



Handläggare: Christina Lillieborg
Telefon: 508 365 55

Bokslut tertial 1 och prognos 1 för helåret 2013

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Stadsholmen beslutar följande.

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

Stockholm den 28 maj 2013

Jonas Schneider
VD

Sammanfattning

Resultatet efter finansnetto t.o.m. tertial 1 uppgick till 10,5 mkr och bedöms för helåret till -16,7 mkr, vilket är en förbättring med 2,9 mkr jämfört med budget. Förbättringen hänförs främst till lägre finanskostnader, men även lägre kostnader för fastighetsskötsel och fastighetsskatt.

Ärendet

Bokslut tertial 1 2013 och prognos 1 för helåret 2013

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

Rörelsens intäkter

Hyresintäkter för bostäder tertial 1 blev 43,9 mkr vilket är 0,2 mkr bättre än budget. Prognosen för helåret beräknas till 131,5 mkr, vilket är en ökning med 0,4 mkr beroende på faktiskt utfall.

Hyresintäkter för lokaler blev 49,6 mkr för tertial 1 och beräknas uppgå till 151,3 mkr för helåret. Intäkterna prognostiseras bli 0,3 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.

Hyresintäkter för bilplatser uppgick till 0,8 tertial 1 varav 200 tkr avser 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 286,1 mkr, vilket är 0,8 mkr bättre än budget.

Rörelsens kostnader

Kostnaderna för *fastighetsskötsel* uppgick tertial 1 till 8,8 mkr vilket är 3,5 mkr lägre än budget främst beroende på lägre kostnader för takskottning och att trädgårdsåtgärder sker först senare under året. För helåret bedöms kostnaden understiga budget med 0,5 mkr beroende på de lägre kostnaderna för takskottning under tertial 1.

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 under kommande tertial.

Taxebundna kostnader uppgick tertial 1 till 17,9 mkr och beräknas uppgå till 37,9 mkr för helåret. Jämfört med budget är detta en ökning med 0,1 mkr beroende på högre värmekostnader under tertial 1.

De *administrativa kostnaderna* uppgick till 7,2 mkr och bedöms för helåret uppgå till 24,5 mkr, vilket är en ökning med 0,4 mkr beroende på ökade kostnader för hyresförluster för lokaler.

Underhållskostnaderna uppgick för perioden till 19,1 mkr. Prognos för helår beräknas till 111,3 mkr, vilket är i nivå med budget.

Underhåll från investeringsplan beräknas för året minska med 10,8 mkr jämfört med budget främst beroende på att ombyggnaden av Knäpersta 1 bedöms kunna aktiveras i väsentligt högre utsträckning än vad som bedömdes vid budgettillfället. Därtill tidigare läggs upprustningen av Katarinabacken 8 och en ökad kostnad tillkommer för den separata byggnaden som uppförs i samband med upprustningen av Mäster Pers gränd 1.

Omfördelning från investeringsplan sker i huvudsak till lägenhetsunderhåll samt till övrigt underhåll där kostnaderna för åtgärder för staket, portar samt radonsanering ökar. Totalt ökar det övriga underhållet med 7,6 mkr jämfört med budget.

Lägenhetsunderhållet ökar med 3,2 mkr jämfört med budget efter omfördelningen, bland annat för att hantera högre kostnader än bedömt för byte av äldre vitvaror.

Kostnaderna för *markavgifter och fastighetsskatt* uppgick till 12,4 mkr. Prognos för helåret beräknas understiga budget med 0,7 mkr främst beroende på att kostnaderna för fastighetsskatt bedöms bli lägre i samband med ny taxering.

Kostnaden för *fastighetsavskrivning* uppgick till 9,4 mkr. För helåret bedöms kostnaderna öka med 0,4 mkr jämfört med budget beroende på ökade aktiveringar.

Rörelsens kostnader uppgick för tertial 1 sammantaget till 69,1 mkr och prognostiseras till 256,3 mkr för helåret.

Driftnettot tertial 1 uppgick till 25,9 mkr och prognostiseras för helåret bli 29,8 mkr, vilket är 1,5 mkr bättre än budget.

Rörelseresultatet tertial 1 uppgick till 16,5 mkr och beräknas bli 0,9 mkr för helåret, vilket är 1 mkr bättre än budget.

Finansiellt netto tertial 1 blev 6 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 1 blev 10,5 mkr och beräknas uppgå till -16,7 mkr för helåret. Detta är en förbättring med 2,9 mkr jämfört med budget och beror främst på de lägre kapitalkostnaderna.

VD:s analys och bedömning

Budgeten är upprättad med utgångspunkt i avkastningskravet på 5 % på eget kapital. Till detta kommer under 2013 underhållsmedel inom den för Stadsholmen viktiga extra satsningen Stimulans för Stockholm. Budget följs som helhet i alla väsentligheter. Omfördelningar sker under året mellan olika underhållposter för att hantera förändringar och nödvändiga åtgärder. Bedömning av kostnader, intäkter och åtgärder kommenteras i ärendet under respektive post.

Bilagor

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

AB STADSHOLMEN

RESULTATRÄKNING tertial 1 2013 samt prognos helår 2013

<i>Belopp Tkr</i>	Ack Utfall	Ack Budget	Av- vikelse	Budget 2013	Prognos 1 2013	Av- vikelse
RÖRELSENS INTÄKTER						
Hysesintäkter bostäder	43 867	43 701	166	131 102	131 531	429
Hysesintäkter lokaler	49 551	50 537	-986	151 610	151 339	-271
Hysesintäkter bilplatser	828	628	200	1 883	1 878	-5
Övriga förvaltningsintäkter	813	230	583	690	1 332	642
SUMMA INTÄKTER	95 059	95 095	-36	285 285	286 080	795
RÖRELSENS KOSTNADER						
Fastighetsskötsel	-8 813	-12 286	3 473	-31 607	-31 107	500
Reparationer	-3 729	-5 000	1 271	-15 000	-15 000	0
Taxebundna kostnader	-17 930	-17 284	-646	-37 791	-37 898	-107
Administrativa kostnader	-7 243	-8 035	792	-24 106	-24 479	-373
SUMMA DRIFTSKOSTNADER	-37 715	-42 605	4 890	-108 504	-108 484	20
Underhållskostnader	-19 062	-37 095	18 033	-111 285	-111 304	-19
Markavgifter	-8 158	-8 087	-71	-24 260	-24 283	-23
Fastighetsskatt	-4 192	-4 318	126	-12 954	-12 256	698
SUMMA UNDERHÅLL, AVGIFTER o SKATT	-31 412	-49 500	18 088	-148 499	-147 843	656
SUMMA KOSTNADER	-69 127	-92 105	22 978	-257 003	-256 327	676
DRIFTNETTO	25 932	2 990	22 942	28 282	29 753	1 471
Fastighetsavskrivning	-9 418	-9 473	55	-28 419	-28 859	-440
BRUTTORESULTAT	16 514	-6 483	22 997	-137	894	1 031
Jämförelsestörande poster (reavinst/förlust)	0	0	0	0	0	0
RÖRELSERESULTAT	16 514	-6 483	22 997	-137	894	1 031
FINANSIELLA POSTER						
Finansiella intäkter	1	78	-77	235	280	45
Finansiella kostnader	-6 012	-6 583	571	-19 750	-17 900	1 850
SUMMA FINANSIELLA POSTER	-6 011	-6 505	494	-19 515	-17 620	1 895
RESULTAT EFTER FINANSNETTO	10 503	-12 988	23 491	-19 652	-16 726	2 926

UNDERHÅLLSSPECIFIKATION 2013

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

PLANERADE UPPRUSTNINGAR OCH INVESTERINGAR 2013

Underhåll från investeringsplan

Fastighet	Adress	Åtgärd	Investeringsbelopp Budget 2013	Investeringsbelopp Prognos 1 2013	Kostnadsförd andel Budget	Kostnadsförd andel Prognos 2
			TKR	TKR	TKR	TKR
Barnängens gård 1	Tegelviksgatan 44	Hel ombyggnad	4 000	2 000	880	440
Katarinabacken 8	Svartensgatan 31	Hel ombyggnad	4 889	9 962	2 445	4 981
Flintan, del av	Mäster Pers gränd 1	Hel ombyggnad	1 000	6 400	-	1 960
Flintan, del av	Bergsprängargränd 6	Hel ombyggnad	-	2 750	-	-
Knapersta 1; Gråbo	Knaperstavägen 1-3	Hel ombyggnad	20 753	13 986	15 564	1 818
Memnon 4	Munkbrogatan 2	Grundförstärkning	12 164	30 271	-	-
Flera	Flera	Förstudier ombyggnader	1 500	1 561	1 500	1 561
Flera	Flera	Tekniska installationer	100	500	-	500
Sandbacken större 14 -16	Sandbacksg./ Nytorgsgatan 14	Utvändig renovering	1 200	1 400	720	840
Daedalus 5	Kåkbrinken 11a	Utvändig renovering	3 000	2 700	1 800	1 620
Drottningen 12-13	Katarina Kyrkobacken 3-5	Utvändig renovering	2 400	2 400	1 440	1 440
Drottningen 2-3	Högbergsgatan 10-12	Utvändig renovering	1 600	1 150	960	690
Kristinebergs slott	Kristinebergs slottsv. 15-19	Utvändig renovering	3 000	3 000	1 800	1 800
Leopolds Lyra 1	Ålgrytevägen 90	Utvändig renovering	2 000	200	1 200	120
Milon 1	Munkbron 3	Utvändig renovering	1 000	100	600	60
Ormen större 7	Blecktornsgränd 10	Utvändig renovering	1 300	1 400	780	840
Stenbocken 7-8	Hornsgatan 26 A /Maria Trappgränd	Utvändig renovering	2 400	2 300	1 440	1 380
Stora Pryssan 2	Blecktornsgränd 1	Utvändig renovering	1 300	1 000	780	600
Sundsta gård 1	Sundstabacken 4,6	Utvändig renovering	2 800	2 800	1 680	1 680
Svalgången 7	Hornsgatan 34	Utvändig renovering	-	2 200	-	1 320
Örby Gård 2	Örby slottsväg 26	Utvändig renovering	1 400	-	840	-
SUMMA			67 806	88 080	34 429	23 650