



STADSHOLMEN

Tertialrapport 2022-2

Stadsholmen

1 Mål/Indikatorer

1.1 Vårt erbjudande möter kundernas behov

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

Serviceindex för lokaler sjunker efter några år av stora öknings. I förra rapporten flaggades det för att minskad servicenivå och ekonomiska svårigheter efter pandemin kan komma påverka serviceindexet. Det kan vara en del av förklaringen. Djupare analys sker under hösten.

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

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

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









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

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

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

Sammanfattningsvis får Stadsholmen åter igen mycket 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. Åtgärder till följd av genomlysningen är planerade till årsskiftet.










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

1.2 Våra bostadsområden är socialt hållbara

Stadsholmens fastigheter är attraktiva ur många aspekter inte minst med sina lägen och de kulturhistoriska miljöerna. Vårt trygghetsarbete fortsätter ge bra resultat och vårt trygghetsindex ökar ytterligare till 83,5%.

Vi har fortsatt att utveckla arbetet med störningar och oriktiga hyresförhållanden i syfte att öka den upplevda tryggheten och den generella trivseln bland boende. Under 2021 bildades en bosocial enhet på Svenska Bostäder med särskilt avsatta resurser som arbetar med störningar, oriktiga hyresförhållande och hyres- o krav-rådgivning. Samarbetet med den bosociala enheten har gett mycket bra resultat avseende friställande av olovligt uthyrda lägenheter. Även störningsarbete har haft god effekt på den upplevda tryggheten. Den enskilda frågan inom trygghet som gått mest framåt sedan 2021 är " att man inte störs av grannarna sätt att leva".

Att hitta trygga skalskydd som är förenade med varsam byggnadsvård kräver individuell hantering och är svårt. Arbetet med trygghetsåtgärder i källare, vindar och allmänna utrymmen fortsätter. Vi kommer under 2022 göra en särskilt satsning på städning av källare/vindar, extra städning kommer ske av vindar/källare 4 ggr/år. Under hösten planeras trygghetsvandringar och hyresgästdialoger för ytterligare ökad trygghet.

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

1.3 Våra fastigheter och tjänster är ekologiskt hållbara

Under 2020 påbörjade vi arbetet med stambyten i bostadshusen på Mariaberget (Mariabergslyftet). Det är en del i omställningen från att genomföra helombyggnader till en mer behovsanpassad ombyggnadsmodell som ska leda till mer ekonomiska, hållbara och varsammare renoveringar. Utveckling av modellen är kopplad till den nya underhållspolicyn och utvecklas löpande i samråd med hyresgästerna.

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







Under våren har vi tagit fram en modell och genomfört inventering av vatten, avloppsstammar och undercentraler i Gamla stan. Syftet är att kunna avgöra i vilken ordning olika komponenter behöver bytas i respektive fastighet. Uppgifterna kommer komplettera vår underhållsplan för mer pricksäkra åtgärder och mer hållbara renoveringar.

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

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

Extra åtgärder och kommunikationsplan tas fram för att hantera de hyresgäster med kallhyra som drabbas hårt av ökade elpriser.

Utfasning av de sex sista oljepannorna pågår.

Indikator	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2021
  Köpt energi, kWh/kvm2 (BOA, LOA)	Tertial	179,7	188		192,6
 Radon, antal mätplatser (lägenheter/lokaler) med radonhalt överstigande riktvärdet där åtgärder genomförts alt. pågår / totalt antal mätplatser med radonhalt överstigande riktvärde.	Tertial	100 %			100 %
 OVK, antal lägenheter med påbörjade åtgärder + med pågående besiktningar + som är godkända / totalt antal lägenheter som omfattas av OVK-lagstiftningen	Tertial	98 %			98 %
 Legionella, totalt antal lägenheter minus antal lägenheter där värmecentralen har vvc-returtemperatur som understiger 50 grader (efter ev avräkning enligt faktor, se beskrivning) / totalt antal lägenheter tillhörandes värmecentraler med varmvattencirkulation.	Tertial	99,1 %			98,1 %
 Inomhusmiljöändren hos miljöförvaltningen	Tertial	1			4

Indikator	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2021
■ Andel medarbetare som gjort hållbarhetsutbildningen	Tertial	95 %			100 %

1.4 Vår ekonomi är långsiktigt hållbar

Kommentar ekonomi månadsrapport Augusti 2022

Sammanfattning av ekonomiskt resultat

Stadsholmens operativa resultat beräknas bli 73 mnkr, vilket är 2,2 mnkr högre än föregående prognos och 9,4 mnkr bättre än budget, som var 63,6 mnkr. Det operativa resultatet för januari-augusti blev 68 mnkr jämfört med en prognos på 55,4 mnkr.

Driftnetto exklusive markavgifter och fastighetsskatt beräknas bli 179,2 mnkr att jämföra med föregående prognos som var 174,9 mnkr och en budget på 167,4 mnkr.

Investeringsvolymen planeras bli 56,6 mnkr, vilket är 5,8 mnkr lägre än föregående prognos och 15,4 mnkr lägre än budget. Utfallet för januari-augusti blev 29,8 mnkr

Intäkter

Intäkterna för helåret är beräknade till 382,6 mnkr vilket är ca 4 mnkr bättre än föregående prognos och 9,6 mnkr bättre än budget. Ökningen av hyresintäkterna jämfört med föregående prognos beror främst på ökade lokalhyresintäkter med cirka 2,5 mnkr. Omsättningshyran för Hotell NoFo bedöms öka i linje med god beläggning de senaste månaderna. Posten är dock svår att uppskatta och nya prognosförändringar kan bli aktuella längre fram. Ökningen av intäkterna påverkas också av en erhållen försäkringsersättning för en brand i kv. Flintan. Ökningen jämfört med budget beror också på att den årliga hyreshöjningen för bostäder blev 1,8 % från och med februari månad men i budgeten antogs hyreshöjningen bli 1 % från och med januari månad. Dessutom har andra lokalhyresintäkter än omsättningshyrorna ökat jämfört med budget, bl.a. till följd av uthyrning av lokaler i kv Deadalus.

Vakansgraden för lokaler är fortsatt låg och prognostiseras hamna på ungefär 0,7%. Några outhyrda objekt har dock tillkommit jämfört med senaste prognos och i några av dessa behövs göras åtgärder innan uthyrning kan ske.

Nedanstående tabell visar antalet tomma lägenheter som fortsatt ligger på en låg nivå.

Antal lgh	April	Maj	Aug
Evakuering/ombyggnad	11	9	12
Inre underhåll	7	6	10
Under uthyrning	2	2	0

Försäkringsintäkter kan tillkomma under året, främst avseende två större vattenskador där endast självrisker för åtgärderna ingår i prognos med cirka 1 mnkr. Övriga utgifter för åtgärderna balanseras i avvaktan på att försäkringsintäkten erhålls.

Driftkostnader
















Driftkostnaderna är beräknade till 203,4 mnkr vilket är 0,3 mnkr lägre än föregående prognos och 2,2 mnkr lägre än budget. Endast mindre förändringar har skett jämfört med senaste prognos. Kostnader för självrisker har tillkommit avseende två försäkringsärenden, samtidigt bedöms kostnader för bland annat sotning, planerade reparationer och värme minska något. Prognos avseende reparationer är fortfarande ganska osäker då det ofta tillstöter problem och förseningar i olika projekt under året samt att det kan uppstå akuta åtgärder. Jämfört med budget kan också noteras lägre kostnader för takskotning samt att Stadsholmen har reserverat 0,7 mnkr för en tvist med ett försäkringsbolag i samband med en vattenskada som drabbade Restaurang Carlhälls gård, där försäkringsbolaget anser att det är bristande underhåll som orsakat skadan. Värmekostnaderna beräknas bli lägre än budget i linje med utfallet medan elkostnaderna blir högre kopplat till prisökningar.

Investeringar

Helårsprognosen uppgår till 56,6 mnkr att jämföra med budget som var 71,9 mnkr och senaste prognos på 62,4 mnkr. Minskningen jämfört med budget är i huvudsak kopplad till försening av ett grundförstärkningsprojekt i Fastigheten

Ormen Mindre 9 på Hornsgatan -11,5 mnkr. Grundförstärkningen är nu planerad till 2023. Jämfört med senaste prognos kan noteras lägre utgifter för den nu färdiga badrumsombyggnaden för Hotell NoFo. Projekteringskostnader för kommande etapper av stambyten inom Mariabergslyftet har justerats ner något.

Därutöver finns ett antal mindre projekt som av olika skäl inte kommer kunna genomföras i år. En viss osäkerhet finns beträffande projekt som ännu inte beställts, vilket bl.a. gäller några renoveringar av lokaler och småvillor.

Indikator	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2021
  Resultat efter finansiella poster, tkr	Månad	68 043	63 612	72 999	78 712
  Driftnetto exkl markavgifter och fastighetsskatt, mnkr	Månad	138 mnkr	167 mnkr	179 mnkr	177 mnkr
 Antal bostäder utan intäkt (månadsutfall)	Månad	22			18
 Investeringar under året, mkr	Månad	30	72	57	34
 Vakanser, lokaler %	Månad	0,7	0,8	0,7	0,9
 Kostnad för processförluster (3081) ack, tkr	Månad	57	145	75	151
 Kostnad för tomställda bostäder (3087) ack, tkr	Månad	1 159	1 528	1 600	1 568
 Utestående fordringar, % av debiterat	Kvartal				1,5
 Konstaterade hyresförluster, tkr (kto 6351)	Kvartal				93
  Resultat efter avskrivningar	Månad	73 mnkr	69 mnkr	81 mnkr	84,5 mnkr
  Driftnetto/kvm (efter tomträttsavgäld och fastighetsskatt)	Månad		560	617	884

1.5 Vår arbetsplats är hållbar och innovativ

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






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

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

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

Under våren påbörjades vår kulturhistoriska utbildning, kulturhistoriska måndagar har införts där vi en gång varje månad har diskussioner eller föreläsningar i syfte att öka kompetensen hos alla medarbetare kopplat till vårt uppdrag. Utbildning fortsätter under hösten med inslag av mer praktiska moment.

Vi arbetar för att involvera alla medarbetare i utvecklingsprojekt och att alla omvärldsbevakare inom sitt arbetsområde och sprider kunskap internt.

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

1.6 Fastighetsinformation

Indikator	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2021
■ Yta bostäder, vägd, tusentals kvm	Månad	111	111		111
■ Yta lokaler, vägd, tusentals kvm	Månad	89	89		89
■ Totalyta, vägd, tusentals kvm	Månad	200	200		200
■ Antal lägenheter	Månad	1 637	1 637		1 637
■ Antal lokaler	Månad	901	900		900
■ Antal bilplatser	Månad	74	74		74

2 Aktiviteter




2.1 Vårt erbjudande möter kundernas behov











Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Aktivitetsansvarig	Analys
🟢 Lokalförhandlarna inför återkopplingsbesök med alla nya hyresgäster inom 6 månader från inflyttning	2022-01-01	2022-12-31	Fredrik Juhnell	2022-09-07 Återkopplingsbesök sker nu regelbundet enligt upprättat rutin.
🟢 Lokalförhandlarna och bovärderna ska gemensamt besöka de 30 viktigaste lokalhyresgästerna i syfte att stämma av behov, önskemål och stärka relationer.	2022-01-01	2022-12-31	Fredrik Juhnell	2022-09-07 "Nyckelhyresgäster" är identifierade, kontakt sker löpande.
🟢 Utveckla kundprocesserna och vid behov se över organisationen så att lösningsgraden vid första kontakten ökar.	2022-01-01	2022-12-31	Fredrik Juhnell	2022-08-23 Ständiga förbättringar pågår i processerna, fokus under våren har varit nyckelhantering och uthyrningsfrågor. Bovärdsrutiner kommer gås igenom innan sommaren. På ett övergripande plan genomförs en organisationsgenomlysning med bla effektmål om att öka lösningsgraden tidigt i processerna. Organisationsjustering är planerad innan årsskiftet.
🟢 Implementera kundpanel bestående av hyresgäster för ökat kundfokus.	2022-01-01	2022-12-31	Fredrik Juhnell	2022-08-23 Rutiner är klara, uppstart sker i höst.
🟢 Definiera och Införa återkopplingsgaranti internt och externt	2022-01-01	2022-12-31	Fredrik Juhnell	2022-08-23 Analys av ärendehantering kopplat till klagomål/dålig återkoppling är genomförd. Enklare åtgärder vidtas omgående, uppföljning kommer ske löpande för att minimera dessa ärenden. Övergripande åtgärder lyfts i förvaltningsledningen.

2.2 Våra bostadsområden är socialt hållbara

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Aktivitetsansvarig	Analys
 Genomföra extra satsning på städning/trygghets åtgärder på våra vindar och källare.	2022-01-01	2022-12-31	Fredrik Juhnell	2022-08-23 Inventering, vind/källarstädning och röjning sker under hösten.
  Samordna olika komponenters underhållsbehov och uppdatera behovsbedömningsplanen.	2020-01-01	2022-12-31	Fredrik Juhnell	2022-08-23 Under vinter/våren har vi genomfört en inventering vatten och avloppsstammar i alla fastigheter i Gamla stan. Dokumentation och uppdatering av underhållsplanen pågår inför höstens budgetarbete.
 Införa ombyggnads/renoveringsforum där att alla perspektiv tas tillvara inför/under och efter projektgenomförande med särskilt fokus på hållbar och varsam renovering.	2022-01-01	2022-12-31	Fredrik Juhnell	2022-08-23 Utkast till rutin, mallar och ombyggnadstandard är framtaget. Utveckling av dokumentation och form för forum sker i ett pilotprojekt som var planerat till våren/sommaren, men kommer ske under hösten.
 Bjuda in till kunddialoger på gårdar med fokus trygghet	2022-01-01	2022-12-31	Fredrik Juhnell	2022-08-23 Under våren genomfördes grillkväll där alla hyresgäster i ett kvarter på Mariaberget bjöds in till dialog. En mycket uppskattad aktivitet som också resulterade i konkreta förslag med åtgärder. Under hösten kommer kunddialog ske i ett större kvarter i Gamla stan.
 Utveckla samarbetet med Bosociala enheten	2022-01-01	2022-12-31	Fredrik Juhnell	2022-08-23 Utveckling sker löpande. Medarbetare från bosociala gruppen arbetar regelbundet från Stadsholmens kontor och har nära samarbete med vår förvaltning vilket ger tryggare boendemiljöer för våra hyresgäster.
 Genomföra trygghets/kompis/NKI ronderingar i tvärgrupper tillsammans med våra hyresgäster.	2022-01-01	2022-12-31	Fredrik Juhnell	2022-08-23 Planerat till hösten.





2.3 Våra fastigheter och tjänster är ekologiskt hållbara

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Aktivitetsansvarig	Analys
   Utveckla och skala upp arbetet med effektstyrning med utgångspunkt i pilot som genomförts i söderort 2021	2022-01-01	2022-12-31	Åsa Steen	2022-09-07 Inventering av undercentraler är genomförd, offerter för genomförande är begärda. Det är dock stor resursbrist hos entreprenören och tidplan för genomförande osäker.

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Aktivitetsansvarig	Analys
 Installera energiglas vid alla fönsterrenoveringar	2022-01-01	2022-12-31	Fredrik Juhnell	2022-08-23 Installation av energiglas sker vid fönsterrenovering eller vid större ombyggnadsprojekt för bostadsfastigheter.
 Vi ska införa digitala nyckelskåp för entreprenörsnycklar i syfte att öka tillgängligheten och minska resandet för entreprenörer	2022-01-01	2022-12-31	Fredrik Juhnell	2022-08-23 Projektplan är framtagen och pilot genomförs under hösten.
  Utveckla och implementera vår modell för stambyten (Mariabergslyftet).	2017-01-01	2022-12-31	Fredrik Juhnell	2022-08-23 Under våren/sommaren genomfördes ett projekt. Produktionen blev förlängd pga av leveransproblem, slutbesiktning sker i september. Samrådsmöte är genomförda i 4 fastigheter (Tofflan 1, 3, 4, Ormen mindre). Enskilda hyresgästmöten för val och godkännande sker under hösten. Utveckling och anpassning av modellen sker löpande kopplat till nya underhållspolicy.
 Genomföra möjliga åtgärder för att minska risken för översvämning och övertemperaturer för de objekt som är särskilt utsatta.	2022-01-01	2022-12-31	Fredrik Juhnell	2022-09-07 Fastigheter med hög påverkan är identifierade. Materialet är nedbruten och vi har identifierat vilka objekt som är mest utsatta. Arbetet med att ta fram lämpliga åtgärder i kulturhistoriskt värdefulla byggnader pågår.
 Inventera p-platser och installera laddboxar på 5% av p-platserna	2022-01-01	2022-12-31	Fredrik Juhnell	2022-08-23 De flesta p-platserna inom Stadsholmen bestånd hanteras av Stockholm Parkering. Inventering är genomförd och initiativ för samarbete kring laddboxar är taget.
  Utifrån bolagets underhållspolicy och kompetens hos dotterbolaget Stadsholmen sträva efter att utföra upprustning och underhåll med ökad uppmärksamhet på fastigheternas kulturhistoriskt klassade värden.	2022-01-01	2022-12-31		2022-08-23 Alla Stadsholmen fastigheter hanteras utifrån fastigheterna kulturhistoriska värden. Hur vi förvaltar vårt fastighetsbestånd finns väl beskrivet i vår handbok "Att förvalta Stockholms stads kulturbyggnader". Boken kommer användas i utbildningssyfte för all Stadsholmen personal under hösten för att ytterligare öka medarbetarna kompetens och fokus på det byggnadsvårdande uppdraget.
  Utifrån bolagets underhållspolicy och kompetens hos dotterbolaget Stadsholmen sträva efter att utföra upprustning och underhåll med ökad uppmärksamhet på	2022-01-01	2022-12-31	Åsa Steen	


Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Aktivitetsansvarig	Analys
fastigheternas kulturhistoriskt klassade värden.				

2.4 Vår ekonomi är långsiktigt hållbar

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Aktivitetsansvarig	Analys
 Anpassa hyresnivåer vid nyuthyrning och omförhandlingar till rådande marknadsläge.	2021-01-01	2022-12-31	Fredrik Juhnell	2022-08-23 Arbete med villkorsändringar sker under hösten. Covid -19 har haft stor påverkan på marknadshyrorna för kommersiella lokaler. Vi måste också ta hänsyn till att det finns en stor risk för minskad konsumtion pga hög inflation, stigande räntor. Villkorsändringar med hyresjusteringar sker där hyran kraftigt avviker från den aktuella marknadshyran sk snedsitsar. Generella indexhöjningar sker enligt avtal. Vi genomför hyresjustering i samband med överlåtelse och nyuthyrning löpande.
 Upprätta realistiska avbetalningsplaner med de lokalhyresgäster som till följd av pandemin fått hyresskuld.	2022-01-01	2022-12-31	Fredrik Juhnell	2022-09-07 Arbetet löper på bra.
 Genomföra hyreshöjning till följd av tomträttsavgaldshöjningar på kommersiella lokaler och ateljeér där det är möjligt.	2022-01-01	2022-12-31	Fredrik Juhnell	2022-08-23 Arbetet sker löpande.
 Genomföra kalkyler på alla projekt som innehåller investeringsandel.	2022-01-01	2022-12-31	Fredrik Juhnell	2022-08-23 Pågår.







2.5 Vår arbetsplats är hållbar och innovativ

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Aktivitetsansvarig	Analys
 Följa upp vårt värdegrundsarbete och säkerställa implementering.	2022-01-01	2022-12-31	Fredrik Juhnell	2022-08-23 Uppföljningsmöte för alla medarbetare genomfördes februari. "Skyltmaterial" är framtaget och uppsatt på kontoret. Uppföljningspunkt är införd på individuella uppföljningsmöten.
 Använda SB kortleken (minst 1 gång/månad) för dialog kring värderingar och bemötandefrågor.	2021-01-01	2021-12-31	Fredrik Juhnell	2022-08-23 Löpande arbete.
 köpa in elcyklar för minskad användning av bilar.	2022-01-01	2022-12-31	Fredrik Juhnell	2022-08-23 Som ett led i att minska användningen av bilar ersattes en bil med en större elcykel med låda. Den används dagligen som transportmedel för en av

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Aktivitetsansvarig	Analys
				bovårdarna.
 Fortsätta utvecklingen av arbetet med "Ett effektivt och hållbart Stadsholmen" med fokus på struktur, ordning och reda.	2022-01-01	2022-12-31	Fredrik Juhnell	2022-08-23 Arbetet med rutiner kring nyckelhantering, uthyrningsprocess och att kvalitetssäkra data i system och mappar pågår. En del övergripande delar i projektet samordnas med Svenska Bostäder arbete "framtidens förvaltning". Införande av ny modell för ledningsforum pågår.

2.6 Fastighetsinformation

3 Riskuppföljning

Övergripande mål	Risk	Konsekvens	Sannolikhet	R-tal
Vårt erbjudande möter kundernas behov	 För lågt kundfokus	4	2	8
	Analys Analyser av NKI genomförs för pricksäkra åtgärder.			
	 Beroende av entreprenörer	3	3	9
	Analys Merparten av allt praktiskt arbete utförs av entreprenörer. Entreprenörernas kompetens, servicevilja och kundbemötande spelar stor roll för hur vi uppfattas. Alla nya entreprenören har fått genomgång av Stadsholmens uppdrag och värderingar.			
Våra bostadsområden är socialt hållbara	 Avvägning mellan hyresgästers önskemål och varsamhet och kulturhistoriska hänsyn	3	3	9
	Analys För att uppfattas som attraktiv hyresvärd är det avgörande att vi lyckas hitta lämpliga avvägningar mellan hyresgästers önskemål och god byggnadsvård. Vi måste också på ett pedagogiskt sätt kunna förklara för våra hyresgäster varför en önskad åtgärd inte är möjliga att få tillgodosedd. Särskild byggnadsvårdsutbildning har skett under våren och fortsätter under hösten.			
Våra fastigheter och tjänster är ekologiskt hållbara	 Risk för höga reparationskostnader, framför vatten o mögelskador i småhusen ombyggda runt 70-talet. Men även risk omfattanden vattenskador i flerbostadshusen.	4	3	12
	Analys Stora delar av vårt bestånd är i behov av stambyte. Ett strategiskt val har gjorts, att gå från totalombyggnad till stambyte för att kortsiktigt kunna öka volymen av stambyten. Det kommer dock ta många år innan våra akuta reparationskostnader minskar. Pandemin har fördröjt en del projekt, vilket förlänger tidplanen avseende stambyten. Inventering görs för att kunna prioritera de mest utsatta fastigheterna. Även tidkrävande samråd påverkar framdriften. kontinuerliga möten med hyresgäster och Hyresgästföreningen genomförs för att förenkla processen.			
	 Höga radonvärden	4. Allvarlig	2. Mindre sannolikt	8
	Risk för översvämningar och övertemperaturer till följd av de globala klimatförändringarna			
	Analys Arbetet pågår för att ta fram lämpliga åtgärder anpassade till vår kulturhistoriska bebyggelse.			
Vår ekonomi är långsiktigt hållbar	 Beroende av utvecklingen på lokalmarknaden	4	3	12
	Analys Det finns en viss oro för vikande marknad med risk för ökat vakans och lägre hyresnivåer efter pandemin och en osäker framtid med en väntande lågkonjunktur. Regelbunden dialog med			

Övergripande mål	Risk	Konsekvens	Sannolikhet	R-tal
	lokalhyresgäster sker för att se över kort och långsiktiga behov.			
	 Osäker kostnadsutveckling	4	4	16
	Analys Byggindex, elpriser har stigit kraftigt vilket påverkar våra ombyggnadsprojekt och värmekostnader för både oss och våra hyresgäster. Vi fortsätter arbeta med energieffektiviseringar, men försöker också för oss hitta nya lösningar för att konvertera kallhyra till varmhya och minska energiförbrukningen.			
	 Stora lokalobjekt som hyrs av en hyresgäst	4	2	8
Vår arbetsplats är hållbar och innovativ	Analys Vi har ett antal stora objekt; ofta hela byggnader som hyrs av en hyresgäst. Det är ambassader, föreningsgårdar mm. Vi överväger kontinuerligt delning av dessa objekt för att minska risktagandet. Objekten är emellertid svåra att dela i fler enheter av antikvariska hänsyn myndighetskrav mm.			
	 Sårbar organisation och resursbrist	3	4	12
	Analys Stadsholmen har en förhållandevis liten organisation där många tjänster består av en enskild medarbetare. Vi har periodvis haft hög sjukfrånvaro, vilket belastar övriga organisationen och skapar stress. Åtgärder och organisationsförändringar planeras för ökad effektivitet och minskad sårbarhet.			
	Resursbrist			