



STADSHOLMEN

Verksamhetsplan 2024

Stadsholmen

1 Förutsättningar

Stadsholmen förvaltar enbart kulturhistoriskt värdefulla fastigheter. De flesta har högsta kulturhistoriska skyddsklass, d.v.s. att de uppfyller kulturminneslagens krav för byggnadsminnesförklaring.

Kulturhistoriskt värdefulla fastigheter ska hanteras varsamt så att karaktären bevaras. Fastigheterna får inte förvanskas. Varje fastighet har sin unika historia, vilket avspeglas i material, byggnadsdetaljer och konstruktioner. Fastigheterna måste därför hanteras individuellt. Det kräver förundersökningar i olika omfattning beroende på vilken åtgärd som ska utföras, hög kompetens om äldre byggnadsteknik och material samt dokumentation av utförda åtgärder inför framtiden.

Kulturhistoriska värden är inte mätbara på samma sätt som många andra krav inom fastighetsförvaltning som t ex minimisträckor för sophämtning, värden för luftomsättning, radonhalt, bullernivåer mm. Stadsholmen har en viktig roll att värna och utveckla principer, alternativa lösningar som är rimliga avvägningar mellan mätbara och icke mätbara krav.

Bolagets fastigheter ligger överlag i centrala lägen av staden. Utformning, standard och kvalitet varierar beroende på byggnadernas ursprungliga ändamål, ålder, ombyggnadsår mm. Många fastigheter, lägenheter och lokaler har mycket stora ”charmvärden”.

Lägenheterna är mycket attraktiva på bostadsmarknaden. Flertalet nya hyresgäster; drygt 60 %, kommer till Stadsholmen via direktbyten. För de lägenheter som förmedlas via bostadsförmedlingen krävs mycket långa kötider.

Av Stadsholmens totala intäkt utgör lokalintäkterna ca 57 %, vilket innebär att bolaget i hög utsträckning är beroende av utvecklingen på lokalhyresmarknaden. Även om lokalerna har attraktiva lägen är de svårare att hyra ut än bostäderna, även vid högkonjunktur, då de har lägre teknisk standard än lokaler i modernare fastigheter i motsvarande lägen. Varsamhetskravet kräver stor omsorg vid teknisk upprustning och lokalanpassning; exempelvis för ventilation.

Den höga inflationen och centralbankernas räntehöjningar slår mot omvärlden och svensk ekonomi och lågkonjunkturen bedöms inte vända förrän 2025. Indexhöjningar och räntehöjning påverkar Stadsholmen med högre finansiella kostnader och högre driftkostnader. Även våra hyresgäster har drabbats av ökade kostnader för energi, framförallt de hyresgäster som har kallhyra. Hushållens minskade reala inkomster och minskad köpkraft kommer också få konsekvenser för våra lokalhyresgäster, framförallt för butiker och restauranger, vilket kan påverka marknadshyrorna för kommersiella lokaler.

För ett relativt litet företag som Stadsholmen räcker det med ett par hyresgästkonkurser i stora lokaler, för att det ekonomiska utfallet skall påverkas väsentligt, åtminstone på kort sikt.

1.1 Uppdrag

AB Stadsholmen har ett unikt kulturpolitiskt uppdrag att - äga, rusta och förvalta hus med stora byggnadshistoriska värden i Stockholms stad.

Stadsholmen förvaltar kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljöer i Stockholm för såväl dagens som för framtidens invånare.

Vi hyr ut unika bostäder och lokaler där våra hyresgäster skapar sina hem eller driver sin verksamhet.

Vi underhåller varsamt och effektivt och kombinerar bevarande med moderna funktioner.

Vår förvaltning är ekonomisk, socialt och ekologiskt hållbar.

1.2 Organisation

Under 2023 genomfördes en större omorganisation med nya roller och ansvar. Med den nya organisationen får vi ett tydligare kundfokus och skapar utrymme för att utföra fler reparationer med egna resurser istället för att beställa enklare arbeten av entreprenörer.

Det övergripande syftet är att minska kostnaderna och få ökat kundnöjdhet. Vi kommer vidare under 2024 se över om det finns ytterligare vinster med att utföra fler arbetsuppgifter med egen personal istället för att köpa tjänster.

Befattning	Antal föregående år	Antal innevarande år
VD	1	1
Förvaltningschef	1	1
Fastighetsingenjörer	3	3
Driftledare	1	1
Förvaltare	3	0

Lokaluthyrare	3	3
Bovärd	8	0
Trädgårdssamordnare	0,7	0,7
Kundvärd	0	5
Fastighetsreparatör	0	3
Förvaltningskoordinator	0	1
Områdeschef	0	2
Totalt:	20,7	20,7

1.3 Bestånd

Fastighetsbeståndet från 2023 är oförändrat, uppgifterna nedan avser fastighetsbeståndet 1 januari 2024.

Fastighetsbeståndet är mycket småskaligt. De totalt 279 fastigheterna ligger huvudsakligen i Stockholms innerstad med en koncentration till Södermalm, Gamla Stan och Djurgårdsstaden, men finns även i begränsad omfattning i övriga innerstan och i andra stadsdelar.

Fastighetsbeståndet har utökats med 76 fastigheter under den senaste 15-årsperioden, främst genom övertagande från Stockholms stad.

De flesta förvärvade fastigheterna har ett stort inslag av lokaler. Fastigheterna som ägts av staden hade vid överförandet eftersatt underhåll och i många fall även otidsenliga hyresvillkor. Det har varit och är även kommande år en utmaning att hantera det eftersatta underhållet i kombination med de förhållandevis låga hyrorna.

Beståndet är till stor del ombyggt och moderniserat under 1960-1980-tal. Vid renoveringarna var fastigheterna ofta omoderna och i mycket dåligt skick. Ombyggnader var nödvändiga för att inrymma moderna kök och badrum. För bostäderna fanns även krav på större lägenheter. Förändringarna utfördes med då gällande stilideal. De fastigheter som byggts om under senare år har varit i bättre skick. I kombination med att synen på renovering har ändrats över åren och att kompetensen har fördjupats, har det inneburit att senare ombyggnader varit varsammare.

Flera av fastigheterna som renoverades på 1960- och -70-talet har stort behov av teknisk upprustning inom en tioårsperiod. Ett tecken är att vattenskadorna ökar i dessa fastigheter. Att hitta en rimlig och ekonomiskt försvarbar nivå för dessa reparationer är en utmaning. För att möta behovet kommer under den närmaste 10-årsperioden arbeta mer med stambyten än helombyggnad. Stambytesmodellen utvecklas kontinuerligt för att skapa ett kulturhistoriskt och hållbart arbetssätt. Svenska bostäders underhållspolicy ger Stadsholmen ytterligare stöd att arbeta med varsam renovering där vi bevarar och renoverar istället för att byta ut.

I Stadsholmens bestånd finns många gårdar och trädgårdar som har betydande kulturhistoriska värden som är lika skyddsvärda som byggnaderna. Byggnaderna har under lång tid inventerats med hjälp av antikvarisk sakkunskap som underlag för underhåll och förvaltning. Motsvarande kunskap har traditionellt inte funnits för trädgårdarna, men genom fältstudier och källforskning har vi sedan många år successivt byggt upp kunskap även om trädgårdarnas historiska värden. För flertalet trädgårdar har Stadsholmen upprättat vårdprogram med inventeringarna som grund.

På våra fastigheter finns en stor mängd träd, inte minst i de förvärvade fastigheterna. Träd behöver, precis som byggnader, ett långsiktigt underhåll; i form av beskärningar. Bolaget har i detta syfte upprättat trädvårdsplaner.

Bestånd innevarande år

Område	Bostäder		Lokaler		
	Antal	Yta	Antal	Yta	Bilplatser
Bredäng	1	97	2	1 008	0
Djurgården	99	6 019	27	1 606	0
Enskede Gård	1	86	9	1 235	0
Farsta Strand	0	0	1	1 176	0
Gamla Stan	335	22 087	207	13 316	0
Grimsta	1	121	2	208	0
Gröndal	5	347	0	0	0
Herrängen	0	0	1	433	0
Johanneshov	0	0	2	354	0

Kristineberg	5	631	0	0	0
Liljeholmen	6	968	11	995	0
Långbro	8	783	1	20	8
Långholmen	61	4 390	18	2 732	10
Marieberg	1	432	0	0	0
Mälardalshöjden	2	187	0	0	0
Norra Ängby	0	0	3	672	0
Norrmalm	6	492	18	1 992	0
Skärholmen	0	0	3	608	0
Stadshagen	3	342	4	541	5
Sätra	2	188	1	110	0
Södermalm	1 053	71 592	561	52 553	50
Vasastaden	37	1 398	24	4 185	0
Åkeshov	0	0	2	1 417	0
Årsta	11	851	1	53	0
Örby Slott	0	0	1	933	0
Totalt	1 637	111 011	899	86 147	73

1.4 Ekonomi

1.4.1 Sammanfattning av ekonomiskt resultat

Budgeterat resultat efter avskrivningar, men före finansnetto, uppgår till 91 mnkr. Resultatet är 9 mnkr högre än prognos 2 2023 och 12 mnkr högre än budget 2023. Finansnettot budgeteras uppgå till 25 mnkr, varför resultat efter finansnetto beräknas bli 66 mnkr.

Driftnetto per kvadratmeter uppgår till 672 kr, jämfört med 624 kr i prognos 2 2023 och 614 kr i budget 2023. Ingen förändring av antalet uthyrbara kvadratmetrar beräknas ske.

De effektivitetsförbättringar som förväntats som en konsekvens av den nya förvaltningsorganisationen är inarbetade i budgeten.

1.4.2 Intäkter

Intäkter

Totala budgeterade intäkter uppgår till 415 mnkr, vilket är 17 mnkr högre än prognos 2 2023 och 18 mnkr högre än budget 2023. Intäkterna ökar med drygt 4 % jämfört med prognos 2

Hyresintäkter lokaler exklusive vakanser uppgår 241,6 mnkr, som är 7,5 mnkr högre än prognos 2. Merparten avser höjningar enligt fasta procentpåslag och indexhöjningar. En stor del av Stadsholmens lokalkontrakt har fasta årliga påslag och en mindre del har höjning baserat på KPI. För vissa objekt beräknas också en ny högre hyra kunna sättas, vilket ingår i budgeten.

Hyresbortfall för bostäder på grund av vakanser och ombyggnader uppgår till 1,4 mnkr, vilket är marginellt högre än prognos 2. Förklaringen är främst de planerade ombyggnaderna på Mariaberget, där några hyresgäster per fastighet behöver evakueras. I övrigt beräknas endast ett fåtal lägenheter bli tomställda p.g.a. reparationer och lägenhetsunderhåll i linje med 2023. För lokaler beräknas summan av hyresbortfall p.g.a. vakanser och ombyggnader hamna på 2,8 mnkr, jämfört med 4,2 mnkr i prognos 2. Vakansgraden är bara drygt 1%. Några objekt som nu är vakanta beräknas kunna hyras ut. En del av vakanserna under 2024 kommer att avse lokaler i de fastigheter som blir föremål för ombyggnader.

Serviceintäkter inklusive intäkter för överslitage beräknas öka i linje med att mer fokus ska läggas på att bli bättre på att fakturera när det finns skäl för det.

Övriga intäkter uppgår till 2,3 mnkr, jämfört med 1,6 mnkr i prognos 2. Vi har budgeterat för vissa försäkringsintäkter, 0,6 mnkr, vilket är en väldigt osäker post. Dessutom ingår en beräknad ersättning för förpackningsinsamling från Stockholm Vatten Avfall enligt den nya förpackningsförordningen.

1.4.3 Kostnader

Kostnader för fastighetsskötsel uppgår till 39,6 mnkr, vilket är en ökning med 0,3 mnkr jämfört med prognos 2 och 0,4 mnkr jämfört med budget 2023. Eget material beräknas stiga med 0,3 mnkr som en konsekvens av att fler arbeten beräknas ske i egen regi. Budgeten för skötselavtal, som exempelvis städning och trädgårdsskötsel baseras på befintliga avtal med en indexuppräknning.

Kostnader för reparationer uppgår till 84 mnkr, vilket är 3 mnkr lägre än prognos 2 och 1,3 mnkr lägre än budget 2023. Kostnader för akuta reparationer beräknas minska kopplat till att fler åtgärder genomförs i egen regi. Planerade reparationer beräknas hamna på ungefär samma nivå som budget 2023.

Taxebundna kostnader uppgår till 56,7 mnkr, vilket är 6 mnkr högre än prognos 2 och 4,9 mnkr högre än budget 2023. Ökningen förklaras av prisökningar, där främst fjärrvärme, vatten och hushållssopor stiger kraftigt. För grovsopor sker en ny upphandling med effekt från hösten 2024. Den uppskattas ge betydligt högre kostnader än nuvarande avtal, vilket beaktats i budgeten. Sammantaget beräknas de taxebundna kostnaderna bli drygt 12% högre än 2023.

Administrativa kostnader uppgår till 38,9 mnkr, jämfört med 36,9 mnkr i prognos 2 och 39 mnkr i budget 2023. Ökningen jämfört med prognos 2 förklaras av de vakanser och sjukskrivningar Stadsholmen haft under 2023. Budgeten för tjänstemän baseras på 12 personer, jämfört med 13 personer i budget 2023. Cirka 17 mnkr av de administrativa kostnaderna utgörs av debitering från Svenska Bostäder för administrativa tjänster.

Sammantaget ökar driftkostnaderna med 5,2 mnkr jämfört med prognos 2 2023 eller cirka 2,4% och med cirka 1,8% jämfört med budget 2023. Detta förklaras främst av kraftiga prisökningar för taxebundna utgifter.

Kostnader för fastighetsskatt och markavgifter uppgår till 61,9 mnkr, vilket är en ökning med 2,5 mnkr jämfört med prognos 2 2023. Det avser främst ökade kostnader för tomträttsavgälder med 2,3 mnkr.

Kostnader för fastighetsavskrivningar uppgår till 43,3 mnkr, vilket är 0,2 mnkr högre än prognos 2. Även om avskrivningar tillkommer för planerade ombyggnader, så blir vissa anläggningstillgångar med kortare avskrivningstid fullt avskrivna under 2023, vilket motverkar effekten av tillkommande avskrivningar.

1.4.4 Investeringar

Investeringar i fastigheter uppgår till 72,7 mnkr. I prognos 2 och budget 2023 uppgick investeringarna till 62,5 mnkr. För 2024 planeras genomförande av stambytesprojekt i fastigheterna Tofflan 4 och Trappan 5 på Mariaberget. Dessutom beräknas delar av stambytet i fastigheten Fotangeln 3, också det på Mariaberget, genomföras under 2024. Projektet startar 2023. Dessa projekt står för cirka 47 mnkr av investeringsvolymen.

Utöver investeringar i fastigheter tillkommer investeringar i fordon på 2 mnkr.

2 Bolagsmål, indikatorer och aktiviteter

Utifrån Svenska Bostäders övergripande strategier beskrivs nedan strategierna för Stadsholmen 2024.

För att uppnå bolagets mål avseende kundnöjdhet och attraktiva fastigheter måste förvaltningen vara kundorienterad. Arbetet med ökad kundfokus ska fortsätta kommande år.

Tillsammans med Svenska Bostäder pågår ett omfattande projekt "Framtiden förvaltning" i syfte att möta kommande utmaningar och svara upp mot de utvecklingsområden som identifieras under analysfasen. Projektet har identifierat ett antal förflyttningar som en del implementerades under 2023. Fortsatt arbete med utveckling och implementering sker under 2024.

Inom Stadsholmen har vi pekat ut fem områden där vi kommer ha ett särskilt fokus under 2024. Affärsmässighet, ta kunden på allvar, hållbarhet/klimat, ordning och reda.

Stadsholmen är i stort behov av att satsa på underhåll och teknisk upprustning. Stadsholmen har reviderat den långsiktiga underhållsplanen och bedömningen är att underhållet behöver läggas fast på motsvarande höga nivå även framöver för att bevara fastigheternas ekonomiska och kulturhistoriska värden. Att säkerställa tillräckliga hyresintäkter från bostadslägenheterna, men framförallt från lokalerna är avgörande för att klara uppdraget.

Stadsholmen hanterar lägenhetsunderhållet successivt enligt en grundplan.

Stadsholmen arbetar aktivt med både intäkts- och kostnadssidan.





De senaste åren finns en tydlig hyresutveckling på lokalsidan. I delar av beståndet finns dock fortfarande potential till högre hyresnivåer. Den stora andelen av lokaler innebär samtidigt att bolaget i hög utsträckning är beroende av lokalmarknaden, vilket utgör en risk i den pågående lågkonjunkturen. Många av Stadsholmens lokalhyresgäster är beroende av turism och pandemin har kraftigt påverkat deras möjlighet att driva en verksamhet med lönsamhet. Stadsholmen kommer som effekt av pandemin och lågkonjunkturen få arbeta med att säkerställa intäkter istället för att


arbeta med hyreshöjningar.

Med intern styrning och uppföljning sker en kontinuerlig kostnadskontroll.

För att Stadsholmen ska kunna uppnå sina mål krävs motiverade medarbetare med stort eget ansvarstagande. Stadsholmens arbete tar sin utgångspunkt i engagerade medarbetare, som agerar med ansvar på ett pålitligt och respektfullt sätt. Det är också vad vi vill att våra hyresgäster, entreprenörer och andra i branschen ska uppleva att bolaget står för.

2.1 Vårt erbjudande möter kundernas behov

Indikatorer	Årsmål	Prognos helår T2 2023	Årsmål 2023
 Serviceindex, bostäder	83		83,5
 Produktindex, bostäder	80		80,5
 Produktindex lokaler	79		77
 Serviceindex lokaler	83,5		83,5


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
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
Lokalförhandlarna genomför återkopplingsbesök med alla nya hyresgäster inom 6 månader från tillträde.	2024-12-31
Lokalförhandlarna och kundvärden ska gemensamt besöka de 30 viktigaste lokalhyresgästerna i syfte att stämma av behov, önskemål och stärka relationer.	2024-12-31
Utveckla och implementera ett tydligt kundlöfte.	2024-12-31
Vi ska regelbundet följa Förvaltningsvisaren och genomföra ständiga förbättringar i ärendeflödet för kunderna	2024-12-31
Vi stärker och utvecklar Välkomstresan för våra bostadshyresgäster genom att kartlägga behov och utveckla automatiserade flöden	2024-12-31
 Vi säkerställer att kunden alltid får återkoppling i sitt ärende	2024-12-31





2.2 Våra bostadsområden är socialt hållbara

Indikatorer	Årsmål	Prognos helår T2 2023	Årsmål 2023
 Genomförda säkerhetsbesiktningar	20		
 Trygghetsindex, bostäder	83,5		83




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
Genomföra extra satsning på belysning	2024-12-31
Ta fram modell för trygghetsbesiktningar och genomföra besiktningar på 20 fastigheter.	2024-12-31
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
Genomföra kunddialoger vår/höst på våra gårdar med fokus trygghet	2024-12-31
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

Indikatorer	Årsmål	Prognos helår T2 2023	Årsmål 2023
 Köpt energi, kWh/kvm2 (BOA, LOA)	175		175
 Andel lägenheter som har tillgång till matavfallsinsamling	50 %		
 Radon	100 %		
 OVK	100 %		
 Legionella	100 %		
Andel medarbetare som gjort hållbarhetsutbildningen	100 %		100 %




Aktiviteter	Slutdatum
 Genomföra byte till elbilar	2024-12-31
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
 Installera energiglas vid alla fönsterrenoveringar	2024-12-31
Följa den beslutade strategin avseende implementering av laddplatser på p-platser uthyrda via Stockholms parkering.	2024-12-31
  Fortsätta arbetet med att förstärka den biologiska mångfalden i vårt befintligt bestånd och sammanställa genomförda åtgärder på bolagsnivå	2024-12-31




2.4 Vår ekonomi är långsiktigt hållbar

Indikatorer	Årsmål	Prognos helår T2 2023	Årsmål 2023
  Driftnetto/kvm (efter tomträttsavgäld och fastighetsskatt)	672	625	614
 Resultat efter avskrivningar	91 mnkr	81 mnkr	79 mnkr









Aktiviteter	Slutdatum
Anpassa hyresnivåer vid nyuthyrning och omförhandlingar till rådande marknadsläge.	2024-12-31
Genomföra kalkyler på alla projekt som innehåller investeringsandel. Utveckla process kring beslutsunderlag för projekt över 100 tkr	2024-12-31
Vi utreder möjligheten att insourca funktioner där det är ekonomisk hållbart.	2024-12-31
Följa upp de ekonomiska effekterna av Framtidens förvaltning	2024-12-31
Följa upp tomställda objekt och säkerställa att tomställningstider minimeras. Löpande uppdatera underlag för tomställda objekt.	2024-12-31
 Uppföljning av utvalda entreprenörer, genomgång av avtalen, kontroll av fakturor, regelbundna möten	2024-12-31
Bidra i utvecklingsarbetet med kategoribaserat inköp genom tydligt kategoriägarskap, avtalsägande och strategiska avvägningar som kravställare i våra upphandlingar.	2024-12-31
 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





2.5 Vår arbetsplats är hållbar och innovativ







Indikatorer	Årsmål	Prognos helår T2 2023	Årsmål 2023
  Aktivt medskapandeindex AMI (Stadens undersökning)	82		82
 Sjukfrånvaro, %, rull 12-mån			






Aktiviteter	Slutdatum
Vi arbetar fortlöpande med kompetensutveckling kopplat till vårt byggnadsvårdande uppdrag genom föreläsningar, workshop och studiebesök	2024-12-31
Vi ska använda Förvaltningsvisaren i daglig styrning i syfte att styra resurser för bra ärendehantering och arbetsmiljö.	2024-12-31
Implementera och följa upp genomförande av beslutade förflyttningar som framkommit i projektet "framtidens förvaltning"	2024-12-31
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
 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
 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
 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


3 Riskanalys

Bolagsmål	Risk	Systematisk kontroll	R-tal	Åtgärdsplan
Vårt erbjudande möter kundernas behov 	 Fastighetsfel och störningar i kommunikationssystem eller fastighetssystem: Försvårar fastighetsförvaltning, drift, felanmälan vilket är grundläggande för vår verksamhet.	Vi följer detta löpande genom...	9	Tydlig kontinuitetsplanering och krishanteringsplan för respektive system. Aktiva utbildade objektsspecialister.
	 Otillräcklig och felaktig data i våra system som försvårar proaktiva, effektiva arbetssätt, automatisering och digitalisering.		12	Vi behöver löpande uppdatera och komplettera data i systemen samt inventera delar där fakta saknas för att uppdatera.
	 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		9	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.
	 För lågt kundfokus		8	Arbeta aktivt med analys och åtgärder av kundmätningar, säkerställa att processer är effektiva utifrån kunden perspektiv och sätta mål med fokus på kundens upplevelse.
	 Störningar i hämtning av källsorterat material i miljöstugor och miljörum i samband med implementering av nya avtal		12	Avsätt tid för att introducera och ha kontinuerliga avstämningsmöten med eventuella nya leverantörer
	 Fastighetsbrand: En omfattande brand i en		12	Säkerställa brandskyddsåtgärder i

Bolagsmål	Risk	Systematisk kontroll	R-tal	Åtgärdsplan
Våra bostadsområden är socialt hållbara	fastighet innebär fara för liv och hälsa och är något som involverar flera olika delar av organisationen.			beståndet
				Informera hyresgästerna om brandskydd
				Säkerställa tydlig organisation och ansvar för brandskyddsarbetet
	 Avvägning mellan hyresgästers önskemål och varsamhet och kulturhistoriska hänsyn		9	För att uppfattas som attraktiv hyresvärd är det avgöranden att vi både tillmötesgår hyresgästers önskemål och upprätthåller god byggnadsvård i förhållande till de värden vi har att förvalta. Vi måste på ett pedagogiskt sätt kunna förklara för våra hyresgäster varför en önskad åtgärd inte är möjlig att få tillgodosedd. Byggnadsvårdsutbildning sker löpande för alla personal på Stadsholmen.
Våra fastigheter och tjänster är ekologiskt hållbara	 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.			Använda byggvarubedömning, kemikalielista och andra stöd vid val av produkter, material och tillvägagångssätt.
				Genomföra riskanalyser innan åtgärder tillsammans med hållbarhetsenheten och miljöförvaltningen
				Ställa krav på entreprenörers kompetens i upphandlingar
				Följa interna rutiner för hantering och lagring av kemikalier och avfall. Följa upp avfallsentreprenörer kontinuerligt.
	  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.		16	Utifrån fördjupad analys av högriskfastigheter genomföra åtgärder.
				Utöka skötsel av strategiska ytor, brunnar, hängrännor, stuprör som en förebyggande åtgärd.
				Löpande följa utvecklingen och identifiera nya

Bolagsmål	Risk	Systematisk kontroll	R-tal	Åtgärdsplan
				riskfastigheter
				Lära av andra
	  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.		9	Arbeta enligt årshjul i processen Säkerställ funktionell drift. Rondera kontinuerligt för att upptäcka brister och åtgärda. Följa upp våra entreprenörer, deras rondering och åtgärder.
	 Under 2024 genomförs många radonmätningar i Stadsholmens bestånd. Vid höga värden finns risk för att objekt måste tomställas och att det medför höga reparationskostnader.		9	Vi säkerställer att det finns bra avtalade entreprenörer som kan vidta snabba och kostnadseffektiva lösningar.
Vår ekonomi är långsiktigt hållbar	  Minskad efterfrågan på lokaler: Riskerar att leda till ökade vakansgrader, vilket påverkar vårt resultat negativt.		12	Löpande dialog med våra lokalhyresgäster Regelbunden dialog med hyresgästerna sker för att se över kort och långsiktiga behov.. Individuella och situationsanpassade lösningar för lokalhyresgäster Individuella och situationsanpassade lösningar för lokalhyresgäster. Marknadsanalys inför nyproduktion för att säkerställa att produkten möter efterfrågan. Aktiv marknadsföring i samband med större inflyttningar för studenter eller nya lokaler.
	 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	Systematisk kontroll	R-tal	Åtgärdsplan
				<p>Tydliga avtalsägare med uppföljningsansvar.</p> <p>Förbättrad kravställan i upphandlingsskedet.</p> <p>Tydligt avtalsansvar och regelbunden uppföljning</p>
	<p> Vattenskador och akuta reparationer ökar i omfattning i de fastigheter där upprustning skjuts fram i tiden.</p>		16	<p>Tydlig plan för de fastigheter där underhåll skjuts på framtiden</p> <p>Identifiera och genomföra förebyggande åtgärder</p> <p>Regelbunden ekonomisk uppföljning</p> <p>Nära dialog med försäkringsbolaget för att minska risken för oförsäkrade fastigheter.</p>
	<p> Osäker kostnadsutveckling. Byggpriser, elpriser har stigit kraftigt, vilket påverkar kostnaden i ombyggnadsprojekt och värmekostnader för både oss och våra hyresgäster.</p>		12	
	<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	<p>Aktivt arbeta för att öka våra intäkter</p> <p>Aktivt jobba med att öka våra intäkter</p> <p>Arbeta proaktivt för att minska akuta reparationer</p> <p>Minska risken för akuta reparationer genom att besiktiga fastigheterna ofta för att upptäcka och åtgärda skador i tidigt skede.</p>
Vår arbetsplats är hållbar och innovativ	<p> Sårbar organisation och resursbrist. Stadsholmen är en förhållandevis liten organisation där flera roller endast består av en medarbetare. Vid sjukdom eller nyrekrytering finns risk</p>		12	I pågående projekt "Framtidens förvaltning" ses roller över för att minska sårbarheten

Bolagsmål	Risk	Systematisk kontroll	R-tal	Åtgärdsplan
	att takten av framdrift minskar.			
	 Brottslighet 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.