



Fredrik Juhnell

Till styrelsen

Stadsholmens affärplan och budget 2016

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Stadsholmen beslutar följande.

Budgeten och affärsplan för 2016 godkänns under villkoret att Svenska Bostäders styrelse fastställer avkastningskrav.

Vällingby den 20 november 2015

Pelle Björklund
VD

Sammanfattning

I ärendet redovisas stadsholmens förslag till affärsplan och budget för 2016.

Av affärsplanen framgår att bolaget fokuserar på grunduppdraget att värna om de kulturhushistoriska värdena i berörda områdena, fastigheterna och lägenheterna i kombination med att stärka bolagets varumärke och säkra nöjdare hyresgäster.

AB Svenska Bostäder har att fastställa avkastningskrav för dotterbolaget AB Stadsholmen.

Affärsplanen

Företagsövegripande mål

Affärsplanen utgår från de strategiska mål som gäller för koncernen Svenska Bostäder. *Bilaga 1 – Affärsplan 2016 med mål, aktiviteter, riskanalys.*

*Vi är bäst på hyresrätt i Stor – Stockholm
Vi har hållbara och trygga bostadsmiljöer
Vi bygger nytt, mycket och bra
Vi är lönsamma
Vi har en av Sveriges bästa arbetsplatser*

Stadsholmens uppdrag och primära mål är att hantera fastigheterna varsamt, att bevara deras karaktär och att säkerställa kulturhushistoriska värdefulla lösningar och detaljer inte förvanskas. Förvaltningen sker utifrån de ekonomiska ramar som de totala hyresintäkterna genereras i kombination med målet om att sträva efter nöjda hyresgäster.

Strategier, prioriteringar

Stadsholmens prioriteringar under 2016 handlar om att säkra en stabil balansräkning i syfte att långsiktigt hantera det eftersatta underhållsbehovet; att öka kundnöjdheten med förstärkt kundfokus genom återkoppling, tydliggörande av det gemensamma bevarandansvaret 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 överensstämja med bruksvärdet och lokalhyresintäkterna måste bidra till att skapa utrymme för en tillräckligt hög underhållsnivå.

Intäkter

De *totala förvaltningsintäkterna* 301,5 mnkr; ökar med 5,3 mnkr jämfört med budget 2015. (6,4 mnkr jämfört med prognos 2, 2015, vilket främst beror på lägre årsutfall för bostadshyresintäkterna). Stadsholmens lokaler står för den största intäktsökningen.

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.

Vid överlåtelse 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 2016 har påkallats, men utgör en betydande osäkerhetsfaktor i budgetantagandena.

Kostnader

Kostnaderna ökar med 12,3 mnkr till 246,8 mnkr, främst beroende på ökade kostnader för reparationer samt ökade administrativa kostnader. Omklassificering av lägenhetsreparationer ökar reparationskostnaderna. De administrativa kostnaderna ökar på grund av den pågående fiberinstallationen. Även kostnader för fastighetsskötsel och de taxebundna kostnaderna ökar något jämfört med budget 2015, vilket hänför sig till ökade kostnader för fastighetsservice samt högre kostnader inom hela det taxebundna segmentet.

Den totala *reparationskostnaden* 2016 uppgår till 104,3 mnkr. Det är en ökning med 4,7 mnkr och hänförs främst till omklassificering av lägenhetsreparationer.

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. Vi byter även successivt ut 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.

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, 41,3 mnkr, är en ökning med 0,6 mnkr jämfört med budget för 2015

Bilagor

1. Affärplan 2016 med mål, aktiviteter och riskanalys
 2. Resultaträkning 2016
 3. Investeringar i fastigheter 2016
-



STADSHOLMEN

Affärsplan 2016

Stadsholmen

1 Förutsättningar

Stadsholmen förvaltar enbart kulturhistoriskt värdefulla fastigheter. De flesta har högsta kulturhistoriska skyddsklass, d.v.s. att de uppfyller kulturminneslagens krav för byggnadsminnesförklaring.

Kulturhistoriskt 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.

Kulturhistoriska 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 den senaste tiden 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

Uppgifterna nedan avser fastighetsbeståndet 1 januari 2016.

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 kulturhistoriska 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. 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		
Område	Antal	Yta	Antal	Yta	Bilplatser
Stadsholmen	1 631	110 578	817	88 108	69
Totalt	1 631	110 578	817	88 108	69

1.2 Organisation

Befattning	Antal 2015	Antal 2016
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

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	Prognos helår T2 2015	Årsmål 2015
Vi är bäst på hyresrätt i Stor-Stockholm	 Serviceindex, bostäder	83	82,6	82,5
	 Produktindex, bostäder	77	76,8	76
	 Serviceindex lokaler	81	80,2	77,5
	 Produktindex lokaler	79	78	82
Vi har hållbara och trygga bostadsmiljöer	 Trygghetsindex, bostäder	80,5	80,4	79,5
	 Värmeanvändning, kWh/kvm, rull 12-mån	185	187	187
Vi bygger nytt, mycket och bra	 Antal påbörjade lägenheter i helombyggnader, ack	12	42	42
	 Antal färdigställda lägenheter i helombyggnader, ack	28	9	9
Vi är lönsamma	 Resultat efter finansiella poster, tkr	24 012	41 457	31 310
	 Driftnetto exkl markavgifter och fastighetsskatt, kr/m2	475	566	516

Övergripande mål	Nyckeltal	Årsmål	Prognos helår T2 2015	Årsmål 2015
Vi har en av Sveriges bästa arbetsplatser	 Aktivt medskapandeindex AMI (Stadens undersökning)	85	88	88

3 Strategier

Strategier

Svenska Bostäder har åtta övergripande strategier som ska genomsyra hela bolaget. Dessa övergripande strategier är

- Kunden i fokus
- Attraktiva boendemiljöer med ökad trygghet
- Trygga och levande stadsdelar
- Ett klimatsmart bolag
- Satsning på underhåll och ombyggnad
- Nya bostäder
- Affärsmässigt agerande
- Motiverade medarbetare

Utifrån Svenska Bostäders övergripande strategier beskrivs nedan strategierna för Stadsholmen 2016.

För att uppnå bolagets mål avseende kundnöjdhet och attraktiva fastigheter måste förvaltningen vara kundorienterad. 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 2016 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 intäktssidan 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. För ökad internt samarbete, kompetens- och erfarenhetsöverföring kommer samlokalisering av medarbetarna att ske.

Övergripande mål	Strategier
Vi är bäst på hyresrätt i Stor-Stockholm	Strukturerat arbete för att stärka varumärket Stadsholmen (grafisk profil och ledord). Ansluta Stadsholmen till Svenska Bostäders kundcenter för att säkerställa en hög jämn servicenivå till hyresgästen. Fokusområden är bemötande, lägenhetsunderhåll, utemiljö, lokal information och ökad trygghet i allmänna utrymmen.
Vi har hållbara och trygga bostadsmiljöer	Fokus på underhåll både i lägenheter och i fastigheterna i övrigt samt åtgärder för ökad trygghet och säkerhet och uppgradering av gårdsmiljöer.
Vi bygger nytt, mycket och bra	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 intäktssidan och kostnadssidan. Hantering av den långsiktiga hyresutvecklingspotentialen på lokalsidan samt säkring av fiberinvesteringen.
Vi har en av Sveriges bästa arbetsplatser	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 är bäst på hyresrätt i Stor-Stockholm

Aktiviteter	Uppföljningsansvarig	Startdatum	Slutdatum
Bovärdarna skall sätta upp generell trapphusinformation 10 gånger per år	Fredrik Juhnell	2016-01-01	2016-12-31
Genomföra 10 ronderingar per år bovärdar/ tjänstemän med fokus på allmänna utrymmen och utemiljö	Fredrik Juhnell	2016-01-01	2016-12-31
Förstärka kundfokus genom vårt varumärkesarbete för att leva upp till våra löften om att vara pålitliga, respektfulla och passionerade i vårt arbete.	Fredrik Juhnell	2016-01-01	2016-12-31
Ansluta Stadsholmen till Svenska Bostäders kundcenter		2016-01-01	2016-12-31
Genomföra lägenhetsunderhåll i 90 lägenheter.	Fredrik Juhnell	2016-01-01	2016-12-31
Byte av vitvaror äldre än 20 år	Fredrik Juhnell	2016-01-01	2016-12-31
Utveckla ett attraktivt erbjudande gällande tillval/stilval för hyresgästerna	Fredrik Juhnell	2016-01-01	2016-12-31
Genomföra besiktning i samband med inflyttning i lokaler för att klargöra status och ansvarsfördelning mellan hyresgäster och Stadsholmen	Fredrik Juhnell	2016-01-01	2016-12-31
Upprustning av teknisk standard i lokaler	Fredrik Juhnell	2016-01-01	2016-12-31

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 har hållbara och trygga bostadsmiljöer

Aktiviteter	Uppföljningsansvarig	Startdatum	Slutdatum
Fortsätta med säkerhets- och trygghetsåtgärder i källare och vindar	Fredrik Juhnell	2016-01-01	2016-12-31

Aktiviteter	Uppföljningsansvarig	Startdatum	Slutdatum
Genomföra trapphusrenovering	Fredrik Juhnell	2016-01-01	2016-12-31
Kvalitetssäkra skötsel av soprum	Fredrik Juhnell	2016-01-01	2016-12-31
Vi ska aktivt arbeta med olovlig andrahandsuthyrning. Under året ska vi starta minst 20 st utredningar.	Fredrik Juhnell	2016-01-01	2016-12-31
Vi ska genomföra isolering av vindar (8st)	Fredrik Juhnell	2016-01-01	2016-12-31
Genomföra temperaturmätning vid alla lägenhetsbesök under perioden oktober till mars	Fredrik Juhnell	2016-01-01	2016-12-31

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 2016.

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 ansevärd del av de totala driftkostnaderna. Minskad värmekostnad, med utlovad god värmekomfort för hyresgäster, är en prioriterad uppgift och bolaget följer den tekniska utvecklingen för att hitta rätt verktyg för driftoptimering.

4.3 Vi bygger nytt, mycket och bra

Aktiviteter	Uppföljningsansvarig	Startdatum	Slutdatum
Vi ska ta fram en modell för stambyte/relining anpassad till beståndet. (Mariabergslyftet)	Fredrik Juhnell	2016-01-01	2016-12-31
Genomföra planerat yttre underhåll i 65 fastigheter	Fredrik Juhnell	2016-01-01	2016-12-31

Bygga nytt ingår inte i Stadsholmens uppdrag. Stadsholmen utreder dock kontinuerligt möjligheterna där så är lämpligt att omvandla lokal till lägenhet

Stadsholmens största långsiktiga utmaning är att hantera underhållsbehovet på ett bra sätt. Många byggnader har badrum och kök från 60-70 och är i behov av stambyte. 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 missnöjda hyresgäster. Det kan också i värsta fall leda till skador på byggnader och miljöer som är svåra att reparera.

4.4 Vi är lönsamma

Aktiviteter	Uppföljningsansvarig	Startdatum	Slutdatum
Arbeta strukturerat med den långsiktiga hyresutvecklingen på lokalsidan.	Fredrik Juhnell	2016-01-01	2016-12-31
Säkerställa fiberinvesteringen i samtliga lokalavtal.	Fredrik Juhnell	2016-01-01	2016-12-31
Ekonomisk uppföljning månadsvis genom bovärd- och förvaltar rapporter	Fredrik Juhnell	2016-01-01	2016-12-31
Beslutsunderlag ska tas fram för alla åtgärder > 100 tkr	Fredrik Juhnell	2016-01-01	2016-12-31
Analys av underhållsbehov för kommande 10 år	Fredrik Juhnell	2016-01-01	2016-12-31
Arbeta med rivningskontrakt för att minska tomställningskostnader i samband med ombyggnader	Fredrik Juhnell	2016-01-01	2016-12-31
Implementera modell med kostnadstäckande hyressättning av förenings- och kulturlokaler	Fredrik Juhnell	2016-01-01	2016-12-31

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 en av Sveriges bästa arbetsplatser

Aktiviteter	Uppföljningsansvarig	Startdatum	Slutdatum
Aktivt medarbetarskap för att stärka det interna samarbetet	Fredrik Juhnell	2016-01-01	2016-12-31
Inriktning mot ett ökat ansvarstagande.	Fredrik Juhnell	2016-01-01	2016-12-31
Samlokalisera medarbetarna till ett gemensamt kontor	Fredrik Juhnell	2016-01-01	2016-07-01
Alla medarbetare ska en handlingsplan med mätbara mål med aktiviteter som följs upp månadsvis	Fredrik Juhnell	2016-01-01	2016-12-31
Alla medarbetare ska kännas sig involverade i utformningen av nytt kontor. alla medarbetare informeras löpande för öppen dialog	Fredrik Juhnell	2016-01-01	2016-07-01

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 stärkt självkänsla och ökad motivation om man kan lösa uppgiften själv.

Samlokalisering ökar möjligheter till ett gott internt samarbete och 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

För att uppnå våra mål måste vi också vara medvetna om eventuella risker. I många ärenden utför entreprenörer arbete hos våra hyresgäster. Entreprenörerna är vår förlängda arm och måste ta ett stort ansvar gentemot våra kunder; vi måste i vår tur följa upp detta.

Vi har ett antal stora lokalobjekt; ofta hela byggnader som hyrs av en hyresgäst. Det är ambassader, föreningsgårdar mm. Vi överväger kontinuerligt delning av dessa objekt för att minska risktagandet. Objekten är emellertid svåra att dela i fler enheter av antikvariska hänsyn myndighetskrav mm. Skulle några av dessa objekt inte kunna hyras ut får det direkt effekt på våra möjligheter till förstärkt underhåll.

Övergripande mål	Risk	Sannolikhet	Konsekvens	R-tal
Vi är bäst på hyresrätt i Stor-Stockholm	För lågt kundfokus	3	5	15
	Beroende av entreprenörer	4	4	16
Vi har hållbara och trygga bostadsmiljöer	Avvägning mellan hyresgästers önskemål och varsamhet och kulturhistoriska hänsyn	3	4	12

Övergripande mål	Risk	Sannolikhet	Konsekvens	R-tal
Vi bygger nytt, mycket och bra	Höga underhållskostnader, grundförstärkning kv Sturen Minsta	3	5	15
Vi är lönsamma	Beroende av utvecklingen på lokalmarknaden	3	5	15
	Osäker kostnadsutveckling	3	3	9
	Stora lokalobjekt som hyrs av en hyresgäst	3	5	15
Vi har en av Sveriges bästa arbetsplatser	Arbetsledning			
	Hög personalomsättning	2	4	8
Fastighetsinformation				

AB STADSHOLMEN
RESULTATRÄKNING 2016

BILAGA 2

<i>Belopp Tkr</i>	Budget 2016	Budget 2015	Prognos 2 2015
RÖRELSENS INTÄKTER			
Hysesintäkter bostäder	138 450	136 924	134 855
Hysesintäkter lokaler	160 084	155 474	156 971
Hysesintäkter bilplatser	2 047	1 985	2 032
Övriga förvaltningsintäkter	960	1 815	1 268
SUMMA INTÄKTER	301 541	296 198	295 126
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetsskötsel	-31 724	-30 674	-29 359
Reparationer (inklusive tidigare underhållskostnader)	-104 270	-99 555	-90 057
Taxebundna kostnader	-38 785	-37 160	-37 335
Administrativa kostnader	-30 685	-26 397	-25 950
SUMMA DRIFTSKOSTNADER	-205 464	-193 786	-182 701
Markavgifter	-27 215	-26 472	-26 452
Fastighetsskatt	-14 129	-14 243	-14 126
SUMMA UNDERHÅLL, AVGIFTER o SKATT	-41 344	-40 715	-40 578
SUMMA KOSTNADER	-246 808	-234 501	-223 279
DRIFTNETTO	54 733	61 697	71 847
Fastighetsavskrivning	-20 418	-16 833	-16 772
BRUTTORESULTAT	34 315	44 864	55 075
Jämförelsestörande poster (reavinst/förlust)	0	0	0
RÖRELSERESULTAT	34 315	44 864	55 075
FINANSIELLA POSTER			
Finansiella intäkter	420	295	432
Finansiella kostnader	-12 300	-13 850	-14 050
SUMMA FINANSIELLA POSTER	-11 880	-13 555	-13 618
RESULTAT EFTER FINANSNETTO	22 435	31 309	41 457

AB STADSHOLMEN

BILAGA 3

Inversteringar i fastigheter under 2016	Budget 2015
Större ombyggnadsprojekt	84 350
Tillvalsinvesteringar i lägenhet beslutade av hyresgästen som får förhöjd hyra för den specifika investeringen	450
Totalt	84 800

Av de totala investeringarna som pågår i Stadsholmen under 2016 kommer projekt för ca 84 mnkr slutföras och därmed börja belasta resultatet under 2016.