



Handläggare: Christina Lillieborg
Telefon: 5083 6555

Bokslut tertial 2 och prognos 2 för helåret 2013

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Stadsholmen beslutar följande.

1. Redovisningen av utfallet för bokslut tertial 2 godkänns.
2. Resultat- och investeringsprognos för helåret 2013 godkänns.

Stockholm den 11 oktober 2013

Jonas Schneider
VD

Sammanfattning

Resultatet efter finansnetto t.o.m. tertial 2 uppgick till 16 mkr och bedöms för helåret till -15,8 mkr, vilket är en förbättring med 4,5 mkr jämfört med budget. Förbättringen hänförs främst till lägre finanskostnader, men även lägre administrativa kostnader.

Ärendet

Bokslut tertial 2 2013 och prognos 2 för helåret 2013

Resultaträkning tertial 2 samt prognos för helåret med sammanställning av planerat underhåll och investeringar bifogas; bilaga 1 och bilaga 2.

Rörelsens intäkter

Hysesintäkter för bostäder tertial 2 blev 87,5 mkr vilket är 0,5 mkr bättre än budget. Prognosen för helåret beräknas till 131,2 mkr, vilket är en ökning med 0,7 mkr beroende på lägre hyresbortfall än budgeterat.

Hysesintäkter för lokaler blev 99,4 mkr för tertial 2 och beräknas uppgå till 151 mkr för helåret. Intäkterna prognostiseras bli 0,6 mkr lägre än budget till följd av ökade tillfälliga hyresrabatter i samband med nyteckning av ett antal lokalkontrakt. Några större lokaler har tomställts och behöver åtgärdas, vilket tillfälligt ökar kostnaden för outhyrt p.g.a. ombyggnad.

Hysesintäkter för bilplatser uppgick till 1,2 tertial 2. Prognos för helåret bedöms ligga i nivå med budget.

Övriga intäkter bedöms öka med 0,6 mkr i jämförelse med budget, vilket främst hänförs till engångsersättningar i tertial 1.

Sammantaget prognostiseras rörelsens intäkter för helåret uppgå till 285,4 mkr, vilket är 0,7 mkr bättre än budget.

Rörelsens kostnader

Kostnaderna för *fastighetsskötsel* uppgick tertial 2 till 16,5 mkr vilket är 4,9 mkr lägre än budget främst beroende på lägre kostnader för takskottning under tertial 1 och lägre kostnader för trädgårdsåtgärder. För helåret bedöms kostnaden understiga budget med 0,7 mkr.

Kostnaderna för *reparationer* understeg budget med 1,3 mkr, men bedöms ligga i nivå med budget för helåret beroende på att omfattande reparationsbehov av icke akut karaktär ska åtgärdas senare under året.

Taxebundna kostnader uppgick tertial 2 till 24,8 mkr och beräknas uppgå till 37,6 mkr för helåret. Jämfört med budget är detta en sänkning med 0,2 mkr beroende på lägre sophämningskostnader än budgeterat.

De *administrativa kostnaderna* uppgick till 15,3 mkr och bedöms för helåret uppgå till 21,9 mkr, vilket är en sänkning med 2,2 mkr främst beroende på senareläggning av kulturhistoriska faktablad och trädgårdsinventeringar.

Underhållskostnaderna uppgick för perioden till 51,5 mkr. Prognos för helår beräknas till 111 mkr, vilket är i nivå med budget.

Underhåll från investeringsplan beräknas för året minska med 15,9 mkr jämfört med budget främst beroende på att ombyggnaden av Knapersta 1 bedöms kunna aktiveras i väsentligt högre utsträckning än vad som bedömdes vid budgettillfället. Dessutom senareläggs ombyggnaden av Katarinabacken 8 över årsskiftet.

Omfördelning från investeringsplan sker i huvudsak till övrigt underhåll där kostnaderna för åtgärder för staket, plank, trapphus samt radonsanering ökar. Totalt ökar det övriga underhållet med 12 mkr jämfört med budget. Även lägenhetsunderhållet utökas; med 3,1 mkr.

Kostnaderna för *markavgifter och fastighetsskatt* uppgick till 25,6 mkr. Prognos för helåret beräknas understiga budget med 1,1 mkr främst beroende på att kostnaderna för fastighetsskatt bedöms bli lägre i samband med ny taxering.

Kostnaden för *fastighetsavskrivning* uppgick till 19 mkr. För helåret bedöms kostnaderna öka med 0,5 mkr jämfört med budget beroende på ökade aktiveringar.

Rörelsens kostnader uppgick för tertial 2 sammantaget till 142,3 mkr och prognostiseras till 254,7 mkr för helåret.

Driftnettot tertial 2 uppgick till 46,9 mkr och prognostiseras för helåret bli 30,7 mkr, vilket är 3 mkr bättre än budget.

Rörelseresultatet tertial 2 uppgick till 27,9 mkr och beräknas bli 1,9 mkr för helåret, vilket är 2,6 mkr bättre än budget.

Finansiellt netto tertial 2 blev 11,9 mkr och prognostiseras till 17,6 mkr för helåret vilket är 1,9 mkr lägre än budget beroende på ett lägre ränteläge.

Resultat efter finansnetto tertial 2 blev 16 mkr och beräknas uppgå till -15,8 mkr för helåret. Detta är en förbättring med 4,5 mkr jämfört med budget och beror främst på lägre administrativa- och kapitalkostnader.

VD:s analys och bedömning

Budgeterat avkastningskrav på 5 % på eget kapital bedöms överträffas för helåret. Härutöver tillkommer underhållsmedel inom den för Stadsholmen viktiga extra satsningen Stimulans för Stockholm. Budget följs som helhet i alla väsentligheter. Omfördelningar sker mellan underhållskostnader under året för att parera nödvändiga åtgärder. Bedömning av kostnader, intäkter och åtgärder kommenteras i ärendet under respektive post.

Bilagor

1. Bilaga 1 Resultaträkning tertial 2 2013 samt prognos helår 2013.
 2. Bilaga 2 Underhållsspecifikation 2013.
-

AB STADSHOLMEN

RESULTATRÄKNING tertial 2 2013 samt prognos helår 2013

Belopp Tkr	Ack Utfall	Ack Budget	Av- vikelse	Budget 2013	Progons 2 2013	Av- vikelse
RÖRELSENS INTÄKTER						
Hysesintäkter bostäder	87 540	87 025	515	130 537	131 189	652
Hysesintäkter lokaler	99 397	101 073	-1 676	151 610	151 018	-592
Hysesintäkter bilplatser	1 232	1 255	-23	1 883	1 855	-28
Övriga förvaltningsintäkter	1 041	460	581	690	1 332	642
SUMMA INTÄKTER	189 210	189 813	-603	284 720	285 394	674
RÖRELSENS KOSTNADER						
Fastighetsskötsel	-16 491	-21 420	4 929	-31 607	-30 892	715
Reparationer	-8 685	-10 000	1 315	-15 000	-15 000	0
Taxebundna kostnader	-24 805	-24 675	-130	-37 793	-37 616	177
Administrativa kostnader	-15 280	-16 070	790	-24 106	-21 896	2 210
SUMMA DRIFTSKOSTNADER	-65 261	-72 165	6 904	-108 506	-105 404	3 102
Underhållskostnader	-51 460	-74 190	22 730	-111 285	-110 970	315
Markavgifter	-16 283	-16 173	-110	-24 260	-24 283	-23
Fastighetsskatt	-9 332	-8 636	-696	-12 954	-13 998	-1 044
SUMMA UNDERHÅLL, AVGIFTER o SKATT	-77 075	-98 999	21 924	-148 499	-149 251	-752
SUMMA KOSTNADER	-142 336	-171 164	28 828	-257 005	-254 655	2 350
DRIFTNETTO	46 874	18 649	28 225	27 715	30 739	3 024
Fastighetsavskrivning	-18 996	-18 946	-50	-28 419	-28 885	-466
BRUTTORESULTAT	27 878	-297	28 175	-704	1 854	2 558
Jämförelsestörande poster (reavinst/förlust)	0	0	0	0	0	0
RÖRELSERESULTAT	27 878	-297	28 175	-704	1 854	2 558
FINANSIELLA POSTER						
Finansiella intäkter	284	157	127	235	290	55
Finansiella kostnader	-12 206	-13 167	961	-19 750	-17 900	1 850
SUMMA FINANSIELLA POSTER	-11 922	-13 010	1 088	-19 515	-17 610	1 905
RESULTAT EFTER FINANSNETTO	15 956	-13 307	29 263	-20 219	-15 756	4 463

UNDERHÅLLSSPECIFIKATION 2013

Kategori	BUDGET 2013	Prognos 1 2013	Prognos 2 2013
Lägenhetsunderhåll	15 050	18 264	18 135
Underhåll lokaler	3 500	3 500	4 000
Övrigt underhåll; utvändigt, i gemensamma utrymmen, myndighetskrav mm	58 306	65 890	70 327
Underhåll från investeringsplan	34 429	23 650	18 508
SUMMA	111 285	111 304	110 970

PLANERADE UPPRUSTNINGAR OCH INVESTERINGAR 2013

Underhåll från investeringsplan

Fastighet	Adress	Åtgärd	Investeringsbelopp Budget 2013	Investeringsbelopp Prognos 2 2013	Kostnadsförd andel Budget	Kostnadsförd andel Prognos 2
			TKR	TKR	TKR	TKR
Barnängens gård 1	Tegelviksgatan 44	Hel ombyggnad	4 000	1 000	880	220
Katarinabacken 8	Svartensgatan 31	Hel ombyggnad	4 889	306	2 445	153
Flintan, del av	Mäster Pers gränd 1	Hel ombyggnad	-	1 055	-	590
Flintan, del av	Bergsprängargränd 6	Hel ombyggnad	1 000	2 600	-	-
Knapersta 1; Gråbo	Knaperstavägen 1-3	Hel ombyggnad	20 753	12 272	15 565	1 350
Memnon 4	Munkbrogatan 2	Grundförstärkning	12 164	33 423	-	-
Flera	Flera	Förstudier ombyggnader	1 500	300	1 500	300
Flera	Flera	Tekniska installationer	100	1 200	100	1 200
Sandbacken större 14 -16	Sandbacksg./ Nytorgsgatan 14	Utvändig renovering	1 200	1 409	720	845
Daedalus 5	Kåkbrinken 11a	Utvändig renovering	3 000	2 992	1 800	1 795
Drottningen 12-13	Katarina Kyrkobacken 3-5	Utvändig renovering	2 400	2 100	1 440	1 260
Drottningen 2-3	Högbergsgatan 10-12	Utvändig renovering	1 600	1 185	960	711
Katarinabacken 10	Höga Stigen 1	Utvändig renovering	-	2 000	-	1 915
Kristinebergs slott	Kristinebergs slottsv. 15-19	Utvändig renovering	3 000	3 200	1 800	1 920
Leopolds Lyra 1	Ålgrytevägen 90	Utvändig renovering	2 000	-	1 200	-
Milon 1	Munkbron 3	Utvändig renovering	1 000	50	600	30
Ormen större 7	Blecktornsgränd 10	Utvändig renovering	1 300	1 507	780	904
Stenbocken 7-8	Hornsgatan 26 A /Maria Trappgränd	Utvändig renovering	2 400	2 199	1 440	1 320
Stora Pryssan 2	Blecktornsgränd 1	Utvändig renovering	1 300	881	780	529
Sundsta gård 1	Sundstabacken 4,6	Utvändig renovering	2 800	3 177	1 680	1 906
Svalgången 7	Hornsgatan 34	Utvändig renovering	-	2 600	-	1 560
Örby Gård 2	Örby slottsväg 26	Utvändig renovering	1 400	-	840	-
SUMMA			67 806	75 456	34 530	18 508