambyte i en fastighet. Samrådsförfarande pågår i sex fastigheter med bra framdrift. I ett samråd som tidigare strandat och överklagats till hovrätten har vi fått bifall där kommer stambyte ske under 2024.












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 prickssäkra 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 laddstolpar.

Under året 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 varmhyra 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 har vi för tagit fram luftvärmepump som tillval.



Utfasning av de tre sista oljepannorna är genomfört.



Indikatorer	Periodicitet	Periodens utfall	Arsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2022
  Köpt energi, kWh/kvm2 (BOA, LOA)	Tertial	180,3	175		175,8
  Andel lägenheter som har tillgång till matavfallsinsamling	Tertial	49 %			40 %
  Radon	Tertial	100 %			100 %
  OVK	Tertial	97 %			98 %
  Legionella	Tertial	97,3 %			99,4 %
 Andel medarbetare som gjort hållbarhetsutbildningen	Tertial	75 %	100 %		95 %

Aktiviteter	Slutdatum
  Köpa in elcyklar för minskad användning av bilar.	2023-12-31
<b>Analys</b>	
Genomfört, 3 nya elcyklar är införskaffade.	


Aktiviteter	Slutdatum
  Fasa ut kvarvarande 3 oljepannor enligt plan (klart 2023).	2023-12-31
<b>Analys</b> Alla oljepannor är utfasade.	
 Genomföra ombyggnads/renoveringsforum där att alla perspektiv tas tillvara inför/under och efter projektgenomförandet med särskilt fokus på hållbar och varsam renovering.	2023-12-31
<b>Analys</b> 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
<b>Analys</b> 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
<b>Analys</b> 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
<b>Analys</b> Fyra 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
<b>Analys</b> 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
<b>Analys</b> 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
<b>Analys</b> 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 insektsshotell, 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
<b>Analys</b> 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
<b>Analys</b> 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	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2022
  Driftnetto/kvm (efter tomträttsavgäld och fastighetsskatt)	Månad	666	614	667	657

Indikatorer	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2022
  Resultat efter avskrivningar	Månad	90 mnkr	79 mnkr	90 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 uthyrningsprocessen i samband med inre underhållsåtgärder för att minska tomställningstiderna och vakanskostnaden.

 Bidra i utvecklingsarbetet med kategoribaserat inköp genom tydligt 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 trädde 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 är genomförda under året 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	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2022
   Aktivt medskapandeindex AMI (Stadens undersökning)	Tertial	77	82		78
  Sjukfrånvaro, %, rull 12-mån	Tertial				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**  
Piloten är genomförd. Utvärdering pågår.

 Bidra till övergripande arbete med BI-system och e-tjänster till våra hyresgäster.	2023-12-31
--	------------



Aktiviteter	Slutdatum
<b>Analys</b>	
Stadsholmen deltar i utvecklingen av nya BI-verktyget med förvaltningsperspektivet (förvaltningsvisaren) löpande.	
 Implementera och följa upp genomförande av beslutade förflyttningar som framkommit i projektet "framtidens förvaltning"	2023-12-31
<b>Analys</b>	
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
<b>Analys</b>	
Kontinuerlig kompetensöverföring har skett 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
<b>Analys</b>	
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 våren 2024.	
 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
<b>Analys</b>	
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
<b>Analys</b>	
Sker löpande vid gemensamma forum.	