



Christina Lillieborg

Till styrelsen

Bokslut tertial 1 och prognos 1 för helåret 2011

Resultatrapport med kommentarer till bokslut för tertial 1 samt prognos för helåret 2011 bifogas. Resultaträkningen redovisas i bilaga 1 och sammanställningen av underhållsåtgärder i bilaga 2.

Resultatet efter finansnetto bedöms för helåret till - 30,5 mkr. Budgeterat resultat var - 22,6 mkr. Den negativa avvikelsen beror i allt väsentligt på dels högre driftkostnader pga den kalla och snörika vintern och ökade finansiella kostnader, se kommentarer i bifogad rapport.

Budgeten för Stadsholmen bygger på att företaget ges extra medel för underhåll inom ramen för Stimulans för Stockholm med 25,4 mkr och att underskottet skall täckas av koncernbidrag från moderbolaget Svenska Bostäder. En del av prognostiserat underskott skulle kunna kompenseras genom neddragning av underhåll. Mot bakgrund av de omfattande underhållsbehoven har vi dock underhand föreslagit att moderbolaget godtar att underhållsplanerna fullföljs med de resultateffekter som prognosen visar. Denna fråga behandlas på styrelsemötet i Svenska Bostäder 2011-06-09.

Hemställan

Hemställes att styrelsen beslutar

att godkänna redogörelsen av utfallet för tertial 1 2011

samt att godkänna resultat- och investeringsprognos 1 för helår 2011.

Vällingby den 27 maj 2011

Pelle Björklund

AB Stadsholmen

Kommentarer till

Bokslut tertial 1 2011 och prognos 1 för helåret 2011.

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

Rörelsens intäkter

Hysesintäkter för bostäder tertial 1 blev 41,3 mkr och prognostiseras till 123,7 mkr för helåret. Intäkterna beräknas minska med 0,9 mkr varav 0,6 mkr utgörs av lägre hyreshöjning än budgeterat och 0,3 mkr avser ökade hyresbortfall p.g.a. ombyggnader.

Hysesintäkter för lokaler blev 46,3 mkr för tertial 1 och beräknas uppgå till 138,3 mkr för helåret. Intäkterna prognostiseras bli 0,2 mkr lägre än budgeterat till följd av ökade tillfälliga hyresrabatter i samband med nyteckning av några lokalkontrakt.

Hysesintäkter för bilplatser uppgick till 0,5 mkr tertial 1. Prognos för helåret bedöms ligga i nivå med budget.

Sammantaget prognostiseras rörelsens intäkter uppgå till 264,1 mkr, vilket är 1,1 mkr lägre än budget.

Rörelsens kostnader

Kostnaderna för fastighetsskötsel inkl. reparationer uppgick tertial 1 till 16,9 mkr och bedöms för helåret överstiga budget med 3 mkr. Den högre kostnaden beror i sin helhet på kraftigt ökade kostnader för snöröjning av tak och gårdar.

Taxebundna kostnader uppgick tertial 1 till 17,3 mkr och beräknas uppgå till 40,2 mkr för helåret. Värmekostnaden prognostiseras öka med 1,2 mkr jämfört med budget i och med att årets första månader varit kallare än normalt.

De administrativa kostnaderna uppgick till 6,5 mkr och bedöms för helåret uppgå till 22,0 mkr. Avvikelsen på 0,1 mkr hänför sig till ökad lönekostnad i samband med vikariat under sjukskrivning.

Underhållskostnaderna uppgick till 25,8 mkr. Prognos för helår beräknas till 101 mkr, vilket är i enlighet med budget. Omfördelning behöver dock ske i huvudsak mellan kostnaderna för underhåll från investeringsplan och lägenhetsunderhåll. Se vidare nedan.

Underhåll från investeringsplan beräknas öka med 5 mkr. Budgeten inkluderade inte ombyggnaden av fastigheten Pollux 11 på Stora Hoparegränd 6. När budgeten fastställdes bedömde vi inte att evakuering av bostadshyresgästen skulle vara möjlig under 2011. Hyresgästen evakuerades dock redan vid årsskiftet och för att minska tomställningskostnaden uppgående till 142 tkr per år har omprioritering skett.

Ombyggnaderna av fastigheterna Stenkolet 2 samt Cassiopea 6 har försenats vilket gör att utfallet för året blir något lägre. Samtidigt kommer kostnaderna för fiber och tekniska installationer att öka eftersom möjligheterna till aktivering i Stadsholmens småskaliga bestånd är lägre än budgeterat.

Även den utvändiga renoveringen av fastigheten Kattungen 1 på Bastugatan 36 beräknas bli 1 mkr högre än budget. Fastighetens tak samt en mer omfattande fasadrenovering behöver utföras. Omfördelning bedöms kunna ske och medel tas i anspråk från *övrigt underhåll*.

Vad gäller *underhåll för lokaler* prognostiseras inga avvikelser för året.

Lägenhetsunderhållet prognostiseras minska med 4 mkr till följd av ovan nämnda omprioriteringar.

Kostnaderna för markavgifter och fastighetsskatt uppgick till 11,8 mkr. Prognos för helåret beräknas ligga i linje med budget.

Kostnaden för fastighetsavskrivning uppgick till 8,6 mkr för tertial 1. Prognos för helåret beräknas bli 0,9 mkr lägre än budget eftersom vi räknar med lägre investeringar i fiber och tekniska installationer.

Driftnettot tertial 1 uppgår till 9,9 mkr och prognostiseras för helåret att bli 19 mkr, vilket är 5,4 mkr lägre än budget.

Rörelseresultatet tertial 1 uppgår till 1,3 mkr och beräknas bli -7,7 mkr för helåret, vilket är 4,5 mkr lägre än budget.

Finansiellt netto tertial 1 blev 7,1 mkr och prognostiseras till 22,8 mkr för helåret. Det högre ränteläget gör att de finansiella kostnaderna kommer att öka med 3,4 mkr för året.

Resultat efter finansnetto tertial 1 blev 5,8 mkr och beräknas uppgå till -30,5 mkr för helåret. Detta är en försämring med 7,9 mkr jämfört med budget och beror främst på ökade snöröjnings- samt räntekostnader.

AB STADSHOLMEN

RESULTATRÄKNING tertial 1 2011 samt prognos helår 2011

<i>Belopp Tkr</i>	Ack Utfall	Ack Budget	Av- vikelse	Budget 2011	Prognos 1 2011	Av- vikelse
RÖRELSENS INTÄKTER						
Hysesintäkter bostäder	41 288	41 330	-42	124 618	123 712	-906
Hysesintäkter lokaler	46 308	46 169	139	138 508	138 308	-200
Hysesintäkter bilplatser	541	524	17	1 573	1 573	0
Övriga förvaltningsintäkter	104	160	-56	478	478	0
SUMMA INTÄKTER	88 241	88 183	58	265 177	264 071	-1 106
RÖRELSENS KOSTNADER						
Fastighetsskötsel	-11 549	-10 982	-567	-29 072	-32 041	-2 969
Reparationer	-5 394	-4 667	-727	-14 000	-14 000	0
Taxebundna kostnader	-17 334	-16 955	-379	-38 996	-40 190	-1 194
Administrativa kostnader	-6 532	-7 312	780	-21 937	-22 037	-100
SUMMA DRIFTSKOSTNADER	-40 809	-39 916	-893	-104 005	-108 268	-4 263
Underhållskostnader	-25 785	-33 666	7 881	-101 000	-101 000	0
Markavgifter	-7 571	-7 562	-9	-22 687	-22 693	-6
Fastighetsskatt	-4 188	-4 365	177	-13 096	-13 096	0
SUMMA UNDERHÅLL, AVGIFTER o SKATT	-37 544	-45 593	8 049	-136 783	-136 789	-6
SUMMA KOSTNADER	-78 353	-85 509	7 156	-240 788	-245 057	-4 269
DRIFTNETTO	9 888	2 674	7 214	24 389	19 014	-5 375
Fastighetsavskrivning	-8 637	-9 213	576	-27 640	-26 746	894
BRUTTORESULTAT	1 251	-6 539	7 790	-3 251	-7 732	-4 481
Jämförelsestörande poster (reavinst/förlust)		0	0	0		0
RÖRELSERESULTAT	1 251	-6 539	7 790	-3 251	-7 732	-4 481
FINANSIELLA POSTER						
Finansiella intäkter	19	78	-59	235	230	-5
Finansiella kostnader	-7 099	-6 534	-565	-19 603	-23 015	-3 412
SUMMA FINANSIELLA POSTER	-7 080	-6 456	-624	-19 368	-22 785	-3 417
RESULTAT EFTER FINANSNETTO	-5 829	-12 995	7 166	-22 619	-30 517	-7 898

UNDERHÅLLSSPECIFIKATION 2011

Kategori	BUDGET 2011	Prognos 1 2011
Underhåll från investeringsplan / kostnadsförd andel	33 856	38 856
Övrigt underhåll; tekniskt, utvändigt och gemensamma utrymmen	45 856	44 856
Underhåll lokaler	3 288	3 288
Lägenhetsunderhåll	18 000	14 000
SUMMA	101 000	101 000

Underhåll från investeringsplan

Fastighet	Adress	Åtgärd	Investeringsbelopp Budget 2011 TKR	Investeringsbelopp Prognos 1 2011 TKR	Kostnadsförd andel Budget TKR	Kostnadsförd andel Prognos 1 TKR
Vintertullen 21	Malmgårdsvägen 55	Ombyggnad	9 386	9 146	0	0
Bondesonen större 19	Nytorget 15	Stambyte, vent, el	9 900	9 660	9 900	9 660
Stenkolet 2	Stora Mejtens gränd 14	Hel ombyggnad	3 000	1 000	2 580	860
Cassiopea 6	Själågårdsgatan 6	Hel ombyggnad	4 000	2 070	3 040	1 573
Flintan, del av	Mäster Pers gränd 1	Hel ombyggnad	3 350	3 350	1 876	1 876
Flera	Flera	Förstudier ombyggnader	1 000	1 622	500	790
Flera	Flera	Fiber och tekniska installation	15 500	10 000	0	1 500
Memnon 4	Munkbrogatan 2	Grundförstärkning	4 064	4 064	0	0
Medusa 5	Triewaldsgränd 3	Hel renovering utvändigt	1 500	1 500	900	900
Stenbocken 7 och 8	Hornsg. 26 / Brännkyrkag. 15	Hel renovering utvändigt	7 200	6 500	4 320	3 900
Narcissus 4	Södra Bancogränd 3	Hel renovering utvändigt	3 000	3 000	1 800	1 800
Kattungen 1, del av	Bastugatan 36	Hel renovering utvändigt	2 500	4 300	1 500	2 580
Sandbacken större 14 och 16	Sandbacksg / Nytorgstatan 14	Hel renovering utvändigt	3 900	3 900	2 340	2 340
Långbro gård 17	Långbrovägen 43	Hel renovering utvändigt	3 500	3 500	2 100	2 100
Ormen mindre 13	Brännkyrkagatan 27	Hel renovering utvändigt	1 000	1 000	600	600
Överkikaren 1	Södermalmsstorg 4	Hel renovering utvändigt	3 000	4 000	1 800	2 400
Haren 6	Gamla Lundagatan 6-16	Hel renovering utvändigt	1 000	600	600	360
Pollux 11	Stora Hoparegränd 6	Hel ombyggnad	0	6 850	0	5 617
SUMMA			76 800	76 062	33 856	38 856