



Christina Lillieborg

Till styrelsen

Bokslut tertiäl 2 och prognos 2 för helåret 2011

Resultatrapport med kommentarer till bokslut för tertiäl 2 (januari-augusti) samt prognos 2 för helåret 2011 bifogas. Resultaträkningen redovisas i bilaga 1 och underhållsåtgärder i bilaga 2.

Resultatet efter finansnetto t.o.m. tertiäl 2 uppgick till -4,6 mkr och bedöms för helåret till -29,5 mkr. I prognos 1 bedömdes resultatet till -30,5. Förbättringen på 1 mkr hänför sig främst till lägre finansiella kostnader.

Budgeterat helårsresultat var -22,6 mkr. Den negativa avvikelsen på 6,9 mkr, beror i allt väsentligt på högre driftskostnader p.g.a. den kalla och snörika vintern vilket även redovisats i prognos 1.

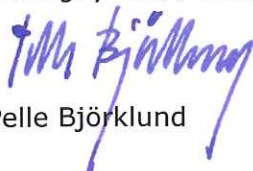
Hemställan

Hemställas att styrelsen beslutar

att godkänna redogörelsen av utfallet för tertiäl 2

samt att godkänna resultat- och investeringsprognos 2 för helåret 2011.

Vällingby den 7 oktober 2011


Pelle Björklund

AB STADSHOLMEN

RESULTATRÄKNING tertial 2 2011 samt prognos helår 2011

Belopp Tkr	Ack Utfall	Ack Budget	Av- vikelse	Budget 2011	Prognos 1 2011	Prognos 2 2011	Avvikelse P1-P2
RÖRELSENS INTÄKTER							
Hysesintäkter bostäder	82 689	83 079	-390	124 618	123 712	123 789	77
Hysesintäkter lokaler	92 839	92 339	500	138 508	138 308	138 909	601
Hysesintäkter bilplatser	1 088	1 049	39	1 573	1 573	1 573	0
Övriga förvaltningsintäkter	396	319	77	478	478	632	154
SUMMA INTÄKTER	177 012	176 785	227	265 177	264 071	264 903	832
RÖRELSENS KOSTNADER							
Fastighetsskötsel	-21 026	-19 639	-1 387	-29 072	-32 041	-32 588	-547
Reparationer	-7 783	-9 333	1 550	-14 000	-14 000	-14 000	0
Taxebundna kostnader	-24 691	-25 118	427	-38 996	-40 190	-39 266	924
Administrativa kostnader	-14 495	-14 625	130	-21 937	-22 037	-23 481	-1 444
SUMMA DRIFTSKOSTNADER	-67 995	-68 715	720	-104 005	-108 268	-109 335	-1 067
Underhållskostnader	-58 026	-67 333	9 307	-101 000	-101 000	-101 000	0
Markavgifter	-15 185	-15 125	-60	-22 687	-22 693	-22 774	-81
Fastighetsskatt	-8 718	-8 731	13	-13 096	-13 096	-13 096	0
SUMMA UNDERHÅLL, AVGIFTER o SKATT	-81 929	-91 189	9 260	-136 783	-136 789	-136 870	-81
SUMMA KOSTNADER	-149 924	-159 904	9 980	-240 788	-245 057	-246 205	-1 148
DRIFTNETTO	27 088	16 881	10 207	24 389	19 014	18 698	-316
Fastighetsavskrivning	-17 563	-18 427	864	-27 640	-26 746	-26 809	-63
BRUTTORESULTAT	9 525	-1 546	11 071	-3 251	-7 732	-8 111	-379
Jämförelsestörande poster (reavinst/förlust)	0	0	0	0	0	0	0
RÖRELSERESULTAT	9 525	-1 546	11 071	-3 251	-7 732	-8 111	-379
FINANSIELLA POSTER							
Finansiella intäkter	202	157	45	235	230	214	-16
Finansiella kostnader	-14 284	-13 069	-1 215	-19 603	-23 015	-21 600	1 415
SUMMA FINANSIELLA POSTER	-14 082	-12 912	-1 170	-19 368	-22 785	-21 386	1 399
RESULTAT EFTER FINANSNETTO	-4 557	-14 458	9 901	-22 619	-30 517	-29 497	1 020

UNDERHÅLLSSPECIFIKATION 2011

Kategori	BUDGET 2011	Prognos 2 2011
Underhåll från investeringsplan / kostnadsförd andel	33 856	37 395
Övrigt underhåll; tekniskt, utvändigt och gemensamma utrymmen	45 856	48 317
Underhåll lokaler	3 288	3 288
Lägenhetsunderhåll	18 000	12 000
SUMMA	101 000	101 000

PLANERADE UPPRUSTNINGAR OCH INVESTERINGAR 2011

Underhåll från investeringsplan

Fastighet	Adress	Åtgärd	Investeringsbelopp	Investeringsbelopp	Kostnadsförd andel	Kostnadsförd andel
			Budget 2011	Prognos 2 2011	Budget	Prognos 2
			TKR	TKR	TKR	TKR
Vintertullen 21	Malmgårdsvägen 55	Ombyggnad	9 386	10 637	0	0
Bondesonen större 19	Nytorget 15	Stambyte, vent, el	9 900	10 047	9 900	10 047
Stenkolet 2	Stora Mejtens gränd 14	Hel ombyggnad	3 000	0	2 580	0
Cassiopea 6	Själågårdsgatan 6	Hel ombyggnad	4 000	3 800	3 040	608
Flintan, del av	Mäster Pers gränd 1	Hel ombyggnad	3 350	2 000	1 876	1 120
Flera	Flera	Förstudier ombyggnader	1 000	1 101	500	1 190
Flera	Flera	Fiber och tekniska installation	15 500	2 850	0	2 700
Memnon 4	Munkbrogatan 2	Grundförstärkning	4 064	3 175	0	0
Medusa 5	Triewaldsgränd 3	Hel renovering utvändigt	1 500	1 000	900	600
Stenbocken 7 och 8	Hornsg. 26 / Brännkyrkag. 15	Hel renovering utvändigt	7 200	10 000	4 320	6 000
Narcissus 4	Södra Bancogränd 3	Hel renovering utvändigt	3 000	2 350	1 800	1 410
Kattungen 1, del av	Bastugatan 36	Hel renovering utvändigt	2 500	6 200	1 500	3 720
Sandbacken större 14 och 16	Sandbacksg / Nytorgstatan 14	Hel renovering utvändigt	3 900	3 600	2 340	2 160
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	0	600	0
Överkikaren 1	Södermalmstorg 4	Hel renovering utvändigt	3 000	3 500	1 800	2 100
Haren 6	Gamla Lundagatan 6-16	Hel renovering utvändigt	1 000	600	600	360
Pollux 11	Stora Hoparegränd 6	Hel ombyggnad	0	4 000	0	3 280
SUMMA			76 800	68 360	33 856	37 395

AB Stadsholmen

Kommentarer till

Bokslut tertial 2 2011 och prognos 2 för helåret 2011.

Resultaträkning för utfall tertial 2 (januari-augusti) 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 82,7 mkr och prognostiseras till 123,8 mkr för helåret. Jämfört med budget beräknas intäkterna minska med 0,8 mkr varav 0,6 mkr utgörs av lägre hyreshöjning än budgeterat och 0,2 mkr avser ökade hyresbortfall p.g.a. ombyggnader.

Hysesintäkter för lokaler blev 92,8 mkr för tertial 2 och beräknas uppgå till 138,9 mkr för helåret. Intäkterna prognostiseras bli 0,4 mkr högre än budgeterat tack vare ökade hyror i samband med omförhandlingar under året.

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

Rörelsens kostnader

Kostnaderna för fastighetsskötsel inkl. reparationer uppgick tertial 2 till 28,8 mkr och bedöms för helåret bli 3,5 mkr högre än budget. Kostnadsökningen är främst hänförlig till borttagning av snö och istappar på tak under årets första månader. Även kostnaderna för serviceavtal har ökat.

Taxebundna kostnader uppgick tertial 2 till 24,7 mkr och beräknas uppgå till 39,3 mkr för helåret. Värmekostnaden prognostiseras öka med 0,3 mkr jämfört med budget i och med att årets första månader var kallare än normalt.

De administrativa kostnaderna uppgick till 14,5 mkr och bedöms för helåret uppgå till 23,5 mkr. Avvikelsen mot budget på 1,6 mkr beror främst på befarad hyresförlust för en större lokal.

Underhållskostnaderna uppgick till 58 mkr för perioden. Prognos för året beräknas till 101 mkr, vilket är i enlighet med budget. Omfördelning behöver dock ske i huvudsak mellan underhåll från investeringsplan och lägenhetsunderhåll. Se vidare nedan.

Underhåll från investeringsplan beräknas öka med 3,5 mkr. Budgeten inkluderade inte ombyggnaden av fastigheten Pollux 11 på Stora Hoparegränd 6. När budgeten fastställdes bedömde vi inte att evakuering 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, som redovisats i tertial 1 behövt senareläggas vilket gör att utfallet för året blir något lägre. Projektet Cassiopea 6 har även begränsats i omfattning vilket gör att en lägre andel av investeringen behöver kostnadsföras.

Delar av de budgeterade investeringarna i fiber och andra tekniska installationer senareläggs. Kostnaden för året blir dock högre än budget eftersom möjligheterna till aktivering i Stadsholmens småskaliga bestånd har visat sig vara mer begränsade än vad som bedömdes vid budgettillfället.

De utvändiga renoveringarna av fastigheterna Kattungen 1 på Bastugatan 36 samt Stenbocken 7-8 på Hornsgatan 26-32 beräknas bli dyrare än budget men uppvägs av lägre kostnader för andra projekt samt genom en omfördelning av medel från lägenhetsunderhåll.

Lägenhetsunderhållet prognostiseras minska med ytterligare 2 mkr jämfört med prognos 1 till totalt 12 mkr för året. Detta till följd av omprioriteringar enligt ovan samt viss kapacitetsbrist hos entreprenörer som gör att årets budgeterade volym inte till fullo kan uppnås.

Vad gäller underhåll för lokaler prognostiseras inga avvikelser för året.

Kostnaderna för markavgifter och fastighetsskatt uppgick till 23,9 mkr. Prognos för helåret beräknas ligga i linje med budget.

Kostnaden för fastighetsavskrivning uppgick till 17,6 mkr för tertiäl 2. Prognos för helåret beräknas bli 0,8 mkr lägre än budget eftersom vi räknar med lägre investeringar i fiber och tekniska installationer.

Driftnettot för perioden januari- augusti uppgick till 27,1 mkr och prognostiseras för helåret att bli 18,7 mkr, vilket är 5,7 mkr lägre än budget och 0,3 mkr lägre än föregående prognos.

Rörelseresultatet för perioden uppgick till 9,5 mkr och beräknas bli -8,1 mkr för helåret, vilket är 4,9 mkr lägre än budget och 0,4 mkr lägre än föregående prognos.

Finansiellt netto blev 14,1 mkr och prognostiseras till 21,4 mkr för helåret. Det högre ränteläget i början på året medför att de finansiella kostnaderna beräknas överstiga budget med 3,4 mkr. Prognosen för året beräknas bli 1,4 mkr bättre än föregående prognos.

Resultat efter finansnetto för perioden blev -4,6 mkr och beräknas uppgå till -29,5 mkr för helåret. Detta är en försämring med 6,9 mkr jämfört med budget och beror främst på ökade snöröjnings- samt räntekostnader. Jämfört med prognos 1 förbättras resultatet med 1 mkr.