



STADSHOLMEN

Tertialrapport Apr 2021

Stadsholmen





1 Mål/Nyckeltal

1.1 Vår service är kundorienterad, proaktiv och effektiv

Resultatet från årets kundenkät presenteras i augusti, men bedömningen i dagsläget är att vi ska uppfylla våra uppsatta mål. Framför allt genom att vi fortsätter jobba löpande och strukturerat med vår kommunikation samt förebyggande ronderingen.

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 Covid-19. Det finns dock risk att minskad servicenivå, ekonomiska svårigheter framförallt hos många lokalhyresgäster kan ha påverkan på enkätresultatet.






| Indikator | Periodicitet | Periodens utfall | Årsmål | Prognos helår | Periodens utfall 2020 |
|---|--------------|------------------|--------|---------------|-----------------------|
| ■ Antal samtal till boförmedlare/kundtjänst | Månad | | | | 16 |
| ■ Anträffbarhet boförmedlare, % | Månad | | | | 56,3 |
|  ● Serviceindex, bostäder | Tertial | | 83 | | 83,4 |
|  ● Rent och snyggt | År | | | | |
|  ● Serviceindex lokaler | Tertial | | 84 | | 84,3 |
| ■ Vakanser, lokaler % | Månad | 1,4 | | | 1,7 |
| ■ Antal avhysningar | Tertial | 0 | | | |
|  ● Index ta kunden på allvar | Tertial | | 85 | | |

1.2 Våra stadsmiljöer och fastigheter är hållbara och TRYGGA

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 hösten 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. Den 1/6 bildas en bo-social enhet på Svenska Bostäder med särskilt avsatta resurser som kommer arbeta med störningar, oriktiga hyresförhållande och hyres- o krav-rådgivning. Denna enhet kommer också arbeta med Stadsholmen.

| Indikator | Periodicitet | Periodens utfall | Årsmål | Prognos helår | Periodens utfall 2020 |
|---|--------------|------------------|--------|---------------|-----------------------|
|  ● Trygghetsindex, bostäder | Tertial | | 81,5 | | 81,5 |
|  ● Produktindex, bostäder | Tertial | | 78,5 | | 78,8 |
|  ● Produktindex lokaler | Tertial | | 78 | | 77,7 |
| ■ Radon, antal mätplatser (lägenheter/lokaler) med radonhalt överstigande riktvärdet där åtgärder genomförts alt. pågår / totalt antal mätplatser med radonhalt överstigande riktvärde. | Tertial | 100 % | | | 100 % |
| ■ Antal påbörjade utredningar avseende oriktiga hyresförhållanden. | Tertial | 11 | 30 | | 30 |









| Indikator | Periodicitet | Periodens utfall | Årsmål | Prognos helår | Periodens utfall 2020 |
|---|--------------|------------------|--------|---------------|-----------------------|
|  OVK, antal lägenheter med påbörjade åtgärder + med pågående besiktningar + som är godkända / totalt antal lägenheter som omfattas av OVK-lagstiftningen | Tertial | 98 % | | | 100 % |
|  Legionella, totalt antal lägenheter minus antal lägenheter där värmecentralen har vvc-returtemperatur som understiger 50 grader (efter ev avräkning enligt faktor, se beskrivning) / totalt antal lägenheter tillhörandes värmecentraler med varmvattencirkulation. | Tertial | 100 % | | | 99,1 % |
|  Inomhusmiljöärenden hos miljöförvaltningen | Tertial | 2 | | | 2 |
|   Antal friställda lägenheter från otillåten uthyrning | Tertial | 2 | 8 | | |

1.3 Våra stadsmiljöer och fastigheter är HÅLLBARA och trygga

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 och varsammare renoveringar. Två projekt genomfördes under 2020 med gott resultat, utvärdering och utveckling av modellen sker löpande. Ytterligare ett samråd där hyresgästerna godkänt åtgärderna är genomfört, produktionen var planerad att ske under 2021, men flyttas till 2022. Ett samråd har strandat där ett fåtal hyresgäster inte godkänt åtgärderna, vilket försenat projektet. En del samråd, förstudier och genomförande har flyttats fram pga Covid-19.

Strandat samråd och covid-19 får stor påverkan 2021 års investeringsvolym.

I övrigt pågår arbete med underhållsstrategin med fokus på varsam renovering och hållbarhet.

| Indikator | Periodicitet | Periodens utfall | Årsmål | Prognos helår | Periodens utfall 2020 |
|--|--------------|------------------|--------|---------------|-----------------------|
|   Köpt energi | Tertial | 186,2 | 188 | | 181,4 |
|   Antal påbörjade lägenheter i helombyggnader, ack | Tertial | 1 | 4 | | 5 |
|   Antal färdigställda lägenheter i helombyggnader, ack | Tertial | | | | 17 |
|  Investeringar i Stadsholmen | Tertial | 4 | 73 mkr | 42 | 85 |
|  Andel medarbetare som gjort hållbarhetsutbildningen | År | 86 % | 100 % | | 86 % |

1.4 Vår ekonomi är långsiktigt hållbar

Bokslut per 2021-04-30

Stadsholmens operativa resultat per april är 24,3 mnkr, vilket är 8,2 mnkr bättre än prognosticerat. Orsaken till det positiva resultatet är främst att många säsongsbetonade renoveringar såsom fönster och takprojekt inte har kommit igång ännu.

Drifnetto exklusive markavgifter och fastighetsskatt uppgår till 57,8 mnkr att jämföra med 48,9 mnkr i prognosen.

Investeringsvolymen blev 6,0 mnkr, vilket är 10,2 mnkr lägre än periodens prognos.

Avvikelseanalys mellan utfall jan-april och prognos

Intäkter

Intäkterna för perioden uppgick till 119 097 tkr vilket är 1 514 tkr lägre än prognosticerat vilket till största delen beror på ökade Covidrabatter. Bostadshyrorna ligger lite under prognosen men detta är endast en periodiseringseffekt då

hyreshöjningen gjordes per den 1 mars. Även lokalhyresintäkterna ligger något lägre än prognosen, men där har vi några större förhyrningar som kommer att generera ökade intäkter, gäller Mariedal 1 som kommer att hyras ut från 1/7 och två lokaler i kvarteret Daedalus.

De beräknade hyresrabatterna till följd av Covid-19 antas bli 7 718 tkr brutto. Vi räknar dock med att få tillbaka 3 540 tkr i statligt stöd, vilket ger en nettokostnad på 4 181 tkr. I denna prognos har vi även inkluderat Covidrabatter för kvartal 2 med 2 500 tkr och -1000 i statligt stöd, vilket ger en nettokostnad på 1 500 tkr.

Under mars månad gjordes slutreglering för lägenhetsbranden på Södermannagatan 30. Stadsholmen erhöll 2 044 tkr i försäkringsersättning, men den totala kostnaden för att återställa lägenheten och trapphuset uppgick till 3 206 tkr. Självrisk 462 tkr och beräknat åldersavdrag på 500 tkr belastade föregående års resultat. Försäkringsbolaget minskade vår ersättning med ytterligare åldersavdrag om 315 tkr som kostnadsförts under april månad.

I brandlägenheten på Nytorrgsgatan pågår fortfarande renoveringsarbeten och slutreglering från försäkringsbolaget kommer att ske så snart lägenheten är färdigställd. Under föregående år kostnadsfördes självrisk om 462 tkr samt beräknat åldersavdrag om 550 tkr, inga ytterligare kostnader för denna lägenhet har belastat 2021 års resultat. Det finns risk att vi kommer att drabbas av ytterligare åldersavdrag från försäkringsersättningen i samband med slutreglering, men då det är osäkert hur stort beloppet blir har vi inte gjort någon prognosförändring för denna kostnad.

Uthyrningsläget för bostäder är gott, just nu har vi endast en lägenhet till förmedling, men vi har några pågående renoveringar som kommer att vara färdigställda inom kort.

| Outhyrda lägenheter | | | | | |
|---------------------------------------|----------|------------|----------|------------|------------------|
| Fastighet | 202101 | 202102 | 202103 | 202104 | Kommentarer |
| ERISICHTON 3 | 1 | | | | Uthyrd från 1/2 |
| KATTFOTEN STÖRRE 31 | | 0,5 | 0,5 | | Uthyrd från 15/3 |
| BONDEN STÖRRE 45 | 1 | 1 | 1 | | Uthyrd från 1/4 |
| HELENEBORG 1 | | | | 1 | Uthyrning pågår |
| SVALGÅNGEN 6 | | | 1 | 0,5 | Uthyrd från 15/4 |
| VÄSTERGÖTLAND 24 | | | 1 | | Uthyrd från 1/4 |
| DROTTNINGEN 13 | | | 0,5 | | Uthyrd från 15/3 |
| Summa lägenheter för uthyrning | 2 | 1,5 | 4 | 1,5 | |

Under april månad har vi haft 17 stycken lägenheter tomställda för renovering eller i avvaktan på renovering/ombyggnad. Av dessa används två lägenheter som entreprenörslokaler i samband med renoveringsprojekt och en lägenhet används för evakuering. En Lägenhet i fastigheten Terrassen 16 är brandskadad sedan maj 2020 och sanerings- och renoveringsarbeten pågår fortfarande. Fyra lägenheter på Mariaberget är tomma i avvaktan på Mariabergslyftet, men då dessa projekt har försenats överväger vi att hyra ut dem på korttidskontrakt.

| Lägenheter under ombyggnad | | | | | |
|----------------------------|--------|--------|--------|--------|---|
| Fastighet | 202101 | 202102 | 202103 | 202104 | Kommentarer |
| ALSTAVIK 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | Evakueringslägenhet |
| ERISICHTON 3 | | | 1 | 1 | Hyr ut fr 1/6 |
| MEDUSA 5 | 1 | 1 | 1 | 1 | Stambyte och helrenovering pågår, klart 1/10 |
| FOTANGELN 1 | 1 | 2 | 2 | 2 | Tomma i avvaktan på Mariabergslyftet, projektet skulle ha startat i augusti, men har nu flyttats fram till januari pga Covid-19 |
| FOTANGELN 5 | 2 | 2 | 2 | 2 | 1 lgh är uthyrd fr 1/5 och 1 lgh beräknas bli uthyrd fr 1/6 |

| Lägenheter under ombyggnad | | | | | |
|---|-----------|-------------|-------------|-----------|---|
| TRAPPAN 5 | 1 | 1 | 1 | 1 | Inre UH pågår, beräknas klart 1/8 |
| LILLA PRYSSAN 1 | 1 | 1 | 1 | | Uthyrd från 1/4 |
| TOFFLAN 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | Tom i avvaktan på Mariabergslyftet |
| TOFFLAN 4 | 1 | 1 | 1 | 1 | Används som entreprenörslokal under Mariabergslyftet |
| KATTFOTEN STÖRRE 31 | 1 | 0,5 | | | Uthyrd från 15/3 |
| KATTFOTEN MINDRE 10 | | | 1 | 1 | Inre UH pågår klart 1/7 |
| PELARBACKEN STÖRRE 30 | | | 1 | 1 | Inre UH pågår klart 1/6 |
| STUREN MINSTA 2 | 1 | 1 | 1 | 1 | Används som entreprenörslokal under renovering Nofo |
| GRINDVAKTEN 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | Renovering inkl stambyte pågår beräknas klar till 1/10 |
| VÄSTERGÖTLAND 24 | | 1 | | | |
| DROTTNINGEN 13 | 1 | 1 | 0,5 | | Uthyrd från 15/3 |
| DROTTNINGEN 5 | 1 | 1 | 1 | 1 | Inre UH pågår, beräknas klart 1/8 |
| TERRASSEN 16 | 1 | 1 | 2 | 2 | 1 lgh renovering efter brand pågår sedan maj 2020. 1 lgh behöver stambytas och renoveras men kalkylen går ej ihop |
| Summa lägenheter under ombyggnad | 15 | 16,5 | 18,5 | 17 | |

Driftkostnader

Driftkostnaderna för perioden uppgår till 61 293 tkr, vilket är 10 392 tkr lägre än prognosen.

Köpta tjänster uppgår till 12 527 tkr vilket är 239 tkr högre än vår prognos. Vi har minskat prognosen för städtjänster med 200 tkr då årets prishöjning blev lägre än beräknat samtidigt har vi ökat prognosen med 300 tkr för klottersanering på grund av högt utfall hittills i år. Prognosen för taksiktning ligger på 5 800 tkr och baseras på erhållna fakturor samt fasta kostnader. Beloppet överstiger budget med ca 3 100 tkr. Vi har haft ett möte med entreprenören om orimligheten i deras fakturering men vi är fortfarande oense om beloppet och det är oklart hur stora krediteringar vi kan få.

Kostnaderna för akuta och planerade reparationer är 18 065 tkr vilket är 9 911 tkr lägre än prognosen. Utfallet är lågt på grund av att många projekt är säsongsbetonade såsom fönsterrenoveringar och takmålning. Vi har också svårt att räkna hem enstaka stambyten och lägenhetsrenoveringar då entreprenadkostnaderna har stigit väldigt mycket.

Taxebundna kostnaderna uppgår till 18 749 vilket är 104 tkr högre än prognosen. Det är kostnaderna för el och värme som har ökat. Prognosen för el har ökat med 400 tkr jämfört med föregående prognos och budget och värmekostnaderna har ökat med 300 tkr jämfört med föregående prognos och med 888 mot budget.

Personalkostnader tjänstemän ligger 275 tkr lägre än prognosen och beror på att vi har budgeterat för att anställa en ombyggnadskoordinator och en ekonom, men ingen av dessa rekryteringar är klara ännu. Vi har därför minskat årsprognosen med 1 659 tkr för de försenade rekryteringarna samt även för lägre pensionskostnader.

Markavgifter och fastighetsskatt 12 872 tkr, ligger i nivå med budget.

Årets avskrivningar uppgår till 13 409 tkr vilket är 257 tkr lägre än budget. Prognosen för fastighetsavskrivningarna har justerats ned men 1 597 tkr för helåret då flera av våra större projekt inom Mariabergslyftet har försenats till följd av

Covid -19. Samtidigt har vi ökat prognosen med 816 tkr för byggnadsinventarier då vi planerar att genomföra etapp 2 av badrumsrenoveringar i Hotel Nofo.

Covid-19

Nedanstående tabell visar de ekonomiska effekterna vi har kunnat mäta till följd av Covid -19. Stadsholmen hade planerat att genomföra ett stambytesprojekt inom Mariabergslyftet i fastigheten Fotangeln 1 med start i augusti. Efter noggranna överläggningar har vi nu konstaterat att det kommer att bli svårt att genomföra projektet på ett smittsäkert sätt då alla hyresgäster ska bo kvar i sina lägenheter och endast har en gemensam lokal för tvätt och hygienändamål. Planen är nu istället att starta detta projekt i januari med risk för en hel del prishöjningar.

| Aktivitet | Belopp i Tkr | Kommentar |
|---|---------------|--|
| Hyresrabatter Q1-Q2 | -4 181 | Avser vår kostnad efter erhållet statligt stöd |
| Hyresförluster | -2 000 | Uppskattade hyresförluster |
| Summa kostnadsökningar p.g.a. Covid-19 | -6 181 | |

Investeringar











Investeringsutgiften hittills i år uppgår till 5 994 tkr vilket är 10 195 tkr lägre periodens prognos och 18 495 lägre än periodens budget. Det låga utfallet beror till stor del på att flera av våra projekt har tappat i tempo på grund av pandemin men också på grund av projektledarbyten och sjukskrivningar.




Helårsprognosen uppgår till 41 629 tkr att jämföra med föregående månads prognos som var 61 340 och budgeten på 73 472 tkr. Orsaken till den senaste prognosförändringen är att stambytesprojektet i Fotangeln 1 har flyttats till 2022 på grund av Covid-19.

Projektet Trappan 5 som var planerat att gå i produktion under året kommer inte att kunna startas, då någon överenskommelse med hyresgästerna i fastigheten ej har träffats. Ärendet kommer därför att drivas vidare till hyresnämnden med stora förseningar som följd. Prognosen i detta projekt har därför minskats med 15 mnkr. I flera av projekten inom Mariabergslyftet har det blivit förskjutningar i tiden för projekten vilket har resulterat i sänkta prognoser för innevarande år för nedanstående projekt;

Projekt Prognosförändring till följd av förseningar

| | |
|-------------|-----------|
| Fotangeln 1 | 18,8 mnkr |
| Trappan 5 | 14,3 mnkr |
| Tofflan 3 | 1,7 mnkr |
| Summa | 34,8 mnkr |

| Indikator | Periodicitet | Periodens utfall | Årsmål | Prognos helår | Periodens utfall 2020 |
|--|--------------|------------------|----------|---------------|-----------------------|
|   Resultat efter finansiella poster, tkr | Månad | 24 323 | 63 751 | 66 126 | 65 236 |
|   Driftnetto exkl markavgifter och fastighetsskatt, mnkr | Månad | 58 mnkr | 163 mnkr | 165 mnkr | 161 mnkr |
|  Antal bostäder utan intäkt (månadsutfall) | Månad | 20 | | | 18 |
|  Investeringar under året, mkr | Månad | 6 | 73 | 42 | |
|  Kostnad för processförluster (3081) ack, tkr | Månad | 59 | | 200 | 243 |
|  Kostnad för tomställda bostäder (3087) ack, tkr | Månad | 432 | | 1 350 | 3 328 |
|  Utestående fordringar, % av debiterat | Kvartal | | | | 10 |
|  Konstaterade hyresförluster, tkr (kto 6351) | Kvartal | | | | 1 188 |

| Indikator | Periodicitet | Periodens utfall | Årsmål | Prognos helår | Periodens utfall 2020 |
|--|--------------|------------------|-----------|---------------|-----------------------|
|  Andel projekt med avvikelse i projektbudget (prognos jmf investeringsbeslut) | Tertial | 0 % | | | |
|  Resultat efter avskrivningar | Månad | 27,2 mnkr | 69,3 mnkr | 71,7 mnkr | |
|  Driftnetto/kvm | Månad | 203 | 815 | 563 | |

1.5 Vår arbetsplats är hållbar och innovativ

I Aktivt medskapandeindex (AMI) enkäten fick vi ett resultat på 76. Det är generellt bra resultat, men ambitionen för Stadsholmen inom detta område är högre. Frågor som utmärker sig negativt är bland annat de som är kopplat till arbetsmiljö, hälsa och lön. En del kan kopplas till Covid-19, men det finns också organisatoriska hinder som måste hanteras.







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

Vårt pågående projekt "ett effektivt och hållbart Stadsholmen" fortsätter. Ett antal utvecklingsområde är identifierade. En organisationsjustering kommer ske den 1/6, uthyrning av bostäder flyttar över till Svenska Bostäder och ansvaret för de bo-sociala frågorna samordnas i en ny enhet på Svenska Bostäder. Organisationsförändringen är ett led till minskad sårbarhet, ökad effektivitet och mer fokus på trygghetsfrågor.







Under våren kommer vi inleda en pilot där kundcenter kommer bemanna Stadsholmens reception. Syftet är att ta hand om inkommande kundärenden oavsett vilket väg de kommer in och att skapa ett närmare lokalt samarbete för att kunna lösa en större andel av ärendena utan att ärendet skicka vidare i företaget.

Innan sommaren kommer vi också påbörja arbetet med kultur och beteende.

Arbetet med att ta fram byggnadsvårdutbildning pågår tillsammans med kulturhusrådet.

| Indikator | Periodicitet | Periodens utfall | Årsmål | Prognos helår | Periodens utfall 2020 |
|--|--------------|------------------|--------|---------------|-----------------------|
|  Sjukfrånvaro, %, rull 12-mån | Tertial | 3 | | | 6,9 |
|  Aktivt medskapandeindex AMI (Stadens undersökning) | Tertial | 76 | 82 | | 75 |
|  Index Bra arbetsgivare | År | | | | |
|  Trustindex Great Place to Work | År | | | | |
|  Antal inkomna förbättringsförslag och avvikelser | Tertial | | | | |
|  Antal genomförda förbättringar | Tertial | | | | |

1.6 Fastighetsinformation

| Indikator | Periodicitet | Periodens utfall | Årsmål | Prognos helår | Periodens utfall 2020 |
|---|--------------|------------------|--------|---------------|-----------------------|
|  Yta bostäder, vägd, tusentals kvm | Månad | 111 | | | 111 |
|  Yta lokaler, vägd, tusentals kvm | Månad | 89 | | | 89 |
|  Totalyta, vägd, tusentals kvm | Månad | 200 | | | 200 |
|  Antal lägenheter | Månad | 1 637 | | | 1 637 |
|  Antal lokaler | Månad | 899 | | | 897 |
|  Antal bilplatser | Månad | 74 | | | 70 |

2 Aktiviteter

2.1 Vår service är kundorienterad, proaktiv och effektiv











| Aktiviteter | Startdatum | Slutdatum | Aktivitetsansvarig | Analys |
|---|------------|------------|--------------------|---|
| ✓ Se över organisation och processen kring uthyrning, inflyttning och avflyttning. | 2021-01-01 | 2021-12-31 | Fredrik Juhnell | 2021-04-22 Översyn är genomförd och förankrad. Organisationsförändring kommer ske den 1/6. |
| ▶ Förstärka kundfokus genom vårt varumärkesarbete för att leva upp till våra löften om att vara pålitliga, respektfulla och engagerade i vårt arbete. | 2021-01-01 | 2021-12-31 | Fredrik Juhnell | 2021-04-22 Arbete pågår. |
| ▶ Införa en kundpanel bestående av hyresgäster för ökat kundfokus. | 2020-01-01 | 2021-12-31 | Fredrik Juhnell | 2021-04-22 Aktivitet planeras till hösten. |
| ▶ Vi ska genomföra veckovis uppföljning av Kundvisaren och KC-statistiken i bovårds- och boförmedlare-teamen. Analysera avvikelser och föreslå åtgärder för ökad lösningsgrad tidigt i processen i syfte att minska antalet ärenden | 2021-01-01 | 2021-12-31 | Fredrik Juhnell | 2021-04-22 Arbete med utveckling av statistik för ökad proaktivitet och ökad lösningsgrad pågår. |
| ▶ Lokalförhandlarna och bovården ska gemensamt besöka de 30 viktigaste lokalhyresgästerna i syfte att stämma av behov, önskemål och stärka relationer. | 2021-01-01 | 2021-12-31 | Fredrik Juhnell | 2021-04-22 Både antalet och principen för vilka hyresgäster som är viktiga har påverkats av Covid-19. Vi har under första tertiet haft dialog med betydlig fler lokalhyresgäster än målet för året. |
| ▶ Medverka i att utveckla den digitala kundresan genom att objektsspecialister bidrar med sin kunskap. Successivt höja den digitala mognaden hos medarbetarna. | 2021-01-01 | 2021-12-31 | Fredrik Juhnell | 2021-04-22 Flera medarbetare har tagit stort ansvar som objektsspecialister i våra it-system. De har bidragit till ökat kompetens inom bolaget. |

2.2 Våra stadsmiljöer och fastigheter är hållbara och TRYGGA

| Aktiviteter | Startdatum | Slutdatum | Aktivitetsansvarig | Analys |
|--|------------|------------|--------------------|--|
| ✓ Utveckla arbetsmetoden för trygghets- och kompisrondering | 2021-01-01 | 2021-05-31 | Fredrik Juhnell | 2021-04-22 Ny arbetsmodell för trygghets- och kompisrondering är framtagen och är uppdelat i två aktiviteter. Dels en "Trygghetsrondering" som sker under vår och höst med boendedialog. Vi kommer också införa en NKI-rondering där alla medarbetare parvis ronderar bovårds-områden utifrån underhållsfrågor med fokus på NKI. |
| ▶ Ta fram en plan för att successivt genomföra trygghetsskapande åtgärder i skalskydd och källare i särskilt utsatta fastigheter.. | 2021-01-01 | 2021-05-31 | Fredrik Juhnell | 2021-04-22 Arbete pågår, särskilt utsatta fastigheter är utpekade. |
| ▶ Säkerställ att lokala arbetssätt överensstämmer med | 2021-01-01 | 2021-05-31 | Fredrik Juhnell | 2021-04-22 Översyn av organisationen är |

| Aktiviteter | Startdatum | Slutdatum | Aktivitetsansvarig | Analys |
|---|------------|-----------|--------------------|---|
| bolagets rutiner och se över resursfördelning så att arbetet med oriktiga hyresförhållande och olovlig andrahandsuthyrning blir mer effektiv. | | | | genomförd. Central bosocial grupp är skapad på Svenska bostäder där 4 heltidsresurser tillsatt för att arbeta med olovlig andrahandsuthyrning på Stadsholmen/Svenska Bostäder. Organisationsförändringen genomförs 1/6. |

2.3 Våra stadsmiljöer och fastigheter är HÅLLBARA och trygga

| Aktiviteter | Startdatum | Slutdatum | Aktivitetsansvarig | Analys |
|---|------------|------------|--------------------|---|
|  Implementera modell för uppföljning av projekt ur ett kulturhistoriskt perspektiv | 2021-01-01 | 2021-05-31 | Fredrik Juhnell | 2021-04-22 Arbete pågår. Modell finns framtagen och utveckling av modell sker. |
|  Identifiera högpotentialfastigheter för energieffektivisering. Efter beslut och tilldelning av medel, planera och genomför åtgärder. | 2021-01-01 | 2021-03-31 | Fredrik Juhnell | 2021-04-22 Fastigheter är identifierade med förslag på åtgärder. Samordning av medel för åtgärd sker tillsammans med Svenska Bostäder. |
|   Samordna olika komponenters underhållsbehov och uppdatera behovsbedömningsplanen. | 2020-01-01 | 2021-12-31 | Fredrik Juhnell | 2021-04-22 Uppdatering av behovsbedömningsplanen pågår. Inventering ska ske innan hösten |
|  Samordna olika komponenters underhållsbehov och utveckla behovsbedömningsplanen. | 2021-01-01 | 2021-12-31 | Fredrik Juhnell | |
|  Implementera den utvecklade underhållsstrategin med fokus på varsam renovering. | 2021-01-01 | 2021-12-31 | Fredrik Juhnell | 2021-04-22 Arbete med att utveckla underhållsstrategin ytterligare pågår. implementering sker löpande under året. |
|  Vid varje behov av planerat underhåll, överväg om det är möjligt att renovera istället för att byta ut byggdelar. | 2021-01-01 | 2021-12-31 | Fredrik Juhnell | 2021-04-22 Löpande arbete. |
|   Utveckla och implementera vår modell för stambyten (Mariabergslyftet). | 2017-01-01 | 2021-12-31 | Fredrik Juhnell | 2021-04-22 Två projekt är färdigställda (Lilla Pryssan och Fotangeln). Ytterligare ett projekt går in i produktion under hösten (Fotangeln). Därtill inleds två projekt samrådsprocess efter sommaren (Tofflan 1 och 4). Utveckling och utvärdering sker löpande i samband med projekten. |
|  Fördjupa analysen för de byggnader med riskklass medel och uppåt för översvämning och övertemperaturer och ta fram förslag på åtgärder. | 2021-01-01 | 2021-12-31 | Fredrik Juhnell | 2021-05-06 Pågår |

2.4 Vår ekonomi är långsiktigt hållbar










| Aktiviteter | Startdatum | Slutdatum | Aktivitetsansvarig | Analys |
|---|------------|------------|--------------------|---|
| 🟢 Löpande uppdatera och implementera framtagna rikthyror för lokaler | 2020-01-01 | 2021-12-31 | Fredrik Juhnell | 2021-04-22 Arbetet med villkorsförändringar för lokalhyresgäster har minimerats till följd av Covid-19. |
| 🟢 Genomföra analys av kostnaderna för inre underhåll. | 2021-01-01 | 2021-12-31 | Fredrik Juhnell | 2021-04-22 Startar efter sommaren. |
| 🟢 Göra kalkylberäkningar på alla projekt som innehåller investeringsandel. Säkerställa förankring och beslutsprocess. | 2021-01-01 | 2021-12-31 | Fredrik Juhnell | 2021-04-22 I alla projekt/underhållsåtgärder med investeringsandel på >100 tkr ska beslutsunderlag med kalkyl finnas som underlag för beslut. |
| 🟢 Säkerställa intäkter enligt avtal med hyresgästföreningen i olika projekt och underhållsåtgärder. | 2021-01-01 | 2021-12-31 | Fredrik Juhnell | 2021-04-22 Förhandlingar pågår med hyresgästföreningen. |
| 🟢 Aktivt arbeta för att allt som kan vara uthyrt är uthyrt (bostäder, lokaler, förråd, garage, p-platser). | 2021-01-01 | 2021-12-31 | Fredrik Juhnell | 2021-04-22 Löpande arbete och uppföljning sker. |

2.5 Vår arbetsplats är hållbar och innovativ

| Aktiviteter | Startdatum | Slutdatum | Aktivitetsansvarig | Analys |
|---|------------|------------|--------------------|---|
| 🟢 Förstärka det interna samarbetet genom att förtydliga våra ledords (pålitliga, respektfulla, engagerade) betydelse gentemot varandra. | 2020-01-01 | 2021-12-31 | Fredrik Juhnell | 2021-04-22 Påbörjas innan sommaren. |
| 🟢 Alla medarbetare ska delta i utbildning/seminarier som stärker vår kompetens kopplat till vårt byggnadsvårdande uppdrag | 2021-01-01 | 2021-12-31 | Fredrik Juhnell | 2021-04-22 Arbete med att ta fram internutbildning pågår. |
| 🟢 Fortsätta arbetet och implementera projektet "en hållbar och effektiv organisation" | 2021-01-01 | 2021-12-31 | Fredrik Juhnell | 2021-04-22 Pågår, etapp 1 genomförs 1/6. |
| 🟢 Använda SB kortleken (minst 1 gång/termin) för dialog kring värderingar och bemötandefrågor. | 2021-01-01 | 2021-12-31 | Fredrik Juhnell | 2021-04-22 Pågår enligt plan. |
| 🟢 Bjuda in SB till kärnverksamheten på Stadsholmen för att delta i en gemensam aktivitet under året. Minst en aktivitet ska arrangeras. | 2021-01-01 | 2021-12-31 | Fredrik Juhnell | 2021-04-22 Planeras till hösten. |
| 🟢 Verksam som punkt på alla teammöten. Fånga upp, förmedla vidare och återkoppla kring förbättringsförslag. | 2021-01-01 | 2021-12-31 | Fredrik Juhnell | 2021-04-22 Pågår. |

2.6 Fastighetsinformation

3 Riskuppföljning

| Övergripande mål | Risk | Konsekvens | Sannolikhet | R-tal |
|--|---|------------|--------------|-------|
| Vår service är kundorienterad, proaktiv och effektiv |  För lågt kundfokus | 4 | 2 | 8 |
| | Analys Arbete pågår med värderingar och förhållningssätt mot varandra och våra kunder. | | | |
| |  Beroende av entreprenörer | 4 | 3 | 12 |
| | Analys Merparten av allt praktiskt arbete utförs av entreprenörer. Entreprenörernas kompetens, servicevilja och kundbemötande spelar stor roll för hur vi uppfattas. Alla nya entreprenören har fått genomgång av Stadsholmens uppdrag och värderingar. | | | |
| Våra stadsmiljöer och fastigheter är hållbara och TRYGGA |  Avvägning mellan hyresgästers önskemål och varsamhet och kulturhistoriska hänsyn | 4 | 2 | 8 |
| | Analys För att uppfattas som attraktiv hyresvärd är det är avgörande att vi lyckas hitta lämpliga avvägningar mellan hyresgästers önskemål och god byggnadsvård. Vi måste också på ett pedagogiskt sätt kunna förklara för våra hyresgäster varför en önskad åtgärd inte är möjliga att få tillgodosedd. Särskilt byggnadsvårdsutbildning tas fram tillsammans med kulturhusrådet för att stärka kompetensen. | | | |
| Våra stadsmiljöer och fastigheter är HÅLLBARA och trygga |  Risk för höga reparationskostnader, framför vatten o mögelskador i småhusen ombyggda runt 70-talet. Men även risk omfattanden vattenskador i flerbostadshusen. | 3 | 3 | 9 |
| | Analys Stora delar av vårt bestånd är i behov av stambyte. Ett strategiskt val har gjorts, att gå från totalombyggnad till stambyte för att kortsiktigt kunna öka volymen av stambyten. Det kommer dock ta många år innan våra akuta reparationskostnader minskar. Pandemin har fördröjt en del projekt, vilket förlänger tidplanen avseende stambyten. | | | |
| |  Höga radonvärden | 3. Kännbar | 4. Sannolikt | 12 |
| | Analys Under 2021 sker drygt 200 radonmätningar i lägenheter. Förhöjda värden i en enskild lägenhet kan innebära betydande kostnader för åtgärd. | | | |
| Vår ekonomi är långsiktigt hållbar |  Beroende av utvecklingen på lokalmarknaden | 5 | 4 | 20 |
| | Analys Med anledning av Covid-19 är det många lokalhyresgäster som kontaktat oss för hyresrabatter och anstånd. I det korta perspektivet kommer det påverka bolagets kassaflöde. I det längre perspektivet finns risk för konkurser, tomma lokaler och en vikande lokalmarknad. Vi arbetar med hyresrabatter och anstånd för att minska de korta- och långsiktiga effekterna. | | | |
| |  Osäker kostnadsutveckling | 4 | 3 | 12 |
| | Analys Vi kan inte förutse utveckling av elpriser samt kostnader för taksnittning; två stora poster i driftbudgeten. Vi har budgeterat med nuvarande förutsättningar. | | | |
| |  Stora lokalobjekt som hyrs av en hyresgäst | 3 | 3 | 9 |
| | Analys Vi har ett antal stora objekt; ofta hela byggnader som hyrs av en hyresgäst. Det är ambassader, föreningsgårdar mm. Vi överväger kontinuerligt delning av dessa objekt för att minska rishtagandet. Objekten är emellertid svåra att dela i fler enheter av antikvariska hänsyn myndighetskrav mm. | | | |
| Vår arbetsplats är hållbar och innovativ |  Sårbar organisation | 5 | 3 | 15 |
| | Analys Stadsholmen har en förhållandevis liten organisation där många tjänster består av en enskild medarbetare. Vi har periodvis haft hög sjukfrånvaro, vilket belastar övriga organisationen och skapar stress. Under 2021 har sjukfrånvaron varit låg, åtgärder och organisationsförändringar | | | |

| Övergripande mål | Risk | Konsekvens | Sannolikhet | R-tal |
|------------------|---|------------|-------------|-------|
| | planeras för ökad effektivitet och minskad sårbarhet. | | | |