



**STADSHOLMEN**

# **Verksamhetsplan 2017**

---

# 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. 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.

Bolagets fastigheter är i allmänhet välbelägna. 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 53 %, 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.

Inom bolaget har noterats att det under den senaste tiden varit svårare att hålla etablerade hyresnivåer uppe och att uthyrningar av enskilda objekt tar längre tid än under senare år. 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 Fastighetsbestånd

Uppgifterna nedan avser fastighetsbeståndet 1 januari 2017.

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 10-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 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.

Många gårdar och trädgårdar 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. Genomförandet är kostsamt; årligen knappt 2 mkr i genomsnitt.

## Bestånd

Område	Bostäder		Lokaler		Bilplatser
	Antal	Yta	Antal	Yta	
Stadsholmen	1 633	110451	834	88 314	69
<b>Totalt</b>	<b>1 633</b>	<b>110 451</b>	<b>834</b>	<b>88 314</b>	<b>69</b>

## 1.2 Organisation









Rekrytering av ytterligare en lokaluthyrare kommer ske inför 2017. Syftet med en utökning är att öka kvalitén i arbetet, få en bättre personalsituation och nöjdare kunder. Lokalintäkterna står för den större delen av Stadsholmens intäkter och en generell satsning på lokalerna kommer genomföras under 2017.

Befattning	Antal 2015	Antal 2017
VD	1	1
Förvaltningschef	1	1
Fastighetsingenjörer	3	3
Förvaltare	3	3
Ekonom	1	1
Lokaluthyrare	2	3
Bostadsuthyrare	1	1
Förvaltningsassistent	1	1
Bovärd	8	8
<b>Totalt:</b>	<b>21</b>	<b>22</b>

## 1.3 SWOT

## 2 Mål, nyckeltal

Fastigheterna ska hanteras varsamt; deras karaktär ska bevaras; kulturhistoriskt värdefulla lösningar eller detaljer får inte försvinnas. Förvaltningen ska klaras inom de ekonomiska ramar som de totala hyresintäkterna genererar och med nöjda hyresgäster.

Övergripande mål	Nyckeltal	Årsmål	Prognos helår T2 2016	Årsmål 2016
Vi är bäst på hyresrätt i Stor-Stockholm	 Serviceindex, bostäder	84	83,3	83
	 Produktindex, bostäder	80	79,3	77
	 Serviceindex lokaler	81	78,9	81
	 Produktindex lokaler	80	78,2	79
Vi har hållbara och trygga bostadsmiljöer	 Trygghetsindex, bostäder	82	81,8	80,5
	 Värmeanvändning, kWh/kvm, rull 12-mån	185	186	185
Vi bygger nytt, mycket och bra	 Antal påbörjade lägenheter i helombyggnader, ack	28	12	12
	 Antal färdigställda lägenheter i helombyggnader, ack	10	28	28

Övergripande mål	Nyckeltal	Arsmål	Prognos helår T2 2016	Arsmål 2016
Vi är lönsamma	SB Resultat efter finansiella poster, tkr	29 181	-29 360	22 435
	SB Driftnetto exkl markavgifter och fastighets-skatt, mkr	103	100	96
Vi har en av Sveriges bästa arbetsplatser	SB Aktivt medskapandeindex AMI (Stadens undersökning)	85	85	85

### 3 Strategier

#### Strategier

Svenska Bostäder har åtta övergripande strategier som ska genomsyra hela bolaget. Dessa övergripande strategier är

- Kunden i fokus
- Attraktiva boendemiljöer med ökad trygghet
- Trygga och levande stadsdelar
- Ett klimatsmart bolag
- Satsning på underhåll och ombyggnad
- Nya bostäder
- Affärsmässigt agerande
- Motiverade medarbetare

Utifrån Svenska Bostäders övergripande strategier beskrivs nedan strategierna för Stadsholmen 2017.

För att uppnå bolagets mål avseende kundnöjdhet och attraktiva fastigheter måste förvaltningen vara kundorienterad. Arbetet med ökad kundfokus ska fortsätta kommande år. Bolaget är i en process att skapa en plattform för att bygga och stärka varumärket Stadsholmen och därmed bidra till koncernens resultat på ett tydligare sätt. Projektarbetet övergår under kommande år till ett strategiskt vardagsarbete med genomförande av varumärkesförstärkta aktiviteter. Bolaget arbetar vidare med att skapa system för hantering av bl.a. inkommande ärenden i syfte att förbättra statistikunderlaget och för att skapa förutsättning för mer träffsäkra åtgärder.

Inom Stadsholmen har vi pekat ut fem områden där vi kommer ha ett särskilt fokus under 2017. Ökad trygghet, yttre miljö (trädgård), lokalhyresgäster/uthyrning, varumärket/företagskultur och kommunikation.

Stadsholmen är i stort behov av att satsa på underhåll och teknisk upprustning. Med tidigare års "Stimulans för Stockholm" har åtgärder kunnat tidigareläggas, framförallt fasadåtgärder. Stadsholmen har reviderat den långsiktiga underhållsplänen 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. Även i samband med omflyttningar åtgärdas lägenheter som har ett nära förestående utförandeår. Även under 2016 kommer vitvaror äldre än 20 år att bytas ut.

Stadsholmen arbetar aktivt med både intäkt- och kostnadssidan. Beståndet är mycket attraktivt med en hög hyrespotential beroende på ett bruksvärdesunderskott i hyressättningen. En förutsättning för att Stadsholmen ska kunna utföra underhåll utifrån de behov som finns, är en positiv utveckling såväl för lokaler som för bostäder. Under 2016 avslutades fiberinstallationen och alla hyresgäster har nu fiber. För bostadshyresgästerna har separat avtal tecknats med Hyresgästföreningen. För lokalhyresgästerna justeras hyran i samband med att avtalen blir uppsägningsbara för villkorsändring, i enlighet med den modell som låg till grund för beslut om fiberinvestering 2013. Hyresjusteringen måste göras på samtliga lokalhyresavtal successivt för att säkra investeringen.

Allmänt finns en tydlig långsiktig hyresutvecklingspotential på localsidan. Den stora andelen lokaler innebär samtidigt att bolaget i hög utsträckning är beroende av lokalmarknaden, vilket kan utgöra en risk.

Med intern styrning och uppföljning sker en kontinuerlig kostnadskontroll.

För att Stadsholmen ska kunna uppnå sina mål krävs motiverade medarbetare med stort eget ansvarstagande. Företagskulturen inom koncernen präglas av värdeorden resultatorienterad, handlingskraftig, kommunikativ och lyhörd. Fortsatt kundfokus och kompetensuppbyggnad stärker bilden av företaget utåt och bidrar till en ökad tydlighet inom organisationen. I det pågående varumärkesarbetet kommer roller och ansvarsfördelning ytterligare att konkretiseras. Stadsholmens värdegrund tar sin utgångspunkt i passionerade medarbetare, som agerar 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.

Övergripande mål	Strategier
Vi är bäst på hyresrätt i Stor-Stockholm	Strukturerat arbete för att stärka varumärket Stadsholmen. Ansluta Stadsholmen till Svenska Bostäders kundcenter för att säkerställa en hög jämn servicenivå till hyresgästerna. Fokusområden är bemötande, yttre miljö, kommunikation och ökad trygghet.
Vi har hållbara och trygga bostadsmiljöer	Fokus på underhåll både i lägenheter och i fastigheterna i övrigt samt åtgärder för ökad trygghet och säkerhet och uppgradering av gårdsmiljöer. Satsning sker även på trygghet utifrån störningar och korrekta hyresförhållande.
Vi bygger nytt, mycket och bra	Satsning på underhåll och teknisk upprustning med särskilt fokus på lokaler.. Revidering av den långsiktiga underhållsplanen där underhållet bör läggas fast på en högre nivå även på sikt.
Vi är lönsamma	Aktivt arbete med både intäcks- och kostnadssidan. Hantering av den långsiktiga hyresutvecklingspotentialen på lokalsidan samt säkring av fiberinvesteringen.
Vi har en av Sveriges bästa arbetsplatser	Framtagande av ett tydligare varumärke med fortsatt kundfokus och kompetensuppbyggnad stärker bilden av företaget utåt och bidrar till en ökad tydlighet inom organisationen. Fortsatt arbete med företagkultur och ledord.

## 4 Mål, aktiviteter

### 4.1 Vi är bäst på hyresrätt i Stor-Stockholm

Aktiviteter	Uppföljningsansvarig	Startdatum	Slutdatum
Bovärdarna skall sätta upp generell trapphusinformation 10 gånger per år	Fredrik Juhnell	2017-01-01	2017-12-31
Genomföra 10 ronderingar per år bovärdar/ tjänstemän med fokus på allmänna utrymmen och utemiljö	Fredrik Juhnell	2017-01-01	2017-12-31
Förstärka kundfokus genom vårt varumärkesarbete för att leva upp till våra löften om att vara pålitliga, respektfulla och passionerade i vårt arbete.	Fredrik Juhnell	2017-01-01	2017-12-31
Införa modell för uppföljning och analys av inkommande ärenden via kundcenter	Fredrik Juhnell	2017-01-01	2017-12-31
Genomföra lägenhetsunderhåll i 80 lägenheter.	Fredrik Juhnell	2017-01-01	2017-12-31
Byte av vitvaror äldre än 20 år	Fredrik Juhnell	2017-01-01	2017-12-31
Genomföra "kampanj" av säkersåtgärder på tillvalslistan	Fredrik Juhnell	2017-01-01	2017-12-31
Genomföra besiktning i samband med inflyttning i lokaler för att klargöra status och ansvarsfördelning mellan hyresgäster och Stadsholmen	Fredrik Juhnell	2017-01-01	2017-12-31
Upprustning av teknisk standard i lokaler	Fredrik Juhnell	2017-01-01	2017-12-31

Stadsholmens hyresgäster är överlag mycket nöjda med sin bostad och sin lokal. Företaget har höga betyg för bland annat tillgänglighet, skötsel av tvättstugor och städning av trapphus och hjälp när det behövs. Betygen har ökat under senare år. Hyresgästerna har synpunkter på bland annat underhållet av lägenheter, trapphus och källsortering.

Många hyresgäster önskar förändringar som inte är förenliga med långsiktiga bevarandekrav, eller hyressystemet. Att hitta alternativa lösningar som är varsamma och förenliga med hyresgästönskemål är en stor utmaning. Detta gäller inte minst företagens lokalyresgäster.

Kulturhistoriskt värdefulla fastigheter har ofta stora värden, men kan ha vissa begränsningar gällande förändringar. Om ett hyresgästönskemål av antikvariska eller andra skäl inte är möjligt att tillgodose måste vi kunna förklara varför och stå för detta. Stadsholmen ska värna stadens kulturfastigheter och har därför upparbetat en samlad kompetens för att göra korrekta avvägningar i syfte att långsiktigt säkerställa det specifika uppdraget.

### 4.2 Vi har hållbara och trygga bostadsmiljöer

Aktiviteter	Uppföljningsansvarig	Startdatum	Slutdatum
Vi ska fortsätta med säkerhets- och trygghetsåtgärder i källare och vindar och	Fredrik Juhnell	2017-01-01	2017-12-31

Aktiviteter	Uppföljningsansvarig	Startdatum	Slutdatum
erbjuda säkerhetslösningar till hyresgästerna via tillval.			
Vi ska utse två gårdar per förvaltarområde, med svagt resultat i kundenkäten gällande utemiljön, där vi genomför enklare åtgärder för mer trivsamt gårdsmiljö i dialog med hyresgästerna.	Fredrik Juhnell	2017-01-01	2017-12-31
Vi ska kvalitetssäkra skötsel av soprum	Fredrik Juhnell	2017-01-01	2017-12-31
Vi ska aktivt arbeta med olovlig andrahandsuthyrning. Under året ska vi starta minst 20 st utredningar.	Fredrik Juhnell	2017-01-01	2017-12-31
Vi ska genomföra temperaturmätning vid alla lägenhetsbesök under perioden oktober till mars	Fredrik Juhnell	2017-01-01	2017-12-31
Genomföra utredning om vilka tillgänglighetsåtgärder som är möjliga att genomföra i vårt bestånd	Fredrik Juhnell	2017-01-01	2017-12-31
Tillskapa minst en miljöstuga i Stadsholmen bestånd	Fredrik Juhnell	2017-01-01	2017-12-31

Stadsholmens fastigheter är attraktiva ur många aspekter inte minst med sina lägen och de kulturhistoriska miljöerna.

Inbrottsrisk i allmänna utrymmen och förråd kan skapa otrygghet hos hyresgästerna. Att hitta trygga skalskydd som är förenade med varsamhet kräver individuell hantering.

Hyresgästerna har under åren varit mindre nöjda med utemiljön. Många har angett att det handlar om de begränsade möjligheterna till förändringar och nyanläggningar. Utöver att det kan vara kostsamt kan det strida mot bevarandekrav då även gårdarna ingår i fastigheterna. Att hantera dessa önskemål över tid är en utmaning. Satsningen på uppgradering av gårdsmiljöer fortsätter. Även satsningen på renovering av trapphus fortsätter under 2017.

### 4.3 Vi bygger nytt, mycket och bra

Aktiviteter	Uppföljningsansvarig	Startdatum	Slutdatum
Vi ska ta fram en modell för stambyte/relining anpassad till beståndet. (Mariabergslyftet)	Fredrik Juhnell	2017-01-01	2017-12-31
Påbörja pilotprojekt enligt ny modell för stambyte/relining	Fredrik Juhnell	2017-01-01	2017-12-31
Genomföra planerat yttre underhåll i 65 fastigheter	Fredrik Juhnell	2017-01-01	2017-12-31

Bygga nytt ingår inte i Stadsholmens uppdrag. Stadsholmen utreder dock kontinuerligt möjligheterna där så är lämpligt att omvandla lokal till lägenhet

Stadsholmens största långsiktiga utmaning är att hantera underhållsbehovet på ett bra sätt. Många byggnader har badrum och kök från 60-70 och är i behov av stambyte. Det är av största vikt att underhållsskulden inte fortsätter att skjutas framåt i tiden. Underhåll som inte hanteras i tid riskerar att leda till ökade akuta reparationer och därmed ökade kostnader och missnöjda hyresgäster. Det kan också i värsta fall leda till skador på byggnader och miljöer som är svåra att reparera.

### 4.4 Vi är lönsamma

Aktiviteter	Uppföljningsansvarig	Startdatum	Slutdatum
Arbeta strukturerat med den långsiktiga hyresutvecklingen på lokalsidan.	Fredrik Juhnell	2017-01-01	2017-12-31
Säkerställa fiberinvesteringen i samtliga lokalavtal.	Fredrik Juhnell	2017-01-01	2017-12-31
Ekonomisk uppföljning månadsvis genom bovärd- och förvaltar rapporter	Fredrik Juhnell	2017-01-01	2016-17-31
Genomföra ekonomisk uppföljning månadsvis av alla driftsprojekt	Fredrik Juhnell	2017-01-01	2016-17-31
Beslutsunderlag ska tas fram för alla åtgärder > 100 tkr	Fredrik Juhnell	2017-01-01	2017-12-31

Aktiviteter	Uppföljningsansvarig	Startdatum	Slutdatum
Analys av underhållsbehov för kommande 10 år	Fredrik Juhnell	2017-01-01	2017-12-31
Arbeta med rivningskontrakt för att minska tomställningskostnader i samband med ombyggnader	Fredrik Juhnell	2017-01-01	2017-12-31

Från den 1 januari 2011 gäller en ny lagstiftning beträffande allmännyttiga bostadsföretag och hyressättning. Av den nya lagen framgår dels att bolagen ska ha ett allmännyttigt syfte dels att de ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer. Fastigheternas immateriella värden; läge och kulturhistoria; avspeglas inte fullt ut i nuvarande hyressättning. Att utnyttja hyrespotentialen för både bostäder och lokaler är strategiskt avgörande för kommande år.

Av förklarliga skäl kan verksamheten inte bedrivas med samma nyckeltal som i ett storskaligt och mer samlat fastighetsbestånd vad gäller fastighetsskötsel, underhåll, uppvärmning m.m. Beståndets beskaffenhet och läge innebär att även andra kostnader är avsevärt högre än i moderbolaget; till exempel försäkringspremie, markavgifter och fastighetsskatt.

Konstruktionen för den fiberinvestering som kommunfullmäktige fattat inriktningsbeslut om och där styrelsen fattat konkret investeringsbeslut om, innebär att intäkten från lokalerna säkras löpande genom omförhandling av samtliga avtal inom gällande avtalsperiod.

Operativt resultat uppgår till 29,2 mnkr, vilket är något högre i jämförelse med 2016. Investeringsvolymen uppgår till 149 mnkr.

## 4.5 Vi har en av Sveriges bästa arbetsplatser

Aktiviteter	Uppföljningsansvarig	Startdatum	Slutdatum
Aktivt medarbetarskap för att stärka det interna samarbetet och skapa ett ökat ansvarstagande	Fredrik Juhnell	2017-01-01	2017-12-31
Genomföra extra medarbetarenkät med resultatanalys, och därefter åtgärdsarbete för ökad medarbetarnöjdhet	Fredrik Juhnell	2017-01-01	2017-12-31
Alla medarbetare ska en handlingsplan med mätbara mål med aktiviteter som följs upp månadsvis	Fredrik Juhnell	2016-01-01	2016-12-31
Genomföra internt/externt seminarium/utbildning av Stadsholmens riktlinjer för förvaltning	Fredrik Juhnell	2016-01-01	2016-12-31

I företagets kärnverksamhet är det sällan möjligt att tillämpa generella lösningar, utan det krävs istället individuell problemlösning. Det innebär att samtliga medarbetare måste vara kreativa och ha specialkompetens inom sina respektive områden.

Många hyresgäster har höga krav och ibland sådana som inte bolaget kan infria utifrån bl.a. juridiska eller antikvariska hänsyn. Våra medarbetare måste vara flexibla, strukturerade och ha god samarbetsförmåga för att vi ska få nöjda kunder.

Både hyresgäster och organisationen vinner på att problemlösning sker så nära kunden som möjligt. För den enskilde medarbetaren innebär det en starkt självkänsla och ökad motivation om man kan lösa uppgiften själv.

Samlokalisering har ökat möjligheterna till ett gott internt samarbete och i det pågående varumärkesarbetet kommer samarbetet i gruppen och alla medarbetares roller och ansvar att konkretiseras för att Stadsholmen ska leva upp till utställda löften.

## 5 Riskanalys

För att uppnå våra mål måste vi också vara medvetna om eventuella risker. I många ärenden utför entreprenörer arbete hos våra hyresgäster. Entreprenörerna är vår förlängda arm och måste ta ett stort ansvar gentemot våra kunder; vi måste i vår tur följa upp detta.

Vi har ett antal stora lokalobjekt; ofta hela byggnader som hyrs av en hyresgäst. Det är ambassader, föreningsgårdar mm. Vi överväger kontinuerligt delning av dessa objekt för att minska risktagandet. Objekten är emellertid svåra att dela i fler enheter av antikvariska hänsyn myndighetskrav mm. Skulle några av dessa objekt inte kunna hyras ut får det direkt effekt på våra möjligheter till förstärkt underhåll.

Övergripande mål	Risk	Sannolikhet	Konsekvens	R-tal
------------------	------	-------------	------------	-------

Övergripande mål	Risk	Sannolikhet	Konsekvens	R-tal
Vi är bäst på hyresrätt i Stor-Stockholm	För lågt kundfokus	2	5	10
	Beroende av entreprenörer	4	4	16
Vi har hållbara och trygga bostadsmiljöer	Avvägning mellan hyresgästers önskemål och varsamhet och kulturhistoriska hänsyn	3	4	12
Vi bygger nytt, mycket och bra	Höga underhållskostnader,	3	4	12
Vi är lönsamma	Beroende av utvecklingen på lokalmarknaden	2	5	10
	Osäker kostnadsutveckling	3	3	9
	Stora lokalobjekt som hyrs av en hyresgäst	3	5	15
	Hög personalomsättning	2	4	8
Fastighetsinformation				