



Handläggare: Fredrik Junhell
Telefon: 08-508 365 55

Till styrelsen

Bokslut tertial 2 och prognos 2 för helåret 2015

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Stadsholmen beslutar följande.

1. Redogörelsen av utfallet för tertial 2 2015 godkänns.
2. Resultat- och investeringsprognos 2 för helåret 2015 godkänns.

Stockholm den 9 oktober 2015

Pelle Björklund
VD

Ärendet

Resultatet efter finansnetto t.om. tertial 2 uppgick till 48,4 mnkr och bedöms för helåret till 41,5 mnkr vilket är en förbättring med 10,1 mnkr jämfört med budget. Förbättringen hänförs främst till lägre kostnader för reparationer, men även lägre kostnader för snöröjning.

Bokslut tertial 2 2015 och prognos 2 för helåret 2015.

Resultaträkning och investeringsprognos tertial 2 samt prognos för helåret bifogas, bilaga 1.

Rörelsens intäkter

Hysesintäkter för bostäder tertial 2 blev 89,5 mnkr vilket är 2,1 mkr lägre än budget. Prognosen för helåret beräknas till 134,9 mkr en minskning med 2,1 mnkr beroende på lägre utfall i hyresförhandlingen än vad som bedömdes vid budgettillfället. Utöver detta är ett antal bostäder tomställda för att tjäna som evakueringsbostäder vid kommande ombyggnationer.

Hysesintäkter för lokaler blev 105,8 mnkr för tertial 2 och beräknas uppgå till 157,0 mnkr för helåret, vilket är 1,5 mnkr högre än budget. Förklaringen är främst ombyggnation av två förskolor med påföljande hyreshöjning, samt att två större förhyrningar förlängt kontrakten och att en större lokal hyrdes ut tidigare än beräknat samt att fakturerad fastighetsskatt bedöms öka. Vi har även högre kostnader för intäktsreduktioner. Förklaringen är tomställningar inför framtida

grundförstärkning, ersättning för störningar från Slussen projektet på Södermalmstorg samt ersättning i samband med vattenskada.

Hyresintäkter för bilplatser uppgick till 1,3 mnkr tertial 2 och bedöms ligga något högre än budget.

Övriga intäkter bedöms ligga 0,1 mnkr lägre än budget då en konkurs gör att vi inte kan påräkna att återvinna budgeterat belopp gällande återvunna hyresförluster. Som motvikt till detta har vi fått försäkringsersättning för en vattenskada.

Sammantaget prognostiseras rörelsens intäkter för helåret uppgå till 295,1 mkr, vilket är 1,1 mnkr lägre än budget.

Rörelsens kostnader

Kostnaderna för *fastighetsskötsel* uppgick tertial 2 till 17,6 mnkr vilket är 3,2 mnkr lägre än budget främst beroende lägre kostnader för takskottning, även trädgård, städning och glasreparationer har ett lägre utfall. För helåret bedöms kostnaden understiga budget med 1,3 mnkr beroende på de lägre kostnaderna för takskottning under tertial 1.

Kostnaderna för *reparationer* uppgick till 47,1 mnkr vilket understiger budget med 19,2 mnkr i tertial 2 och bedöms understiga budget med 9,5 mnkr vid årets slut. Detta förklaras av lägre kostnader för förvaltarledda reparationer pga. en långtidssjukskrivning. Reparationer som är möjliga att senarelägga skjuts till kommande år. Betydligt fler lägenhetsrenoveringar överstiger Stadsholmens aktiveringsgräns och kan inte kostnadsföras, samt en kostnadsneddragning gjordes i och med att ett investeringsprojekt blev dyrare.

Taxebundna kostnader uppgick tertial 2 till 22,6 mnkr vilket är 1,9 mnkr lägre än budget. För helåret bedöms kostnaden uppgå till 37,3 mnkr. Jämfört med budget är detta en kostnadsökning med 0,2 mnkr främst beroende på bedömning att värmekostnaderna ökar under hösten.

De *administrativa kostnaderna* uppgick till 15 mnkr vilket är 2,6 mnkr lägre än budget. För helåret bedöms kostnaderna uppgå till 26,0 mnkr, 0,4 mnkr lägre budgeterat. Kostnadsposter slår åt båda hållen i denna grupp. Kostnaderna för hyresförluster samt några administrativa projekt som blivit senarelagda gör att kostnaden blir lägre, detta vägs upp av att personalkostnader för tjänstemän blir något högre då vissa tjänster överlappat varandra pga. pensionsavgångar.

Rörelsens driftskostnader uppgick för tertial 2 sammantaget till 102,4 mnkr och prognostiseras till 182,7 mkr för helåret, vilket understiger budget med 11,1 mnkr

Kostnaderna för *markavgifter och fastighetsskatt* uppgick till 26,9 mnkr. Prognos för helåret beräknas uppgå till 40,6 mnkr, vilket understiger budget med 0,1 mnkr.

Kostnaden för *fastighetsavskrivning* uppgick till 11 mnkr, vilket understiger budget med 0,2 mnkr. För helåret bedöms kostnaderna bli 16,8 mnkr, 0,1 mnkr lägre än budget.

Driftnettot tertial 2 uppgick till 68,7 mnkr och prognostiseras för helåret bli 71,8 mnkr, vilket är 10,1 mnkr högre än budget.

Rörelseresultatet tertial 2 uppgick till 57,6 mnkr, vilket är 27,8 mnkr högre än budget och beräknas uppgå till 55,1 mnkr, vilket är 10,2 mnkr högre än budget.

Finansiellt netto tertial 2 blev 9,2 mnkr, vilket är 0,2 mnkr högre än budget och prognostiseras till 13,6 mnkr för helåret vilket är 0,1 mnkr högre än budget.

Resultat efter finansnetto tertial 2 blev 48,4 mnkr, vilket är 27,5 mnkr högre än budget och beräknas uppgå till 41,4 mnkr för helåret vilket är 10,1 mnkr högre än budget.

Investeringar: Investeringsökning 11,1 mnkr förklaras dels av ett nytt styrelsebeslut gällande Katarinabacken 1 efter budgetering, delas av att två kommunala barnstugor byggs om med bl. a. nya tillagningskök

Aktiveringar bedöms öka med 30 mnkr då ett stort antal projekt från 2014, främst lägenhetsupprustningar och trapphusrenoveringar slutfördes och aktiverades under 2015.

VD:s analys och bedömning

Verksamheten uppvisar ett stabilt resultat som är stärkt gentemot budget. Vissa planerade reparationer framflyttas till kommande år beroende på resursbrist på förvaltarsidan.

I övrigt kommenteras bedömningarna av kostnader, intäkter och åtgärder under respektive post i ärendet.

Planerade aktiviteter för att uppnå företagets mål 2015, bedöms i huvudsak kunna utföras enligt verksamhetsplanen.

Bilagor

Resultaträkning och investeringsprognos tertial 2 samt prognos för helåret bifogas, bilaga 1.

RESULTATRÄKNING tertial 2 2015 samt prognos helår 2015

Belopp Tkr	Ack Utfall	Ack Budget	Av- vikelse	Budget 2015	Prognos 2 2015	Av- vikelse
RÖRELSENS INTÄKTER						
Hysesintäkter bostäder	89 490	91 623	-2 133	136 924	134 856	-2 068
Hysesintäkter lokaler	105 750	103 309	2 441	155 474	156 993	1 519
Hysesintäkter bilplatser	1 340	1 324	16	1 985	2 010	25
Övriga förvaltningsintäkter	1 311	1 210	101	1 815	1 267	-548
SUMMA INTÄKTER	197 891	197 466	425	296 198	295 126	-1 072
RÖRELSENS KOSTNADER						
Fastighetsskötsel	-17 649	-20 799	3 150	-30 674	-29 359	1 315
Reparationer (inklusive tidigare undehållskostnader)	-47 085	-66 370	19 285	-99 555	-90 058	9 497
Taxebundna kostnader	-22 637	-24 505	1 868	-37 160	-37 335	-175
Administrativa kostnader	-15 000	-17 598	2 598	-26 397	-25 950	447
SUMMA DRIFTSKOSTNADER	-102 371	-129 272	26 901	-193 786	-182 701	11 084
Underhållskostnader						
Markavgifter	-17 444	-17 648	204	-26 472	-26 452	20
Fastighetsskatt	-9 418	-9 496	78	-14 243	-14 126	117
SUMMA UNDERHÅLL, AVGIFTER o SKATT	-26 862	-27 144	282	-40 715	-40 578	137
SUMMA KOSTNADER	-129 233	-156 416	27 183	-234 501	-223 279	11 221
DRIFTNETTO	68 658	41 050	27 608	61 697	71 847	10 149
Fastighetsavskrivning	-11 036	-11 222	186	-16 833	-16 772	61
BRUTTORESULTAT	57 622	29 828	27 794	44 864	55 075	10 210
Jämförelsestörande poster (reavinst/förlust)	0	0	0	0	0	0
RÖRELSERESULTAT	57 622	29 828	27 794	44 864	55 075	10 210
FINANSIELLA POSTER						
Finansiella intäkter	431	197	234	295	432	137
Finansiella kostnader	-9 636	-9 156	-480	-13 850	-14 050	-200
SUMMA FINANSIELLA POSTER	-9 205	-8 959	-246	-13 555	-13 618	-63
RESULTAT EFTER FINANSNETTO	48 417	20 869	27 548	31 309	41 457	10 147

AB STADSHOLMEN

Investeringar i fastigheter under 2015 (tkr)	Budget 2015	Prognos 1	Prognos 2	Avvikelse
Större ombyggnationsprojekt	89 466	96 710	100 553	-11 087
Större lägenhetsinvesteringar	12 325	12 325	12 325	0
Tillvalsinvesteringar i lägenhet beslutade av hyresgästen. Genererar hyreshöjning	450	450	450	0
Totalt	102 241	109 485	113 328	-11 087

Av de totala investeringarna 2015 kommer projekt för ca 80 mnkr att slutföras och därmed börja belasta resultatet under 2015.

50 000	80 000	80 000	-30 000
--------	--------	--------	---------