

Stadsholmens verksamhetsplan och budget för 2007

Innehåll och struktur

Stadsholmens verksamhetsplan och budget följer de centrala direktiv som angetts för SB-koncernen. Planerade åtgärder 2007 redovisas enligt den s. k. fullständiga balansräkningen. Planen delas in i följande avsnitt:

1. Förutsättningar och marknad
2. Budget och verksamhetsplan med mål och aktiviteter
 - 2.1 Ekonomi
 - 2.2 Kund
 - 2.3 Personal och organisation
 - 2.4 Samhällsnytta och miljö

Bilaga 1-2: Resultatbudget, investeringar och yttre underhåll

1. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH MARKNAD

Det kulturhistoriska ansvaret

Stadsholmen förvaltar enbart *kulturhistoriskt värdefulla fastigheter*. Flertalet har högsta kulturhistoriska skyddsklass, dvs att de motsvarar fordringarna för byggnadsminnen i kulturminneslagen. Varje fastighet har sin egen unika historia, vilket avspeglas i byggnadsdetaljer, konstruktioner och material.

Vi är det enda bostadsföretag i Sverige som har förvaltning av kulturhistoriskt värdefulla fastigheter som exklusiv uppgift. Det har gett oss goda förutsättningar att bygga upp och vidmakthålla en specialkompetens inom området. Det kulturhistoriska arbetet har under senare år rönt stor uppskattning bland hyresgäster, allmänhet, kulturvårdande myndigheter och andra intressenter.

Lagstiftningen reglerar att byggnadernas karaktär ska bevaras och att de inte får förvanskas. Detta utgör i allmänhet inget hinder för att vidta vissa förändringar, däremot innebär det att alla åtgärder som vidtas skall vara noga genomtänkta och ske med hänsyn till fastighetens särart. Bevarande av karaktären sker genom minsta möjliga ingrepp och med traditionella material och metoder. Eftersom varje fastighet har sin egen unika historia måste de hanteras efter sina egna individuella förutsättningar.

Varsamhetskravet omfattar såväl daglig fastighetsskötsel och småreparationer som större underhållsåtgärder, ombyggnader och tillgodoseende av olika myndighetskrav. Riktlinjer för hur detta skall ske, redovisas i skriften "Ett stockholmskt kulturarv – att förvalta borgarhus och kåkar". Att varje fastighet skall hanteras individuellt innebär att man inte kan tillämpa generella lösningar utan att de måste anpassas i varje situation. Myndighetskrav för buller, sophantering, brand och säkerhet mm måste oftast lösas med specialanpassningar. Arbetet kräver besiktnings, förstudier, antikvariska samråd och anpassade metoder och materialval. Detta gäller även i varierande omfattning i den dagliga fastighetsskötseln och vid småreparationer.

Fastighetsbeståndet

Fastigheterna, totalt 279, är *spridda* med en koncentration till Södermalm och Gamla stan, men finns även i begränsad omfattning i övriga innerstan och i några förorter. Sedan år 2000 har beståndet utökats med 71 fastigheter.

Den 10 december 2003 beslutade kommunfullmäktige om *överföring i etapper av kulturhistoriskt värdefulla fastigheter från Gat- och fastighetsnämnden (numera Fastighets- och saluhallsnämnden) till Stadsholmen*. En första etapp omfattande 16 fastigheter genomfördes den 1 september 2004 och en andra omfattande 16 fastigheter den 1 juli 2005. En sista etapp om 21 fastigheter/blivande fastigheter överförs den 1 januari 2007. Totalt innebär det att 53 fastigheter överförs från staden. De överförda fastigheterna inrymmer framförallt ateljéer, lokaler för föreningsverksamhet men även några bostäder och mindre kontor. De nyförvärvade fastigheterna, som skall förvaltas enligt samma principer som bolagets övriga fastigheter, är överlag i sämre skick än det tidigare fastighetsbeståndet. Många hyreskontrakt har besvärliga och föråldrade avtalsvillkor. En stor arbetsinsats krävs under flera år för att inventera, planlägga och åtgärda brister i fastighetsägaransvaret.

Det kommer även ta flera år innan fastigheterna förväntas ge ett positivt bidrag till bolagets totala ekonomi. Hur länge beror på behovens omfattning och vilken investeringstakt bolaget klarar. I samband med överförandet av den sista etappen från staden redovisades att de 53 överförda fastigheter sammantaget bedöms ge en negativ resultatpåverkan om 2 – 2,5 mkr årligen under en tioårsperiod.

Stadsholmens bestånd är indelat i följande delområden:

<i>Delområde</i>	<i>Lägenheter</i>		<i>Lokaler</i>	
	<i>antal</i>	<i>area</i>	<i>antal</i>	<i>area</i>
701 västra Gamla stan	233	15 033	121	7 354
702 östra Södermalm	258	18 905	77	6 705
703 östra Mariaberget	247	18 415	125	13 423
704 Långholmen, Norrmalm mm	197	13 708	69	10 070
705 mitt Södermalm exkl Mariaberget	253	15 977	66	2 897
706 västra Mariaberget	239	13 929	64	3 124
707 östra Gamla stan, Djurgården	199	12 726	68	5 948
801 förvärv fr staden 2004-09-01	10	966	70	14 901
802 förvärv fr staden 2005-07-01	15	1 581	25	11 097
803 förvärv fr staden 2007-01-01	18	1 562	35	9 164
Summa:	1 669	112 802	720	84 683

Några smärre förändringar har skett under 2006 genom att några lokaler har ställts om till bostäder.

Fastigheter inrymmer oftast *flera byggnader som nyttjas för skiftande ändamål*. Med de fastigheter som förvärvades under året äger vi totalt drygt 700 byggnader, uppförda från medeltid till 1900-tal. Vissa är fristående medan andra är sammanbyggda. Drygt 500 nyttjas som bostäder och/eller lokaler. Övriga drygt 200, är lusthus, vedbodas, förrådslängor mm. De

senare byggnaderna ingår i den samlade kulturhistoriska miljön och skall därför även de vårdas efter samma principer som övriga byggnader.

Byggnaderna är till stor del ombyggda och moderniserade under sent 1900-tal, med teknik och metoder som då tillämpades. De senaste årens ombyggnader har skett med mindre ingrepp och med större teknisk kvalitet. Material och lösningar har valts med antikvariska hänsyn.

Beståndet är spritt i kommunen och *mycket småskaligt*; i genomsnitt 7 lägenheter per fastighet jämfört med SB i innerstan som har 63. Många små enheter och det kulturhistoriska ansvaret är kostnadsdrivande. Verksamheten kan inte bedrivas med samma nyckeltal som i ett storskaligare fastighetsbestånd. Men även beståndets beskaffenhet och läge innebär att andra *kostnader är avsevärt högre* än i moderbolaget; till exempel försäkringspremie, markavgifter, fastighetsskatt och takschotning.

Allmänna förutsättningar

Av bolagets *totala intäkt* utgör lokalintäkterna 48 %, jämfört med moderbolagets ca 20 %. Bolaget är sålunda i högre utsträckning än SB beroende av sina *lokalintäkter* och därmed lokalhyresmarknaden.

Stadsholmen har separat förhandlingsordning med Hyresgästföreningen varför förhandlingarna sköts i särskild ordning. Under senare år har våra *bostadshyror* i stort sett följt utvecklingen inom SB; med undantag för år 2006 då våra bostadshyror förblev oförändrade medan de sänktes i moderbolaget.

Vi har många kulturhistoriskt värdefulla *gårdar och trädgårdar* som är lika skyddsvärda som byggnaderna. Byggnader har under lång tid inventerats av antikvarisk sakkunskap som underlag för underhåll och förvaltning. Motsvarande kunskap har inte funnits för trädgårdar. Med fältstudier och källforskning bygger vi sedan flera år successivt upp kunskapen om trädgårdarnas historiska värden. Kunskapen har gett oss ett nödvändigt redskap både i den dagliga skötseln och i utvecklingen av enskilda gårdar. För 164 gårdar har vårdprogram upprättats med inventeringarna som grund. Arbetet avslutas under 2006. Härfter kan punktinsatser behöva göras vid till exempel nyförvärv.

Flertalet fastigheter ligger i direkt anslutning till livligt trafikerade trottoarer och gator med gångtrafik och bilparkeringar. För att undvika skador för gående och bilar måste vi satsa stora resurser för *takschotning och borttagning av istappar*. Beståndet är även utsatt för omfattande *klotter*.

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; även störningar förekommer. Det har dessutom blivit allt vanligare att hyresgäster utan tillstånd, utför omfattande ombyggnadsåtgärder. Förutom att åtgärderna inneburit att värdefulla detaljer och lösningar förvanskats, är de inte alltid fackmannamässigt utförda. Att komma till rätta med dessa problem har kommit att bli en allt större uppgift under senare år. Vi förväntar oss inte att den kommer att minska.

Som byggnadsvårdsföretag har vi krav på autencitet vilket innebär att i princip allt traditionellt material repareras i stället för byts ut vid reparation och underhåll. Dessutom arbetar vi i hög utsträckning med traditionella material och metoder; vilka kan vara dyrare vid utförandet men har i allmänhet längre hållbarhet än moderna metoder och material. Dessutom är de oftare reparerbara och behöver inte bytas ut helt och hållet vid skada. Våra längre underhållsperioder

och begränsade användning av moderna material innebär att vi i flera avseenden är ett verkligt *miljöföretag*.

Personalgruppen består elva tjänstemän (en vakant), varav sju kvinnor; och åtta (en vakant) fastighetsanställda; alla män. Under 2006 genomfördes en decentralisering av organisation efter samma modell som i moderbolaget Svenska Bostäder. Förändringen ska leda till kortare beslutsvägar och därmed ökad kundservice och förstärkt driftekonomi. Decentraliseringen innebär att tjänstemannagruppen utökats med två personer. För de fastighetsanställda innebär förändringen att de tre maskinisttjänsterna överförs till annan huvudman, samtidigt som de sex husvärdarna utökats till åtta bovärdar.

Marknad

De flesta fastigheterna är välbelägna. Utformning, standard och kvalité varierar beroende på byggnadernas ursprungliga ändamål, ålder, ombyggnadsår mm. I byggnaderna finns en rad kvalitéer som snarast är att beteckna som immateriella, vilka för bostäderna hittills visat sig besvärliga att hyressätta inom ramen för bruksvärdesystemet.

Lägenheterna är mycket attraktiva på den heta bostadsmarkanden, vilket bland annat gör att det krävs mycket långa kötider för att bli anvisad en lägenhet. Omsättningen har under 2006 varit 4,9 % , vilket kan jämföras med moderbolagets omflyttning i innerstan på 6,1 %.

Även om *lokalerna* har attraktiva lägen är de något svårare att hyra ut än bostäderna, bland annat då lokalmarknaden inte är lika överhettad som bostadsmarknaden. Ett annat skäl är att lokalerna generellt har sämre teknisk standard än andra moderna lokaler i motsvarande läge. Varsamhetskravet innebär att stor omsorg måste läggas i nödvändig teknisk upprustning och lokalanpassning.

Ett relativt stort intresse finns för speciella ateljé- hantverks- och butikslokaler. Marknadshyresnivåerna bedöms öka i takt med inflationen. För de ateljéer och föreningslokaler vi tillförts från staden bedöms hyresutvecklingen vara svagare.

Vi känner en särskild oro för de många lokalerna på Mariaberget; inkl Mariahissen. Vi har här noterat en tendens till minskat intresse då marknaden är orolig för de störningar som kan förväntas i samband med det eventuella genomförandet av Citybanan.

2. BUDGET OCH VERKSAMHETSPLAN MED MÅL OCH AKTIVITETER

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

2.1 Ekonomi

Resultaträkning för 2007 med investeringar och underhållsplan redovisas i bilaga 1 och 2.

Budgeten avser fastighetsinnehavet den 1 januari 2007; en utökning jämfört med budget 2006 med 21 fastigheter från staden. Dessutom överfördes fastigheten Pollux 11 i Gamla stan från Samfundet S:t Erik den 1 september.

Resultatet efter finansnetto bedöms till 0,1 mkr vilket är oförändrad nivå jämfört med budget 2006. De nyförvärvade fastigheterna påverkar resultatet positivt med 0,9 mkr. Den tidigare

redovisade negativa resultatpåverkan avseende de nyförvärvade fastigheterna, bedöms slå igenom först 2008; då större underhållsåtgärder kommer att kunna genomföras.

Under förutsättning av intäkt- och kostnadsförändringar nedan kommer *driftnettot* att öka med 3,4 mkr jämfört med budget 2006, varav 2,1 mkr avser de nyförvärvade fastigheterna.

Intäkter

De *totala förvaltningsintäkterna* ökar med 14,8 mkr jämfört med budget 2006 varav 8,6 mkr avser nyförvärvade fastigheter; 1,2 mkr för bostäder och 7,4 mkr för lokaler. Övriga ökningar avser bedömda hyreshöjningar.

Kostnader

De *totala kostnaderna* ökar med 11,5 mkr jämfört med budget 2006, varav de nyförvärvade fastigheterna står för 6,4 mkr.

Driftkostnaderna ökar med 11,2 mkr jämfört med budget 2006. Ökningen beror framförallt på nyförvärvade fastigheter med 4,4 mkr; men även ökad kostnad och anpassning till senare års utfall för snö- och isräjning av alla tak, avsevärda taxehöjningar för sophantering, nytillkommen kostnad för uttagsskatt för tjänstemän, hyresförluster och konsultkostnader för lokaler vilka tidigare bekostats av moderbolaget samt ökad administrationskostnad för utökning av tjänstemannagruppen som effekt av den decentraliserade omorganisationen. Härtill kommer ökad kostnad för moderbolagets kvarvarande centrala funktioner.

Den totala *underhållskostnaden* är oförändrad jämfört med budget 2006.

Bostädernas *inre underhåll* värdesätts av hyresgästerna och hanteras efter faktiskt behov. Underlag är de statusinventeringar som gjorts av samtliga lägenheter. Åtgärder och kostnader varierar stort beroende på lägenhet. Antalet lägenheter som kan utföras kan därför variera mellan åren.

Investeringarna redovisas i bilaga 2 och inrymmer igångsättning av upprustning av fastigheten Vintertullen 21. Projektet är senarelagt från år 2006. Härutöver planeras ett stort antal åtgärder i lokaler för att avsevärt förbättra deras tekniska standard och därmed öka hyrespotentialen. Fastigheten Östergötland 25, som ursprungligen var planerad att upprustas 2006, flyttas till 2008.

Kostnaden för skatter och markavgifter ökar med totalt med 0,3 mkr.

Mål och aktiviteter för ekonomi:

Vi ska bli kostnadseffektivare och de totala intäkterna ska utvecklas i takt med bolagets kostnadsökningar. Detta för att undvika nedskärningar av drift och underhåll med risk för försämrade service och underhållsstatus.

Aktiviteter:

- * Aktivt arbeta med att minska andelen outhyrda lokaler genom att upprusta och höja den tekniska statusen i lokalerna samt förtydligande av lokaluthyrarrollen.
- * Arbeta för att successivt höja snitthyran för lokaler och p-platser.
- * En hyresutveckling 2007 för lägenheter som följer kostnadsutvecklingen.
- * Förbättrad återkoppling av ekonomiskt resultat till bovärdar och fördjupade analyser av enskilda områden/fastigheter.

* Översyn av energikostnader och debiteringsformer för lokaler med särskild fokus på nyförvärvade fastigheter samt energibesparingsåtgärder rent allmänt.

2.2 Kund

Servicebarometrarna visar att våra *bostadshyresgäster överlag är mycket nöjda* med sitt boende. Trots att det i vissa fastigheter sker mycket inbrott och finns uteliggare i allmänna utrymmen, är de den hyresgästgrupp som känner sig mest trygg inom hela SB-koncernen. I Gamla stan är bilden annorlunda. Här har det under senare år varit omfattande inbrott och skadegörelse i allmänna utrymmen. I förebyggande syfte har vi under senare år förstärkt fastigheternas skalskydd. Arbetet måste fortsätta även kommande år. Stadsdelen har ett omfattande nöjesliv vilket lett till omfattande sanitära olägenheter i entréer och trapphus. Kostnaden för extrastädningar och saneringar i stadsdelen är lika hög som i övriga bolaget sammantaget.

Hyresgästerna värdesätter i likhet med övriga hyresgäster inom SB-koncernen att det är helt, rent och snyggt. Ett visst missnöje finns dock med skötseln av utemiljön. En kontinuerlig rondering är ett bra redskap för att säkerställa detta.

Hyresgästerna efterfrågar allmänt mer information om vad som planeras i den egna fastigheten och i närområdet.

Många hyresgäster önskar större eller mindre *förändringar i sina lägenheter, lokaler* eller i allmänna utrymmen. Det finns en allmän spridd uppfattning att bevarandekravet enbart omfattar det yttre och inte alla invändiga detaljer och inredningar eller lägenhetsstrukturen. Detta är felaktigt då varsamhetskravet avser byggnadens samlade kulturhistoriska värde och karaktär; dvs även det invändiga. Missuppfattningen är särskilt vanligt bland nyinflyttade. Hyresgästönskemålen leder ofta till omfattande diskussioner där somligas önskemål kan tillgodoses och andras inte.

Sedan många år har bostadshyresgäster möjlighet att öka engagemanget i sin närmiljö genom eget arbete; sk *självförvaltning*. Som ersättning erhåller man vår självkostnad. De hyresgäster som utnyttjar detta är mycket nöjda. Vissa hyresgäster önskar även andra former av lokalt inflytande och medverkan.

Lokalhyresgästerna efterfrågar framförallt ökad service och högre teknisk standard.

Staden har som övergripande mål att all ombyggnad ska planeras så att byggnaderna blir *tillgängliga för alla och att befintliga inre och yttre miljöer successivt ska åtgärdas*. Av antikvariska skäl är det inte möjligt att uppfylla detta mål fullt ut i alla våra byggnader. Lagkravet i plan- och bygglagen (PBL) på varsamhet och att särskilt värdefulla byggnader inte får förvanskas, innebär i praktiken restriktioner för större ingrepp. När hyresgäster söker bostadsanpassning aktualiseras frågan om successiv tillgänglighet.

Mål och aktiviteter för kund:

Det övergripande målet är att hyresgästerna ska vara fortsatt nöjda med sitt boende och sin lokalförhyrning. Förbättringar måste ske avseende utemiljön och teknisk standard i lokaler.

Aktiviteter:

- * Öka kundservice generellt och bättre uppföljning av köpta trädgårdstjänster.

- * Förhandling med Hyresgästföreningen om ökat lokalt boinflytande.
- * Förbättra information till hyresgäster i olika avseenden.
- * Fortsatt satsning på introduktion av nya hyresgäster, där de redan vid inflyttningen träffar både tjänstemän och bovärdar.
- * Bättre följa upp entreprenörsbeställningar och felanmälningar.
- * Aktivare och bredare arbeta med relationerna till våra lokalhyresgäster.
- * Fortsatt fokus på säkerhet i allmänna utrymmen och klotter i Gamla stan.
- * Slutföra inventeringen av tillgängligheten i publika lokaler.

2.3 Personal och organisation

Den under 2006 genomförda omorganisationen har ännu inte fått full effekt. De flesta har fått nya roller och flera tjänster har varit vakanta under längre tid. Stadsholmens förvaltningsarbete skiljer sig till viss del från mer konventionell förvaltning vilket innebär en längre introduktionstid hos oss än i andra bolag. Det kommer därför att ta ytterligare tid innan effektiva och tydliga rutiner är utvecklade.

Många hyresgäster ställer mycket höga krav på service och åtgärder. Alla krav är inte möjliga att uppfylla, vilket emellanåt leder till långa och svåra diskussioner och skriftväxlingar. Många anställda upplever denna situation som alltmer pressad och svår att hantera.

Den *psykosociala arbetsmiljön* påverkas av arbetsbelastningen. De senaste årens utökning av fastighetsbeståndet och organisationsförändringen har lett till en stressad arbetssituation. Hög kompetens, tydlig ansvarsfördelning, erfarenhetsutbyte och en realistisk arbetsbelastning är en förutsättning för att arbetet ska löpa smidigt och effektivt.

Den *fysiska arbetsmiljön* är relativt riskfri. De gamla takkonstruktionerna utgör dock en särskild risk. Under senare år har vi monterat takskydd och snörasskydd i stora delar av beståndet. I några områden återstår att montera motsvarande anordningar kommande år.

Mål och aktiviteter för personal och organisation:

Det övergripande målet är att de anställda skall vara nöjda och ha en god arbetssituation och arbetsledningen ett gott ledarskap. Vår organisation, arbetssätt och rutiner skall vara anpassade för uppgiften och dimensionerade för det utökade beståndet.

Aktiviteter:

- * Se till att den nya organisationen fungerar optimalt genom att ytterligare tydliggöra roller och ansvar
- * Höja medarbetarnas kompetens avseende kundrelationer, byggnadsvård och ekonomisk medvetenhet
- * Nyanställda bovärdar skall genomgå adekvat bovärdutbildning.
- * Förbättra effektiviteten genom
 - gemensamma informationsdatabaser,

- lära av varandra,
 - utveckla arbetsrutiner,
 - förebyggande arbete såsom planering och rondering.
- * Aktivt arbetsmiljöarbete genom handlingsplan och träffar i en arbetsmiljögrupp.

Följande *arbetsmiljöplan* gäller:

- * Arbetet skall fortsätta med att analysera och utveckla arbetsrutiner, arbetssätt, rollfördelning, relationer till arbetskamrater, medarbetare och arbetsledning.
- * Skyddsronder skall utföras, två ronder på serviceexpeditionen och kontoret och vid behov även av delar av arbetsområdena. Behovet avgörs efter den riskbedömning som föregår skyddsronderna.
- * Olyckor och tillbud skall rapporteras kontinuerligt till SB och arbetsmiljöverket.
- * Tjänstemannagruppen och bovärdar har separata arbetsplatsträffar varje vecka och hela personalgruppen en gång i månaden.
- * Affärsrådeskommittén hanterar frågor om arbetsmiljö, rekrytering mm
- * För nyanställda sker under de första anställningsmånaderna en introduktion av arbetsuppgifter, rutiner och de särskilda riktlinjer som gäller för verksamheten. Dessa frågor skall följas upp kontinuerligt i särskilda samtal. De nyanställda skall utöver den verksamhetsmässiga ”inskolningen” även introduceras i sitt arbetsmiljö- och fastighetsägaransvar.
- * I årliga planeringssamtal skall den aktuella arbetssituationen följas upp med genomgång av bland annat den egna utvecklingen, utbildningsbehov, karriärplanering, relationer till arbetskamrater och arbetsledning.
- * Inför de årliga löneförhandlingarna skall lönesamtal genomföras där bägge parter ges tillfälle att lägga fram synpunkter och förslag.
- * Arbetsledning och skyddsombud skall genomföra en utvärdering av föregående års arbetsmiljöinsatser.

2.4 Samhällsnytta och miljö

Kulturhistoriska värden är inte direkt mätbara på samma sätt som många andra krav inom fastighetsförvaltning; som minimisträckor för sophämtning, värden för luftomsättning, bullernivåer mm. Under senare år har mätbara funktionskrav fått en allt starkare ställning på bekostnad av de icke mätbara kraven, som till exempel de kulturhistoriska. Stadsholmen har här en viktig roll att utveckla principer och finna alternativa lösningar som är rimliga avvägningar mellan mätbara och icke mätbara krav.

Det förekommer att myndigheter föreskriver specifika lösningar för att uppnå föreskrivna krav. I allmänhet är dessa lösningar avsedda och utformade för modern bebyggelse och utan hänsyn eller anpassningar till unika kulturhistoriska värden. Detta leder till att vi i olika sammanhang måste ägna stora resurser åt att få acceptans för alternativa lösningar som både uppfyller de mätbara myndighetskraven och lagstiftningens krav på bevarande och varsamhet.

Ett stort antal lägenheter; ca 1/3-del, har sk kallhyra, dvs att hyresgästerna svarar för uppvärmning och varmvatten. *Värmeförbrukningen* för de fastigheter där vi svarar för uppvärmningen är högre än inom SB's 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.

Under senare år har vi arbetat systematiskt med upprustningar och energibesparande åtgärder, vilket gett en successiv minskning av förbrukningen. Det stora antalet fastigheter med sina separata anläggningar innebär att det är ett tidskrävande arbete. Det krävs i stort sett lika mycket arbete med en liten som en stor anläggning vilken försörjer fler lägenheter och därmed har en större besparingspotential. Merparten av det energibesparande arbetet har utförts av egen personal via många små åtgärder, som alla haft olika inriktning beroende på den stora variationen av tekniska lösningar och värmeanläggningar i beståndet. Det energibesparande arbetet organiseras nu med nya rutiner efter omorganisationen.

Det åligger fastighetsägare att göra *radonmätningar* enligt vissa kriterier, och att sedan vidta åtgärder där förhöjda värden noterats. Vårt fastighetsbestånd inrymmer många separata huskroppar varav många direkt på mark utan källare, vilket kan innebära risk för förhöjda värden av markradon i bottenvåningslägenheter. Drygt 400 radonmätningar behöver totalt göras. Dessa är utförda, med undantag för de lägenheter där dosorna inte kunnat återfås för utvärdering; ca 30 lägenheter. Det är viktigt att hantera radonfrågan med öppenhet och snabba besked då många hyresgäster känner oro för förhöjda radonvärden.

Fastigheter med måttligt förhöjda värden läggs i en åtgärdsplan för utförande inom en femårsperiod. För fastigheter där gränsvärdet 400 Bq överskrids projekteras och åtgärdas omedelbart. Saneringen sker oftast med förstärkt ventilationen eller andra åtgärder i allmänna utrymmen.

Mål och aktiviteter för samhällsnytta och miljö:

Vi kommer även under 2007 att arbeta brett för att sprida kunskap om förvaltning av kulturhistoriskt värdefulla fastigheter. Energiförbrukningen ska sänkas från nuvarande 202 till 200 kWh/kvm.

Aktiviteter:

- * Samlad utredning av värmeförhållanden i nyförvärvade fastigheter.
- * Utveckling av samarbetsformer för energibesparing i ny organisation och . med ny entreprenör.
- * Vid radonsaneringssåtgärder skall alla hyresgäster i berörd fastighet informeras för att minska deras oro.

Stockholm 2006-11-21

Christina Lillieborg