



STADSHOLMEN

Tillhör punkt 4 på dagordningen  
till styrelsesammanträde med AB  
Stadsholmen 2011-12-08

Handläggare Christina Lillieborg

Till styrelsen

### **Stadsholmens budget och verksamhetsplan för 2012**

Förslag till budget och verksamhetsplan för 2012 bifogas.

Budget och verksamhetsplan bygger på följande förutsättningar som Svenska Bostäder underhand har angivit:

Avkastningskravet sätt till 3,9 mkr motsvarande 5 % på egen kapital. Härutöver kan Stadsholmen räkna med extra underhållsmedel om 25 mkr inom ramen för Stimulans för Stockholm. Det underskott som härigenom uppkommer skall täckas av koncernbidrag från moderbolaget Svenska Bostäder. Härigenom får Stadsholmen del av det utrymme för ökat underhåll som uppkommer genom att ägaren reducerat avkastningskravet på Svenska Bostäder 2012.

Det primära målet för verksamheten är att hantera fastigheterna varsamt, att bevara deras karaktär och att inte förvanska kulturhistoriskt värdefulla lösningar och detaljer. Förvaltningen skall sett över åren klaras inom de ekonomiska ramar som de totala hyresintäkterna genererar och med nöjda hyresgäster.

### **Hemställan**

Hemställes att styrelsen beslutar

att godkänna förslaget till budget och verksamhetsplan för 2012 villkorat av att Svenska Bostäders styrelse fastställer avkastningskrav och beslutar om extramedel för underhåll i enlighet med vad som redovisas i detta ärende.

Vällingby den 25 november 2011

Pelle Björklund

## **Stadsholmens budget och verksamhetsplan för 2012**

### ***Innehåll och struktur***

1. Allmänna förutsättningar
  - 1.1 Det kulturhistoriska ansvaret
  - 1.2 Fastighetsbeståndet
  - 1.3 Lagstiftning om affärsmässig allmännyttan och hyressättning
  - 1.4 Stockholmsmodellen för hyressättning av bostäder
  - 1.5 Marknad
2. Budget och verksamhet med mål och åtgärder
  - 2.1 Ekonomi
  - 2.2 Kund
  - 2.3 Personal och organisation
  - 2.4 Samhällsnytta och miljö

Bilaga 1-2: Resultatbudget, investeringar och underhåll

### **1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR**

#### **1.1 Det kulturhistoriska ansvaret**

Stadsholmen förvaltar enbart *kulturhistoriskt värdefulla fastigheter*. De flesta har högsta kulturhistoriska skyddsklass, d.v.s. att de motsvarar kulturminneslagens fordringar för byggnadsminnesförklaring. Vi är det enda bostadsföretag i Sverige som har förvaltning av kulturhistoriskt värdefulla fastigheter som exklusiv uppgift.

Kulturhistoriskt värdefulla fastigheter ska hanteras varsamt så att karaktären bevaras och så att de 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. Under senare år har mätbara funktionskrav fått en allt starkare ställning på bekostnad av de icke mätbara kraven. Stadsholmen har en viktig roll att värna och utveckla principer alternativa lösningar som är rimliga avvägningar mellan mätbara och icke mätbara krav.

#### **1.2 Fastighetsbeståndet**

Vårt fastighetsbestånd 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 några förorter.

*Fastighetsbeståndet har utökats med 76 fastigheter under den senaste 10-årsperioden; 17 från Svenska Bostäder, 1 från Samfundet S:t Erik, 53 fastigheter från staden och 5 fastigheter i Sabbatsbersområdet 2010 från Micasa. En av de förvärvade fastigheterna, Kista Gård 1, återgick till staden 2009.*

De flesta förvärvade fastigheterna har ett stort inslag av lokaler. Fastigheterna som ägts av staden har ett eftersatt underhåll och i många fall även otidsenliga hyresvillkor. Det är en långvarig utmaning att hantera det eftersatta underhållet i kombination med de förhållandevis låga hyrorna. De fem senast förvärvade fastigheterna har likande förutsättningar, dock är underhållsskicket bättre.

Under senare år har 4 *fastigheter sålts* och ombildades till bostadsrätt, två under 2008 och två under 2010.

De immateriella värdena; läge och kulturhistoria; avspeglas inte fullt ut i nuvarande hyressättning. Att *utnyttja hyrespotentialen* för både bostäder och lokaler är strategiskt avgörande för kommande år.

De många små och spridda fastigheterna i kombination med det kulturhistoriska ansvaret är *kostnadsdrivande*. Av förklarliga skäl kan verksamheten inte bedrivas med samma nyckeltal som i ett storskaligt och mer samlat fastighetsbestånd vad gäller fastighetsskötsel, underhåll, uppvärmning mm. Beståndets beskaffenhet och läge innebär att även andra kostnader är avsevärt högre än i moderbolaget; till exempel försäkringspremie, markavgifter och fastighetsskatt.

Beståndet är till stor del ombyggt och moderniserat under 1960-1980-tal. Vid renoveringarna var fastigheterna ofta omoderna och i mycket dåligt skick. Omdispositioner var nödvändiga för att inrymma moderna kök och badrum. För bostäderna fanns även krav på förändrad lägenhetsfördelning. 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 har det inneburit att senare ombyggnader varit varsammare.

Flera av fastigheterna som renoverades på 1960- och -70-tal har 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* i avvaktan på mer genomgripande åtgärder, är en utmaning kommande år.

Vår största långsiktiga utmaning är att hantera *underhållsbehovet* på ett bra sätt. Det är av största vikt att vi inte skjuter en alltför stor underhållsskuld framåt i tiden. Allt underhåll som inte hanteras i tid riskerar att leda till ökade kostnader och dessutom med missnöjda hyresgäster. Det kan också i värsta fall leda till skador på byggnader och miljöer som är svåra att reparera. Vi har de senaste åren fokuserat på takunderhåll och gör nu särskilda satsningar för fönster. Se vidare nedan under avsnitt 2.1 Ekonomi.

Sedan länge är *energibesparing* en angelägen uppgift. Konventionella metoder för tätning eller ny teknik är inte alltid förenlig med varsamhetskraven. Det ska dessutom utföras med nöjda hyresgäster. Att hitta en rimlig avvägning mellan besparingskrav, god komfort och bevarandekrav är en tuff utmaning. Kostnaden för uppvärmning utgör 22 % av de totala driftkostnaderna. Minskad värmekostnad, med utlovad värmekomfort för hyresgäster, är därför prioriterat. I avsnittet *Samhällsnytta och miljö* nedan, redovisas planerade åtgärder.

Även sanering för att åtgärda *förhöjda radonvärden* med bevarande av kulturhistoriska värden, är en utmaning. De förhöjda värdena förorsakas nästan uteslutande av markradon som läcker in via husgrunder. De fastigheter som ännu inte åtgärdats har visat sig vara svårare att lösa än vad vi tidigare bedömt och till en avsevärt mycket högre kostnad. Vi har i flera fall prövat olika alternativa metoder utan att uppnå gränsvärdet. Det kan visa sig orimligt att utföra nödvändiga åtgärder med varsamma ingrepp till en skälig kostnad.

Många *gårdar och trädgårdar* har stora 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. Kunskaperna har gett oss ett nödvändigt redskap både i den dagliga skötseln och i förändringar av enskilda gårdar. För flertalet trädgårdar har vi upprättat vårdprogram med inventeringarna som grund.

Vi har också en *stor mängd träd*, inte minst i de förvärvade fastigheterna. Träd behöver, precis som byggnader, ett långsiktigt underhåll. För träden i form av beskärningar. Vi har därför under senare år upprättat trädvårdsplaner.

### **1.3 Lagstiftning om affärsmässig allmännyttia och hyressättning**

Från den 1 januari 2011 gäller en ny lagstiftning beträffande allmännyttiga bostadsföretag och hyressättning - Regeringens proposition 2009/10:85 *Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och reformerade hyressättningsregler*.

Av den nya lagen framgår dels att bolagen ska ha ett *allmännyttigt syfte* dels att de ska *bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer*.

Av propositionen framgår att det övergripande allmännyttiga syftet med företagen är att *främja bostadsförsörjningen* i kommunen. I det allmännyttiga syftet ingår också att *ta ett samhällsansvar*. Det kan t ex handla om etiskt, miljömässigt och socialt ansvarstagande. Sådana åtgärder kan, enligt propositionen, stärka företagets varumärke och är därför, sett i ett långsiktigt lönsamhetsperspektiv, fullt förenliga med att driva verksamheten enligt affärsmässiga principer.

Kommunen kan, enligt propositionen, inte kräva av sitt företag att det vidtar åtgärder som inte är lönsamma för företaget. Det väsentliga är att samhällsansvaret är ett uttryck för bolagets långsiktiga affärsmässiga engagemang och inte betingat av att företaget har just en kommun som ägare. Vill kommunen gå längre i sina krav skall kommunen enligt propositionen finansiera åtgärderna och genomföra uppdragen enligt gällande regler om statsstöd mm.

Vad effekterna blir för Stadsholmens del får prövas från fall till fall. En aktuell fråga är hyressättning av bland annat föreningsgårdar, där styrelsen beslutat att målet för hyressättning är att de inom fem år når en nivå som minst motsvarar företagets långsiktiga självkostnad.

De nya reglerna om *hyressättning* innebär att de kommunala bostadsföretagens hyresnormerande roll ersätts med en normerande roll för alla kollektivt förhandlade hyror. Det betyder att en hyra för en lägenhet som bestämts i en förhandlingsöverenskommelse enligt

förhandlingslagen är hyresnormerande oavsett om den ligger hos allmännyttan eller hos en privatvärd.

I propositionen konstateras att en förutsättning för en väl fungerande hyresmarknad är att hyresstrukturen återspeglar bostadskonsumenternas värderingar. Ansvaret för hyressättningen skall enligt propositionen även i framtiden ligga på de lokala parterna på hyresmarknaden.

#### **1.4 Stockholmsmodellen för hyressättning av bostäder**

I Stockholm har sedan något år bedrivits ett arbete inom den s.k. Hyreskommittén som syftar till att åstadkomma en hyresstruktur som bättre svarar mot bostadskonsumenternas värderingar. I Hyreskommittén finns representanter för de kommunala bostadsföretagen i Stockholms kommun, Hyresgästföreningen Region Stockholm och Fastighetsägarna Stockholm. Tanken har varit att resultatet av arbetet skall redovisas i form av en modell för hyressättning i Stockholm – Stockholmsmodellen – som sedan ska kunna ligga till grund för hyresförhandlingar både på den privata sidan och hos allmännyttan.

Hyreskommittén enades i maj 2011 om en färdig modell för hyressättning; Stockholmsmodellen. Därefter har parterna inte kunnat enas om implementering och införande av modellen.

#### **1.5 Marknad**

Våra fastigheter är i allmänhet välbelägna. Utformning, standard och kvalité varierar beroende på byggnadernas ursprungliga ändamål, ålder, ombyggnadsår mm. Många fastigheter, lägenheter och lokaler har mycket stora "charmvärden".

*Lägenheterna* är mycket attraktiva på bostadsmarknaden. Omsättningen beräknas för året till 4,1 %, vilket är något lägre än under senare år. Flertalet nya hyresgäster; drygt 60 %, kommer till oss via direktbyten. För de lägenheter som förmedlas via bostadsförmedlingen krävs mycket långa kötider.

Av bolagets totala intäkt utgör lokalintäkterna ca 52 %, vilket gör att vi 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.

En redan god lokalhyresmarknad 2010 förbättrades ytterligare under 2011. För 2012 bedöms uthyrningsläget bli ännu något bättre än föregående år. Det som talar för detta är en stark befolkningstillväxt och hög aktivitet inom konsultbranschen; en viktig kundkategori för oss. Men som alltid råder viss osäkerhet, t ex vilken påverkan en kris för euro-valutan kan medföra. 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.

## 2. BUDGET OCH VERKSAMHET MED MÅL OCH ÅTGÄRDER

*Det primära målet är att hantera fastigheterna varsamt; att bevara deras karaktär och att inte förvanska kulturhistoriskt värdefulla lösningar eller detaljer. Förvaltningen ska klaras inom de ekonomiska ramar som de totala hyresintäkterna genererar och med nöjda hyresgäster.*

*SB-koncernens kärnvärden Hemkänsla, Grönska, Affärsmannaskap och Miljöomsorg är viktiga utgångspunkter i detta arbete och hanteras efter våra förutsättningar.*

### 2.1 Ekonomi

Resultaträkning för 2012 med investeringar och underhållsplan redovisas i bilaga 1 och 2. Budgeten avser fastighetsinnehavet per den 1 januari 2012.

#### Avkastningskrav/ Stimulans för Stockholm

Budgeten är upprättad med utgångspunkt från ett avkastningskrav om 5 % på eget kapital per 31 augusti 2011. Detta ger ett resultat efter finansnetto om 3,9 mkr innan hänsyn tagits till extramedel inom ramen för Stimulans för Stockholm.

Som nämnts ovan är den största långsiktiga utmaningen att hitta former och utrymme för att hantera underhållsbehovet. Under våren 2008 inventerade vi *behoven för de kommande tio åren*. Inventeringen, som redovisades för styrelsen, visade att vi successivt behövde komma upp till en underhållsnivå om i genomsnitt ca 100 mkr/år i 2007 års penningvärde. Inventeringens prisnivå måste justeras med aktuell prisutveckling för varje år. Inventeringen omfattade inte det mycket svårbedömda behovet av grundförstärkning. Utöver ökningen av byggkostnadsindex har, sedan inventeringen genomfördes, kostnaderna för vissa typer av åtgärder ökat extra kraftigt. Detta gäller framförallt kostnader som följer av vissa myndighetskrav som radonsanering och hissåtgärder. Mot denna bakgrund behöver den i utredningen redovisade nivån justeras upp.

Stimulans för Stockholm gör det möjligt öka underhållsvolymen för angelägna åtgärder under ett antal år. Mot bakgrund av vår underhållssituation har Svenska Bostäder, inom ramen för Stimulans för Stockholm, underhand medgivit en utökning av underhållsvolymen med 25 mkr för 2012. Det innebär en total underhållsvolym om 101,0 mkr och ett resultat om – 21,1 mkr.

Det är positivt att underhållsvolymen 2012 i stort motsvarar det bedömda långsiktiga underhållsnivån, även om det varit önskvärt med en ytterligare höjd nivå med tanke på de stora behoven. Mot den bakgrunden är det angeläget att det ges utrymme för extra underhållssatsningar inom ramen för Stimulans för Stockholm även kommande år. Samtidigt är ambitionen att successivt höja såväl bostads- som lokalhyresintäkter så att de på sikt ger utrymme för en tillräckligt hög underhållsnivå.

#### Intäkter

De *totala förvaltningsintäkterna*; 272,4 mkr; ökar med 7,2 mkr jämfört med budget 2011. Ökningen hänförs främst till ökade *lokalintäkter*, inkl indexökningar, ökade ersättningar för fastighetsskatt och tomträttsavgälder samt omförhandlingar. För de ateljéer och föreningsgårdar vi tillförts från staden, bedöms hyresutvecklingen vara svagare.

Det är mycket viktigt att vi har en god utveckling av våra lokalhyror. Vissa av våra lokaler har lägre teknisk standard än lokaler i yngre och modernare byggnader, men har å andra sidan oftast mycket goda lägen och attraktiva miljöer. Sannolikt finns en outnyttjad hyreshöjningspotential. Vi måste pröva alla möjligheter för en bättre hyresutveckling. Vid överlåtelse görs en bedömning av hyresvillkoren; bland annat görs en marknadsbedömning av hyresnivån; för eventuell omförhandling med tillträdande hyresgäst.

För *bostadshyrorna* har vi separat förhandlingsordning med Hyresgästföreningen vilket innebär att förhandlingar sker i särskild ordning. Förhandlingar för 2012 har nyligen inletts.

### Kostnader

*Driftkostnaderna* ökar med 3,6 mkr till 107,6 mkr, främst beroende på ökade kostnader för reparationer, takskottning och hantering av soprum. Den bedömda kostnaden för takskottningen bygger på de senaste årens snöförhållanden.

Den totala *underhållskostnaden* 2012 utgör som ovan nämnts 101,0 mkr. Det är i nivå med budget 2011.

*Lägenhetsunderhållet* prioriteras högt av hyresgästerna och hanteras efter faktiskt behov och budgetutrymme. Underlag är de statusinventeringar som gjorts av samtliga lägenheter. För närvarande har underhåll inte utförts i 200 lägenheter sedan 1990. Ytterligare 460 lägenheter har inte genomgått lägenhetsunderhåll sedan 1991-1995. Vi har redan 2011 påbörjat en särskild satsning för att åtgärda detta behov. Satsningen fortsätter 2012 och planeras även för 2013.

*Lokalunderhållet* ökar jämfört med budget 2011 till 4,5 mkr. Utökningen beror på förväntad anpassning av stora lokaler där hyresgästerna har aviserat avflyttning.

Av bilaga 2 framgår att *övrigt planerat underhåll*; utvändigt, i gemensamma utrymmen, myndighetskrav mm uppgår till 53,4 mkr. Den omfattande trädvårdplanen ingår här med drygt 5 mkr. Åtgärderna fördelar sig enligt nedan:

| <b>Åtgärdstyp</b>                             | <b>tkr</b> | <b>%</b> |
|-----------------------------------------------|------------|----------|
| <i>Tak</i>                                    | 5 800      | 11       |
| <i>Fasad/fönster</i>                          | 15 791     | 30       |
| <i>Myndighetskrav; OVK, radon, hissar mm</i>  | 11 937     | 22       |
| <i>Tekniskt underhåll, energibesparing mm</i> | 4 870      | 9        |
| <i>Trädgård, mark</i>                         | 6 082      | 11       |
| <i>Soprum/trapphus</i>                        | 3 000      | 6        |
| <i>Portar, staket, säkerhetsåtgärder mm</i>   | 5 918      | 11       |
| <b>53 398</b>                                 |            |          |

*Investeringarna* inrymmer bland annat ombyggnad av byggnadsminnena Cassiopea 6 och Pollux 11, stambyte i Echo 4 och grundförstärkning av Memnon 4 i Gamla stan; omfattande utvärdig renovering av 13 fastigheter i hela beståndet, hel ombyggnad av två mindre byggnader i Vita Bergen som sedan länge haft stora ombyggnadsbehov och där hyresgästerna nu avflyttat. Kostnaden 2012 för investeringarna uppgår till sammanlagt 27,6 mkr.

Underhållsåtgärderna redovisas i bilaga 2.

*Kostnaden för skatter och markavgifter, 36,8 mkr; är en ökning med 1 mkr jämfört med budget för 2011 och avser främst höjda tomträttsavgälder.*

### ***Mål och åtgärder i sammanfattning***

#### **Mål:**

- Vi ska stärka våra finanser och skapa ekonomiskt utrymme för att klara underhållsbehovet. Vi ska ha stort fokus på driftekonomin och aktivt arbeta med hyreshöjningspotentialer. Superdriftnettot ska ökas från 812 kr/kvm 2011 till 830 kr/kvm 2012.

#### **Åtgärder:**

- Lokalhyror anpassas till respektive marknad där täckning med självkostnad som mininivå.
- Marknadsanpassning av lokalhyror vid byten av hyresgäst.
- Full kostnadstäckning för värmekostnader vid villkorsändring av lokalavtal.
- Upprustning av teknisk standard i lokaler för att förbättra hyrespotentialen.
- Lönsamhetskalkyler vid åtgärder efter vattenskador för beslut om lämplig nivå.
- Ökat fokus på driftekonomin med bland annat:
  - tuffare kontroll och uppföljning av köpta tjänster
  - i högre utsträckning än hittills debitering av skador och överslitage
  - fortsatt återkoppling av ekonomiskt resultat till bovärdar med analyser av enskilda områden/fastigheter.

## **2.2 Kund**

Som nämnts ovan är lägenhetsunderhållet den mest prioriterade frågan bland bostadshyresgästerna. För att komma ikapp behoven och önskemålen gör vi en särskild satsning under några år.

Många hyresgäster önskar större eller mindre *förändringar i sina lägenheter, lokaler eller i allmänna utrymmen*. Önskemålen tillgodoses där det är möjligt ur ekonomisk, teknisk och kulturhistorisk synpunkt. Vi har en överenskommelse med Hyresgästföreningen sedan 2009 om ökat *boinflytande och utökade möjligheter till individuella val* av standardhöjning i lägenheter. Överenskommelsen utgör en viktig utgångspunkt för att tillmötesgå rimliga hyresgästönskemål.

Information är en annan viktig fråga för våra hyresgäster. Satsningen på hemsida och återkommande trapphusinformation under senare år har inte gett önskad effekt. Vi måste



därför fortsätta utveckla och förstärka informationen. De flesta anställda har direktkontakt med hyresgästerna och måste kunna ge svar och information direkt. För det krävs att alla har en god baskunskap. Genom utbildning och kontinuerliga diskussioner har vi skapat en gemensam värdegrund och informationsbas. Även informationen på hemsidan ska förstärkas.

Många har under åren efterfrågat fördjupad information om fastigheternas historia. För att tillmötesgå detta samarbetar vi med Stadsmuseet för att ta fram *faktablad* för alla fastigheter. Bladen innehåller uppgifter om byggnadernas historia och kulturhistoriska värde och ska publiceras på Stadsholmens hemsida. Publicering sker i ett första steg när hälften av beståndet är genomgången; våren 2012. Arbetet är omfattande och beräknas vara klart 2013.

Hos många hyresgäster finns en felaktig uppfattning att *bevarandekraven* enbart omfattar fastighetens yttre och inte invändiga detaljer, inredningar eller strukturer. Missuppfattningen är särskilt vanligt bland lokalhyresgäster och leder ibland till omfattande diskussioner där vissa önskemål kan tillgodoses och andra inte. Vi har redan *förstärkt vår information* i dessa frågor vid inflyttningar och förhoppningsvis kommer faktabladen att öka kunskapen och förståelsen ytterligare.

Sedan många år har bostadshyresgäster möjlighet att öka engagemanget i sin närmiljö genom eget arbete, s.k. *självförvaltning*. Som ersättning erhåller man vår självkostnad för det arbete man tar över. Hyresgäster som utnyttjar detta är mycket nöjda. Med boinflytandeavtalet har hyresgästerna även möjlighet till andra former av *lokalt inflytande*.

Hyresgästerna har pekat ut *soprummen* som ett annat förbättringsområde. För att förbättra situationen utökade vi redan 2009 organisationen med en anställd som varje vecka besiktigat samtliga soprum, vid behov kontaktat sopentreprenör för rättelse samt utfört vissa mindre åtgärder. Tjänsten outsourcades 2011 och köps framöver av vår markentreprenör.

Hyresgästerna, särskilt i Gamla stan, önskar förbättrade *inbrottsskydd och ökad trygghet på källare och vindar*. För att minska risken för lägenhetsinbrott har hyresgästerna möjlighet att genom tillval installera säkerhetsgrindar. Skyddet vid entréportar förstärks kontinuerligt. Alla källare och vindar har inventerats; hyresgästers förråd märkts upp och medel avsatts för att utföra säkrare förråd. Här prioriteras de fastigheter där hyresgästerna varit särskilt oroliga.

*Brandskyddsarbetet* behöver förstärkas, med fokus på att trapphusen hålls fria för utrymning.

Under senare år har vi noterat en ökning av *andrahandsuthyrningar*; både tillåtna och otillåtna. Lokaler och bostäder utnyttjas dessutom inte alltid för avtalad verksamhet. Den olovliga verksamheten innebär ofta problem av teknisk och sanitär art; också störningar förekommer. Även ansvarsfrågan är i dessa fall ett problem. Vi kommer att arbeta vidare med dessa frågor under 2012.

Det har även blivit allt vanligare att hyresgäster *utför ombyggnadsåtgärder utan tillstånd*. Man måste enligt avtal ha vårt skriftliga tillstånd till ändringsåtgärder. Detta efterlevs inte regelmässigt. Förutom att åtgärderna ofta inneburit att värdefulla detaljer och lösningar förvanskats, har de inte alltid varit fackmannamässigt utförda. Att komma till rätta med dessa problem har kommit att bli en allt större uppgift under senare år.

Svenska Bostäder har byggt ett *fibernät* för bredband mm i sina fastigheter. Finansieringen bygger på att bostadshyresgästerna betalar ett tillägg på hyran. Förutsättningarna för att bygga

motsvarande nät i Stadsholmen utreds. Som ett led i arbetet gjordes en anmälan till EU-kommissionen hösten 2010. Ärendet är ännu inte avgjort. Lokalhyresgäster som önskar fiberinstallation kan i de flesta fall erhålla det redan nu mot ett hyrestillägg för den standardhöjning det innebär.

### ***Mål och åtgärder i sammanfattning:***

#### **Mål:**

- Det övergripande målet är att hyresgästerna ska vara fortsatt nöjda med sitt boende/sin lokalförhyrning. Service-, produkt- och trygghetsindex i våra årliga mätningar ska höjas med minst en enhet jämfört med utfallet 2011.

#### **Åtgärder:**

- Förstärkt lägenhetsunderhåll under 2012 för ytskikten men även en särskild satsning på utbyte av äldre vitvaror.
- Marknadsföring av möjligheterna för boinflytande och tillval.
- Lokal information i trapphus varannan månad samt utökad generell information på hemsidan.
- Publicering av faktablad på hemsidan för hälften av fastigheterna och fortsatt arbete med faktablad för resterande.
- Samråds- och informationsmöten i tidiga skeden i samband med underhålls- och ombyggnadsarbeten.
- Fortsatt introduktion av alla nya hyresgäster, där de vid inflyttningen träffar både tjänstemän och bovärdar.
- Ronderingar, både dagliga av bovärd och månadsvis med tjänstemän.
- Kampanj för säkerhetsgrindar som tillval.
- Ny belysning, nya rörelsevakter, förstärkningar av förråd samt intensifierade röjningar i allmänna utrymmen för ökad trygghet.
- Systematiskt brandskyddsarbete i allmänna utrymmen.

### **2.3 Personal och organisation**

Den ordinarie *personalgruppen* består av elva tjänstemän, varav sex är kvinnor; och åtta bovärdar, varav en är kvinna. Under 2012 är organisationen förstärkt med ytterligare en fastighetsingenjör för att hantera lägenhetsunderhållet. Det förstärkta arbetet planeras även för 2013.

Den *psykosociala arbetsmiljön* påverkas av arbetsbelastningen. De senaste årens utökning av fastighetsbeståndet har lett till en pressad arbetssituation. Många hyresgäster har höga, och ibland orimliga, krav vilket emellanåt leder till långa och svåra diskussioner och skriftväxlingar. Våra medarbetare måste vara flexibla, strukturerade och ha god samarbetsförmåga för att vi ska få nöjda kunder. Ett antal medarbetare är frustrerade och osäkra på om de klarar situationen. Det leder ofta till att problemlösning förs uppåt i organisationen, vilket är olyckligt. Både kunder och organisationen skulle vinna på att problemlösning sker så nära kunden som möjligt. Dessa frågor hanteras kontinuerligt och i de årliga planeringssamtalen.

Bovärdarna som har den direkta kontakten med hyresgästerna ansvarar för den dagliga informationen och driften inom sina respektive områden. Till sin hjälp har de förvaltare och fastighetsingenjörer som svarar för det mer långsiktiga och planerade arbetet. För att underlätta deras vardagsarbete finns *rutinbeskrivningar* som är lätt åtkomliga i en central databas. Förhoppningen är att det ska minska den upplevda stressen.

Tjänstemännen har ett nära samarbete och arbetar ofta gränsöverskridande för att stödja varandra. I en pressad arbetssituation krävs att rutiner och riktlinjer är tydliga och att de tillämpas. För att uppnå detta har vi *kontinuerliga uppföljningar av rutiner, riktlinjer och ansvarsfördelning*.

Den *fysiska arbetsmiljön* är relativt riskfri. Vi genomför årliga riskbedömningar som bygger på skyddsronder såväl i lokaler som i fastigheterna.

### ***Mål och åtgärder i sammanfattning:***

#### **Mål:**

- Det övergripande målet är att anställda ska vara nöjda med sin arbetssituation och att vi ska ha ett gott ledarskap. Vår organisation, arbetssätt och rutiner ska vara effektiva och anpassade för uppgiften. Medarbetarindex ska öka från 744 till 760.

#### **Åtgärder:**

- Förtydligad ansvarsfördelningen mellan olika yrkeskategorier för att ge högre arbetstillfredsställelse och motivation.
- Det egna ansvarstagandet inom respektive yrkeskategori ska stärkas med stöd av en aktivare arbetsledning.
- Förstärkt intern information med gemensamma databaser och utbyten för att kontinuerligt lära av varandra. Alla berörda yrkeskategorier ska delta vid problemlösning och redovisning av slutförda projekt.
- Bovärddar ska introduceras för nya hyresgäster för att underlätta direktkontakten.

## 2.4 Samhällsnytta och miljö

Det byggnadsvårdande ansvaret innebär att vi har krav på autencitet; d.v.s. att material sparas och repareras i stället för att bytas ut vid reparation och underhåll. Vi använder i hög utsträckning traditionella material och metoder vid underhåll och ombyggnad, vilka kan vara dyrare vid utförandet men innebär längre hållbarhet än vid användande av moderna metoder och material. De traditionella materialen har även fördelen att de är reparerbara och behöver inte bytas ut helt och hållet vid skada. Våra längre underhållscykler och begränsade användning av moderna material innebär att vi i flera avseenden är ett verkligt *miljöföretag*.

Vi har en stor samlad kunskap om förvaltning av kulturhistoriskt värdefulla fastigheter. Vi har under åren utvecklat metoder och rutiner för att säkerställa att fastigheterna hanteras varsamt och att deras karaktär bevaras. Vi medverkar kontinuerligt i utvecklingsprojekt, seminarier, konferenser där vår erfarenhet av förvaltning av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse är värdefull. Som stöd i detta arbete har vi tillgång till särskild specialistkompetens i ett *kulturhusråd*. Rådet instiftades i samband med Svenska Bostäders förvärv av Stadsholmen.

Varje år har vi besök av minst ett tiotal grupper av fastighetsägare, studenter, föreningar eller andra intresserade. Utöver information om praktisk byggnadsvård ger det ett värdefullt kontaktnät för frågor om förvaltning och utveckling av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Många av de lösningar vi tillämpar är även applicerbara på annan bebyggelse. Det har uppmärksammats under åren och vi blir därför kontaktade även av intressenter som arbetar med modernare bebyggelse.

*Energibesparing* med bevarande av kulturhistoriska värden är en stor utmaning. Fastigheterna ska hanteras varsamt och karaktären ska bevaras. Det innebär att tekniskt optimala lösningar inte alltid är möjliga.

Värmeförbrukningen för våra fastigheter med centralvärme är högre än för motsvarande fastigheter inom Svenska Bostäders bestånd. Förklaringen är att våra byggnader ofta är mindre och att de av antikvariska skäl inte kan isoleras mot värmeläckage i motsvarande utsträckning som modernare byggnader. Konventionella metoder för tätning eller ny teknik är inte alltid förenligt med varsamhetskravet.

Under senare år har vi arbetat systematiskt med olika besparingsåtgärder. Det stora antalet fastigheter med separata värmeanläggningar innebär att det är tidskrävande. Det krävs i stort sett lika mycket arbete med en liten som med en stor anläggning som försörjer fler lägenheter och därmed har en större besparingspotential.

Merparten av det energibesparande arbetet har utförts via många små åtgärder, vilka haft olika inriktning beroende variationen av tekniska lösningar och värmeanläggningar. Vi arbetar även sedan några år med förebyggande åtgärder, som kanalrensning och dokumentation i databaser av bland annat alla teknisk uppgraderingar.

En annan viktig miljöfråga är att åtgärda förhöjda *radonvärden*. De förorsakas nästan uteslutande av markradon som läcker in via husgrunder. De fastigheter som ännu inte åtgärdats har visat sig vara svårare att lösa än vad vi bedömde tidigare och med en avsevärt mycket högre kostnad.

***Mål och åtgärder i sammanfattning:*****Mål:**

- Bevara fastigheternas unika kulturhistoriska värden.
- Minskad miljöbelastning med sänkt värmeförbrukning från nuvarande 203 kWh/kvm till 201 kWh/kvm år 2012, 199 kWh/kvm år 2013, och 198 kWh/kvm år 2014 och med ett slutgiltigt mål på 195 kWh/kvm; vilket vi med dagens tillgängliga teknik bedömer är den lägsta nivå som är möjlig med vår typ av fastigheter.

**Åtgärder:**

- Fortsatt utveckling av metoder och arbetssätt för rimlig avvägning mellan mätbara och icke mätbara myndighets- och lagkrav.
- Förebyggande arbete med rensning, kartering och dokumentation av alla ventilationskanaler för att få godkänd ventilation.
- Aktiv övervakning av alla värmeanläggningar via en central databas.
- Åtgärda brister efter inventering av alla UC som t ex felaktigt placerade utegivare, felaktiga pumpstopp mm.
- Effektivare kontroll av varmvattentemperaturer för att i tid identifiera och snabbt bygga bort eventuella risker för legionella.
- Fortsatt utbyte av termostater på radiatorer i allmänna utrymmen till spärrade med lägre temperatur.
- Tätning vid entréportar, trapphusfönster och lägenhetsdörrar samt isolering av vindar där så är möjligt.
- Anslutning av belysningar i allmänna utrymmen till rörelsevakter med omedelbar avstängning när ingen vistas där.
- Radonsanering för kvarvarande 5 lägenheter, exkl de två lägenheter som ligger i byggnad som ska saneras i samband med ombyggnad 2013.

Stockholm 2011-11-21

*Christina Lillieborg*



**AB STADSHOLMEN**  
**RESULTATRÄKNING 2012**

| <i>Belopp Tkr</i>                            | <b>Budget<br/>2011</b> | <b>Prognos 2<br/>2011</b> | <b>Budget<br/>2012</b> | <b>Av. Bu12-<br/>P2/2011</b> |
|----------------------------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|------------------------------|
| <b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>                    |                        |                           |                        |                              |
| Hysesintäkter bostäder                       | 124 618                | 123 789                   | 126 487                | 2 698                        |
| Hysesintäkter lokaler                        | 138 508                | 138 909                   | 143 714                | 4 805                        |
| Hysesintäkter bilplatser                     | 1 573                  | 1 573                     | 1 629                  | 56                           |
| Övriga förvaltningsintäkter                  | 478                    | 632                       | 543                    | -89                          |
| <b>SUMMA INTÄKTER</b>                        | <b>265 177</b>         | <b>264 903</b>            | <b>272 373</b>         | <b>7 470</b>                 |
| <b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>                   |                        |                           |                        |                              |
| Fastighetsskötsel                            | -29 072                | -32 588                   | -31 174                | 1 414                        |
| Reparationer                                 | -14 000                | -14 000                   | -15 000                | -1 000                       |
| Taxebundna kostnader                         | -38 996                | -39 266                   | -38 707                | 559                          |
| Administrativa kostnader                     | -21 937                | -23 481                   | -22 716                | 765                          |
| <b>SUMMA DRIFTSKOSTNADER</b>                 | <b>-104 005</b>        | <b>-109 335</b>           | <b>-107 597</b>        | <b>1 738</b>                 |
| Underhållskostnader                          | -101 000               | -101 000                  | -101 000               | 0                            |
| Markavgifter                                 | -22 687                | -22 774                   | -23 541                | -767                         |
| Fastighetsskatt                              | -13 096                | -13 096                   | -13 234                | -138                         |
| <b>SUMMA UNDERHÅLL, AVGIFTER o SKATT</b>     | <b>-136 783</b>        | <b>-136 870</b>           | <b>-137 775</b>        | <b>-905</b>                  |
| <b>SUMMA KOSTNADER</b>                       | <b>-240 788</b>        | <b>-246 205</b>           | <b>-245 372</b>        | <b>833</b>                   |
|                                              |                        |                           |                        |                              |
| <b>DRIFTNETTO</b>                            | <b>24 389</b>          | <b>18 698</b>             | <b>27 001</b>          | <b>8 303</b>                 |
| Fastighetsavskrivning                        | -27 640                | -26 809                   | -27 672                | -863                         |
| <b>BRUTTORESULTAT</b>                        | <b>-3 251</b>          | <b>-8 111</b>             | <b>-671</b>            | <b>7 440</b>                 |
| Jämförelsestörande poster (reavinst/förlust) | 0                      | 0                         | 0                      | 0                            |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                       | <b>-3 251</b>          | <b>-8 111</b>             | <b>-671</b>            | <b>7 440</b>                 |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                    |                        |                           |                        |                              |
| Finansiella intäkter                         | 235                    | 214                       | 205                    | -9                           |
| Finansiella kostnader                        | -19 603                | -21 600                   | -20 613                | 987                          |
| <b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>              | <b>-19 368</b>         | <b>-21 386</b>            | <b>-20 408</b>         | <b>978</b>                   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSNETTO</b>            | <b>-22 619</b>         | <b>-29 497</b>            | <b>-21 079</b>         | <b>8 418</b>                 |

## AB STADSHOLMEN

## PLANERADE UPPRUSTNINGAR OCH INVESTERINGAR 2012

| Fastighet                | Adress                       | Åtgärd                   | Investeringsbelopp (Tkr) | Kostnadsförd andel (Tkr) |
|--------------------------|------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                          |                              |                          | 2012                     | 2012                     |
| Cassiopea 6              | Själagårdsgatan 6            | Hel ombyggnad            | 15 937                   | 0                        |
| Stenkolet 2              | Stora Mejtens gränd 14       | Hel ombyggnad            | 5 000                    | 3 250                    |
| Flintan, del av          | Mäster Pers gränd 1          | Hel ombyggnad            | 1 350                    | 756                      |
| Pollux 11                | Stora Hoparegränd 6          | Hel ombyggnad            | 4 250                    | 3 485                    |
| Echo 4                   | Kåkrinken 4                  | Stambyte relining badrum | 2 336                    | 701                      |
| Memnon 4                 | Munkbrogatan 2               | Grundförstärkning        | 7 000                    | 0                        |
| Flera                    | Flera                        | Förstudier ombyggnader   | 1 500                    | 750                      |
| Flera                    | Flera                        | Tekniska installationer  | 1 270                    | 300                      |
| Medusa 5                 | Triewaldsgränd 3             | Utvändig renovering      | 1 500                    | 900                      |
| Sandbacken större 14 -16 | Sandbacksg./ Nytorgsgatan 14 | Utvändig renovering      | 5 700                    | 3 420                    |
| Stenbodarne 1            | Fjällgatan 23                | Utvändig renovering      | 2 800                    | 1 680                    |
| Kristinebergs slott 5    | Nordenflychtsvägen 22-26     | Utvändig renovering      | 1 100                    | 660                      |
| Ugglan Mindre 7          | Tavastgatan 11               | Utvändig renovering      | 2 000                    | 1 200                    |
| Svalgången 7             | Hornsgatan 34,36             | Utvändig renovering      | 3 000                    | 1 800                    |
| Farsta Gård 1            | Farstaängsvägen 12-22        | Utvändig renovering      | 2 500                    | 1 500                    |
| Lekstugan 1              | Enskede Gårdsväg 14          | Utvändig renovering      | 3 200                    | 1 920                    |
| Bondesonen Större 23     | Nytorgsgatan 13              | Utvändig renovering      | 2 000                    | 1 200                    |
| Latona 10                | Prästgatan 76                | Utvändig renovering      | 2 800                    | 1 680                    |
| Milon 1                  | Munkbron 3                   | Utvändig renovering      | 4 000                    | 2 400                    |
| <b>SUMMA</b>             |                              |                          | <b>69 243</b>            | <b>27 602</b>            |

## UNDERHÅLLSSPECIFIKATION 2012

| Kategori                                                              | BUDGET 2012    |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------|
| Lägenhetsunderhåll                                                    | 15 500         |
| Underhåll lokaler                                                     | 4 500          |
| Övrigt underhåll; utvändigt, i gemensamma utrymmen, myndighetskrav mm | 53 398         |
| Underhåll från investeringsplan                                       | 27 602         |
| <b>SUMMA</b>                                                          | <b>101 000</b> |