



Christina Lillieborg

Till styrelsen

Stadsholmens verksamhetsplan och budget 2013

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Stadsholmen beslutar följande.

1. Budget och verksamhetsplan för 2013 godkänns under villkoret att AB Svenska Bostäders styrelse fastställer avkastningskrav och beslutar om extramedel för underhåll i enlighet med vad som redovisas i detta ärende.

Stockholm den 23 november 2012.

Jonas Schneider
VD

Sammanfattning

I ärendet redovisas Stadsholmens förslag till verksamhetsplan och budget för 2013.

Av verksamhetsplanen framgår att bolaget fokuserar på grunduppdraget att värna de kulturhistoriska värdena i berörda områden, fastigheterna och lägenheterna i kombination med att stärka bolagets varumärke och säkra nöjdare hyresgäster.

Budgeten är upprättad med utgångspunkt i avkastningskravet på 5 % på eget kapital, vilket indikerar ett resultat efter finansnetto på 4,4 mkr. Till detta tillkommer extramedel inom ramen för Stimulans för Stockholm där underhållsvolymen föreslås öka med 24 mkr för 2013. Detta innebär en total volym på 111,3 mkr som resulterar i ett negativt resultat på 19,7 mkr för helåret.

AB Svenska Bostäders styrelse har att fastställa avkastningskrav och beslutar om extramedel för underhåll för dotterbolaget AB Stadsholmen.

Verksamhetsplan

Företagsövergripande mål

Verksamhetsplanen utgår från de strategiska mål som gäller för koncernen Svenska Bostäder. *Bilaga 1. Verksamhetsplan 2013 med mål, aktiviteter och riskanalys.*

- * Vi har Storstockholms nöjdaste kunder.
- * Vi erbjuder attraktiva boendemiljöer.
- * Vi har ett väl underhållet och energieffektivt bestånd.
- * Vi är lönsamma.
- * Vi har motiverade medarbetare.

Stadsholmens uppdrag och primära mål är att hantera fastigheterna varsamt, att bevara deras karaktär och att säkerställa att kulturhistoriskt värdefulla lösningar och detaljer inte förvanskas. Förvaltningen sker utifrån de ekonomiska ramar som de totala hyresintäkterna genererar i kombination med målet att sträva efter nöjda hyresgäster.

Strategier, prioriteringar

Stadsholmens prioriteringar under 2013 handlar om att säkra en stabil balansräkning i syfte att långsiktigt kunna hantera underhållsbehovet; att effektivt utnyttja de förstärkta underhållsramarna via Stimulans för Stockholm och att öka kundnöjdheten med förstärkt information och tydliggörande av det gemensamma bevarandeansvaret samt lägenhetsunderhåll.

Budget

Budgeten är upprättad med utgångspunkt från ett avkastningskrav på 5 % på eget kapital per den 31 augusti 2012. Detta indikerar ett resultat efter finansnetto på 4,4 mkr innan hänsyn tagits till extramedel inom ramen för Stimulans för Stockholm.

Stimulans för Stockholm gör det möjligt att öka underhållsvolymen för angelägna åtgärder under ett antal år. Mot bakgrund också av Stadsholmens underhållssituation har Svenska Bostäder, inom ramen för Stimulans för Stockholm, medgivit en utökning av underhållsvolymen med 24 mkr för 2013 (för 2012 utökades volymen med 25 mkr). För 2013 innebär detta att den totala underhållsvolymen uppgår till 111,3 mkr med ett resultat på – 19,7 mkr. Underskottet täcks av koncernbidrag från moderbolaget Svenska Bostäder. Härigenom får också Stadsholmen del av det utrymme för ökat underhåll som uppkommer genom att ägaren Stockholms stad har reducerat avkastningskravet på Svenska Bostäder 2013. *Bilaga 2. Budget 2013.*

Den största långsiktiga utmaningen är att hitta former och utrymme för att hantera underhållsbehovet. Under våren 2008 inventerade bolaget behoven för de kommande tio åren. Inventeringen, som redovisades för styrelsen, visade att Stadsholmen successivt behövde komma upp till en underhållsnivå på i genomsnitt ca 100 mkr/år i 2007 års penningvärde. Inventeringens prisnivå måste justeras med aktuell prisutveckling för varje år. Inventeringen omfattade inte det mycket svårbedömda behovet av grundförstärkning. Utöver ökningen av byggkostnadsindex har, sedan inventeringen genomfördes, kostnaderna för vissa typer av åtgärder ökat extra kraftigt. Detta gäller framförallt kostnader som följer av vissa myndighetskrav som radonsanering och hissåtgärder. Mot denna bakgrund behöver den i utredningen redovisade nivån justeras.

Med utgångspunkt i de utmaningar Stadsholmen arbetar med är det angeläget att det ges utrymme för extra underhållssatsningar inom ramen för Stimulans för Stockholm även kommande år. Samtidigt är ambitionen att successivt höja såväl bostads- som lokalhyresintäkter så att de på sikt skapar utrymme för en tillräckligt hög underhållsnivå.

Intäkter

De *totala förvaltningsintäkterna* 285,3 mkr; ökar med 12,9 mkr jämfört med budget 2012. Ökningen hänförs främst till ökade *lokalintäkter* främst för de avtal som omförhandlats under 2012. För de ateljéer och föreningsgårdar som överförts från staden till Stadsholmen är hyresutvecklingen svagare.

Det är mycket viktigt för Stadsholmen att lokalhyresintäkterna utvecklas positivt. Vissa lokaler har lägre teknisk standard än lokaler i yngre och modernare byggnader, men har å andra sidan oftast mycket goda lägen och attraktiva miljöer. Sannolikt finns en outnyttjad hyreshöjningspotential. Bolaget måste pröva alla möjligheter för en bättre hyresutveckling.

De förhandlingar som planeras ske under 2013 bedömer bolaget ge en svagare utveckling jämfört med de avtal som omförhandlades 2012. Vid överlåtelser görs en bedömning av hyresvillkoren, bland annat görs marknadsbedömningar av hyresnivån som ligger till grund för eventuell omförhandling med tillträdande hyresgäst.

För *bostadshyrorna* har Stadsholmen en separat förhandlingsordning med Hyresgästföreningen, vilket innebär att förhandlingar sker i särskild ordning. Förhandlingar för 2013 har nyligen inletts och detta utgör således en osäkerhetsfaktor i budgetantagandena.

Kostnader

Driftkostnaderna ökar med 0,9 mkr till 108,5 mkr, främst beroende på ökade kostnader för fastighetsskötsel och administration, samtidigt som de taxebundna kostnaderna bedöms minska med 0,9 mkr. De ökade administrativa kostnaderna avser bl.a. arbete med varumärket och ökade kundförluster.

Den totala *underhållskostnaden* 2013 uppgår som nämnts ovan till 111,3 mkr. Detta är en utökning från budget 2012 med ca 10 mkr. Utökningen jämfört med budget 2012 finansieras av ökade förvaltningsintäkter. För mer detaljerad underhållsspecifikation se *Bilaga 3. Planerade upprustningar och investeringar 2013*.

Lägenhetsunderhållet prioriteras högt av hyresgästerna och hanteras inom bolaget efter faktiskt behov och budgetutrymme. Underlag för åtgärderna är de statusinventeringar som gjorts av samtliga lägenheter. För närvarande har underhåll inte utförts i 460 lägenheter sedan 1991-1995. Stadsholmen påbörjade redan 2011 en särskild satsning för att åtgärda detta behov. Satsningen fortsätter 2013 och ligger i plan även för kommande år.

Kostnaden för *lokalunderhåll* utgör 3,5 mkr, vilket ligger i paritet med tidigare års kostnader.

Av bilaga 3 framgår att *övrigt planerat underhåll* utvändigt, i gemensamma utrymmen, myndighetskrav m.m. uppgår till 58,3 mkr. Den omfattande trädvårdsplanen ingår här med ca 2 mkr. Åtgärderna fördelar sig enligt nedan.

Åtgärdstyp	<i>tkr</i>	<i>%</i>
<i>Tak</i>	<i>16 200</i>	<i>28</i>
<i>Fasad/fönster</i>	<i>7 600</i>	<i>13</i>
<i>Myndighetskrav; OVK, radon, hissar m.m.</i>	<i>10 600</i>	<i>18</i>
<i>Tekniska underhåll, energibesparing m.m.</i>	<i>11 356</i>	<i>19</i>
<i>Trädgård, mark</i>	<i>5 360</i>	<i>9</i>
<i>Trapphus, tvättstugor m.m.</i>	<i>3 400</i>	<i>6</i>
<i>Portar, staket, säkerhetsåtgärder m.m.</i>	<i>3 790</i>	<i>7</i>
	<i>58 306</i>	

Investeringarna inrymmer bl.a. ombyggnad av Katarinabacken 8 och Barnängens gård 1 på Södermalm, Knapersta 1 på Långholmen, grundförstärkning av Memnon 4 i Gamla stan. Därutöver tillkommer omfattande utvändig renovering av 12 fastigheter spritt i hela beståndet. Kostnaden 2013 för investeringarna uppgår till sammanlagt 34,4 mkr.

Kostnaden för skatter och markavgifter, 37,2 mkr; är en ökning med 0,4 mkr jämfört med budget för 2012 och avser främst höjda tomträttsavgälder.

Bilagor

1. Verksamhetsplan 2013 med mål, aktiviteter och riskanalys.
2. Budget 2013.
3. Planerade upprustningar och investeringar 2013.



STADSHOLMEN

Verksamhetsplan 2013

1 Förutsättningar

Stadsholmen förvaltar enbart *kulturhistoriskt värdefulla fastigheter*. De flesta har högsta kulturhistoriska skyddsklass, d.v.s. att de motsvarar kulturminneslagens krav för byggnadsminnesförklaring. Stadsholmen är det enda bostadsföretag i Sverige som har förvaltning av kulturhistoriskt värdefulla fastigheter som exklusiv uppgift.

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.

En god lokalhyresmarknad 2012 förväntas dämpas under 2013. Inom bolaget har noterats att det under de senaste månaderna varit svårare att hålla etablerade hyresnivåer uppe. Men viss osäkerhet råder självfallet, t ex vilken påverkan en kris för euro-valutan kan medföra. 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

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 har ett eftersatt underhåll och i många fall även otidsenliga hyresvillkor. Det är en mångårig 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 kommande år.

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. Kunskaperna har gett oss ett nödvändigt redskap både i den dagliga skötseln och i förändringar av enskilda gårdar. 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.

Bestånd

	Bostäder		Lokaler		
Område	Antal	Yta	Antal	Yta	Bilplatser
Stadsholmen tot	1 631	110 426	795	87 835	219

1.2 Organisation

Befattning	Antal 2012	Antal 2013
VD	1	1
Affärsområdeschef	1	1
Fastighetsingenjörer	3	3
Förvaltare	2	3
Affärsområdesekonom	1	1
Lokaluthyrare	2	2
Bostadsuthyrare	1	1
Förvaltningsassistent	1	1
Bovärd	8	8
Totalt:	20	21

Fr om den 1 november 2012 utökades organisationen permanent med en förvaltare med ansvar för det planerade lägenhetsunderhållet. Tjänsten har varit temporär sedan 2010.

1.3 SWOT

Styrkor: Stadsholmen har ett mycket attraktivt fastighetsbestånd i attraktiva lägen. Inom bolaget finns en hög byggnadsvårdande kompetens.

Svagheter: Fastighetsbeståndets karaktär innebär begränsningar när det gäller att kunna tillmötesgå hyresgästers önskemål.

Bolaget är starkt beroende av lokalhyresmarknadens utveckling. En vikande konjunktur kan slå hårt, särskilt mot stora objekt med begränsad kundkrets.

Möjligheter: Med ett kundfokuserat varumärkesbyggande kan bolaget öka kundnöjdheten.

Hot: Att säkerställa en långsiktiga finansiering för att klara den höga underhållsvolymen.

2 Mål, nyckeltal

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

Övergripande mål	Nyckeltal	Årsmål	Prognos helår T2 2012	Mål SB
Vi har Storstockholms nöjdaste kunder	 Serviceindex, bostäder	79	78,1	
	 Produktindex, bostäder	74	73,5	
	 Serviceindex lokaler	76	75,8	
	 Produktindex lokaler	78	76,2	
Vi erbjuder attraktiva boendemiljöer	 Trygghetsindex, bostäder	78,5	78	
Vi har ett väl underhållet och energieffektivt bestånd	 Antal uppgraderade lägenheter	140	140	
	 Antal lägenheter i helombyggnad	22	14	
	 Antal påbörjade lägenheter i helombyggnader			
	 Antal färdigställda lägenheter i helombyggnader	2		
	 Antal uppgraderade bostadslägenheter			
	 Fjärrvärmeanvändning kWh/kvm	192	192,8	
	 Inomhusmiljöindex	90	90	
	 Värmeanvändning, kWh/kvm, rull 12-mån			
Vi är lönsamma	 Superdriftnetto, kr/kvm	892	851	
	 Resultat efter finansiella poster exkl. "Stimulans f Sthlm", tkr	4 400		
	 Resultat efter finansiella poster inkl. "Stimulans f Sthlm", tkr	-19 652	-15 902	
Vi har motiverade medarbetare	 Aktivt medskapandindex AMI (Stadens undersökning)	85		
	 Aktivt medskapandindex AMI (Stadens undersökning)			

3 Strategier

För att uppnå bolagets mål avseende kundnöjdhet och attraktiva fastigheter måste förvaltningen vara **kundorienterad**. Med den långsiktiga målsättningen att ha Storstockholms nöjdaste kunder har Stadsholmen förbättrat årets index för kundnöjdhet. Arbetet ska fortsätta kommande år. Under 2013 kommer bolaget att genomföra ett grundarbete för att kunna bygga varumärket Stadsholmen starkare och därmed bidra till koncernens resultat på ett tydligare sätt.

Fokusområden är bemötande, lägenhetsunderhåll, utemiljö, lokal information och ökad trygghet i allmänna utrymmen.

Vi behöver satsa stort på **underhåll och teknisk upprustning**. Med "Stimulans för Stockholm" har åtgärder kunnat tidigareläggas. Under året kommer Stadsholmen att revidera den långsiktiga underhållsplanen. Bedömningen är att underhållet bör läggas fast på en högre nivå även på sikt.

Med ett småskaligt bestånd med vitt skiftande lägenheter hanterar Stadsholmen lägenhetsunderhållet successivt enligt en grundplan. Även i samband med omflyttningar åtgärdas lägenheter som har ett nära förestående utförandeår.

Kontinuerlig **energi- och eleffektivisering** har hög prioritet. Även förebyggande åtgärder utförs för att minimera åtgärdsförelägganden av olika slag. Med hjälp av det nyutvecklade energiverktyget kan nu enhetliga kostnads- och energiresultat gällande energirelaterade åtgärder tas fram för planering.

Stadsholmen arbetar aktivt med både **intäkts- och kostnadssidan**. Allmänt finns en tydlig långsiktig hyresutvecklingspotential på lokalsidan. Den stora andelen lokaler innebär samtidigt att bolaget i hög utsträckning är beroende av lokalmarknaden, vilket kan utgöra en risk. En god utveckling på lokalsidan i kombination med att bolaget kan ta stöd i Stockholmsmodellen bör kunna innebära att Stadsholmen kan stärka möjligheterna att utföra underhåll utifrån de behov som finns. 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 präglas av ledstjärnorna resultatorienterad, handlingskraftig, kommunikativ och lyhörd. Ett fortsatt kundfokus och kompetensuppbyggnad stärker bilden av företaget utåt och bidrar till en ökad tydlighet inom organisationen.

4 Mål, aktiviteter

4.1 Vi har Storstockholms nöjdaste kunder

Aktiviteter	Uppföljningsansvarig	Startdatum	Slutdatum
Bovärdarna skall sätta upp generell trapphusinformation 10 gånger per år	Christina Lillieborg	2013-01-01	2013-12-31
Rondering bovärdar och tjänstemän 10 gånger per år	Christina Lillieborg	2013-01-01	2013-12-31
Förstärkt kundfokus	Christina Lillieborg	2013-01-01	2013-09-30
Lägenhetsunderhåll i 140 lägenheter	Christina Lillieborg	2013-12-31	2013-12-31
Byte av äldre vitvaror	Christina Lillieborg	2013-01-01	2013-12-31
Besiktning i samband med inflyttning	Christina Lillieborg	2013-01-01	2013-12-31
Förtydliga hantering och ansvar för ändringar	Christina Lillieborg	2013-01-01	2013-12-31
Upprustning av teknisk standard	Christina Lillieborg	2013-01-01	2013-12-31

Stadsholmens hyresgäster är överlag mycket nöjda med sin bostad och sin lokal. Företaget har höga betyg för bland annat telefon- och besökstider, skötsel av tvättstugor och städning av trapphus. Hyresgästerna har dock synpunkter på bland annat underhållet av lägenheter och trapphus, källsortering och information.

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 företags lokalhyresgäster.

Kulturrehistoriskt värdefulla fastigheter har ofta stora värden, men kan ha vissa begränsningar gällande förändringar. Om ett hyresgästönskemål av antikvariska skäl inte är möjligt att tillgodose måste företaget kunna förklara varför.

4.2 Vi erbjuder attraktiva boendemiljöer

Aktiviteter	Uppföljningsansvarig	Startdatum	Slutdatum
Säkerhetsåtgärder i allmänna utrymmen	Christina Lillieborg	2013-01-01	2013-12-31
Trapphusrenovering	Christina Lillieborg	2013-01-01	2013-12-31
Ökad trygghet i källare och på vindar	Christina Lillieborg	2013-01-01	2013-12-31
Uppgradering av gårdar	Christina Lillieborg	2013-03-01	2013-10-31
Bevakning soprum	Christina Lillieborg	2013-01-01	2013-12-31

Stadsholmens fastigheter är attraktiva ur många aspekter. Inbrottsrisken i lägenheter och förråd oror dock en del hyresgäster. Att hitta trygga *skalskydd* som är förenade med varsamhet kräver individuell hantering och kan vara kostsamma.

Hyresgästerna har under åren varit mindre nöjda med *skötseln av 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. Att hantera dessa önskemål över tid är en utmaning.

4.3 Vi har ett väl underhållet och energieffektivt bestånd

Aktiviteter	Uppföljningsansvarig	Startdatum	Slutdatum
Ökad satsning på teknisk upprustning och stambyten	Christina Lillieborg	2013-01-01	2013-12-31
Planerat yttre underhåll	Christina Lillieborg	2013-01-01	2013-12-31
Teknisk upprustning	Christina Lillieborg	2013-01-01	2013-12-31
Temperaturmätning i lägenheter oktober t o m mars	Christina Lillieborg	2013-01-01	2013-12-31
Rensning av ventilationskanaler som förebyggande OVK-åtgärd	Christina Lillieborg	2013-01-01	2013-12-31
Belysning i allmänna utrymmen ansluts till rörelsevakter	Christina Lillieborg	2012-01-01	2013-12-31
Avsluta radonsanering i återstående 3 lägenheter	Christina Lillieborg	2012-01-01	2013-12-31

Stadsholmens största långsiktiga utmaning är att hantera *underhållsbehovet* på ett bra sätt. Det är av största vikt att en alltför stor underhållsskuld inte skjuts framåt i tiden. Underhåll som inte hanteras i tid riskerar att leda till ökade kostnader och dessutom med missnöjda hyresgäster. Det kan också i värsta fall leda till skador på byggnader och miljöer som är svåra att reparera.

Sedan länge är *energibesparing* en angelägen uppgift. Konventionella metoder för tätning eller ny teknik är inte alltid förenlig med varsamhetskraven. Det ska dessutom utföras med nöjda hyresgäster. Att hitta en rimlig avvägning mellan besparingskrav, god komfort och bevarandekrav är en tuff utmaning. Kostnaden för uppvärmning utgör 24% av de totala driftkostnaderna. Minskad värmekostnad, med utlovad värmekomfort för hyresgäster, är därför prioriterat.

4.4 Vi är lönsamma

Aktiviteter	Uppföljningsansvarig	Startdatum	Slutdatum
Lönsamma lokalförhyrningar	Christina Lillieborg	2013-01-01	2013-12-31
Anpassning av lokalhyror i samband med byten	Christina Lillieborg	2013-01-01	2013-12-31
Månadsvisa bovärdsrapporter	Catharina Hawor-Danielsson	2013-01-01	2013-12-31
Beslutsunderlag för alla åtgärder > 100 tkr	Catharina Hawor-Danielsson	2013-01-01	2013-12-31
Förhandling om hyror efter teknisk upprustning	Christina Lillieborg	2013-01-01	2013-12-31
Ny analys av underhållsbehov för kommande 10 år	Christina Lillieborg	2013-01-01	2013-07-31

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.

De många små och spridda fastigheterna i kombination med det kulturhistoriska ansvaret är *kostnadsdrivande*. Av förklarliga skäl kan verksamheten inte bedrivas med samma nyckeltal som i ett storskaligt och mer samlat fastighetsbestånd vad gäller fastighetsskötsel, underhåll, uppvärmning mm. Beståndets beskaffenhet och läge innebär att även andra kostnader är avsevärt högre än i moderbolaget; till exempel försäkringspremie, markavgifter och fastighetsskatt.

4.5 Vi har motiverade medarbetare

Aktiviteter	Uppföljningsansvarig	Startdatum	Slutdatum
Aktivt medarbetarskap	Christina Lillieborg	2013-01-01	2013-03-31
Ökat ansvarstagande	Christina Lillieborg	2013-04-01	2013-09-30

I företagets kärnverksamhet är det sällan möjligt att tillämpa generella lösningar, utan det krävs istället individuell problemlösning. Det innebär att samtliga medarbetare ska 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. antikvariska hänsyn. Det är inte ovanligt att kunderna tar vidare kontakter för att få igenom sina krav och därmed påverka förvaltningen. Våra medarbetare måste vara flexibla, strukturerade och ha god samarbetsförmåga för att vi ska få en nöjd kund.

Både kunder och organisationen vinner på att *problemlösning sker så nära kunden som möjligt*. För den enskilde medarbetaren skulle det också innebära stärkt självkänsla och ökad motivation om man kan lösa uppgiften själv. Denna situation kan avläsas i medarbetarundersökningen där index för bovärdsgruppen ligger lägre än i tjänstemannagruppen.

5 Riskanalys

Övergripande mål	Risk	Sannolikhet	Konsekvens	R-tal
Vi har Storstockholms nöjdaste kunder	För lågt kundfokus	3	5	15
	Beroende av entrepre- nörer	4	4	16
Vi erbjuder attraktiva boendemiljöer	Avvägning mellan hyresgästers önskemål och varsamhet och kulturhistoriska hänsyn	3	4	12
Vi har ett väl underhål- let och energieffektivt bestånd	höga underhållskostna- der	4	5	20
Vi är lönsamma	Beroende av utveck- lingen på lokalknarna- den	3	4	12
	Osäker kostnadsut- veckling	3	4	12
	Stora objekt riskabla	3	5	15
Vi har motiverade medarbetare	Arbetsledning	2	4	8
	Personalomsättning	3	4	12

./..

AB STADSHOLMEN
RESULTATRÄKNING 2013

<i>Belopp Tkr</i>	Budget 2013	Budget 2012	Prognos 2 2012
RÖRELSENS INTÄKTER			
Hysesintäkter bostäder	131 102	126 487	127 554
Hysesintäkter lokaler	151 610	143 714	142 589
Hysesintäkter bilplatser	1 883	1 629	1 857
Övriga förvaltningsintäkter	690	543	643
SUMMA INTÄKTER	285 285	272 373	272 643
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetsskötsel	-31 607	-31 174	-28 070
Reparationer	-15 000	-15 000	-15 000
Taxebundna kostnader	-37 791	-38 707	-37 179
Administrativa kostnader	-24 106	-22 716	-23 714
SUMMA DRIFTSKOSTNADER	-108 504	-107 597	-103 963
Underhållskostnader	-111 285	-101 000	-101 000
Markavgifter	-24 260	-23 541	-23 592
Fastighetsskatt	-12 954	-13 234	-12 941
SUMMA UNDERHÅLL, AVGIFTER o SKATT	-148 499	-137 775	-137 533
SUMMA KOSTNADER	-257 003	-245 372	-241 496
DRIFTNETTO	28 282	27 001	31 147
Fastighetsavskrivning	-28 419	-27 672	-27 612
BRUTTORESULTAT	-137	-671	3 535
Jämförelsestörande poster (reavinst/förlust)	0	0	0
RÖRELSERESULTAT	-137	-671	3 535
FINANSIELLA POSTER			
Finansiella intäkter	235	205	263
Finansiella kostnader	-19 750	-20 613	-19 700
SUMMA FINANSIELLA POSTER	-19 515	-20 408	-19 437
RESULTAT EFTER FINANSNETTO	-19 652	-21 079	-15 902

Stimulans för Stockholm

24 052

Resultat exkl. stimulans för stockholm

4 400

Underhållskostnad exkl Stimulans f Sthlm

87 233

AB STADSHOLMEN

PLANERADE UPPRUSTNINGAR OCH INVESTERINGAR 2013

Fastighet	Adress	Åtgärd	Investeringsbelopp (Tkr)	Kostnadsförd andel (Tkr)
			2013	2013
Barnängens gård 1	Tegelviksgatan 44	Hel ombyggnad	4 000	880
Katarinabacken 8	Svartensgatan 31	Hel ombyggnad	4 889	2 445
Flintan, del av	Mäster Pers gränd 1	Hel ombyggnad	1 000	0
Knapersta 1; Gråbo	Knaperstavägen 1-3	Hel ombyggnad	20 753	15 564
Memnon 4	Munkbrogatan 2	Grundförstärkning	12 164	0
Flera	Flera	Förstudier ombyggnader	1 500	1 500
Flera	Flera	Tekniska installationer	100	0
Sandbacken större 14 -16	Sandbacksg./ Nytorpgsgatan 14	Utvändig renovering	1 200	720
Daedalus 4	Kåkbrinken 11a	Utvändig renovering	3 000	1 800
Drottningen 12-13	Katarina Kyrkobacken 3-5	Utvändig renovering	2 400	1 440
Drottningen 3-4	Högbergsgatan 12-14	Utvändig renovering	1 600	960
Kristinebergs slott	Kristinebergs slottsv. 15-19	Utvändig renovering	3 000	1 800
Leopolds Lyra 1	Ålgrytevägen 90	Utvändig renovering	2 000	1 200
Milon 1	Munkbron 3	Utvändig renovering	1 000	600
Ormen större 7	Blecktornsgränd 10	Utvändig renovering	1 300	780
Stenbocken 7-8	Hornsgatan 26 A /Maria Trappgrä	Utvändig renovering	2 400	1 440
Stora Pryssan 2	Blecktornsgränd 1	Utvändig renovering	1 300	780
Sundsta gård 1	Sundstabacken 4,6	Utvändig renovering	2 800	1 680
Örby Gård 2	Örby slottsväg 26	Utvändig renovering	1 400	840
SUMMA			67 806	34 429

UNDERHÅLLSSPECIFIKATION 2013

Kategori	BUDGET 2013
Lägenhetsunderhåll	15 050
Underhåll lokaler	3 500
Övrigt underhåll; utvändigt, i gemensamma utrymmen, myndighetskrav mm	58 306
Underhåll från investeringsplan	34 429
SUMMA	111 285