



Handläggare: Fredrik Juhnell
Telefon: 08-508 365 55

Till styrelsen

Verksamhetsrapport för 2019

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Stadsholmen beslutar följande.

1. Verksamhetsrapport för 2019 godkänns.

Vällingby den 27 januari 2020

Åsa Steen
T f VD

Sammanfattning

Det operativa resultatet för helåret 2019 uppgick till 43,5 mnkr, vilket är 21,7 mnkr lägre än budget. Nedskrivning med 27,9 mnkr av två fastigheter gör att budgeten inte uppnås trots att bolaget i övrigt presterar ett mycket bra resultat.

Driftnetto exklusive markavgifter och fastighetsskatt blev 154,6 mnkr, vilket är 6,6 mnkr högre än budget. Investeringsvolymen var 121 mnkr, vilket är 4 mnkr högre än budget.

Bilaga

1. Utfallsrapport VB 2019
-



STADSHOLMEN

Utfallsrapport VB 2019

Stadsholmen

1 Mål/Nyckeltal

1.1 Vi är bäst på hyresrätt i Stor-Stockholm












Årets hyresgästenkät delades ut till alla Stadsholmens hyresgäster. Tidigare år har endast hälften av hyresgästerna fått enkäten, vilket gör att jämförelse med tidigare resultat är svårt.

Resultatet från årets NKI enkät är generellt bra. Vi backar något både på service- och produktindex för lägenheter. Trygghetindex ökar något.

Inom de flesta områden ligger resultatet kvar på en hög nivå. Positivt är högre resultat på städ, utemiljö och avfallshantering. Vårt arbete med bra skötselkontroll och löpande dialog med våra viktiga skötselentreprenörer har gett ett gott resultat.

Däremot backar vi kraftigt när det gäller snöröjning och inomhustemperatur sommartid. Vilket drar ner både service- och produktindex och gör att vi inte når våra mål.



På lokalsidan har vi fortsatt mycket högt resultat avseende service. Arbetet med kontinuerliga hyresgästbesök har haft god effekt. Produktindex minskar något. Ökade hyror, tomträttsavgifter ökar kravet på både produkten och service.



Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2018
  Serviceindex, bostäder	Tertial	81,1	82,5		81,9
  Produktindex, bostäder	Tertial	77,1	78		77,6
  Serviceindex lokaler	Tertial	82,3	82,5		82,9
  Produktindex lokaler	Tertial	78,8	79,5		79,5
 Antal samtal till boförmedlare/kund tjänst	Månad	49			60
Anträffbarhet boförmedlare, %	Månad	33,3	80		63,3
 Vakanser, lokaler %	Månad	1,4			1,3
 Antal avhysningar	Månad	0			0

1.2 Vi har hållbara och trygga bostadsmiljöer

Stadsholmens fastigheter är attraktiva ur många aspekter inte minst med sina lägen och de kulturhistoriska miljöerna. Stadsholmens har högt trygghetsindex. Att hitta trygga skalskydd som är förenade med varsam byggnadsvård kräver individuell hantering. Arbetet med trygghetsåtgärder i källare, vindar och allmänna utrymmen fortsätter. Många hyresgäster har valt vårt säkerhetspaket för lägenhetsdörrar som infördes under 2018.

Vi fortsätter att utveckla arbetet med störningar och oriktiga hyresförhållanden i syfte att öka den upplevda tryggheten och den generella trivseln bland boende. Utöver detta har vi haft trygghetsvandringar för att med enkla medel kunna skapa en tryggare boendemiljö utomhus och i allmänna utrymmen.

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2018
  Värmeanvändning, kWh/kvm, rull 12-mån	Månad	190,4	190		190

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2018
  Trygghetsindex, bostäder	Tertial	80,6	80,5		80,3






1.3 Vi bygger nytt, mycket och bra

Återflyttning har skett i delar av kv. Daedalus i Gamla stan efter ca 3 års omfattande renovering med grundförstärkning. Hela renoveringen kommer att avslutas och alla hyresgäster kommer vara återflyttade under våren 2020.

I maj flyttade hotell Nofo in i ca 2000 kvm nyrenoverade ytor i kv. Sturen minsta efter ca 2 års renovering.

Omställning från helombyggnad till stambyte är påbörjat i två projekt på Mariaberget. Informationsmöte och samrådsmöte har genomförts med hyresgästerna. Ramavtalsentreprenör för delar av Mariabergslyftet är upphandlad. Inventering och informationsmöten har genomfört under hösten i ytterligare 6 fastigheter.

I kv. Lilla Katrineberg (Liljeholmen) har stambyte, kök- och badrums-renovering genomförts under året.

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2018
  Antal påbörjade lägenheter i helombyggnader, ack	Tertial	0	0		1
  Antal färdigställda lägenheter i helombyggnader, ack	Tertial	18	18		10
 Investeringar i Stadsholmen	Tertial	121,3	111 mkr		192

1.4 Vi är lönsamma

Årsbokslut

Det operativa resultatet för helåret 2019 uppgick till 43 460 tkr, vilket är 21 697 tkr lägre än budget. Nedskrivning med 27 900 tkr av två fastigheter gör att budgeten inte uppnås trots att bolaget i övrigt presterar ett mycket bra resultat.

Driftnetto exklusive markavgifter och fastighetsskatt blev 154 574 mkr, vilket är 6 643 tkr högre än budget. Investeringsvolymen var 121 293 tkr, vilket är 4 252 tkr högre än budget.

Avvikelseanalys mellan utfall jan-dec och budget

Årets intäkter summerade till 337 822 tkr vilket är 6 215 tkr bättre än budget. De höga intäkterna beror till största delen på ökade lokalyresintäkter, där det omförhandlade hyresavtalet med omsättningshyra för Hotel Nofo är en viktig del. Hyresnivåerna för bostäder har ökat för ombyggda fastigheter, men dessa reduceras i många fall av inflyttningrabatter som succesivt trappas ned under en treårsperiod.

Driftkostnaderna för 2019 var 183 664 tkr, exakt som budget. Inom gruppen driftkostnaderna finns det vissa avvikelser mellan olika kostnadslag. Taxebundna kostnader blev 272 lägre än budget där merparten av avvikelsen avser värmekostnader +991 tkr. Avvikelsen för värmekostnaderna förklaras av att det varit mildare än normalt, samtidigt överstiger elkostnaderna budget med 655 tkr. Övriga poster som avviker mot budget är konsultkostnader där utfallet uppgår till 7 412 tkr att jämföra med budgeterade 8 200 tkr. Det är framför allt konsultkostnader från Know-it som minskat, då Stadsholmen har haft färre utvecklingsprojekt gällande hemsidan.

Kostnaderna för akuta reparationer ligger i nivå med budget, men planerade reparationer överstiger budget med 1 510 tkr. En del av överdraget beror på renoveringen av fastigheten Tömmen 1 (Momma Renstiernas palats) som tomställdes under hösten. Detta budgetöverdrag möts dock av den skadeersättning vi erhöll från Södermalms Stadsdelsförvaltning på 1 095.

Årets investeringar uppgick till 121 293 tkr att jämföra med en budget på 117 043 tkr. I samband med prognos 2 godkändes en utökning av investeringsvolymen.

De största projekten som har genomförts under året är Daedalus 5 där grundförstärkningen har avslutats och den övriga

ombyggnaden är inne i sitt slutskede. Majoriteten av lägenheterna är återinflyttade. Projektet blev dock dyrare än beräknat på grund av att det tillkom extra åtgärder i form av sopsugsanläggning och två nya restauranglokaler. Ombyggnaden av Lilla Katrineberg genomfördes under perioden dock till en högre kostnad än ursprungligen beräknats.

I Sturen Minsta 2 har ombyggnaden för Hotel Nofo slutfört till en kostnad som understiger budget med 5 286 tkr, tack vare att projektet har bedrivits som ett samverkansprojekt med entreprenören M3 Bygg.












Ombyggnad av fastigheten Mariedal 1 har påbörjats, men där har projektet försenats på grund av problem med byggloven. projektet kommer därför att pågå en bit in på 2020.

Mariabergslyftet har under året påbörjats, men inte kommit igång som planerat, då det har varit svårt att komma överens med hyresgästerna om vad som ska ingå i projektet.

Resultat efter finansiella poster uppgår till 43 460 tkr att jämföra med det budgeterade resultatet om 65 157. Rensat för nedskrivningar är resultatet 71 360 tkr vilket är ca 6 200 tkr bättre än budget.

Orsaken till att budgeten inte uppnås, är att bolaget har varit tvungna att skriva ned två fastigheter, Daedalus 5 och Utkiken 21. Fastigheten Daedalus 5 är sedan ett par år under total ombyggnad med en omfattande grundförstärkning. Dessa investeringar överstiger fastighetens beräknade avkastningsvärde och har resulterat i en nedskrivning med 20 000 tkr. Fastigheten Utkiken 21 är en liten fastighet med en uthyrningsbar lokalyta om 30 kvm, där det bokförda värdet överstiger det beräknade avkastningsvärdet med 7 900 tkr, vilket resulterat i en nedskrivning.

Periodens räntekostnader uppgick till 7 623 vilket är ca 1 000 tkr lägre än budget och beror framför allt på de låga räntenivåerna som gällt under året.

SB Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2018
  Resultat efter finansiella poster, tkr	Månad	43 460	65 157		54 909
 Investeringar under året, mkr	Månad	121,3	111	124,4	192
  Driftnetto exkl markavgifter och fastighetsskatt, mnkr	Månad	154,6 mnkr	148 mnkr		131 mnkr
 Antal bostäder utan intäkt (månadsutfall)	Månad	37			45
 Kostnad för processförluster (3081) ack, tkr	Månad	295			68
 Kostnad för tomställda bostäder (3084) ack, tkr	Månad	4 786			5 503
 Antal inkassokrav, bostad och lokal, ack	Månad	346			318
 Utestående fordringar, % av debiterat	Kvartal	1,6			9
 Konstaterade hyresförluster, tkr (kto 6351)	Kvartal	3 327			117

1.4.1 Ekonomitabell

Analys	December	2019		
Konto (T)	Utfall tkr	Budget Tkr	Diff Tkr	Kommentar
Hyra bostäder	-149906	-148569	-1337	Högre grundhyror men också högre rabatter, se hyresnedsättningar lokaler nedan
Hyra lokaler	-199116	-189983	-9133	
Intäcksreduktioner	13166	9036	4130	
Intäkter	-337822	-331607	-6215	Skillnaden är omsättningshyra Hotel Nofo och ersättning för slitage Momma Renstiernas palats
Köpta tjänster	26076	26469	-393	
Personalkostnader FA	5580	5500	80	
Reparationer, akut felavhjälpning, Bovärd	11085	12000	-915	
Reparationer akut felavhjälpning, Förvaltare	11270	10000	1270	
Reparationer akuta	22355	22000	355	
Reparationer bostadsprogrammet gäller ej basuppgradering	12063	12000	63	
Planerade reparationer – fördelat från drift- o investeringsprojekt	49545	48035	1510	Ökade kostnader för renovering Momma Renstiernas palats. Kostnaden möts av erhållen skadeersättning från Södermalms stadsdelsförvaltning
Reparationer planerade	61609	60035	1574	
El/Kyla/Gas	7250	6592	658	
Uppvärmning	23609	24600	-991	Varmare väder i nov-dec
Vatten	5080	5055	25	
Sophantering	3814	3778	36	
Personalkostn tjm	12549	12621	-72	
Övriga adm kostnader	8380	9579	-1199	
Avskrivningar M/I	467	460	7	
Driftkostnader	183664	183676	-12	Ingen avvikelse!
Markavgifter	28482	28265	217	
Fastighetsskatt	18698	18865	-167	
Markavgifter och fastighetsskatt	47180	47130	50	
Nedskrivning av byggnader och mark	27900	0	27900	Fastigheten Daedalus 5 har skrivits ned med 20 mkr på grund av stora renoveringskostnader som ej ryms inom fastighetens avkastningsvärde. Fastigheten Utkiken 21

Analys	December	2019		
				har skrivits ned med 7,9 mkr till följd av att avkastningsvärdet är lägre än fastighetens bokförda värde.
Avskrivningar på byggnader	26394	25725	669	
Avskrivningar på byggnadsinventarier	1052	64	988	Avskrivning av byggnadsinventarier överstiger budget med ca 990 mkr och beror på att en stor del av renoveringskostnaderna för Sturen Minsta (Hotel Nofo) har klassificerats som byggnadsinventarier (t.ex. badrumsinredning och ytsiktikt, tvättstuga, ventilationsanläggning mm) då de avser den verksamhet som bedrivs i lokalerna. Den höga avskrivningen ryms väl inom den omsättningshyra vi får för lokalen
Fastighetsavskrivningar	56305	27416	28889	
Finansiella intäkter	-410	-398	-12	
Räntekostnader till koncernföretag	7612	8626	-1014	Lägre räntenivå samt högre intäkter än beräknat
Finansiella poster	7213	8228	-1015	
	-43 460	-65 157	21 697	

Årets investeringar

Projekt	Belopp	Årsbudget/VP	Diff Utf-Bud	Kommentar
800007 - 6310-Mariedal 1, Hel ombygg, Hornsbergsstr 14 A	2 836 388	6 250 000	-3 413 612	Lägre utfall än både budget och prognos
800008 - 5239-Sturen minsta 2, Omb hotellrum, etapp 3 och 4	12 994 753	18 281 000	-5 286 247	Projektet blev billigare än beräknat tack vare samverkansprojekt
800009 - 5251-Daedalus 5, Grundförstärkning, KåkbringkLillaNyg Munkbrog	4 753 127	0	4 753 127	Detta projekt saknar budget, men drivs tillsammans med ombyggnadsprojekt 810410 Daedalus
810122 - Hel ombygg. Lilla Katrineb. 7434	22 723 121	15 242 500	7 480 621	Högre anbud än beräknat
810410 - Daedalus 5, Ombyggnad, KåkbringkLillaNyg Munkbrog	54 450 178	43 199 987	11 250 191	Extrabeställningar p-g-a-att 2 st restauranger har tillskapats. Ny sopsugsanläggning har installerats, ingick ej i budget. Grundvattenproblematik. Utfallet för detta projekt + projekt grundförstärkning överstiger P3 med ca 700 tkr
810450 - Fotangeln 5-7502, Stambyte, bastugatan 3	785 017	4 500 000	-3 714 983	Mariabergslyftet har försenats på grund av problem att komma



Projekt	Belopp	Årsbudget/VP	Diff Utf-Bud	Kommentar
				överens med hyresgästerna om åtgärderna
810451 - Fotangeln 3-7503, Stambyte, maria trappgränd 5	210 823	2 000 000	-1 789 177	Mariabergslyftet har försenats på grund av problem att komma överens med hyresgästerna om åtgärderna
810452 - Lilla Pryssan 1-7505, Stambyte, tavastgatan 6	976 582	4 716 209	-3 739 627	Mariabergslyftet har försenats på grund av problem att komma överens med hyresgästerna om åtgärderna
810471 - Echo 1-7010-stortorget 18- fasad ink balk-fönster	345 955	1 578 539	-1 232 584	Erhållet ett bidrag på 529 tkr, från Länsstyrelsen
810520 - Mariedal 1, omb lokal (6310) till lägenheter	3 069 134	5 742 000	-2 672 867	Detta projekt har tillsammans med projekt 800007 försenats på grund av problem med byggloven. Sth. Stad vill förändra tomtgränserna, vilket skapar problem med marknivåerna på tomten.
810541 - Tjårhovet större 38-7580-Skeppargränd 4-Utby av bjälklag, villa 75801601	3 410 124	0	3 410 124	Nödvändig åtgärd då fastigheten var i så dåligt skick att den riskerade att bli utdömd som bostad
810558 - Trappan 5, Stambyte Bastug.5, 7A-C, Maria Trappgr. 4, Tavastg. 2A-B	189 651	0	189 651	Mariabergslyftet har försenats på grund av problem att komma överens med hyresgästerna om åtgärderna
Slutsumma	121 293 068	117 043 499	4 251 777	

1.5 Vi har en av Sveriges bästa arbetsplatser

I Aktivt medskapandeindex (AMI) enkäten får vi ett resultat på 83, Vi når inte riktigt det högt satta målet på 85. Resultatet visar att Ledarskap och Motivation har ökat och ett försvagat resultat gällande Styrning. Frågor som utmärker sig positivt är bland annat de som är kopplat till visat förtroende från chefen, förutsättningar att ta ansvar och öppenhet för idéer och förslag. Utvecklingspotentialen varierar en del mellan teamen men gemensamma utmaningar ligger i frågorna om lönekriterier, hur vi prövar nya arbetssätt och uppföljning av mål.

Vissa av dessa frågor har vi redan definierat i vår handlingsplan från Great Place To Work, andra kommer vi behöva lägga nytt fokus på.

Fokus i övrigt ligger på att arbeta med värderingar och Stadsholmen ledord.

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2018
 Aktivt medskapandeindex AMI (Stadens undersökning)	Tertial	83	85		73
 Sjukfrånvaro, %, rull 12-mån	Tertial				3,7

1.6 Fastighetsinformation

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2018
■ Yta bostäder, vägd, tusentals kvm	Månad	111			110
■ Yta lokaler, vägd, tusentals kvm	Månad	89			89
■ Totalyta, vägd, tusentals kvm	Månad	200			200
■ Antal lägenheter	Månad	1 635			1 633
■ Antal lokaler	Månad	883			865
■ Antal bilplatser	Månad	70			70

2 Aktiviteter

2.1 Vi är bäst på hyresrätt i Stor-Stockholm


Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Aktivitetsansvarig	Analys
<p>✓ Klar</p> <p>Förstärka kundfokus genom vårt varumärkesarbete för att leva upp till våra löften om att vara pålitliga, respektfulla och passionerade i vårt arbete.</p>	2019-01-01	2019-12-31	Fredrik Juhnell	<p>2020-01-13</p> <p>Nytt skyltprogram är framtaget och skyltarna byts efterhand. Arbete med innehåll i våra ledord och företagskultur fortsätter under 2020.</p>
<p>✓ Klar</p> <p>Genomföra trygghetsronderingar i allmänna utrymmen och trädgårdar för att förbättra belysning och skalskydd 2ggr/år</p>	2019-01-01	2019-12-31	Fredrik Juhnell	<p>2020-01-13</p> <p>Vi har under året genomfört en stor trygghetsrondering där alla medarbetare deltagit och åtgärder vidtagits med gott resultat. I övrigt sker löpande rondering.</p>
<p>✓ Klar</p> <p>Säkerställa och utveckla kvalitén i verksamheten genom veckovisa Team-möten där "kundvisaren" med operativa nyckeltal för kundcenterärenden följs upp.</p>	2019-01-01	2019-12-31	Fredrik Juhnell	<p>2020-01-13</p> <p>Uppföljning av nyckeltal på Team-möten genomförs veckovis.</p>
<p>✓ Klar</p> <p>Utveckla digitala tjänster på webbplatsen för att förbättra kommunikationen med våra hyresgäster.</p>	2019-01-01	2019-12-31	Fredrik Juhnell	<p>2020-01-13</p> <p>Under året har funktioner för att kommunicera digitalt med hyresgäster utvecklats. Fortsatt utvecklingspotential finns.</p>
<p>✓ Klar</p> <p>Ta fram en struktur för gårdssamråd och genomföra 1 gårdssamråd per bovårdsområde</p>	2019-01-01	2019-12-31	Fredrik Juhnell	<p>2020-01-13</p> <p>Gårdssamråd har genomfört på alla bovårdsområden. Process fortsätter att utvecklas löpande.</p>
<p>✓ Klar</p>	2019-01-01	2019-12-31	Fredrik Juhnell	<p>2020-01-13</p>


Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Aktivitetsansvarig	Analys
Lokalförhandlingarna och bovärden ska gemensamt besöka de 20 viktigaste lokalhyresgästerna i syfte att stämma av behov, önskemål och stärka relationer.				Klart.
✓ Klar Ta fram digital bostadspärm för bostadshyresgäster.	2019-01-01	2019-12-31	Fredrik Juhnell	2020-01-13 Lokalpärmen är klar och kommer inom kort publiceras digitalt på Stadsholmen nya hemsida
✓ Klar Implementera fastighetsägarnas avtalsmallar för lokalavtal som en anpassning inför nytt verksamhetssystem (Fast2)	2019-01-01	2019-12-31	Fredrik Juhnell	
❗ Försenad/avvikelse Utveckla digitala tjänster på hemsidan med fokus på ärendehantering och information till våra hyresgäster.	2019-01-01	2019-12-31	Fredrik Juhnell	2020-01-13 Vidareutveckling är senarelagd pga nytt fastighetssystem som ska implementeras under våren 2020.

2.2 Vi har hållbara och trygga bostadsmiljöer







Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Aktivitetsansvarig	Analys
✓ Klar Genomföra en större trädgårdsombyggnad på Malmgårdsvägen som kan användas som en framtida referensträdgård utifrån ett kulturhistoriskt perspektiv	2019-01-01	2019-12-31	Fredrik Juhnell	2020-01-13 Ett pilotprojekt är genomfört på en större gård på Malmgårdsvägen. Efter många samråd med hyresgäster är nu renovering av tre kallmurar genomfört, uteplatser, renovering av lusthus är klart. En del plantering av blommor, buskar och träd sker under våren. Hyresgästerna är överlag mycket nöjda.
✓ Klar Inventera våra grovsoprum och se över möjligheterna att utöka antalet fraktioner	2019-01-01	2019-12-31	Fredrik Juhnell	2020-01-13 Inventeringen är klar, några åtgärder kvarstår.
✓ Klar Ta fram modell för uppföljning av projekt ur ett kulturhistoriskt perspektiv	2019-01-01	2019-12-31	Fredrik Juhnell	2020-01-13 Modellen är klar och kommer implementeras under jan 2020. Utveckling och förbättring kommer ske löpande.

2.3 Vi bygger nytt, mycket och bra


Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Aktivitetsansvarig	Analys
 ✓ Klar Utveckla och implementera vår modell för stambyten (Mariabergslyftet).	2017-01-01	2019-12-31	Fredrik Juhnell, Jenny Berglund	2020-01-13 Under året har samråd med hyresgäster i två fastigheter på Mariaberget genomfört. I den ena fastigheten har alla hyresgästerna godkänt åtgärderna och ombyggnaden påbörjas under sommaren 2020.

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Aktivitetsansvarig	Analys
				I den andra fastigheten saknas godkännande från ett par hyresgäster och projekten är satt på paus. Modellen för stambyten är klar. Men samrådsprocessen behöver justeras, arbetet fortsätter 2020.
 Klar Genomföra inventering på Åsöberget för att uppdatera underhållsplanen.	2019-01-01	2019-12-31	Fredrik Juhnell	2020-01-13 Inventering är utfört.

2.4 Vi är lönsamma

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Aktivitetsansvarig	Analys
 Klar Ekonomisk uppföljning månadsvis genom bovärds- och förvaltar rapporter	2019-01-01	2019-12-31	Fredrik Juhnell	2020-01-13 Under andra halvan av 2019 har uppföljning av bovärds- och förvaltar rapporter skett månadsvis. Första halvåret mer sällan pga resursbrist.
 Klar Arbeta strukturerat med den långsiktiga hyresutvecklingen för lokaler. Ta fram rikthyror för olika områden och användning.	2019-01-01	2019-12-31	Fredrik Juhnell	2020-01-13 Rikthyror är framtagna på områdesnivå för olika lokaltyper och uppdateras kontinuerligt. Implementering sker löpande vid villkorsändringar.
 Klar Genomföra ekonomisk uppföljning på alla driftsprojekt	2019-01-01	2019-12-31	Fredrik Juhnell	2020-01-13 Alla projekt har följts upp månadsvis med undantag för juni, juli.
 Klar Analys av underhållsbehov för kommande 10 år	2019-01-01	2019-12-31	Fredrik Juhnell	2020-01-13 En grov 10-årsplan är framtagen, men den behöver bli mer detaljerad. Arbetet fortsätter 2020.
 Försenad/avvikelse Genomföra analys av kostnaderna för inre underhåll.	2019-01-01	2019-12-31	Fredrik Juhnell	2020-01-13 Bortprioriterad, skjuts till 2020,
 Klar Arbeta mer aktivt med fakturagranskning	2019-01-01	2019-12-31	Fredrik Juhnell	2020-01-13 Har skett löpande i ökat omfattning med gott resultat.

2.5 Vi har en av Sveriges bästa arbetsplatser


Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Aktivitetsansvarig	Analys
 Klar Alla medarbetare ska ha en handlingsplan med mätbara mål med aktiviteter som följs upp månadsvis.	2019-01-01	2019-12-31	Fredrik Juhnell	2020-01-13 Alla medarbetare har haft utvecklingssamtal där handlingsplaner med aktiviteter kopplade till verksamhetsplanen är upprättade. Uppföljning sker

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Aktivitetsansvarig	Analys
				löpande.
✓ Klar Genomföra en översyn av Stadsholmens ledord och förankra med alla medarbetare.	2019-01-01	2019-12-31	Fredrik Juhnell	2020-01-13 Arbetet är påbörjat och fortsätter under 2020.
! Försenad/avvikelse Ta fram en utbildning för alla medarbetare anpassad till vårt kulturhistoriska uppdrag	2019-01-01	2019-12-31	Fredrik Juhnell	2020-01-13 Arbetet pågår, men kommer vara färdigt först under våren 2020.

2.6 Fastighetsinformation

3 Riskuppföljning

Övergripande mål	Risk	Konsekvens	Sannolikhet	R-tal
Vi är bäst på hyresrätt i Stor-Stockholm	■ För lågt kundfokus	4	2	8
	Analys Arbete pågår med värderingar och förhållningssätt mot varandra och våra kunder.			
	■ Beroende av entreprenörer	3	3	9
	Analys Merparten av allt praktiskt arbete utförs av entreprenörer. Entreprenörernas kompetens, servicevilja och kundbemötande spelar stor roll för hur vi uppfattas. Alla nya entreprenören har fått genomgång av Stadsholmens uppdrag och värderingar.			
Vi har hållbara och trygga bostadsmiljöer	■ Avvägning mellan hyresgästers önskemål och varsamhet och kulturhistoriska hänsyn	4	2	8
	Analys För att uppfattas som attraktiv hyresvärd är det avgörande att vi lyckas hitta lämpliga avvägningar mellan hyresgästers önskemål och god byggnadsvård. Vi måste också på ett pedagogiskt sätt kunna förklara för våra hyresgäster varför en önskad åtgärd inte är möjliga att få tillgodosedd. Byggnadsvårdutbildning genomförs kontinuerligt			
Vi bygger nytt, mycket och bra	■ Risk för höga reparationskostnader, framför vatten o mögelskador i småhusen ombyggda runt 70-talet. Men även risk omfattanden vattenskador i flerbostadshusen.	4	4	16
	Analys Stora delar av vårt bestånd är i behov av stambyte. Ett strategiskt val har gjort att övergå från totalombyggnad till stambyte för att kortsiktigt kunna öka volymen av stambyten. Det kommer dock ta många år innan våra akuta reparationskostnader minskar.			
Vi är lönsamma	■ Beroende av utvecklingen på lokalmarknaden	3	2	6
	Analys Just nu är lokalmarknaden förhållande stabil och våra lokalintäkter ökar. Viss oro finns för vissa butiksegment			
	■ Osäker kostnadsutveckling	3	3	9
	Analys Vi kan inte förutse utveckling av elpriser samt kostnader för takschnittning; två stora poster i driftbudgeten. Vi har budgeterat med nuvarande förutsättningar.			
	■ Stora lokalobjekt som hyrs av en hyresgäst	3	3	9
	Analys Vi har ett antal stora objekt; ofta hela byggnader som hyrs av en hyresgäst. Det är ambassader, föreningsgårdar mm. Vi överväger kontinuerligt delning av dessa objekt för att minska risktagandet. Objekten är emellertid svåra att dela i fler enheter av antikvariska hänsyn myndighetskrav mm.			

Övergripande mål	Risk	Konsekvens	Sannolikhet	R-tal
Vi har en av Sveriges bästa arbetsplatser	 Hög personalomsättning	4	2	8