



Månadsrapport Distrikt/SB Aug 2016

Stadsholmen

1 Mål/Nyckeltal

1.1 Vi är bäst på hyresrätt i Stor-Stockholm

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Periodens budget	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2015
  Serviceindex, bostäder	Tertial	83,3		83		82,6
  Produktindex, bostäder	Tertial	79,3		77		76,8
  Serviceindex lokaler	Tertial	78,9		81		80,2
  Produktindex lokaler	Tertial	78,2		79		78
 Vakanser, lokaler %	Månad	5,3				3,2
 Anträffbarhet bovärdar, %	Månad	64,5				60,4
 Antal samtal till boförmedlare/kundtjänst	Månad	459				372
 Anträffbarhet boförmedlare, %	Månad	50,5				83,6
 Antal avhysningar	Månad	1				

1.2 Vi har hållbara och trygga bostadsmiljöer

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Periodens budget	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2015
  Trygghetsindex, bostäder	Tertial	81,8		80,5		80,4
  Värmeanvändning, kWh/kvm, rull 12-mån	Månad	186,5		185		186,3

1.3 Vi bygger nytt, mycket och bra

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Periodens budget	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2015
 Antal uppggraderade bostadslägenheter, ack	Månad					123
  Antal påbörjade lägenheter i helombyggnader, ack	Tertial	9		12		39

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Periodens budget	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2015
 Antal färdigställda lägenheter i helombyggnader, ack	Tertial	20		28		9

1.4 Vi är lönsamma

Tertial 2

Det operativa resultatet för perioden uppgår till – 26 mkr. Liksom tidigare ingår en nedskrivning på 55 mkr för kvarteret Deadalus 5. Betydande kostnader för grundförstärkning av fastigheten föranleder nedskrivningsbehovet.

Det operativa resultatet för perioden uppvisar ett betydande överskott jämfört med prognos.

Det är främst kostnader för reparationer som förklarar överskottet. En betydande ökning av reparationskostnaderna förväntas under tredje tertialet.

Investeringar för januari-augusti uppgick till 47 mkr. En betydande del av årets investeringsvolym förväntas alltså falla ut under tertial 3.

Avvikelseanalys mellan utfall jan-aug och budget

Hyresintäkter för bostäder blev lika med budget. Minskade hyresintäkter till följd av lägre centralt bostadshyresavtal än budgeterat (0,65% jämfört med 1,3% i budget), kompenseras av tillkommande ombyggnadshyror för två ombyggnadsfastigheter samt något högre bredbandsintäkter än budgeterat.

Hyresintäkter för lokaler blev 2,8 mkr lägre än budget beroende på att flera lokaler är svåruthyrda, men även att många avser ombyggnadsfastigheter som budgeterats under intätsreduktioner.

Intätsreduktioner var 0,5 mkr lägre än budget. Tomställning av lägenheter för grundförstärkning har gått i en snabbare takt än budgeterat, vilket givit högre intätsreduktioner. Detta motverkas av lägre outhyrt pga ombyggnad avseende lokaler, där flera objekt istället redovisats som avdragspost under lokalhyresintäkter.

Övriga intäkter var 2,4 mkr högre än budget. Merparten avser engångsintäkter i form av ersättningar för skador, där den största delen avser Svenska Kraftnät.

Kostnader för fastighetsskötsel blev 1,4 mkr lägre än budget. Merparten av avvikelsen avser lägre kostnader för snöröjning och takskottning än budgeterat beroende på snöfattig vinter. Samtidigt har kostnader för trädgårdsskötsel och till viss del klottersanering ökat jämfört med budget. Kostnader för trädgård ökar till följd av nytt avtal för markskötsel samt en större reparation av en kallmur.

Kostnader för reparationer var 7,7 mkr lägre än budget. Den positiva avvikelsen avser både akuta och planerade reparationer. Flera stora arbeten påbörjas senare under året.

Taxebundna kostnader blev 1,2 mkr lägre än budget. Merparten av avvikelsen avser värmekostnader, där början av året var mildare än normalår.

De administrativa kostnaderna var 3,8 mkr. De lägre kostnaderna avser främst konsultkostnader, kostnader för datakommunikation kopplat till utbyggnaden av fibernätet med viss senareläggning samt något lägre personalkostnader för bl.a pensionspremier än budgeterat.

Kostnader för fastighetsskatt blev 1,1 mkr högre än budget. Fastighetsskatten har ökat som en konsekvens av den nyligen genomförda fastighetstaxeringen, med höjda taxeringsvärden.

De finansiella kostnaderna var 1,3 mkr lägre än budget och beror på lägre ränteläge än budgeterat samt ett lägre upplåningsbehov.

Prognos 2

Det operativa resultatet för Stadsholmen bedöms enligt prognos 2 bli -29,4 mkr för helåret 2016, jämfört med -34 mkr i prognos 1. Liksom tidigare ingår en nedskrivning på 55 mkr för kvarteret Deadalus 5. Betydande kostnader för grundförstärkning av fastigheten föranleder nedskrivningsbehovet.

Även driftnetto exklusive markavgifter och fastighetsskatt bedöms bli högre än prognos 1, 99,6 mkr (93,6).

Jämförelser görs nedan mellan prognos 2 och prognos 1.

Intäkterna bedöms öka med 0,7 mkr. Större förändringar jämfört med prognos 1 avser främst lokalhyresintäkter, intätsreduktioner och övriga intäkter.

Lokalhyresintäkter minskar med 3,4 mkr. Det avser främst en ökning av outhyrt, bl.a beroende på att flera stora lokaler varit svåruthyrda. En betydande del av det outhyrda avser dock ombyggnadsfastigheter och borde egentligen redovisas under outhyrt p g a ombyggnad där det också budgeterats (se nedan).

Intäktsreduktioner bedöms minska med 2,2 mkr, där 2,5 mkr avser hyresbortfall p g a ombyggnad avseende lokaler och motverkar alltså den ovannämnda ökningen av outhyrt. En viss ökning av hyresbortfall och rabatter/hyresnedsättningar avseende bostäder kan också noteras, bl.a kopplad till ombyggnaden av Deadalus.

Övriga intäkter ökar med 1,7 mkr. Merparten avser ersättning från Svenska Kraftnät beträffande skador på fastigheten Sturen Minsta 2.

Prognos för driftkostnader minskar med 5,3 mkr och avser främst minskade kostnader för administration och taxebundna utgifter, men också fastighetsskötsel och reparationer.

Kostnader för taxebundna utgifter bedöms minska med cirka 1 mkr. Merparten avser minskade kostnader för värme.

Administrativa kostnader minskar med 2,7 mkr. Minskningen avser främst kostnader för konsulter, datakommunikation och personalkostnader.

Kostnaden för fastighetsskatt ökar med 1,7 mkr och är kopplad till resultatet av den fastighetstaxering som genomförts under året med ökade taxeringsvärden.

Kostnaden för avskrivningar bedöms öka med 0,9 mkr , beroende på tillkommande aktiveringar av projekt, medan finansiella kostnader bedöms minska med 1,2 mkr bl.a beroende på sänkt ränteläge.

Investeringar prognostiseras uppgå till 99 mkr, vilket är lika med prognos 1. Vissa omfördelningar har gjorts på projektnivå.

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Periodens budget	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2015
 Resultat efter finansiella poster, tkr	Månad	-26 044	14 866	22 435	-29 360	45 055
 Investeringar under året, mkr	Månad	47	56	85	99	99
 Antal bostäder utan intäkt (månadsutfall)	Månad	51				38
 Kostnad för processförluster (3081) ack, tkr	Månad	40				41
 Kostnad för tomställda bostäder (3084) ack, tkr	Månad	2 546				2 984
 Utestående fordringar, % av debiterat	Kvartal					11
 Konstaterade hyresförluster, tkr (kto 6351)	Kvartal					5
 Antal inkassokrav, bostad och lokal, ack	Månad	295				410
 Driftnetto exkl markavgifter och	Månad	392	322	484	501	583

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Periodens budget	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2015
fastighetsskatt, kr/m ²						

1.4.1 Ekonomitabell

Mkr	Ack utfall	Ack budget	Budget helår	Prognosbedömn Föreg mån	Prognosbedömn Innev mån
Intäkter	200,9	201,0	301,5	301	301,7
Driftkostnad	-122,8	-137,1	-205,5	-207,4	-204,1
Driftnetto exkl markavg o fast skatt	78,1	64	96	93,6	97,6

1.5 Vi har en av Sveriges bästa arbetsplatser

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Periodens budget	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2015
  Aktivt medskapandex index AMI (Stadens undersökning)	Tertial			85		78
 Sjukfrånvaro, %, rull 12-mån	Tertial	3,75				8,9

1.6 Fastighetsinformation

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Periodens budget	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2015
 Yta bostäder, vägd, tusentals kvm	Månad	110				111
 Yta lokaler, vägd, tusentals kvm	Månad	88				88
 Totalyta, vägd, tusentals kvm	Månad	199				199
 Antal lägenheter	Månad	1 633				1 631
 Antal lokaler	Månad	831				819
 Antal bilplatser	Månad	69				69

2 Aktiviteter

2.1 Vi är bäst på hyresrätt i Stor-Stockholm

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Uppföljningsansvarig	Analys
 Bovärdarna skall sätta upp generell trapphusinformation 10	2016-01-01	2016-12-31	Fredrik Juhnell	2016-09-12 Hittills under året har 60

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Uppföljningsansvarig	Analys
gångar per år				trapphusinformationer satts upp. I enlighet med plan.
🟢 Genomföra 10 ronderingar per år bovärdar/ tjänstemän med fokus på allmänna utrymmen och utemiljö	2016-01-01	2016-12-31	Fredrik Juhnell	2016-09-12 49 ronderingar utförda hittills. I enlighet med plan.
🟢 Förstärka kundfokus genom vårt varumärkesarbete för att leva upp till våra löften om att vara pålitliga, respektfulla och passionerade i vårt arbete.	2016-01-01	2016-12-31	Fredrik Juhnell	2016-09-12 Arbetet med grafisk profil är genomfört, några punkter kvarstår och är inplanerade under hösten.
🟢 Ansluta Stadsholmen till Svenska Bostäders kundcenter	2016-01-01	2016-12-31		2016-09-12 Arbetet löper på enligt plan. Stadsholmen ansluter till Svenska Bostäder kundcenter preliminärt den 2 november
🟢 Genomföra lägenhetsunderhåll i 90 lägenheter.	2016-01-01	2016-12-31	Fredrik Juhnell	2016-09-12 Arbetet går planenligt. 44 lägenheter är uppgraderade. Ytterligare ca 20 st pågår.
🟢 Byte av vitvaror äldre än 20 år	2016-01-01	2016-12-31	Fredrik Juhnell	2016-09-12 Hittills har 57 vitvaror äldre än 20 år bytts ut.
🟢 Utveckla ett attraktivt erbjudande gällande tillval/stilval för hyresgästerna	2016-01-01	2016-12-31	Fredrik Juhnell	2016-09-12 Arbete pågår, den nya tillvalslistan redovisas under september och kommer förhandlas med HGF under senare delen av hösten.
🟢 Genomföra besiktning i samband med inflyttning i lokaler för att klargöra status och ansvarsfördelning mellan hyresgäster och Stadsholmen	2016-01-01	2016-12-31	Fredrik Juhnell	2016-09-12 Sker kontinuerligt i samband med byte av hyresgäst.
🟢 Upprustning av teknisk standard i lokaler	2016-01-01	2016-12-31	Fredrik Juhnell	2016-09-12 I stort sett alla lägenheter och lokaler har nu fiber installerat. Nedmontering av gamla antenner är genomfört.

2.2 Vi har hållbara och trygga bostadsmiljöer

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Uppföljningsansvarig	Analys
🟢 Fortsätta med säkerhets- och trygghetsåtgärder i källare och vindar	2016-01-01	2016-12-31	Fredrik Juhnell	2016-09-12 Åtgärder hittills utförda i 23 byggnader.
🟢 Genomföra trapphusrenovering	2016-01-01	2016-12-31	Fredrik Juhnell	2016-09-12 5 trapphus är hittills renoverade och ytterligare 5 st kommer genomföras under året.
🟢 Kvalitetssäkra skötsel av soprum	2016-01-01	2016-12-31	Fredrik Juhnell	2016-09-12 Alla soprum har tidigare besökts av en entreprenör som

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Uppföljningsansvarig	Analys
				rapporterar alla avvikelser till den ansvariga bovärd. Från den 1/4 har bovärd tagit över uppgiften som nu ligger i den ordinarie ronderingen. Ett sätt att öka kvaliteten minska kostnaden.
▶ Vi ska aktivt arbeta med olovlig andrahandsuthyrning. Under året ska vi starta minst 20 st utredningar.	2016-01-01	2016-12-31	Fredrik Juhnell	2016-09-12 Arbetet pågår enligt plan.
▶ Vi ska genomföra isolering av vindar (8st)	2016-01-01	2016-12-31	Fredrik Juhnell	2016-09-12 Arbetet pågår enligt plan.
▶ Genomföra temperaturmätning vid alla lägenhetsbesök under perioden oktober till mars	2016-01-01	2016-12-31	Fredrik Juhnell	2016-09-12 139 mätningar genomförda hittills i år. Under oktober påbörjas mätningarna igen.

2.3 Vi bygger nytt, mycket och bra

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Uppföljningsansvarig	Analys
▶ Vi ska ta fram en modell för stambyte/relining anpassad till beståndet. (Mariabergslyftet)	2016-01-01	2016-12-31	Fredrik Juhnell	2016-09-12 Workshop genomfördes under februari och arbetet drivs vidare av arbetsgruppen.
▶ Genomföra planerat yttre underhåll i 65 fastigheter	2016-01-01	2016-12-31	Fredrik Juhnell	2016-09-12 Åtgärder utförs enligt plan.

2.4 Vi är lönsamma

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Uppföljningsansvarig	Analys
▶ Arbeta strukturerat med den långsiktiga hyresutvecklingen på lokalsidan.	2016-01-01	2016-12-31	Fredrik Juhnell	2016-09-12 169 avtal är uppsagda för omförhandling, överenskommelser träffas konternerlilgt.
▶ Säkerställa fiberinvesteringen i samtliga lokalavtal.	2016-01-01	2016-12-31	Fredrik Juhnell	2016-09-12 Arbetet fortlöper enligt plan.
▶ Ekonomisk uppföljning månadsvis genom bovärd- och förvaltar rapporter	2016-01-01	2016-12-31	Fredrik Juhnell	2016-09-12 Ny modell för uppföljning av bovärdsbudget är införd från mars månad. Förvaltarna väntar på behörighetsuppdatering för att själva kunna göra månadsuppföljningen.
▶ Beslutsunderlag ska tas fram för alla åtgärder > 100 tkr	2016-01-01	2016-12-31	Fredrik Juhnell	2016-09-12 Beslutsunderlag upprättas i princip för alla beställningar över 100tkr
▶ Analys av underhållsbehov för kommande 10 år	2016-01-01	2016-12-31	Fredrik Juhnell	2016-09-12 Uppdatering sker kontinuerligt när åtgärd utförts

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Uppföljningsansvarig	Analys
 Arbeta med rivningskontrakt för att minska tomställningskostnader i samband med ombyggnader	2016-01-01	2016-12-31	Fredrik Juhnell	2016-09-12 Behovsbedömning av antal evakueringslägenheter och tidplanering sker inför kommande ombyggnader. När detta arbete är klart kan tomställda lägenheter hyras ut. Pga försening av ombyggnaden i kv Daedalus har fler tomställda lägenheter stått tomma under en lägre period än önskat. Under hösten hoppas vi kunna påbörja uthyrning av rivningskontrakt.
 Implementera modell med kostnadstäckande hyressättning av förenings- och kulturlokaler	2016-01-01	2016-12-31	Fredrik Juhnell	2016-09-12 Föreningsgårdarna har gällande avtal med "självkostnadshyra".

2.5 Vi har en av Sveriges bästa arbetsplatser

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Uppföljningsansvarig	Analys
 Aktivt medarbetarskap för att stärka det interna samarbetet	2016-01-01	2016-12-31	Fredrik Juhnell	2016-09-12 All personal är nu samlade på gemensamt kontor. Utbildning och teamövningar för ökat samarbete genomförts under våren. Ytterligare åtgärder planeras.
 Inriktning mot ett ökat ansvarstagande.	2016-01-01	2016-12-31	Fredrik Juhnell	2016-09-12 Flera tjänstemän har genomgått utbildning "ledarskap i projekt". I samband med anslutning till ett centralt kundcenter har bovärd och boförmedlarrutiner gått igenom.
 Samlokalisera medarbetarna till ett gemensamt kontor	2016-01-01	2016-07-01	Fredrik Juhnell	2016-09-12 All personal sitter sedan den 25/4 nu samlade i gemensamma lokaler
 Alla medarbetare ska en handlingsplan med mätbara mål med aktiviteter som följs upp månadsvis	2016-01-01	2016-12-31	Fredrik Juhnell	2016-09-12 Handlingsplaner finns upprättade för de flesta medarbetarna.
 Alla medarbetare ska kännas sig involverade i utformningen av nytt kontor. alla medarbetare informeras löpande för öppen dialog	2016-01-01	2016-07-01	Fredrik Juhnell	2016-09-12 Projektet är genomfört.

2.6 Fastighetsinformation

3 Riskuppföljning

Övergripande mål	Risk	Konsekvens	Sannolikhet	R-tal
Vi är bäst på hyresrätt i Stor-Stockholm	 För lågt kundfokus	4	2	8
	Analys			

Övergripande mål	Risk	Konsekvens	Sannolikhet	R-tal
	Vi arbetar konteruerligt med kundnöjdhet och försöker få det att bli en del av vardgsarbetet. Planeringskonferens är inbokad.			
	Beroende av entreprenörer			
Vi har hållbara och trygga bostadsmiljöer	 Avvägning mellan hyresgästers önskemål och varsamhet och kulturhistoriska hänsyn	4	3	12
Vi bygger nytt, mycket och bra	 Höga underhållskostnader, grundförstärkning kv Sturen Minsta	5	3	15
	Analys Sättningsaktan har avtagit och sannolikheten att vi måste grundförstärka har avtagit. Mätning och uppföljning sker regelbundet.			
Vi är lönsamma	 Beroende av utvecklingen på lokalmarknaden	4	2	8
	 Osäker kostnadsutveckling	3	2	6
	 Stora lokalobjekt som hyrs av en hyresgäst	4	2	8
	Analys V har ett antal stora objekt; 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			
Vi har en av Sveriges bästa arbetsplatser	 Arbetsledning	3	3	9
	Analys Stora förändringar har genomförts i chefsledet de senaste två åren. Ett långsiktigt arbete pågår med kulturförändring och att bygga förtroende.			
	Hög personalomsättning			