



Till styrelsen

Stadsholmens verksamhetsplan och budget 2015

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Stadsholmen beslutar följande.

Budget och verksamhetsplan för 2015 godkänns under villkoret att AB Svenska Bostäders styrelse fastställer avkastningskrav.

Stockholm den 21 november 2014.

Jonas Schneider
VD

Sammanfattning

I ärendet redovisas Stadsholmens förslag till verksamhetsplan och budget för 2015.

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.

AB Svenska Bostäders styrelse har att fastställa avkastningskrav för dotterbolaget AB Stadsholmen.

Verksamhetsplan

Företagsövergripande mål

Verksamhetsplanen utgår från de strategiska mål som gäller för koncernen Svenska Bostäder. *Bilaga 1- Verksamhetsplan 2015 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 2015 handlar om att säkra en stabil balansräkning i syfte att långsiktigt hantera det eftersatta underhållsbehovet; att öka kundnöjdheten med förstärkt kundfokus genom återkopplingar, tillmötesgående, tydliggörande av det gemensamma bevarandeansvaret samt lägenhetsunderhåll.

Budget

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 visade att Stadsholmen successivt behövde komma upp till en underhållsnivå på i genomsnitt ca 100 mnkr/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. Stadsholmen gjorde mot den bakgrunden en förnyad inventering av underhållsbehovet för perioden 2014 - 2023. Den underhållsnivå som möjliggjordes genom satsningen Stimulans för Stockholm gav Stadsholmen möjlighet att tidigarelägga framförallt omfattande fasadprojekt. Den reviderade inventeringen indikerar ett motsvarande behov även för kommande tioårsperiod.

Med utgångspunkt i de utmaningar Stadsholmen arbetar med, är det angeläget att det ges utrymme för erforderliga underhållssatsningar även kommande år för att bevara fastigheternas ekonomiska och kulturhistoriska värden. Samtidigt behöver bostadshyrorna justeras för att bättre överensstämma med bruksvärdet och lokalhyresintäkterna måste bidra till att skapa utrymme för en tillräckligt hög underhållsnivå.

Intäkter

De *totala förvaltningsintäkterna* 296 mnkr; ökar med 1,2 mnkr jämfört med budget 2014. (5,6 mnkr jämfört med prognos 2, 2014, vilket beror främst på lägre årsutfall för bostadshyresintäkterna). Lokaler står för en mindre del av intäktsökningen då vi har flera stora intäktsbortfall i tomställda samt outhyrda lokaler. Som exempel kan nämnas en eventuell framtida grundförstärkning i Sturen Minsta 2.

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 hyrespotential.

De lokalförhandlingar som planeras ske under 2015 bedömer bolaget ge en svagare utveckling jämfört med de avtal som omförhandlades 2014. Under 2014 har bolaget noterat att det varit svårare att hålla etablerade nivåer uppe, speciellt för butikssegmentet. Även 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 2015 har påkallats, men utgör en betydande osäkerhetsfaktor i budgetantagandena.

Kostnader

Kostnaderna minskar med 8,6 mnkr till 234,5 mnkr, främst beroende på minskade kostnader för reparationer som en följd av förändrat regelverk. Kostnader för fastig-

hetsskötsel och de taxebundna kostnaderna minskar något jämfört med budget 2014, vilket hänför sig till en lägre kostnad för gårdsupprustningar samt lägre värmekostnad. De ökade administrativa kostnaderna avser bl.a. arbete med Stadsholmens arkiv samt utveckling av en kundstödsfunktion.

Under 2015 fortsätter tillämpningen av det nya regelverket för redovisning benämnt K3. Investeringar i fastigheter delas nu upp i fastighetskomponenter vilka har differentierade avskrivningstider. Av investeringsvolymen om 102 mnkr kommer projekt för ca 50 mnkr att slutföras under 2015.

Den totala *reparationskostnaden* 2015 uppgår till 99,6 mnkr. Det är en minskning med 9,6 mnkr och hänförs främst till förändrade redovisningsregler K3 där fler åtgärder i fastigheterna kategoriseras som investering.

Reparationer omfattar *Planerade arbeten i lägenhet, Akuta och förebyggande reparationer, Lokalanpassningar och Kostnadsfördel från projekt och uppdrag*

Planerade arbeten i lägenhet 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 kvarstår underhåll i 230 lägenheter där detta inte utförts sedan 1991-95. Stadsholmen påbörjade redan 2011 en särskild satsning för att åtgärda detta behov. Satsningen fortsätter 2015 och ligger i plan även för kommande år. Vi byter successivt även alla vitvaror som är äldre än 20 år, antingen som separat åtgärd eller i samband med andra planerade arbeten i lägenheterna.

Akuta och förebyggande reparationer innefattar, utöver de akuta reparationerna, även upprustningar av den mycket omfattande volymen plank och staket samt av hyresgästerna efterfrågade åtgärder för trygghet och säkerhet.

Lokalanpassningarna är nödvändiga för att åstadkomma ändamålsenliga lokaler utifrån vad som är möjligt med hänsyn till de kulturhistoriska värdena. Den redovisade kostnaden om 4,7 mkr utgör den kostnadsförda delen av en högre utgift/investering som aktiveras. Här ingår ombyggnad av tre barnstugor.

Kostnadsfördel från projekt och uppdrag inrymmer; byte och upprustning av tekniska installationer; åtgärder efter myndighetskrav; radonsanering samt utvändigt renovering av ett femtiotal fastigheter.

Kostnaden för skatter och markavgifter, 40,7 mnkr, är en ökning med 1,9 mnkr jämfört med budget för 2014

Bilagor

1. Verksamhetsplan 2015 med mål, aktiviteter och riskanalys.
 2. Resultaträkning 2015.
 3. Investeringar i fastigheter 2015.
-



STADSHOLMEN

Verksamhetsplan 2015

Stadsholmen

1 Förutsättningar

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

Kulturrehistoriskt 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.

Kulturrehistoriska 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.

Inom bolaget har noterats att det under de senaste månaderna varit svårare att hålla etablerade hyresnivåer uppe och att uthyrningar av enskilda objekt tar längre tid än under senare år. 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 hade vid överförandet eftersatt underhåll och i många fall även otidsenliga hyresvillkor. Det har varit och är även kommande år en 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.

Många *gårdar och trädgårdar* har betydande kulturrehistoriska 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. Genomförandet är kostsamt; årligen knappt 2 mkr i genomsnitt.

Bestånd

	Bostäder		Lokaler		
	Antal	Yta	Antal	Yta	Bilplatser
	1 631	110 526	810	87 997	215

1.2 Organisation

Befattning	Antal 2013	Antal 2014
VD	1	1
Förvaltningschef	1	1
Fastighetsingenjörer	3	3
Förvaltare	3	3
Ekonom	1	1
Lokaluthyrare	2	2
Bostadsuthyrare	1	1
Förvaltningsassistent	1	1
Bovärd	8	8
Totalt:	21	21

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: Den 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 2015	Prognos helår T2 2014
Vi har Storstockholms nöjdaste kunder	 Serviceindex, bostäder	82,5	81,7
	 Produktindex, bostäder	76,0	75,5
	 Serviceindex lokaler	77,5	76,8
	 Produktindex lokaler	82,0	81,5
Vi erbjuder attraktiva boendemiljöer	 Trygghetsindex, bostäder	79,5	78,7
Vi har ett väl underhållet och energieffektivt bestånd	Antal uppgraderade bostadslägenheter	140	130
	 Antal påbörjade lägenheter i helombyggnader	42	34
	 Antal färdigställda lägenheter i helombyggnader	9	14
	 Värmeanvändning, kWh/kvm, rull 12-mån	187	187,4
Vi är lönsamma	 Resultat efter finansiella poster, tkr	27410	52 371
Vi har motiverade medarbetare	 Aktivt medskapandeindex AMI (Stadens undersökning)	88	87

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 servicebetyg. Arbetet med ökat kundfokus ska fortsätta kommande år. Bolaget är i en process att skapa en plattform för att bygga och stärka varumärket Stadsholmen och därmed bidra till koncernens resultat på ett tydligare sätt. Projektarbetet övergår under kommande år till ett strategiskt vardagsarbete med genomförande av varumärkesförstärkta aktiviteter. Bolaget arbetar vidare med att skapa system för hantering av bl.a. inkommande ärenden i syfte att förbättra statistikunderlaget och för att skapa förutsättning för mer träffsäkra åtgärder.

Fokusområden är varumärkesbyggande med bemötande, lägenhetsunderhåll, utemiljö och ökad trygghet i allmänna utrymmen.

Stadsholmen är i stort behov av att satsa på **underhåll och teknisk upprustning**. Med tidigare års "Stimulans för Stockholm" har åtgärder kunnat tidigareläggas, framförallt fasadåtgärder. Stadsholmen har reviderat den långsiktiga underhållsplanen och bedömningen är att underhållet behöver läggas fast på motsvarande höga nivå även framöver för att bevara fastigheternas ekonomiska och kulturhistoriska värden. Att säkerställa tillräckliga hyresintäkter från bostadslägenheterna, men framför allt från lokalerna är avgörande för att klara uppdraget.

Stadsholmen hanterar lägenhetsunderhållet successivt enligt en grundplan. Även i samband med omflyttningar åtgärdas lägenheter som har ett nära förestående utförandeår. Även under 2015 kommer vitvaror äldre än 20 år att bytas ut.

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

Stadsholmen arbetar aktivt med både **intäkts- och kostnadssidan**. Beståndet är mycket attraktivt med en hög hyrespotential beroende på ett bruksvärdesunderskott i hyressättningen. En förutsättning för att Stadsholmen ska kunna utföra underhåll utifrån de behov som finns, är en positiv utveckling såväl för lokaler som för bostäder. För närvarande pågår installation av fiber i både bostadslägenheter och lokaler. För bostadshyresgästerna har separat avtal tecknats med Hyresgästföreningen. För lokalhyresgästerna justeras hyran i samband med att avtalen blir uppsägningsbara för villkorsändring, i enlighet med den modell som låg till grund för beslut om fiberinvestering 2013. Hyresjusteringen måste göras på samtliga lokalhyresavtal successivt för att säkra investeringen.

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.

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 inom koncernen präglas av värdeorden resultatorienterad, handlingskraftig, kommunikativ och lyhörd. Ett fortsatt kundfokus och kompetensuppbyggnad stärker bilden av företaget utåt och bidrar till en ökad tydlighet inom organisationen. I det pågående varumärkesarbetet kommer roller och ansvarsfördelning ytterligare att konkretiseras. Stadsholmens värdegrund tar sin utgångspunkt i passionerade medarbetare, som agerar på ett pålitligt och respektfullt sätt. Det är också vad vi vill att våra hyresgäster, entreprenörer och andra i branschen ska uppleva att bolaget står för.

Övergripande mål	Strategier
Vi har Storstockholms nöjdaste kunder	Strukturerat arbete för att stärka varumärket Stadsholmen. Fokusområden är bemötande, lägenhetsunderhåll, utemiljö, lokal information och ökad trygghet i allmänna utrymmen.
Vi erbjuder attraktiva boendemiljöer	Fokus på underhåll både i lägenheter och i fastigheterna i övrigt samt åtgärder för ökad trygghet och säkerhet och uppgradering av gårdsmiljöer.
Vi har ett väl underhållet och energieffektivt bestånd	Storsatsning på underhåll och teknisk upprustning. Revidering av den långsiktiga underhållsplanen där underhållet bör läggas fast på en högre nivå även på sikt.
Vi är lönsamma	Aktivt arbete med både intäkts- och kostnadssidan. Hantering av den långsiktiga hyresutvecklingspotentialen på lokalsidan samt säkring av fiberinvesteringen.
Vi har motiverade medarbetare	Framtagande av ett tydligare varumärke med 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	Förvaltare	2015-01-01	2015-12-31
Rondering bovärdar och tjänstemän 10 gånger per år	Förvaltare	2015-01-01	2015-12-31
Förstärkt kundfokus	Förvaltningschef	2015-01-01	2015-12-31
Lägenhetsunderhåll i 140 lägenheter	Förvaltare	2015-01-01	2015-12-31
Byte av äldre vitvaror	Förvaltare	2015-01-01	2015-12-31
Besiktning i samband med inflyttning i lokaler	Förvaltningschef	2015-01-01	2015-12-31
Förtydliga hantering och ansvar för ändringar i lokaler	Förvaltningschef	2015-01-01	2015-12-31
Upprustning av teknisk standard i lokaler	Förvaltningschef	2015-01-01	2015-12-31

Stadsholmens hyresgäster är överlag mycket nöjda med sin bostad och sin lokal. Företaget har höga betyg för bland annat tillgänglighet, skötsel av tvättstugor och städning av trapphus och hjälp när det behövs. Betygen har ökat under senare år. Hyresgästerna har synpunkter på bland annat underhållet av lägenheter, trapphus och källsortering.

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 företagets lokalhyresgäster.

Kulturhistoriskt värdefulla fastigheter har ofta stora värden, men kan ha vissa begränsningar gällande förändringar. Om ett hyresgästönskemål av antikvariska eller andra skäl inte är möjligt att tillgodose måste vi kunna förklara varför och stå för detta. Stadsholmen ska värna stadens kulturfastigheter och har därför upparbetat en samlad kompetens för att göra korrekta avvägningar i syfte att långsiktigt säkerställa det specifika uppdraget.

4.2 Vi erbjuder attraktiva boendemiljöer

Aktiviteter	Uppföljningsansvarig	Startdatum	Slutdatum
Säkerhets- och trygghetsåtgärder i allmänna utrymmen	Förvaltare	2015-01-01	2015-12-31
Trapphusrenovering	Förvaltningschef	2015-01-01	2015-12-31
Uppgradering av gårdar	Förvaltningschef	2015-01-01	2015-12-31
Bevakning soprum	Förvaltare	2015-01-01	2015-12-31

Stadsholmens fastigheter är attraktiva ur många aspekter inte minst med sina lägen och de kulturhistoriska miljöerna.

Inbrottsrisk i allmänna utrymmen och förråd kan skapa otrygghet hos hyresgästerna. Att hitta trygga *skalskydd* som är förenade med varsamhet kräver individuell hantering.

Hyresgästerna har under åren varit mindre nöjda med *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 då även gårdarna ingår i fastigheterna. Att hantera dessa önskemål över tid är en utmaning. Satsningen på uppgradering av gårdsmiljöer fortsätter. Även satsningen på renovering av trapphus fortsätter under 2015.

4.3 Vi har ett väl underhållet och energieffektivt bestånd

Aktiviteter	Uppföljningsansvarig	Startdatum	Slutdatum
Ökad satsning på teknisk upprustning och stambyten	Förvaltningschef	2015-01-01	2015-12-31
Planerat yttre underhåll	Förvaltningschef	2015-01-01	2015-12-31
Teknisk upprustning	Förvaltningschef	2015-01-01	2015-12-31
Temperaturmätning i lägenheter oktober t o m mars	Förvaltningschef	2015-01-01	2015-12-31
Rensning av ventilationskanaler som förebyggande OVK-åtgärd	Förvaltningschef	2015-01-01	2015-12-31
Radonsanering	Förvaltningschef	2015-01-01	2015-12-31

Stadsholmens största långsiktiga utmaning är att hantera *underhållsbehovet* på ett bra sätt. Det är av största vikt att underhållsskulden inte fortsätter att skjutas framåt i tiden. Underhåll som inte hanteras i tid riskerar att leda till ökade akuta reparationer och därmed ökade kostnader och dessutom missnöjda hyresgäster. Det kan också i värsta fall leda till skador på byggnader och miljöer som är svåra att reparera.

Fastigheternas karaktär, småskalighet och geografiska spridning innebär högre kostnader än i ett konventionellt fastighetsbestånd. Ett tydligt exempel är den mycket stora mängd staket och plank som kontinuerligt måste åtgärdas; ett årligt behov och kostnad motsvarande ca 4 mnkr.

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 en ansenlig del av de totala driftkostnaderna. Minskad värmekostnad, med utlovad god värmekomfort för hyresgäster, är en prioriterad uppgift och bolaget investerar i s.k. referensgivare för att kunna styra och säkra denna process.

4.4 Vi är lönsamma

Aktiviteter	Uppföljningsansvarig	Startdatum	Slutdatum
Hantera den långsiktiga hyresutvecklingspotentialen på lokalsidan	Förvaltningschef	2015-01-01	2015-12-31
Säkerställa fiberinvesteringen i samtliga lokalavtal	Förvaltningschef	2015-01-01	2015-12-31
Anpassning av lokalhyror i samband med byten	Förvaltningschef	2015-01-01	2015-12-31
Månadsvisa bovärds- och förvaltarrapporter	Förvaltare/Förvaltningschef	2015-01-01	2015-12-31
Beslutsunderlag för alla åtgärder > 100 tkr	Förvaltningschef	2015-01-01	2015-12-31
Analys av underhållsbehov för kommande 10 år	Förvaltningschef	2015-01-01	2015-12-31

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.

Av förklarliga skäl kan verksamheten inte bedrivas med samma nyckeltal som i ett storskaligt och mer samlat fastighetsbestånd vad gäller fastighetsskötsel, underhåll, uppvärmning m.m. Beståndets beskaffenhet och läge innebär att även andra kostnader är avsevärt högre än i moderbolaget; till exempel försäkringspremie, markavgifter och fastighetsskatt.

Konstruktionen för den fiberinvestering som kommunfullmäktige fattat inriktningsbeslut om och där styrelsen fattat konkret investeringsbeslut om, innebär att intäkten från lokalerna säkras löpande genom omförhandling av samtliga avtal inom gällande avtalsperiod.

4.5 Vi har motiverade medarbetare

Aktiviteter	Uppföljningsansvarig	Startdatum	Slutdatum
Aktivt medarbetarskap	Förvaltningschef	2015-01-01	2015-12-31
Varumärkesarbete för ökat ansvarstagande	Förvaltningschef	2015-01-01	2015-12-31

I företagets kärnverksamhet är det sällan möjligt att tillämpa generella lösningar, utan det krävs istället individuell problemlösning. Det innebär att samtliga medarbetare måste 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. juridiska eller antikvariska hänsyn. Våra medarbetare måste vara flexibla, strukturerade och ha god samarbetsförmåga för att vi ska få nöjda kunder.

Både hyresgäster och organisationen vinner på att *problemlösning sker så nära kunden som möjligt*. För den enskilde medarbetaren innebär det en starkt självkänsla och ökad motivation om man kan lösa uppgiften själv.

I det pågående varumärkesarbetet kommer samarbetet i gruppen och alla medarbetares roller och ansvar att konkretiseras för att Stadsholmen ska leva upp till utställda löften.

5 Riskanalys

Övergripande mål	Risk	Sannolikhet	Konsekvens	R-tal
Vi har Storstockholms nöjdaste kunder	För lågt kundfokus	3	5	15
	Beroende av entreprenörer	4	4	16
Vi erbjuder attraktiva boendemiljöer	Avvägning mellan hyresgästers önskemål och varsamhet och kulturhistoriska hänsyn	3	4	12
Vi har ett väl underhållet och energieffektivt bestånd	Höga underhållskostnader	4	5	20
Vi är lönsamma	Beroende av utvecklingen på lokalmarknaden	4	5	20
	Osäker kostnadsutveckling	3	4	12
	Stora objekt riskabla	3	5	15
Vi har motiverade medarbetare	Arbetsledning	2	4	8
	Personalförändring	4	5	20

AB STADSHOLMEN
RESULTATRÄKNING 2015

BILAGA 2

<i>Belopp Tkr</i>	Budget 2015	Budget 2014	Prognos 2 2014
RÖRELSENS INTÄKTER			
Hysesintäkter bostäder	136 924	134 457	132 419
Hysesintäkter lokaler	155 474	157 048	154 803
Hysesintäkter bilplatser	1 985	1 785	1 907
Övriga förvaltningsintäkter	1 815	1 693	1 498
SUMMA INTÄKTER	296 198	294 983	290 627
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetsskötsel	-30 673	-31 914	-27 159
Reparationer (inklusive tidigare underhållskostnader)	-99 555	-109 163	-80 010
Taxebundna kostnader	-37 160	-37 781	-35 896
Administrativa kostnader	-26 397	-25 470	-24 702
SUMMA DRIFTSKOSTNADER	-193 785	-204 328	-167 767
Markavgifter	-26 472	-24 774	-24 660
Fastighetsskatt	-14 243	-14 010	-14 065
SUMMA UNDERHÅLL, AVGIFTER o SKATT	-40 715	-38 784	-38 725
SUMMA KOSTNADER	-234 500	-243 112	-206 492
DRIFTNETTO	61 698	51 871	84 135
Fastighetsavskrivning	-16 833	-30 481	-14 420
BRUTTORESULTAT	44 865	21 390	69 715
Jämförelsestörande poster (reavinst/förlust)	0	0	0
RÖRELSERESULTAT	44 865	21 390	69 715
FINANSIELLA POSTER			
Finansiella intäkter	295	260	315
Finansiella kostnader	-13 850	-19 450	-17 660
SUMMA FINANSIELLA POSTER	-13 555	-19 190	-17 345
RESULTAT EFTER FINANSNETTO	31 310	2 200	52 370

Inversteringar i fastigheter under 2015	Budget 2015
Större ombyggnadsprojekt	89 466
Större lägenhetsinvesteringar	12 325
Tillvalsinvesteringar i lägenhet beslutade av hyresgästen som får förhöjd hyra för den specifika investeringen	450
Totalt	102 241

Av de totala investeringarna som pågår i Stadsholmen under 2015 kommer projekt för ca 50 000 mnkr slutföras och därmed börja belasta resultatet under 2015.