



STADSHOLMEN

Tillhör punkt 6 på dagordningen
till styrelsesammanträde med AB
Stadsholmen 2012-02-09

Christina Lillieborg

Till styrelsen

Uppföljning av budget och verksamhetsmål 2011

Bifogat föreligger en rapport med jämförelse av utfall 2011 mot budget och mål.

Budget 2011 byggde på ett avkastningskrav om 2,8 mkr och extra medel inom ramen för Stimulans för Stockholm om 25,4 mkr. Resultatet före skatt uppgår till -22,7 mkr, jämfört med budget om -22,6 mkr.

Hemställan

Hemställas att styrelsen beslutar att godkänna rapporten avseende 2011 jämfört med budget och mål

Vällingby den 27 januari 2012

Jonas Schneider

VD-kommentarer - uppföljning av budget och verksamhetsmål 2011

Nedan görs en kortfattad uppföljning av utfallet för 2011 jämfört med budget, resultaträkning bifogas i bilaga 1.

I den årliga verksamhetsplanen som är kopplad till budgeten, redovisas mål och åtgärder avseende verksamhetsområdena Ekonomi, Kund, Personal och organisation samt Samhällsnytta och miljö. I enlighet med styrelsebeslut den 8 december 2011 redovisas här, som komplement till bolagets förvaltningsberättelse, en uppföljning av måluppfyllelsen och i vad mån de föreslagna åtgärderna har vidtagits, se bilaga 2.

Uppföljning av utfall jämfört med budget

Årsutfall

Avkastningskravet för 2011 var 3,25 % på eget kapital med ett resultat om 2,8 mkr efter finansnetto. Budget 2011 byggde även på att bolaget gavs extra medel för underhåll inom för Stimulans för Stockholm med 25,4 mkr.

Resultatet före skatt uppgår till -22,7 mkr, jämfört med budget om -22,6 mkr.

Intäkter

De totala intäkterna uppgår till 266,1 mkr mot budgeterade 265,2 mkr.

Intäkterna för bostäder uppgår till 124 mkr mot budgeterade 124,6 mkr. Avvikelsen beror på något lägre hyreshöjning än budgeterat.

Intäkterna för lokaler uppgår till 139,4 mkr jämfört med budgeterade 138,5 mkr. De högre utfallet hänför sig främst till ett bättre resultat än bedömt av de förhandlingar som inte var avslutade vid budgettillfället och som avsåg nya hyresvillkor från och med den 1 januari 2011.

Övriga intäkter uppgår till 1,1 mkr mot budgeterade 0,5 mkr. Avvikelsen beror främst på ökad fakturering av skador. Därutöver erhöll bolaget intäkter motsvarande 1,6 mkr för bilplatser, vilket var en marginell ökning gentemot budget.

Driftkostnader

De totala driftkostnaderna uppgår till 103,8 mkr mot budgeterade 104 mkr.

Kostnaden för fastighetsskötsel och reparationer uppgår till 45 mkr mot budgeterade 43,1 mkr. Avsevärt högre kostnad för takskottning än budgeterat förklarar förändringen.

De taxebundna kostnaderna (vatten, el, gas, värme och sophantering) uppgår till 36,4 mkr mot budgeterade 39,0 mkr. Avvikelsen beror främst på avsevärt lägre värmekostnad beroende på energibesparing och varmare klimat än normalt på årsbasis. Även elkostnaderna är lägre än

budget och beror på att kostnaderna för de nyförvärvade fastigheterna i Sabbatsbergsområdet var okända och att dessa överbudgeterades.

De administrativa kostnaderna uppgår till 22,4 mkr, mot budgeterade 21,9 mkr.

Superdriftnettot (intäkter minus driftkostnader) blev 162,3 mkr mot budgeterade 161,2 mkr.

Underhållskostnader

Stora satsningar på underhåll har skett under året och de sammanlagda underhållskostnaderna blev 101,5 mkr mot budgeterade 101 mkr. Under året har vi tidigarelagt vissa investeringar och omfördelat mellan investeringsmedel och nedlagda kostnader.

Fastighetsskatt och markavgifter

Fastighetsskatten uppgår till 12,7 mkr mot budgeterade 13,1 mkr. Avvikelsen beror på att det vid budgettillfället rådde oklarheter om fastighetsskatt för icke fastighetsbildade objekt.

Markavgifter uppgår till 22,8 mkr mot budgeterade 22,7 mkr.

Fastighetsavskrivningar

Fastighetsavskrivningar uppgår till 26,8 mkr mot budgeterade 27,6 mkr. Avvikelsen beror på lägre aktiveringsgrad för tekniska installationer samt tidsförskjutningar i projekten.

Finansiella poster

Finansnettot uppgår till 21,1 mkr.

Uppföljning av mål

EKONOMI

Mål

Vi ska bli kostnadseffektivare och de totala intäkterna ska utvecklas i takt med bolagets kostnadsökningar och med beaktande av vad som krävs för att klara underhållsbehovet. Vi ska 2011 försvara de lokalhyresnivåer som tidigare uppnått. Superdriftnettot ska ökas från 797 kr/kvm 2010 till 812 kr/kvm 2011.

Resultat

Målet för superdriftnettot överträffades; det uppgick till 818 kr/kvm. Detta är en effekt av att vi ökade intäkterna från budgeterade 265,2 mkr till 266,1 mkr. Lokalintäkterna står för merparten av denna ökning, från budgeterade 138,5 mkr till 139,4 mkr

KUND

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 2010.

Resultat

Under våren 2011 genomfördes den årliga hyresgästenkäten. För Stadsholmen landade serviceindex på 77,3 vilket är en ökning med 1,4 enheter. Produktindex uppgick till 72,1

vilket är en ökning med 1,3 enheter och trygghetsindex med 0,6 enheter till 76. Målen för service och produkt överträffades således.

Det är glädjande att de förbättringar och insatser vi gör ger ett positivt resultat. Däremot lyckades vi inte nå målet för trygghetsindex. Här är det framförallt hyresgäster i Gamla stan som gav lägre betyg vilket bolaget kommer att analysera och arbeta vidare med.

PERSONAL OCH ORGANISATION

Mål

Ett övergripande mål är att de anställda skall vara nöjda med sin arbetssituation och att vi har ett gott ledarskap. Vår organisation samt arbetssätt och rutiner skall vara effektiva och anpassade för uppgiften. Medarbetarindex ska öka från 694 till 700.

Resultat

Målet för medarbetarindex överträffades; det ökade till 744. Betyget ligger något över moderbolagets index om 740.

Under nästkommande år ser förutsättningarna väsentligt bättre ut vad gäller att stärka organisationen, utveckla samarbetet och rutinerna då situationen är återställd med ordinarie bemanning. I förlängningen kommer detta kunna resultera i ännu nöjdare medarbetare.

SAMHÄLLSNYTTA OCH MILJÖ

Mål

Bevara våra fastigheters unika kulturhistoriska värden.

Resultat

Allt arbete sker med utgångspunkt att bevara de unika värdena. Det sker bland annat med stöd av bolagets riktlinjer "Ett stockholmskt kulturarv".

Mål

Minskad miljöbelastning främst med sänkt värmeförbrukning från nuvarande 210 kWh/kvm till 208 år 2011, 203 år 2012, och 198 år 2013 och med ett slutgiltigt mål på 195, vilket vi med dagens tillgängliga teknik bedömer är den lägsta nivå som är möjlig med vår typ av fastigheter.

Resultat

Vid årets utgång hade vi överträffat målet för 2011 och i princip uppnått den nivå vi på sikt bedömer är möjlig att uppnå med bolagets bebyggelse och varsamhetskrav.

Värmeförbrukningen vid årets utgång var 195,5 kWh/kvm. Detta är effekten av ett mycket målmedvetet och samlat arbete som främst engagerat bovärdar, förvaltare och fastighetsingenjörer.

Mål

Alla förhöjda radonvärden enligt hittillsvarande gränsvärden ska vara åtgärdade 2011.

Resultat

Målet kunde inte uppnås; sju lägenheter återstår, som planeras för åtgärder 2012 och 2013. Skälet är att de kvarvarande fastigheterna har besvärliga förhållanden som kräver mycket

resurskrävande lösningar, såväl personellt som ekonomiskt. Resurser som inte varit tillgängliga 2011.

Stockholm den 20 januari 2012

Jonas Schneider

AB STADSHOLMEN

RESULTATRÄKNING 2011

<i>Belopp Tkr</i>	Utfall 2011	Budget 2011	Av- vikelse	Prognos 2 2011	Av- vikelse
RÖRELSENS INTÄKTER					
Hysesintäkter bostäder	124 064	124 618	-554	123 789	275
Hysesintäkter lokaler	139 383	138 508	875	138 909	474
Hysesintäkter bilplatser	1 631	1 573	58	1 573	58
Övriga förvaltningsintäkter	1 063	478	585	632	431
SUMMA INTÄKTER	266 141	265 177	964	264 903	1 238
RÖRELSENS KOSTNADER					
Fastighetsskötsel	-30 933	-29 072	-1 861	-32 588	1 655
Reparationer	-14 095	-14 000	-95	-14 000	-95
Taxebundna kostnader	-36 417	-38 996	2 579	-39 266	2 849
Administrativa kostnader	-22 362	-21 937	-425	-23 481	1 119
SUMMA DRIFTSKOSTNADER	-103 807	-104 005	198	-109 335	5 528
SUPERDRIFTNETTO	162 334	161 172	1 162	155 568	6 766
Underhållskostnader	-101 533	-101 000	-533	-101 000	-533
Markavgifter	-22 841	-22 687	-154	-22 774	-67
Fastighetsskatt	-12 732	-13 096	364	-13 096	364
SUMMA UNDERHÅLL, AVGIFTER o SKATT	-137 106	-136 783	-323	-136 870	-236
SUMMA FÖRVALTNINGSKOSTNADER	-240 913	-240 788	-125	-246 205	5 292
DRIFTNETTO	25 228	24 389	839	18 698	6 530
Fastighetsavskrivning	-26 756	-27 640	884	-26 809	53
BRUTTORESULTAT	-1 528	-3 251	1 723	-8 111	6 583
Jämförelsestörande poster (reavinst/förlust)		0	0	0	0
RÖRELSERESULTAT	-1 528	-3 251	1 723	-8 111	6 583
FINANSIELLA POSTER					
Finansiella intäkter	217	235	-18	214	3
Finansiella kostnader	-21 353	-19 603	-1 750	-21 600	247
SUMMA FINANSIELLA POSTER	-21 136	-19 368	-1 768	-21 386	250
RESULTAT EFTER FINANSNETTO	-22 664	-22 619	-45	-29 497	6 833
Bokslutsdispositioner		0	0	0	0
Resultat före skatt	-22 664	-22 619	-45	-29 497	6 833

UPPFÖLJNING AV ÅTGÄRDER ENLIGT VERKSAMHETSPLANEN FÖR 2011

Åtgärder och aktiviteter kopplade till målen för Ekonomi

*Lokalhyror anpassas till respektive marknad.

Frågan hanteras kontinuerligt i lokaluthyrning. Särskild uppföljning av marknadshyror sker för vissa delmarknader, t ex kontor på Södermalm, butiker på Hornsgatan, Götgatan och Drottninggatan samt ateljéer. 2011 omförhandlades ett stort antal ateljéhyror, där hyresvillkoren för de stora ateljéhusen samordnades med stadens motsvarande förhandlingar. I något enstaka fall lyckades vi inte uppnå självkostnad.

*Ökade lokalintäkter, genom uppsägning av fler avtal för villkorsändring än som gjordes åren 2009 och 2010. Ur affärsmässig synpunkt bör täckning av självkostnad normalt vara ett minimikrav.

Av affärsmässiga skäl sade bolaget upp fler avtal för villkorsändring än tidigare år; drygt 80 avtal, vilket är ett tjugotal fler än tidigare år.

Totalt innebar det en intäktsökning med 3,1 mkr på årsbasis.

*Arbetet med hyressättning grundad på Stockholmsmodellen påbörjas.

Parterna enades om en modell för hyressättning men har ännu inte kunnat enas om implementering och införande av modellen.

*Effekterna av nya krav på affärsmässighet utreds tillsammans med ägaren.

Effekterna av nya krav på affärsmässighet har inte utretts systematiskt under året. Däremot har frågan aktualiserats i några skilda sammanhang. Styrelsen beslöt i juni att målsättningen för hyrorna för föreningsgårdar inom ca fem år når en nivå som minst motsvarar företagets långsiktiga självkostnad för dessa fastigheter. Uppsägningar för villkorsändring av föreningsgårdar gällande 2012 har skett med den inriktningen. Frågan har även aktualiserats i de uppsägningar som gjorts inför 2012 avseende stadens förskolor. Här har bolaget föreslagit en övergång från självkostnadsavtal till marknadsanpassade hyresnivåer.

*Upprustning av den tekniska statusen i lokaler för att förbättra hyrespotentialen.

Totalt har vi gjort lokalanpassningar för att öka hyrespotentialen för 3,8 mkr. Av dessa utgörs 1,8 mkr av ren teknisk upprustning. Resterande 2 mkr avser ombyggnader och ytskiktsrenoveringar.

*Kontinuerliga affärsutvecklingssamtal med strategiska lokalhyresgäster.

Med tanke på det omfattande arbetet med villkorsändring har de strategiska samtalen begränsats något. Rena affärsutvecklingssamtal har vi haft främst med hyresgäster på Hornsgatan och i Mariahissen. Samtalen har berört våra relationer och frågor om företagets framtidsplaner.

*Stort fokus på driftekonomin där:

- alla större underhållsåtgärder ska analyseras för eventuell aktivering

Av de omfattande underhållsprojekten har en större andel aktiverats än vad som skett under tidigare år, med investeringskalkyler som underlag. Tidigare har många av de omfattande projekten kostnadsförts fullt ut de år de utförts.

-tuffare kontroll och uppföljning görs av köpta tjänster

Att följa upp och kontrollera beställda arbeten och faktureringen har alltid varit en prioriterad uppgift för bolaget. Det är särskilt viktigt vid större beställningar och när vi har nya entreprenörer. Under året har vi haft särskilt fokus på nya entreprenörer. I ett fall har det inneburit att vi bytt ramavtalsentreprenör då man inte levt upp till bolagets krav och förväntningar. Även i ett antal andra ärenden har kontrollen och uppföljning lett till att åtgärder fått göras om och att fakturor krediterats.

-vi agerar än mer affärsmässigt i relationen till hyresgäster innebärande bl a att skador och överslitage i högre utsträckning än hittills ska debiteras

Vi har ansvar för att reparera och underhålla våra lägenheter. Hyresgäster är dock skyldiga att ersätta skador som uppstått där man själv varit vållande eller oaksam. Vi ökade debiteringen för skador i samband med reparationer hos bostadshyresgäster från 16 tkr år 2009 och 33 tkr 2010 till 84 tkr år 2011.

-fortsatt återkoppling av ekonomiskt resultat görs till bovärdar med fördjupade analyser av enskilda områden/fastigheter

Bovärdarna har egna budgetar för ett antal driftkonton; bl a för reparationer. De får månadsvis en återrappport med det aktuella utfallet. Fördjupade analyser sker i de fall det förekommer avvikelser. Under året har vi även gjort samlade återrappporter på detaljnivå med jämförelser och analyser av skillnader mellan olika områden.

*Kostnaden för uppvärmning utgör 23 % av de totala driftkostnaderna. Minskad värmekostnad med bibehållen värmekomfort för hyresgäster är därför en prioriterad arbetsuppgift. I avsnittet *Samhällsnytta och miljö* nedan, redovisas planerade åtgärder.

Vi har sänkt värmekostnaden under året med 1,5 mkr jämfört med budget och 0,8 mkr jämfört med 2010. Det är en effekt av ett varmare klimat, men också ett intensivt energibesparingsarbete från bovärdar, förvaltare och fastighetsingenjörer. Frågan har haft högsta prioritet i organisationen.

*Utreda möjligheterna att debitera storförbrukande lokalhyresgäster kostnader för kall- och varmvatten. Gäller främst restauranger.

Åtgärden har funnits med vid omförhandlingar och har kunnat genomföras i några fall.

Åtgärder och aktiviteter kopplade till målen för Kund

*Avsevärd utökad volym för lägenhetsunderhåll under 2011 och 2012.

Under året utfördes lägenhetsunderhåll för 13,6 mkr; en utökning med 6,2 mkr jämfört med året innan. Arbetet har skett både med planerade åtgärder för hela lägenheter och enstaka åtgärder där hyresgäster hört av sig och vi konstaterat att det funnits behov.

*Erbjuda hyresgästerna lokalt inflytande via självförvaltning, gårdsföreningar eller lokala hyresgästföreningar.

Vi har i olika sammanhang informerat bostadshyresgästerna om möjligheterna till lokalt engagemang. I något fall har det resulterat i överläggningar om de närmare villkoren.

*Förstärkt information genom ökad baskunskap hos alla medarbetare för direkt information, lokal information i trapphus samt generell information på vår hemsida.

Vi har under senare år arbetat med att öka medarbetares baskunskaper i olika förvaltningsfrågor med syfte att alla ska kunna ge en första information i vardagsfrågor.

I trapphusen har lokal information anslagits om aktuella frågor och resultat från hyresgästenkäten.

Hemsidan och hyresgästtidningen har använts för den mer generella informationen.

*Samråds- och informationsmöten i tidiga skeden i samband med underhålls- och ombyggnadsarbeten.

Vid de sju mest omfattande underhållsprojekten har vi haft informationsmöten med alla berörda hyresgäster. För ombyggnadsprojektet Cassiopea 6 har vi haft ett antal samrådsmöten och enats med hyresgästerna om vilka åtgärder som ska utföras.

*Fortsatt arbete med framtagande av faktablad för alla fastigheter.

Arbetet som utförs av Stadsmuseet har fortsatt under året. Totalt är nu drygt hälften av fastigheterna besiktigade och har klara faktablad. Publicering sker under våren 2012 efter en nödvändig teknisk uppgradering av vår hemsida.

*Fortsatt introduktion av alla nya hyresgäster, där de vid inflyttningen träffar både tjänstemän och bovärdar.

Alla nya bostadshyresgäster har utöver sedvanlig förvaltningsinformation även informerats om det gemensamma kulturhistoriska ansvaret.

*Seminarier för lokalhyresgäster tillsammans med stadsmuseet.

Under 2010 genomfördes seminarier för ett antal lokalhyresgäster med information om det gemensamma ansvaret om fastighetsägarens och hyresgästens gemensamma ansvar för det kulturhistoriska arvet. De planerade seminarierna för 2011 har senarelagts.

*Dagliga ronderingar av bovärdar som underlag för ökad kundservice.

Bovärdarna besöker sina områden dagligen för tillsyn och vidtar vid behov även åtgärder. Bovärdsområdena är utspridda vilket innebär att man varje dag besöker delar av sitt område; under en vecka har man i regel hunnit besöka alla sina fastigheter.

*Gemensamma trygghetsronderingar av bovärdar och tjänstemän varje månad.

Gemensamma besiktningar har skett alla månader utom under semestermånaderna. Ronderingarna sker i allmänna utrymmen och har utöver att de resulterat i en mängd åtgärder även stärkt gemenskapen i arbetsgruppen.

*Erbjudande om ökade möjligheter till individuell standardhöjning via tillval.

Vi har inför 2011 enats med Hyresgästföreningen om att öka utbudet för standardhöjning genom tillval. Intresset för vitvaror med högre standard har ökat det senaste året.

*Kampanj för säkerhetsgrindar som tillval.

Vi har särskilt informerat hyresgästerna i Gamla stan om möjligheten att välja till en säkerhetsgrind. Sammanlagt har ett tiotal hyresgäster utnyttjat denna möjlighet.

-Systematiskt brandskyddsarbete i allmänna utrymmen.

Det handlar främst om att förmå hyresgäster att inte utnyttja de allmänna utrymmena som förvaringsplats. Bovärdarna arbetar kontinuerligt med detta.

*Fortsatt fokus på säkerhet och klotter i Gamla Stan.

I ett antal år har hyresgästerna i Gamla stan haft synpunkter på trygghet och ordning i stadsdelen. Stadsdelen har ett omfattande nöjesliv; även sena kvällen. Bristen på offentliga toaletter drabbar trapphus och portiker. Det är inte heller ovanligt med uteliggare. Stadsholmen har tidigare arbetat tillsammans med andra intressenter i stadsdelen för att komma till rätta med bland annat trygghetsfrågor. Vi har under 2011 gjort särskilda säkerhetssatsningar, se nedan, som förhoppningsvis ger effekt till kommande år.

*Ny belysning, nya rörelsevakter och intensifierade röjningar i allmänna utrymmen för ökad trygghet.

Detta har varit en prioriterad fråga under året. Totalt har åtgärder för ca 900 tkr vidtagits, varav drygt hälften i Gamla stan. Här har vi även förstärkt skalskyddet i ett antal fastigheter. Vi har även ökad mängden röjningar i källare och vindar, där särskilda satsningar har gjorts i Gamla stan och på Mariaberget.

Åtgärder och aktiviteter kopplade till målen för Personal och organisation

*Stressförebyggande arbete med databaserade arbetsrutiner för bovärdar.

Bovärdarna har tillgång till moderbolagets databaserade arbetsrutiner. De ska under 2012 fortsätta att utvecklas och i vissa delar anpassas till Stadsholmens förutsättningar.

*Kontinuerlig uppföljning av rutiner och riktlinjer.

Vi har haft kontinuerliga uppföljningar i samband med återkommande vecko- och månadsmöten.

*Utveckling av medarbetarnas kompetens avseende byggnadsvård, förvaltningsjuridik, eget ansvarstagande och kundrelationer.

Utveckling av byggnadsvårdskompetens, eget ansvarstagande och kundrelationer sker främst i det dagliga arbetet i olika problemställningar. Övergripande byggnadsvårdsfrågor lyfts till Kulturhusrådet för rådgivning.

I kvalitetshöjande syfte har vi låtit arbeta fram ett belysningsprogram, vilket förankrats i hela arbetsgruppen, för val av armaturer och deras placering. Hela arbetsgruppen gjorde ett studiebesök för att förtydliga och belysa frågeställningarna och ge gruppen en gemensam referensram.

Under året har vi genomfört en omfattande utbildning i förvaltningsjuridik där all personal medverkat.

*Fortsatt arbete med att utveckla det interna samarbetet genom att stärka den interna informationen med gemensamma informationsdatabaser, kontinuerligt lära av varandra, kontinuerligt utveckla arbetsrutiner i takt med omvärldsförändringar och utveckla arbetsledarrollen.

Vi har ett antal gemensamma informationsdatabaser; t ex om aktuella tekniska installationer och aktuell underhållsstandard. Den som utfört en åtgärd har ansvar för uppdatering.

Under året har förvaltarna, gemensamt med moderbolagets förvaltare, genomgått ett program för utveckling av arbetsledarrollen.

Övriga frågor hanteras i det dagliga arbetet där principiella frågor lyfts för bredare diskussion i hela arbetsgruppen

*Aktivt arbetsmiljöarbete genom handlingsplan och träffar i en arbetsmiljögrupp.

Arbetsmiljöplanen har följts, med bland annat besiktningar och skyddsronder.

Åtgärder och aktiviteter kopplade till målen för Samhällsnytta och miljö

*Fortsatt utveckling av metoder och arbetssätt för att leva upp till lagstiftningens varsamhetskrav.

Inom ramen för kulturhusrådets verksamhet pågår diskussioner om hur vi ska hantera den förändrade tillgången på traditionella plåtmaterial och färgpigment. Arbetet fortsätter 2012.

I organisationen har vi påbörjat en översyn och uppföljning av hur vi hanterar våra byggnadsvårdande riktlinjer och hur vi ska hantera eventuella hinder.

*Fortsatt utveckling av principer och alternativa lösningar som är rimliga avvägningar mellan mätbara och icke mätbara myndighets- och lagkrav.

Detta sker successivt i det dagliga arbetet. Under 2011 har frågan om sophantering i kulturhistoriskt värdefulla miljöer aktualiserats. I framförallt kulturreservaten är frågan svårlöst och kräver centrala överläggningar i staden.

Under året har vi även anpassat lokaler till brandskyddskrav med ingrepp som varit förenliga med gällande varsamhetskrav. Det har skett med minsta möjliga ingrepp där äldre utformningar i byggnaden kunnat utnyttjas. Det är inte alltid självklart att lag- och myndighetskrav på detta vis går att förena.

*Rensning, kartering och dokumentation av alla ventilationskanaler. Detta är en förebyggande åtgärd inom ramen för vårt OVK-arbete.

Arbetet har löpt på planenligt och 60 % av beståndet är nu genomgången.

*Aktiv övervakning av alla värmeanläggningar via en central databas.

Detta sker kontinuerligt och innebär snabbare hantering än tidigare vid driftstörningar. Det är även ett av flera skäl till att värmeförbrukning har kunnat minskas.

*Skärpta krav för driftentreprenader.

Detta har framförallt skett i samband med byte av driftentreprenör och har fallit väl ut.

*Åtgärda brister efter inventering av alla UC. Exempel på brister är bland annat felaktigt placerade utegivare, felaktiga pumpstopp mm.

Detta har skett kontinuerligt och är ett av skälen till minskad förbrukning.

*Effektivare kontroll av varmvattentemperaturer i den centrala tekniska databasen för att i tid identifiera eventuella risker för legionella så att vi snabbt kan bygga bort dessa risker.

Den centrala databasen har effektiviserat detta arbete.

*Fortsatt utbyte av alla termostater på radiatorer i allmänna utrymmen som inte behöver hållas uppvärmda, till spärrade termostater med lägre temperatur. I samband med detta tätar vi entréportar, trapphusfönster och lägenhetsdörrar samt isolerar vindar där så är möjligt.

Arbetet har skett planenligt och är ytterligare ett av skälen till den minskade förbrukningen.

*Vi ansluter även alla belysningar i allmänna utrymmen till rörelsevakter med omedelbar avstängning när ingen vistas där.

Detta har skett i ett tiotal fastigheter.

*Förarbeten och utredning för andra åtgärder i energiplanen som kräver ytterligare planering innan utförande.

Även detta har utförts; t ex har vi påbörjat inventering av vilka vindar som är möjliga att tilläggsisolera.

*Vi ska avsluta radonsanering för kvarvarande 25 lägenheter 2011.

Målet har inte uppnåtts. Totalt sju lägenheter återstår.