



Handläggare: Christina Lillieborg
Telefon: 5086 6555

Till styrelsen

Uppföljning av budget och verksamhetsmål 2014

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Stadsholmen beslutar följande.

Rapporten avseende uppföljning av budget och verksamhetsmål för 2014 godkänns.

Vällingby den 6 februari 2015

Pelle Björklund
VD

Ärendet

Bifogat föreligger en rapport med jämförelse av utfall 2014 mot budget och mål.

Budgeten 2014 byggde på ett avkastningskrav på 2 % på eget kapital, vilket indikerar ett resultat efter finansnetto på 2,2 mnkr. Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt uppgår till 60,6 mnkr. Resultatförbättringen beror främst på implementering av det nya redovisningsregelverket K3, vilket innebär att större del av åtgärd på fastighet behandlas som investering och därmed ger resultatpåverkan på längre sikt.

Bilagor

1. Uppföljning av budget och verksamhetsmål 2014
 2. Resultatrapport 2014
 3. Verksamhetsberättelse 2014
-

Uppföljning av budget och verksamhetsmål 2014

UPPFÖLJNING AV BUDGET

Uppföljning av utfall jämfört med budget 2014; se resultaträkning 2014 bilaga 2.

Årsutfall efter bokslutsdispositioner och före skatt

Resultatet uppgår till 57,7 mnkr, jämfört med budget om 46,5 mnkr. Differensen hänför sig till lägre driftskostnader, där fastighetsskötsel, reparationer och taxebundna kostnader i fallande ordning står för majoriteten av den positiva avvikelsen.

Intäkter

De totala intäkterna uppgår till 290,9 mnkr mot budgeterade 295 mnkr.

Intäkterna netto för bostäder uppgår till 132,8 mnkr mot budgeterade 134,5 mnkr. Lägre hyreshöjningar förklarar denna differens.

Intäkterna netto för lokaler uppgår till 154,8 mnkr mot budgeterade 157 mnkr. Flera stora lokaler har varit svåra att hyra ut. Framflyttade tillträden samt ofrivillig tomställning i samband med utredning av fastighet förklarar det lägre utfallet.

Intäkterna netto för bilplatser uppgår till 1,9 mnkr mot budgeterade 1,7 mnkr.

Övriga intäkter uppgår till 1,4 mnkr mot budgeterade 1,7 mnkr. En hyresgäst med ett avtal att återbetala en tidigare skuld gick under året i konkurs.

Driftkostnader

Driftkostnader blev totalt 159,3 mnkr mot budgeterade 175 mnkr, 15,7 mnkr lägre än budgeterat och fördelar sig enligt nedan.

Kostnaden för fastighetsskötsel uppgår till 25,5 mnkr mot budgeterade 31,9 mnkr, främst beroende på lägre kostnader för takskottning och senareläggning av trädvårdsplan.

Kostnaden för reparationer 75,7 mnkr mot budgeterade 79,8 mnkr. Den lägre kostnaden beror på att flera fasad- och fönsterprojekt blev försenade samt att ett antal projekt hade en lägre kostnad än budgeterat.

De taxebundna kostnaderna (vatten, el, gas, värme och sophantering) uppgår till 34 mnkr mot budgeterade 37,8 mnkr. Den positiva avvikelsen beror främst på lägre värmeförbrukning p.g.a. varmare klimat 2,2 mnkr. Prissäkrad el gav ett lägre utfall 1,2 mnkr. Övriga poster har mindre avvikelser om totalt 0,4 mnkr.

De administrativa kostnaderna uppgår till 24,1 mnkr mot budgeterade 25,5 mnkr. Minskningen beror främst på lägre personalkostnader p.g.a. sjukskrivningar samt att skriften *Ett Stockholmskt Kulturarv* och det planerade projektet för gemensam kundmottagning senarelagts till 2015.

Driftnetto blev 92,8 mnkr mot budgeterade 81,3 mnkr.

Fastighetsskatt och markavgifter

Fastighetsskatten uppgår till 14,1 mnkr mot budgeterade 14 mnkr.

Markavgifter uppgår till 24,7 mnkr mot budgeterade 24,8 mnkr.

Fastighetsavskrivningar

Fastighetsavskrivningar uppgår till 15 mnkr mot budgeterade 15,6 mnkr.

Finansiella poster

Finansnettot uppgår till 17,3 mnkr mot budgeterade 19,2 mnkr, beroende på lägre räntekostnader.

UPPFÖLJNING AV VERKSAMHETSMÅL

Uppföljning av verksamhetsmål framgår av bifogade verksamhetsberättelse; bilaga 3. Här redovisas även kommentarer om de aktiviteter som genomfört under året för att uppnå målen.

RESULTATRÄKNING tertial 2 2014 samt prognos helår 2014

<i>Belopp Tkr</i>	Ack Utfall	Budget 2014	Av- vikelse	Prognos 2 2014	Av- vikelse
RÖRELSSENS INTÄKTER					
Hysesintäkter bostäder	132 810	134 457	-1 647	132 419	-2 038
Hysesintäkter lokaler	154 773	157 048	-2 275	154 803	-2 245
Hysesintäkter bilplatser	1 927	1 785	142	1 907	122
Övriga förvaltningsintäkter	1 421	1 693	-272	1 498	-195
SUMMA INTÄKTER	290 931	294 983	-4 052	290 627	-4 356
RÖRELSSENS KOSTNADER					
Fastighetsskötsel	-25 513	-31 915	6 402	-27 159	4 756
Reparationer (inklusive tidigare underhållskostnader)	-75 743	-79 760	4 017	-80 010	-250
Taxebundna kostnader	-33 974	-37 780	3 806	-35 896	1 884
Administrativa kostnader	-24 084	-25 470	1 386	-24 702	768
SUMMA DRIFTSKOSTNADER	-159 314	-174 925	15 611	-167 766	7 158
Markavgifter	-24 716	-24 774	58	-24 660	114
Fastighetsskatt	-14 072	-14 010	-62	-14 065	-55
SUMMA UNDERHÅLL, AVGIFTER o SKATT	-38 788	-38 784	-4	-38 725	59
SUMMA KOSTNADER	-198 102	-213 709	15 607	-206 491	7 217
DRIFTNETTO	92 829	81 274	11 555	84 136	2 861
Fastighetsavskrivning	-14 962	-15 582	620	-14 420	1 162
BRUTTORESULTAT	77 867	65 692	12 175	69 716	4 023
Jämförelsestörande poster (reavinst/förlust)	0	0	0	0	0
RÖRELSERESULTAT	77 867	65 692	12 175	69 716	4 023
FINANSIELLA POSTER					
Finansiella intäkter	323	260	63	315	55
Finansiella kostnader	-17 599	-19 450	1 851	-17 660	1 790
SUMMA FINANSIELLA POSTER	-17 276	-19 190	1 914	-17 345	1 845
RESULTAT EFTER FINANSNETTO	60 591	46 502	14 089	52 371	5 868



STADSHOLMEN

Verksamhetsberättelse 2014

1 Mål/Nyckeltal

1.1 Vi har Storstockholms nöjdaste kunder

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Ack/rull utfall	Ack budget	Årsmål	Prognos helår	Utf fg år
  Serviceindex, bostäder	Tertial		81,7		79	81,7	
  Produktindex, bostäder	Tertial		75,5		76	75,5	
  Serviceindex lokaler	Tertial		76,8		77	76,8	
  Produktindex lokaler	Tertial		81,5		77	81,5	
 Avflyttning bostäder, %	Månad		4,5				
 Vakanser, lokaler %	Månad		2,8				
 Antal avhysningar	Månad	2					
 Antal avhysningar - varav hyresskuld	Månad	1					
 Antal avhysningar - varav övrigt	Månad	1					
 Anträffbarhet bovärdar, %	Månad	66,4					
 Antal samtal till boförmedlare/kundtjänst	Månad	355					
 Anträffbarhet boförmedlare, %	Månad	64,4			80		

1.2 Vi erbjuder attraktiva boendemiljöer

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Ack/rull utfall	Ack budget	Årsmål	Prognos helår	Utf fg år
  Trygghetsindex, bostäder	Tertial		78,7		78,5	78,7	

1.3 Vi har ett väl underhållet och energieffektivt bestånd

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Ack/rull utfall	Ack budget	Årsmål	Prognos helår	Utf fg år
  Antal uppgraderade bostadslägenheter	Månad	19	141		140		
  Antal påbörjade lägenheter i helombyggnader	Tertial	0	34		34	34	
  Antal färdigställda lägenheter i	Tertial		14		14	14	

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Ack/rull utfall	Ack budget	Årsmål	Prognos helår	Utf fg år
helombyggnader							
  Värmeanvändning, kWh/kvm, rull 12-mån	Månad		186,8		193,8		
  Inomhusmiljöindex	Månad		90		90		

1.4 Vi är lönsamma

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Ack/rull utfall	Ack budget	Årsmål	Prognos helår	Utf fg år
  Resultat efter finansiella poster, tkr	Månad	60 591	61 609	45 729	45 729		
 Bokfört värde fastigheter, mkr	Månad	948					
 Investeringar under året, mkr	Månad	93	94	118	118		
 Antal bostäder utan intäkt	Månad	20					
 Kostnad för processförluster (3081), tkr	Månad	156			175		
 Kostnad för tomställda bostäder (3084), tkr	Månad	2 155			2 520		
 Utestående fordringar, % av debiterat	Kvartal	9					
 Konstaterade hyresförluster, tkr (kto 6351)	Kvartal		17				
 Antal inkassokrav, bostad och lokal	Månad	12	360				
  Driftnetto exkl markavgifter och fastighetsskatt, kr/m2	Månad	43	663	601	601		

1.4.1 Ekonomitabell

Mkr	Ack utfall	Ack budget	Budget helår	Prognosbedömn Föreg mån	Prognosbedömn Innev mån
Intäkter	291	294	294	291	291
Driftkostnad	159	175	175	159	159
Driftnetto exkl markavg o fast skatt	132	119	119	132	132

1.5 Vi har motiverade medarbetare

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Ack/rull utfall	Ack budget	Årsmål	Prognos helår	Utf fg år
  Aktivt medskapandeindex	Tertial		78		87	87	

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Ack/rull utfall	Ack budget	Årsmål	Prognos helår	Utf fg år
AMI (Stadens undersökning)							
■ Sjukfrånvaro, %, rull 12-mån	Tertial		7,3			6,3	

1.6 Fastighetsinformation

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Ack/rull utfall	Ack budget	Årsmål	Prognos helår	Utf fg år
■ Yta bostäder, tusentals kvm	Månad	111	111				
■ Yta lokaler, tusentals kvm	Månad	88	88				
■ Totalyta, tusentals kvm	Månad	199	199				
■ Antal lägenheter	Månad	1 631					
■ Antal lokaler	Månad	811					
■ Antal bilplatser	Månad	69					

2 Aktiviteter

2.1 Vi har Storstockholms nöjdaste kunder

Vi har följt vår aktivitetsplan och i viss fall överträffat vår mål. Serviceindex för både bostäder och lokaler har ökat under året och dessutom överträffat de uppsatta målen. Även produktindex har ökat, dock nådde vi inte riktigt upp till de uppsatta målen.

Vi har tillsammans med SB arbetat med att öka vår tillgänglighet genom en gemensam kanal in för felanmälningar. Projektet beräknas kunna avslutas 2015.

Uppskattade åtgärder är uppgraderingen av ytskikt i 141 lägenheter och det systematiska bytet av äldre vitvaror; 127 st.

Vi har även arbetat systematiskt med att tydliggöra ansvarsfördelningen mellan oss och våra lokalhyresgäster.

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Uppföljningsansvarig	Analys
 Bovärdarna skall sätta upp generell trapphusinformation 10 gånger per år	2014-01-01	2014-12-31	Christina Lillieborg	2015-01-13 Totalt har 84 informationer satts upp i våra trapphus under 2014.
 Rondering bovärdar och tjänstemän 10 gånger per år	2014-01-01	2014-12-31	Christina Lillieborg	2015-01-13 90 gemensamma ronderingar har genomförts under året.
 Förstärkt kundfokus	2014-01-01	2014-12-31	Christina Lillieborg	2015-01-13 Projektet "Servicegrad 100" pågår sedan våren 2014 med inriktning mot en kanal in för våra hyresgäster i syfte att öka tillgänglighet och utförande av felanmälningar. Projektets genomförande senareläggs till våren 2015. Fram till dess ska bovärdsrutiner gås igenom och förtydligas. Arbetet med Stadsholmens varumärke har resulterat i en intern skrift som klargör hur vi

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Uppföljningsansvarig	Analys
				ska agera för att hålla vad vi lovar våra hyresgäster. Arbetet med imlementering pågår och avslutas under första kvartalet 2015.
 Lägenhetsunderhåll i 140 lägenheter	2014-01-01	2014-12-31	Christina Lillieborg	2015-01-13 Totalt har 141 lägenheter upgraderats under året.
 Byte av äldre vitvaror	2014-01-01	2014-12-31	Christina Lillieborg	2015-01-13 Totalt har 127 vitvaror äldre än 20 år bytts ut. I beståndet finns ytterligare vitvaror som är äldre än 20 år, men dessa hyresgäster har inte önskat utbyte.
 Besiktning i samband med inflyttning i lokaler	2014-01-01	2014-12-31	Christina Lillieborg	2015-01-13 Det är viktigt att hyresgäster har realistiska förväntningar och att vi är tydliga med ansvarsfördelning. Lokaluthyrare och bovärd träffar gemensamt ny hyresgäst och besiktigar lokalen och informerar om förutsättningarna för förhyrningen. Detta har skett vid alla byten exkl lager och förråd.
 Förtydliga hantering och ansvar för ändringar i lokaler	2014-01-01	2014-12-31	Christina Lillieborg	2015-01-13 Krav på vårt skriftliga medgivande följs i princip. Under året har ett olyckligt undantag dessvärre förekommit där värdefulla inredningsdetaljer försvunnit trots tydlig information om att det inte är tillåtet. Vi har utkrävt skadestånd för detta.
 Upprustning av teknisk standard i lokaler	2014-01-01	2014-12-31	Christina Lillieborg	2015-01-13 Sker i varierad omfattning . Teknisk uppgradering är av byggnadshistoriska skäl inte alltid möjlig att åstadskomma enligt hyresgästers önskemål. Vi har där så varit möjligt erbjudit alternativa lösningar med mindre fysiska ingrepp.

2.2 Vi erbjuder attraktiva boendemiljöer

Med hyresgästenkäterna som underlag planerar vi varje år våra aktiviteter. Under några år har hyresgästerna bland annat haft önskemål om trygghetsskapande åtgärder och uppgradering av sina gårdsmiljöer.

Vi har under året följt och i vissa avseenden överträffat aktivitetsplanen. Säkerhets- och trygghetsåtgärder har utförts i 77 mot planerade 40 fastigheter, 13 mot planerade 9 trapphus har renoverats och 6 planerade gårdar har uppgraderats. Dessutom har vi haft kontinuerlig bevakning av våra soprum.

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Uppföljningsansvarig	Analys
 Säkerhets- och trygghetsåtgärder i allmänna utrymmen	2013-01-01	2013-12-31	Christina Lillieborg	2015-01-13 Målet om att 40 fastigheter skulle omfattas av säkerhets-

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Uppföljningsansvarig	Analys
				och trygghetsåtgärder har vida överträffats genom att 77 fastigheter blivit föremål för åtgärder..
 Trapphusrenovering	2014-01-01	2014-12-31	Christina Lillieborg	2015-01-13 Vi utförde 13 trapphusrenoveringar, vilket är några fler än vad vi tidigare bedömde att vi skulle kunna utföra.
 Uppgradering av gårdar	2014-01-01	2014-12-31	Christina Lillieborg	2015-01-13 Vi har totalt rustat 6 gårdar under året. Utförandet har varierat beroende på respektive gårds förutsättningar. Oftast har det handlat om ny markbeläggning samt komplettering av växter och grönytor.
 Bevakning soprum	2014-01-31	2014-12-31	Christina Lillieborg	2015-01-13 Alla soprum ronderas kontinuerligt, där varje utrymme besiktigas varje vecka. Akuta behov som noteras har åtgärdats.

2.3 Vi har ett väl underhållet och energieffektivt bestånd

Vi har utfört ett omfattande yttre underhåll i 63 fastigheter, slutfört ombyggnad av tre fastigheter med totalt 14 lägenheter, påbörjat ombyggnad av tre fastigheter med drygt 20 lägenheter och byggt om 9 ventilations- respektive elanläggningar.

Temperaturmätningar har gjorts i knappt 500 lägenheter, vilka visar att vi håller den utlovade innetemperaturen. Genom ett systematiskt energispararbete, bl a medeffektivare tekniska anläggningar har vi även 2014 sänkt vår värmeförbrukning.

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Uppföljningsansvarig	Analys
 Ökad satsning på teknisk upprustning och stambyten	2014-01-01	2014-12-31	Christina Lillieborg	2015-01-13 Under året har vi slutfört upprustning av fastigheten Knäppersta 1 med 12 lägenheter, samt två enfamiljsbyggnader på Södermalm. Under året har projektering utförts för upprustning i fem fastigheter; Katarinabacken 1 och 8, Halsen 8 och 10 och Barnängens gård 1. För tre av dessa; Katarinabacken 1, och Halsen 8 och 10 påbörjades byggarbetena under hösten 2014.
 Planerat yttre underhåll	2014-01-01	2014-12-31	Christina Lillieborg	2015-01-13 Årets planering inrymde åtgärder för tak, fasad, fönster i 45 fastigheter. Planen reviderades och utökats då vi kunnat disponera om reparationsutrymme. Totalt har under året 63 fastigheter

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Uppföljningsansvarig	Analys
				berörda av yttre åtgärder.
 Teknisk upprustning	2014-01-01	2014-12-31	Christina Lillieborg	2015-01-13 Ombyggnad och upprustning av ett antal större ventilations- och elanläggningar har skett under senare år för att uppnå fullgod standard. 2014 utfördes ombyggnader i ett fåtal kvarvarande fastigheter; 1 större ventilationsombyggnad på Långholmen och 5 mindre samt 3 ombyggnader av mindre elanläggningar i enfamiljshus på Åsöberget.
 Temperaturmätning i lägenheter oktober t o m mars	2014-01-01	2014-12-31	Christina Lillieborg	2015-01-13 Vid alla lägenhetsbesök under perioden 1 oktober - 31 mars ska temperaturen mätas och samlas i central databas. Resultatet är ett bra underlag i arbetet med att få nöjdare kunder vad avser lägenheternas värme. Totalt har vi under året utfört värmemätningar i knappt 500 lägenheter. Endast med något undantag har lägenheterna haft den utlovade temperaturen.
 Rensning av ventilationskanaler som förebyggande OVK-åtgärd	2014-01-01	2014-12-31	Christina Lillieborg	2015-01-13 Rensning utförs som förebyggande OVK-åtgärd. Flertalet fastigheter utfördes 2013. Rensning utfördes i knappt 20 fastigheter under 2014.
 Radonsanering	2014-01-01	2014-12-31	Christina Lillieborg	2015-01-13 Tidigare långtidsmätningar har resulterat i att tre fastigheter har behov av omfattande åtgärder under 2014. Dessa åtgärder slutfördes.

2.4 Vi är lönsamma

Vi har ökat våra lokalhyresintäkter med ett systematiskt förhandlingsarbete, både när avtalsperioderna har löpt ut och i samband med överlåtelser av avtal.

Med kontinuerliga månadsrapporter för alla beställare i organisationen och med beslutsunderlag för arbeten överstigande 100 tkr, har vi kunnat effektivt styra och prioritera våra åtgärder.

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Uppföljningsansvarig	Analys
 Hantera den långsiktiga hyresutvecklingspotentialen på lokalsidan.	2014-01-01	2014-12-31	Christina Lillieborg	2015-01-13 74 lokalhyresavtal har sagts upp för omreglering under 2014, framförallt lokaler med höga utvecklingspotentialer som kontor, restauranger och butiker i goda lägen. För 71 av dessa träffades nya avtal med nya villkor. De tre som återstår är de tre uppsagda föreningsgårdarna, i Farsta,

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Uppföljningsansvarig	Analys
				Bredäng och Hartwigska huset på Södermalm
 Anpassning av lokalhyror i samband med byten	2014-01-01	2014-12-31	Christina Lillieborg	2015-01-13 I samband med byten av hyresgäster anpassar vi hyresnivån där nivån inte bedöms som marknadsmässig. Det skedde i femton fall under 2014.
 Månadsvisa bovärds- och förvaltar rapporter	2014-01-01	2014-12-31	Christina Lillieborg	2015-01-13 Bovärddar och förvaltare har under året fått månadsrapporter med ekonomiskt utfall för de konton man ansvarar för. Det är ett nödvändigt verktyg för att styra våra resurser och uppnå våra mål.
 Beslutsunderlag för alla åtgärder > 100 tkr	2014-01-01	2014-12-31	Christina Lillieborg	2015-01-13 För alla åtgärder överstigande 100 tkr (exkl ombyggnadsprojekt som har en annan beslutsordning) ska beställaren upprätta ett beslutsunderlag som ska godkännas innan beställning kan ske. 211 beslutsunderlag har upprättats och godkänts under 2014.
 Analys av underhållsbehov för kommande 10 år	2014-01-01	2014-12-31	Christina Lillieborg	2015-01-13 Den tidigare utförda bedömningen av bolagets underhållsbehov uppdateras kontinuerligt i samband med utförande av nya åtgärder.

2.5 Vi har motiverade medarbetare

Vi lyckades inte nå upp till årets mål för aktivt medarbetarindex. Ett av skälen är att vi haft en besvärlig situation bland annat med sjukskrivningar för några i arbetsledande ställning.

Årets basutbildningar och det gemensamma utvecklingsarbetet för att uppnå en samsyn på hur vi ska agera för att leva upp till våra löften om att vara respektfulla, pålitliga och passionerade i vår yrkesutövning, kommer förhoppningsvis att förbättra situationen.

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Uppföljningsansvarig	Analys
 Aktivt medarbetarskap	2014-01-01	2014-12-31	Christina Lillieborg	2015-01-14 Under året har vi utfört en tvådagarsutbildning i syfte att alla ska ha en gemensam syn om hur vi ska agera för att leva upp till våra löften om att vara respektfulla, pålitliga och passionerade i vår yrkesutövning. Arbetet fortgår även under 2015.
 Basutbildning för ökat ansvarstagande	2014-01-01	2014-12-31	Christina Lillieborg	2015-01-13 Eget ansvarstagande är en förutsättning för ett effektivt och

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Uppföljningsansvarig	Analys
				kundfokuserat arbete. Ökat ansvar kräver kunskap. Under året har vi fokuserat på utbildningar i juridik och ekonomi. Dessutom har vi genomfört ett antal studiebesök för att lära av andra.

2.6 Fastighetsinformation