



**STADSHOLMEN**

# **Tertialrapport - 1 2024**

---

Stadsholmen

# 1 Sammanfattning

## 1.1 Ekonomi

### 1.1.1 Sammanfattning av ekonomiskt resultat

Stadsholmens operativa resultat efter finansiella poster prognostiseras bli 70,8 mnkr, vilket är 4,3 mnkr högre än budget, som var 66,5 mnkr. Det förklaras främst av något högre intäkter och lägre räntekostnader. Resultat efter avskrivningar, men före finansiella poster, prognostiseras till 93,6 mnkr, vilket är 2,7 mnkr högre än budget.

#### Nyckeltal

Driftnetto per kvm uppgår i prognosen till 684 kr jämfört med 672 kr i budget. Ökningen förklaras primärt av högre intäkter, som kommenteras nedan. Direktavkastningen på marknadsvärde beräknas till 1,9%. Marknadsvärde vid utgången av 2023 har använts i beräkningen, 7384 mdkr

### 1.1.2 Intäkter

Intäkterna för helåret är beräknade till 416,5 mnkr, vilket är i 1,7 mnkr högre än budget.

#### **Hyresintäkter bostäder**

Förhandlingen avseende 2024 års bostadshyror ligger i nuläget hos hyresmarknadskommitten. Bostadshyrespåverkande stambytesprojekt inom Mariabergslyftet bedöms bli klara tidigast i december 2024. Vakansgraden under första kvartalet uppgick till 0%. Endast 12 lägenheter var i genomsnitt tomställda för reparation.

#### **Hyresintäkter lokaler**

Lokalhyresintäkterna prognostiseras överstiga budget något. Den indexhöjning som baseras på konsumentprisindex (KPI) blev högre än budgeterade antaganden och uppgick till 6,5%. Ungefär 2/3 av Stadsholmens lokalhyreskontrakt har dock ett fast årligt höjningstal som normalt är 2%. Även effekter av villkorsändringar och nya hyresavtal påverkar något positivt. Outhyrt har samtidigt ökat jämfört med budget. Några konkurser och uppsägningar har tillkommit sedan budgeten gjordes. Samtidigt är vakansgraden fortsatt väldigt låg, drygt 1%. Under intäktsreduktioner redovisas prognos för de lokaler som tomställs under stambytesprojekten i Mariabergslyftet.

#### **Hyresintäkter bilplatser**

Hyresintäkter för bilplatser som hyrs ut av Stockholm Parkering höjdes med index vid årsskiftet, vilket var något högre än det budgeterade. Inga bilplatser är outhyrda.

#### **Intäktsreduktioner**

Intäktsreduktionerna beräknas öka något beroende på längre tomställning för lokaler, med anledning av viss försening i de större ombyggnadsprojekten på Mariaberget. Dessutom beräknas hyresrabatterna till lokalhyresgäster bli något högre än budget, vilket främst är kopplat till några enskilda objekt, där lokalhyresgästerna har svårigheter.

#### **Övriga förvaltningsintäkter**

Övriga förvaltningsintäkter beräknas öka något, främst kopplat till debitering för vattenskada orsakad av hyresgäst.

### 1.1.3 Kostnader

Driftkostnaderna prognostiseras bli 218,2 mnkr, jämfört med 218,6 mnkr i budget. Kostnader för reparationer beräknas minska något, samtidigt som taxebundna utgifter ökar.

#### **Fastighetsskötsel**

Kostnader för fastighetsskötsel beräknas totalt sett bli i nivå med budget. Av de olika delposterna inom fastighetsskötsel beräknas kostnader för trädgårdsskötsel öka till följd av tillkommande ytor i avtalet med entreprenören samt eftersläpande kostnader från föregående år avseende lövrensning. Vi ser även ett behov av en ökad insats gällande plank och staket. Kostnader för snöröjningen har ökat något, medan däremot kostnader för taksrottning varit betydligt lägre än budgeterat, vilket påverkar prognosen positivt. Kostnader för fastighetsförsäkringen blir något högre än budgeterat.

#### **Reparationer**

Kostnader för akuta reparationer prognostiseras bli ungefär i nivå med budget. Det är tidigt på året och det är svårt att

förtuse kostnader för vattenskador etc, men kostnaden för de mindre akuta reparationerna har minskat jämfört perioden innan omorganisationen 2023, vilket ligger i linje med att fler reparationer efter omorganisationen utförs av egen personal.

Kostnader för planerade reparationer beräknas bli något lägre än budget enligt lagda projektprognoser. Ambitionen är dock fortsatt att genomföra budgeterade underhållsåtgärder. Merparten av åtgärderna, främst fönster, fasad och takåtgärder genomförs primärt under den varma årstiden.

### **Taxebundna utgifter**

Taxebundna utgifter beräknas i nuläget bli högre än budget. Vi har haft högre el- och värmeförbrukning under årets början. Klimatet har varit kallare än normalår. Dessutom har elskatten höjts mer än budgeterade antaganden. För grovsopor kommer ett nytt avtal att träda i kraft 1 september med betydligt högre kostnader än budgeterat.

### **Administrativa kostnader**

De administrativa kostnaderna beräknas bli marginellt lägre än budgeterat. Kostnader för personal beräknas bli något lägre, främst till följd av viss vakans gällande driftledare och sjukskrivning. Samtidigt ökar konsultkostnader något för att täcka upp för vakans.

### **Fastighetavskrivningar**

Kostnaden för fastighetsavskrivningar beräknas bli marginellt lägre än budget, främst som en konsekvens av att de större projekten är något försenade.

### **Finansiella poster**

Finansiella kostnader beräknas bli lägre än budget. Det förklaras av ett lägre ränteläge än det budgeterade, cirka 0,2%-enheter.

## **1.1.4 Investeringar**

Helårsprognosen för investeringar uppgår till 71,5 mnkr jämfört med 72,7 mnkr i budget. I prognosen ingår tre stora ombyggnadsprojekt på Mariaberget. I kv. Fotangeln 3 pågår produktion av stambyte, som beräknas slutföras under sommaren. Utgiften beräknas understiga budget för 2024. Vid budgettillfället var osäkerheten stor gällande saneringsbehov i fastigheten som då inte var fullt utrett. I kv. Tofflan 4 och kv, Trappan 5 är upphandling av produktion av stambyte i slutfasen. Produktionen beräknas ske under andra halvåret för de båda projekten parallellt och de antas slutföras före årsskiftet. Bedömningen är att projekten sammantaget kommer att hamna ungefär på budgeterad nivå. Dessa tre projekt står för över 60% av den totala beräknade investeringsvolymen. Bokfört utfall så här långt under året är lågt. När det gäller övriga projekt t.ex. renovering av lokaler och småhus och radonsaneringar är omfattningen ännu något osäker.

## **2 Bolagsmål, indikatorer och aktiviteter**

### **2.1 Vårt erbjudande möter kundernas behov**

Stadsholmen har haft en positiv trend med höga NKI resultat de senaste åren. Det finns dock områden där delindex i benchmark med andra bolag är lägre och har utvecklingspotential. Gemensamt med Svenska Bostäder drivs ett utvecklingsarbete "Framtidens förvaltning". Syftet är att möta framtidens utmaningar och säkerställa att identifierande brister omhändertas.










Den årliga kundenkäten görs i maj och resultatet presenteras i augusti, vår bedömning i dagsläget är att vi ska uppfylla våra uppsatta mål. 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 lågkonjunkturen och den kraftiga inflationen med höga kostnadsökningar. Det finns en risk att de ekonomiska svårigheterna hos framförallt lokalhyresgäster kan ha påverkan på enkätresultatet under 2024.

I samband med telefonisystemskifte har det i efterhand upptäckts att Stadsholmens hyresgäster har svårt att nå fram i telefonköer till felanmälan. Åtgärders vidtas, men dålig tillgänglighet riskerar ha en negativ effekt på serviceindex för både lägenheter och Lokaler 2024.

Efter att vi fått resultatet i augusti genomförs analys och ytterligare information kommer i Tertiärrapport 2.

Indikatorer	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2023
 Serviceindex, bostäder	Tertiär		83		82,7



Indikatorer	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2023
 Produktindex, bostäder	Tertial		80		79,5
 Värme komfort sommartid i den årliga kundundersökningen	År		72		72,1
 Produktindex lokaler	Tertial		79		79,6
 Serviceindex lokaler	Tertial		83,5		83,7
 Bemötande vid senaste kontakten	Tertial		91		
 Bemötande vid felanmälan	Tertial		92		
 Bemötande vid hembesök	Tertial		93		
 Index ta kunden på allvar	År		85		83,4
 Rent och snyggt	År		81		80,5







Aktiviteter	Slutdatum
 Fortsatt arbete med att implementera återstående förflyttningar som definierades i projektet "Framtiden förvaltning" i syfte att öka effektiviteten, kundnöjdhet och affärsnyttan.	2024-12-31
<b>Analys</b> Organisationsförändringen genomfördes den 8 maj 2023. Under 2024 sker bland annat förflyttningar avseende ökat ekonomiansvar för områdeschefer, kundcenter utveckling och implementering av förvaltningsvisaren.	
 På ett tydligt sätt bidra i utvecklingen av kundcenter för att kunderna på bästa sätt ska få hjälp med sina ärenden.	2024-12-31
 Genomföra översyn av tillvalslistan och hyresgästerna möjlighet att påverka sitt boende i samband med upprustning och i pågående förvaltning.	2024-12-31
<b>Analys</b> Genomgång av tillvalslistan sker under våren.	
 Lokalförhandlingarna genomför återkopplingsbesök med alla nya hyresgäster inom 6 månader från tillträde.	2024-12-31
<b>Analys</b> Återkopplingsbesök sker regelbundet enligt upprättat rutin.	
 Lokalförhandlingarna och kundvärden ska gemensamt besöka de 30 viktigaste lokalhyresgästerna i syfte att stämma av behov, önskemål och stärka relationer.	2024-12-31
<b>Analys</b> "Nyckelhyresgäster" är identifierade, kontakt sker löpande.	
 Utveckla och implementera ett tydligt kundlöfte.	2024-12-31
<b>Analys</b> Kundlöfte sker under året inom ramen för kundcenters utveckling.	
 Vi ska regelbundet följa Förvaltningsvisaren och genomföra ständiga förbättringar i ärendeflödet för kunderna	2024-12-31
<b>Analys</b> Förvaltningsvisaren är framtagen, utveckling av uppföljningsmodell pågår och implementeras under året.	
 Vi stärker och utvecklar Välkomstresan för våra bostadshyresgäster genom att kartlägga behov och utveckla automatiserade flöden	2024-12-31
<b>Analys</b> 94% av hyresgästerna är nöjda med inflyttningsprocessen. Under våren påbörjar vi automatisering av en del aktiviteter i processen för att minska resursbehovet och öka nöjdheten ytterligare.	
 Vi säkerställer att kunden alltid får återkoppling i sitt ärende	2024-12-31
<b>Analys</b> Ärendeuppföljning sker veckovis i förvaltningsvisaren.	

## 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 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 trivselen 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 2023
 Trygghetsindex, bostäder	Tertial		83,5		83,5
 Svenska bostäder är mån om hyresgästerna.	Tertial		85		












Aktiviteter	Slutdatum
 Utveckla och följa upp samarbetet med Bosociala enheten i syfte att upptäcka fler oriktiga hyresförhållande så att fler lägenheter friställs till bostadskön.	2024-12-31
<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 belysning	2024-12-31
<b>Analys</b> Analys av resultatet i NKI - nöjd kund mätningen är genomförd. Samråd med hyresgäster pågår för att utse lämpliga platser för bättre gårdsbelysning.	
 Ta fram modell för trygghetsbesiktningar och genomföra besiktningar på 20 fastigheter.	2024-12-31
<b>Analys</b> Aktiviteten är planerad till hösten.	
 Vi tar ett särskilt ansvar för ungdomars möjlighet att skaffa sig en första arbetslivserfarenhet genom att ta emot praktikanter, praoelever och ferieungdomar.	2024-12-31
<b>Analys</b> Under sommaren tar vi emot 20 st feriearbetare.	
 Genomföra kunddialoger vår/höst på våra gårdar med fokus trygghet	2024-12-31
<b>Analys</b> Vårens grillkväll/hyresgästdialog är inplanerad och sker den 30/5 på en större gård på Södermalm.	
 Mål och aktiviteter för att stärka samarbetet ska tas fram där det framgår på vilket sätt Stadsholmen, som den största fastighetsägaren, kan gå före i utvecklingsarbetet i dialog med övriga fastighetsägare.	2024-12-31

## 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 2024 genomförs stambyte i två fastigheter. Samrådsförande pågår i sex fastigheter med bra framdrift. Ett samråd har strandat där ett fåtal hyresgäster inte godkände 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.


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.










Indikatorer	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2023
  Köpt energi, kWh/kvm2 (BOA, LOA)	Tertial	180,3	175		180,3
  Andel lägenheter som har tillgång till matavfallsinsamling	Tertial	51 %	50 %		49 %
  Radon	Tertial	100 %	100 %		100 %
  OVK	Tertial	94 %			97 %
  Legionella	Tertial	96,3 %	100 %		97,3 %
 Andel medarbetare som gjort hållbarhetsutbildningen	Tertial	75 %			75 %

Aktiviteter	Slutdatum
  Genomföra byte till elbilar	2024-12-31
<b>Analys</b> Utbyte till elbilar sker under våren.	
 Genomföra ombyggnads/renoveringsforum där att alla perspektiv tas tillvara inför/under och efter projektgenomförande med särskilt fokus på hållbar och varsam renovering.	2024-12-31
 Öka upplevd värmekomfort vintertid genom att arbeta med handlingsplaner för fastigheter med låga NKI-resultat och testa andra styrprinciper för byggnader där många kunder upplever att lägenheten är kall.	2024-12-31
<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.	
  Installera energiglas vid alla fönsterrenoveringar	2024-12-31
<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.	
 Följa den beslutade strategin avseende implementering av laddplatser på p-platser uthyrda via Stockholms parkering.	2024-12-31
<b>Analys</b> Arbete pågår.	
   Fortsätta arbetet med att förstärka den biologiska mångfalden i vårt befintliga bestånd och sammanställa genomförda åtgärder på bolagsnivå	2024-12-31
<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 ängsytor, placera ut fågelholkar och insekts hotell, anlägga bi-bädd, differentiera växtmaterial och välja växter som gynnar pollinerande insekter. En förteckning av äldre träd i bolagets bestånd är framtagen.	

## 2.4 Vår ekonomi är långsiktigt hållbar

Indikatorer	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2023
   Driftnetto/kvm (efter tomträttsavgäld och fastighetsskatt)	Månad	228	672	684	666
  Resultat efter avskrivningar	Månad	31 mnkr	91 mnkr	94 mnkr	90 mnkr

Aktiviteter	Slutdatum
 Anpassa hyresnivåer vid nyuthyrning och omförhandlingar till rådande marknadsläge.	2024-12-31
<b>Analys</b> Villkorsändringar med hyresjusteringar sker där hyran kraftigt avviker från den aktuella marknadshyran sk snedsitsar, i övrigt anpassar vi nivåerna utifrån rådande marknadsläge och i vissa särskilda ärenden ger vi hyresrabatter. Generella indexhöjningar sker enligt avtal. Vi har genomfört också hyresjusteringar i samband med överlåtelse och nyuthyrning löpande där utrymme finns.	






Aktiviteter	Slutdatum
 Genomföra kalkyler på alla projekt som innehåller investeringsandel. Utveckla process kring beslutsunderlag för projekt över 100 tkr	2024-12-31
<b>Analys</b> Sker löpande.	
 Vi utreder möjligheten att insourca funktioner där det är ekonomisk hållbart.	2024-12-31
<b>Analys</b> Arbete pågår för att utreda förutsättningar att anställa egna målare för inre lägenhetsunderhåll.	
 Följa upp de ekonomiska effekterna av Framtidens förvaltning	2024-12-31
<b>Analys</b> Uppföljning sker tertialvis.	
 Följa upp tomställda objekt och säkerställa att tomställningstider minimeras. Löpande uppdatera underlag för tomställda objekt.	2024-12-31
<b>Analys</b> 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.	
  Uppföljning av utvalda entreprenörer, genomgång av avtalen, kontroll av fakturor, regelbundna möten	2024-12-31
<b>Analys</b> Har skett löpande med gott resultat.	
 Bidra i utvecklingsarbetet med kategoribaserat inköp genom tydligt kategoriägarskap, avtalsägande och strategiska avvägningar som kravställare i våra upphandlingar.	2024-12-31
<b>Analys</b> Stadsholmen är representerade i flera kategoriråd för att bidra ytterligare perspektiv.	
  Fortsätt arbetet med att säkerställa att vi har rätt data i vårt fastighetssystem med fokus på lägenheten i syfte att vara en effektiv verksamhet med ordning och reda	2024-12-31
<b>Analys</b> Nytt inköpssystem implementeras där köpta produkter uppdateras med automatik i fastighetssystemet. Rättningar och kvalitetssäkring sker löpande.	

## 2.5 Vår arbetsplats är hållbar och innovativ











I Aktivt medskapandeindex (AMI) enkäten som gjordes under februari 2024 fick vi ett resultat på 86, vilket är en positiv förändring jämfört med förra mätningen, vilket gör att vi även inom AMI bidrar på ett bra sätt till Svenska Bostäders resultat. Det är fortsatt relativt stora differenser i resultatet mellan olika arbetsgrupper, men på helt andra nivåerna än tidigare. Effekten av vårt långsiktiga arbete med värdegrund och beteende har gett resultat. Vår omorganisation som genomfördes under förra våren har också gett önskad effekt.

Ytterligare analys med handlingsplan för de frågor som har utvecklingspotential tas fram under våren i respektive arbetsgrupp.








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 omvärldsbevakare inom sitt arbetsområde och sprider kunskap internt.

Indikatorer	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2023
   Aktivt medskapandeindex AMI (Stadens undersökning)	Tertial	86	82		77
  Sjukfrånvaro, %, rull 12-mån	Tertial	6,19			5,6

Aktiviteter	Slutdatum
 Vi arbetar fortlöpande med kompetensutveckling kopplat till vårt byggnadsvårdande uppdrag genom föreläsningar, workshop och studiebesök	2024-12-31
<b>Analys</b>	

Aktiviteter	Slutdatum
Hittills under året har vi genomfört en föreläsning med studiebesök på Stadsmuseet och föreläsning och besök i ett av Josabeth Sjöberg hem.	
 Vi ska använda Förvaltningsvisaren i daglig styrning i syfte att styra resurser för bra ärendehantering och arbetsmiljö.	2024-12-31
<b>Analys</b> Arbete pågår för att skapa uppföljningsrutiner för områdeschefer.	
 Implementera och följa upp genomförande av beslutade förflyttningar som framkommit i projektet "framtidens förvaltning"	2024-12-31
<b>Analys</b> Förvaltningsdag är planerad för hela förvaltningen den 14/5 där uppföljning, återkoppling och fortsatt utveckling redovisas.	
 Säkerställa att alla arbetsroller inom Förvaltningen arbetar i fastighetssystemet samt att alla har en tillräcklig kunskapsnivå för att kunna använda systemet på bästa sätt.	2024-12-31
<b>Analys</b> Alla roller Tekniska teamet har genomfört utbildning i fastighetssystemet. Syftet är att dels förenkla interna processer men också för ökad kundnöjdhet.	
  Säkerställa en tillräcklig kunskapsnivå för nyanställda i våra verksamhetssystem	2024-12-31
 Vi arbetar aktivt med att bli en kommunikativ organisation, med tydliga strukturer för intern och extern kommunikation	2024-12-31
<b>Analys</b> Utveckling av hemsidan är delvis genomförd, ytterligare justeringar planeras under hösten. Nya forum mellan olika team planeras och kommer igång under våren.	
  Vi fortsätter att jobba 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.	2024-12-31
<b>Analys</b> Vår värdegrund ger oss en gemensam bild av vilka vi är och hur vi vill vara mot varandra. Vi utgår från fyra grundpelare: Vi värnar demokratiska principer Vi arbetar för och med stockholmarna Vi är samhällsbyggare Vi arbetar tillsammans Under året kommer vi att jobba med värderingarna.	
  Vi lär av varandra och ökar förståelse för våra olika uppdrag genom att bjuda in övriga delar av bolaget att delta i distriktsträffar, enhetsmöten och dialoger med hyresgästerna eller genom att vi gör studiebesök i andra delar av verksamheten.	2024-12-31
<b>Analys</b> Inom Stadsholmen och Svenska Bostäder sker många möten med olika roller och funktioner kopplat till den nya organisationen.	

### 3 Riskanalys

Bolagsmål	Risk	R-tal	Åtgärdsplan
Vår arbetsplats är hållbar och innovativ	 Brottlighet och korruption: Det finns en risk att medarbetare utsätts för påtryckningar och otillbörlig påverkan, vilket kan leda till utpressning, bedrägerier eller korruptionsbrott.	12	 Löpande föra dialog på APT kring situationer som kan uppstå  Öka chefernas förmåga att fånga upp och agera på signaler från medarbetarna.
	 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
Vår ekonomi är långsiktigt hållbar	 Bristande avtalsuppföljning och avtalsefterlevnad	9	 Alla som avropar från avtal ska ha god kännedom om avtalets innehåll. Avtalsgenomgångar införs av alla nya avtal.



Bolagsmål	Risk	R-tal	Åtgärdsplan
			<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Förbättrad kravställan i upphandlingsskedet.</li> <li>▶ Tydliga avtalsägare med uppföljningsansvar.</li> <li>▶ Tydligt avtalsansvar och regelbunden uppföljning</li> </ul>
	<p>■ Minskad efterfrågan på lokaler: Riskerar att leda till ökade vakansgrader, vilket påverkar vårt resultat negativt.</p>	12	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Aktiv marknadsföring i samband med större inflyttningar för studenter eller nya lokaler.</li> <li>▶ Individuella och situationsanpassade lösningar för lokalhyresgäster</li> <li>▶ Individuella och situationsanpassade lösningar för lokalhyresgäster.</li> <li>▶ Löpande dialog med våra lokalhyresgäster</li> <li>▶ Marknadsanalys inför nyproduktion för att säkerställa att produkten möter efterfrågan.</li> <li>▶ Regelbunden dialog med hyresgästerna sker för att se över kort och långsiktiga behov.</li> </ul>
	<p>■ Osäker kostnadsutveckling. Byggpriser, elpriser har stigit kraftigt, vilket påverkar kostnaden i ombyggnadsprojekt och värmekostnader för både oss och våra hyresgäster.</p>	12	
<p><b>Analys</b></p> <p>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 varmhyra och minska energiförbrukningen.</p>			
	<p>■ Svårighet att klara resultatkravet när räntan ökar, inflationen är hög och det är höga kostnadsökningar på material och tjänster samtidigt som vi ställer om underhållet till högre kostnadsandel.</p>	12	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Aktivt arbeta för att öka våra intäkter</li> <li>▶ Aktivt jobba med att öka våra intäkter</li> <li>▶ Arbeta proaktivt för att minska akuta reparationer</li> <li>▶ Minska risken för akuta reparationer genom att besiktiga fastigheterna ofta för att upptäcka och åtgärda skador i tidigt skede.</li> </ul>
	<p>■ Vattenskador och akuta reparationer ökar i omfattning i de fastigheter där upprustning skjuts fram i tiden.</p>	12	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Identifiera och genomföra förebyggande åtgärder</li> </ul>
<p><b>Analys</b></p> <p>Framdriften i projekten är osäker. Planeringsmöte med ingenjörer och fastighetsutveckling planeras in tertialvis för kontinuerlig uppföljning och uppdatering i Stadsholmens interna 5-årsplan. Där ska alla övergripande aktiviteter gås igenom och tidplaneras.</p>			
	<p>■ Avvägning mellan hyresgästers önskemål och varsamhet och kulturhistoriska hänsyn</p>	9	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Nära dialog med försäkringsbolaget för att minska risken för oförsäkrade fastigheter.</li> <li>▶ Regelbunden ekonomisk uppföljning</li> <li>▶ Tydlig plan för de fastigheter där underhåll skjuts på framtiden</li> </ul>
			<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 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</li> </ul>

Bolagsmål	Risk	R-tal	Åtgärdsplan
			förklara för våra hyresgäster varför en önskad åtgärd inte är möjlig att få tillgodosedd. Byggnadsvårdsutbildning sker löpande för alla personal på Stadsholmen.
	<p><b>Analys</b></p> <p>För att uppfattas som attraktiv hyresvärd är det avgörande att vi lyckas hitta lämpliga avvägningar mellan hyresgästers önskemål och god byggnadsvård. Stadsholmen måste också på ett pedagogiskt sätt kunna förklara för våra hyresgäster varför en önskad åtgärd inte är möjliga att få tillgodosedd.</p>		
	<p>■ Fastighetsbrand: En omfattande brand i en fastighet innebär fara för liv och hälsa och är något som involverar flera olika delar av organisationen.</p>	12	<p>▶ Informera hyresgästerna 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	<p>■ Fastighetsägar- och byggherreansvaret: Om en hyresgäst eller tredjeman drabbas av t.ex. fallande istappar, halkar på isfläck, ras av puts från fasader, eller på annat sätt förolyckas pga. brister i vår eller entreprenörs hantering/rutiner, innebär det fara för liv och hälsa.</p>	9	<p>▶ Arbeta enligt årshjul i processen Säkerställ funktionell drift.</p> <p>▶ Följ upp våra entreprenörer, deras rondering och åtgärder.</p> <p>▶ Rondera kontinuerligt för att upptäcka brister och åtgärda.</p>
	<p>■ Klimatförändringar: En ökad frekvens av extremväder med skyfall och höga temperaturer, riskerar leda till negativ påverkan på våra hyresgästers hälsa, skador på våra fastigheter och ökade försäkringskostnader.</p>	12	<p>▶ Lära av andra</p> <p>▶ Löpande följa utvecklingen och identifiera nya riskfastigheter</p> <p>▶ Utifrån fördjupad analys av högriskfastigheter genomföra åtgärder.</p> <p>▶ Utöka skötsel av strategiska ytor, brunnar, hängrännor, stuprör som en förebyggande åtgärd.</p>
	<p>■ Miljöpåverkan/Miljöolyckor: Om exempelvis miljöfarliga ämnen hamnar i mark, vi använder fel material när vi bygger, ett läckage sker som kräver sanering eller vi har för höga nivåer av radon, ger det ökade kostnader och försämrad miljö. Det kan även innebära en fara för hälsa och liv.</p>	6	<p>▶ Använda byggvarubedömning, kemikalielista och andra stöd vid val av produkter, material och tillvägagångssätt.</p> <p>▶ Följ interna rutiner för hantering och lagring av kemikalier och avfall. Följ upp avfallsentreprenörer kontinuerligt.</p> <p>▶ Genomföra riskanalyser innan åtgärder tillsammans med hållbarhetsenheten och miljöförvaltningen</p> <p>▶ Ställa krav på entreprenörers kompetens i upphandlingar</p>
	<p>■ Under 2024 genomförs många radonmätningar i Stadsholmens bestånd. Vid höga värden finns risk för att objekt måste tomställas och att det medför höga reparationskostnader.</p>	9	<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><b>Analys</b></p> <p>Merparten av allt praktiskt arbete utförs av</p>		

Bolagsmål	Risk	R-tal	Åtgärdsplan
	<p>entreprenörer. Entreprenörernas kompetens, servicevilja och kundbemötande spelar stor roll för hur vi uppfattas. Alla nya entreprenören har fått genomgång av Stadsholmens uppdrag och värderingar.</p>		
	<p>■ Fastighetsfel och störningar i kommunikationssystem eller fastighetssystem: Försvårar fastighetsförvaltning, drift, felanmälan vilket är grundläggande för vår verksamhet.</p>	9	<p>▶ Tydlig kontinuitetsplanering och krishanteringsplan för respektive system. Aktiva utbildade objektsspecialister.</p>
	<p>■ För lågt 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>
	<p><b>Analys</b>  Löpande arbete med förhållningssätt (attityd) och värderingar mot varandra och våra kunder, analyser av NKI genomförs för pricksäkra åtgärder samt stöd från vårt BI-verktyg.</p>		
	<p>■ Otillräcklig och felaktig data i våra system som försvårar proaktiva, effektiva arbetssätt, automatisering och digitalisering.</p>	12	<p>▶ Vi behöver löpande uppdatera och komplettera data i systemen samt inventera delar där fakta saknas för att uppdatera.</p>
	<p>■ Störningar i hämtning av källsorterat material i miljöstugor och miljörum i samband med implementering av nya avtal</p>	9	<p>▶ Avsätt tid för att introducera och ha kontinuerliga avstämningsmöten med eventuella nya leverantörer</p>