



Verksamhetsplan och budget för 2020

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Stadsholmen beslutar följande.

Verksamhetsplan och budget för 2020 godkänns under villkoret att Svenska Bostäders styrelse fastställer avkastningskravet.

Vällingby den 20 november 2019

Åsa Steen
T f VD

Ärendet

Föreligger förslag till verksamhetsplan och budget för 2020.

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

Investeringsvolymen uppgår till totalt 103 mnkr.

Moderbolaget Svenska Bostäder har att fastställa avkastningskravet för dotterbolaget Stadsholmen om 63 mnkr.

Bilagor

1. Verksamhetsplan 2020
2. Resultatbudget 2020



STADSHOLMEN

Verksamhetsplan 2020

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 56 %, 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 vi under ett par år gjort satsningar på lokalsidan som återbetalats genom högre hyresintäkter. Dock finns även exempel där enskilda objekt tar längre tid att hyra ut och där hyresnivåerna är svåra att hålla uppe. 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 2020.

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 stort 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 är en utmaning. För att möta behovet kommer under den närmaste 10-årsperioden arbeta mer med stambyten än helombyggnad. Vi har genomfört ett pilotprojekt för stambyte på Mariaberget och kommer under 2020 göra ytterligare 3 projekt.

I Stadsholmens bestånd finns många gårdar och trädgårdar som 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.

Bestånd

	Bostäder		Lokaler		
Område	Antal	Yta	Antal	Yta	Bilplatser
Stadsholmen	1 635	110 434	864	88 379	68
Totalt	1 635	110 434	864	88 379	68

1.2 Organisation

Befattning	Antal 2019	Antal 2020
VD	1	1
Förvaltningschef	1	1
Fastighetsingenjörer	3	3
Driftledare	1	1
Förvaltare	3	3
Ekonom	1	1
Lokaluthyrare	3	3
Bostadsuthyrare	1	1
Förvaltningsassistent	1	1
Bovärd	8	8
Trädgårdssamordnare	0,7	0,7
Koordinator	0	1
Totalt:	23,7	24,7

Syftet med omställning från helombyggnad till stambyte är att volymen lägenheter som renoveras blir fler. Det innebär också att volymen samrådsmöten ökar, kraven på information/kommunikation ökar, fler val/tillval ska göras mm. För att möta det kravet utökar vi med en resurs som i första hand kommer arbeta som ombyggnadskoordinator. I samband med utökningen görs en mindre översyn av organisationen.

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 2019	Årsmål 2019
Vi är bäst på hyresrätt i Stor-Stockholm	 Serviceindex, bostäder	81,5		82,5
	 Produktindex, bostäder	77,5		78
	 Serviceindex lokaler	82,5		82,5
	 Produktindex lokaler	79		79,5
Vi har hållbara och trygga bostadsmiljöer	 Värmeanvändning, kWh/kvm, rull 12-mån	190		190
	 Trygghetsindex, bostäder	80,5		80,5

Övergripande mål	Nyckeltal	Årsmål	Prognos helår T2 2019	Årsmål 2019
Vi bygger nytt, mycket och bra	 Antal påbörjade lägenheter i helombyggnader, ack	3		0
	 Antal färdigställda lägenheter i helombyggnader, ack	14		18
	Investeringar i Stadsholmen	103 mkr	122	111 mkr
Vi är lönsamma	 Resultat efter finansiella poster, tkr	63 032	42 561	65 157
	 Driftnetto exkl markavgifter och fastighetsskatt, mnkr	153 mnkr	145 mnkr	148 mnkr
Vi har en av Sveriges bästa arbetsplatser	 Aktivt medskapandeindex AMI (Stadens undersökning)	85		85
	 Trustindex Great Place to Work			

Ekonomisk rapport budget år 2020.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella poster budgeteras till 63 mnkr, vilket är 20,4 mnkr högre än prognos 2, år 2019 och 2,2 mnkr lägre än budget år 2019. Belopp inom parentes avser prognos 2, 2019.

Intäkter

De totala förvaltningsintäkterna är 343,9 (328,3) mnkr, vilket är en ökning med 15,6 mnkr jämfört med prognos 2, år 2019. Den största förändringen är på lokalsidan där vi genom flera lyckosamma förhandlingar har lyckats höja hyresnivåerna samtidigt som index ökat med 2 %, totalt 5,4 mnkr. Därtill kommer en minskning av outhyrda lokalobjekt med 2,8 mnkr och en avtrappning av hyresrabatter med 1,7 mnkr främst för Hotel NoFo -0,5 Mnkr.

Vi har en budgeterad hyresökning på bostäder med 2 % och ett snitt på lokaler med 2,8 %. Det stora ombyggnadsprojektet i kvarteret Daedalus 5 kommer att färdigställts under år 2020 vilket ger ökade hyresintäkter både vad avser bostäder och lokaler. Det innebär även minskade intäktsreduktioner med ca 1,6 mnkr för bostäder och 2,0 mnkr för lokaler.

Under 2020 kommer Mariabergslyftet att starta upp med stambyten i fem fastigheter förutsatt att samråden faller väl ut. Outhyrt på grund av ombyggnad påverkas med -1,8 mnkr

Driftkostnader

De totala driftkostnader 190,7 (183,1) mnkr ökar med 7,6 mnkr jämfört med prognos 2, 2019.

Det beror på en tillkommande anställd på tjänstemannasidan och högre pensionskostnader vilket sammantaget ger ökade personalkostnader med 1,7 mnkr. Taxebundna utgifter ökar med 1,7 Mnkr. I övrigt är generella indexuppräknningar på 2 %.

Köpta tjänster

Inga större förändringar, endast en generell indexhöjning. Högre kostnad med 1,8 mnkr. Nytt städavtal kommer att tecknas, troligtvis under Q4 2019, och bedömd kostnadsökning för detta är 0,4 mnkr.

Personalkostnader

Personalkostnaderna beräknas öka med 1,7 mnkr. Budgeterad löneökning är 2 % för befintliga tjänster, därtill kommer en ökning för en ny tjänst.

Vi har även en uppräknning från S:t Eriks försäkring gällande pensionskostnader för år 2020 med +0,8 mnkr jämfört med Prognos 2.

Akuta och planerade reparationer

Akuta reparationer 22,0 mnkr ligger på samma nivå som prognos 2 år 2019. Fortfarande är det många vattenskador som behöver åtgärdas akut vilket gör att kostnaderna är fortsatt höga.

Taxebundna kostnader

Kostnaderna för el- vatten och värme beräknas öka med 1,4 Mnkr jämfört med prognos 2, vilket är en ökning med ca 4 %.

Kontors och lokalkostnader

Kontors- och lokalkostnaderna beräknas minska något nästa år -0,4 mnkr, främst på grund av att kostnaderna för arbetsplastssystem och servicedesk kommer att hanteras centralt under 2020. Indexuppräknings har gjorts med 2 % på övriga kostnader.

Övriga administrativa kostnader

Inga större förändringar, endast en generell indexhöjning.

Mark och skatter

Markavgifterna ökar med 3,1 mnkr jämfört med prognos 2 år 2019, till 31,4 mnkr. Fastighetsskatten beräknas minska något under nästa år -0,1 mnkr till 18,6 mnkr. Detta på grund av omprövningar av ett antal fastigheter samt nya riktvärden från skatteverket.

Fastighetsavskrivningar

De totala fastighetsavskrivningar 33,0 mnkr ökar med 3,2 mnkr jämfört med prognos 2 som uppgick till 28,6. Flera större ombyggnadsprojekt färdigställs under 2019, vilket påverkar avskrivningarna negativt.

Finansiella poster

De totala finansiella posterna 7,6 mnkr ökar med 0,1 mnkr jämfört med prognos 2, 7,5 mnkr år 2019.

3 Strategier

Strategier

Utifrån Svenska Bostäders övergripande strategier beskrivs nedan strategierna för Stadsholmen 2020.

För att uppnå bolagets mål avseende kundnöjdhet och attraktiva fastigheter måste förvaltningen vara kundorienterad. Arbetet med ökad 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.

Inom Stadsholmen har vi pekat ut fem områden där vi kommer ha ett särskilt fokus under 2019. Ökad trygghet, yttre miljö (trädgård), Digitalisering, varumärket/företagskultur och kommunikation.

Stadsholmen är i stort behov av att satsa på underhåll och teknisk upprustning. 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 framförallt 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.

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.

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. 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 engagerade 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 är bäst på hyresrätt i Stor-Stockholm	Vi är närvarande i våra områden, kommunicerar och bygger relationer.
	Vi arbetar aktivt med digitalisering av information, tjänster och produkter.

Övergripande mål	Strategier
	Strukturerat arbete för att stärka varumärket Stadsholmen. Fokusområden är bemötande, yttre miljö, digitalisering, kommunikation och ökad trygghet.
Vi har hållbara och trygga bostadsmiljöer	Vi ökar möjligheten för våra hyresgäster att leva hållbart
	Vi minskar antalet störningsanmälningar och motverkar oriktiga hyresförhållanden.
	Vi kommunicerar positiva exempel
	Fokus på underhåll både i lägenheter och i fastigheterna i övrigt samt åtgärder för ökad trygghet och säkerhet och uppgradering av gårdsmiljöer. Satsning sker även på trygghet utifrån störningar och korrekta hyresförhållande.
	Bygga om hållbart, med bevarade kulturvärden, hög kvalitet och minskad energiförbrukning.
	Bidra till stadens mål att samla in 70 % av matavfallet 2020
Vi bygger nytt, mycket och bra	Revidering av den långsiktiga underhållsplanen där underhållet bör läggas fast på en högre nivå även på sikt.
	Omställning från helombyggnad till stambyten
	Vi använder varje krona på ett klokt sätt
Vi är lönsamma	Vi arbetar processinriktat med gemensamma arbetssätt och ständiga förbättringar.
	Aktivt arbeta med både intäktssidan och kostnadssidan. Ta fram modell för att hantera den långsiktiga hyresutvecklingspotentialen på lokalsidan.
	Vi arbetar aktivt med kompetensförsörjning
Vi har en av Sveriges bästa arbetsplatser	Genomföra aktiviteter utifrån handlingsplan för GPTW, sätta mål, planera och följa upp, ta tillvara förbättringsförslag, se över och vid behov revidera kravprofiler och tydliggöra roller.
	Framtagande av ett tydligare varumärke med fortsatt kundfokus och kompetensuppbyggnad stärker bilden av företaget utåt och bidrar till en ökad tydlighet inom organisationen. Fortsatt arbete med företagskultur och ledord.

4 Mål, aktiviteter

4.1 Vi är bäst på hyresrätt i Stor-Stockholm

Aktiviteter	Aktivitetsansvarig	Startdatum	Slutdatum
Förstärka kundfokus genom vårt varumärkesarbete för att leva upp till våra löften om att vara pålitliga, respektfulla och engagerade i vårt arbete.	Fredrik Juhnell	2020-01-01	2020-12-31
Vi ska genomföra veckovis uppföljning av Kundvisaren och KC-statistiken i bovårds- och boförmedlare-teamen. Analys och åtgärder på avvikelser i syfte att minska antalet samtal och felanmälningar.	Fredrik Juhnell	2020-01-01	2020-12-31
Införa en kundpanel bestående av hyresgäster för ökat kundfokus.	Fredrik Juhnell	2020-01-01	2020-12-31
Lokalförhandlingarna och bovärderna ska gemensamt besöka de 20 viktigaste lokalhyresgästerna i syfte att stämma av behov, önskemål och stärka relationer.	Fredrik Juhnell	2020-01-01	2020-12-31

4.2 Vi har hållbara och trygga bostadsmiljöer

Aktiviteter	Aktivitetsansvarig	Startdatum	Slutdatum
Se över rutiner, verktyg och resursfördelning så att arbetet med oriktiga hyresförhållande och olovlig andrahandsuthyrning blir mer effektivt.	Fredrik Juhnell	2020-01-01	2020-12-31
implementera modell för uppföljning av projekt ur ett kulturhistoriskt perspektiv	Fredrik Juhnell	2020-01-01	2020-12-31

Aktiviteter	Aktivitetsansvarig	Startdatum	Slutdatum
Utöka rondering för ett renare, snyggare och tryggare fastighetsbestånd.	Fredrik Juhnell	2020-01-01	2020-12-31

4.3 Vi bygger nytt, mycket och bra

Aktiviteter	Aktivitetsansvarig	Startdatum	Slutdatum
 Samordna olika komponenters underhållsbehov och uppdatera behovsbedömningsplanen.	Fredrik Juhnell	2020-01-01	2020-12-31
 Utveckla och implementera vår modell för stambyten (Mariabergslyftet).	Fredrik Juhnell, Jenny Berglund	2017-01-01	2020-12-31
 Samordna olika komponenters underhållsbehov och uppdatera behovsbedömningsplanen.	Fredrik Juhnell	2020-01-01	2020-12-31

4.4 Vi är lönsamma

Aktiviteter	Aktivitetsansvarig	Startdatum	Slutdatum
Månadsvis ekonomisk uppföljning av bovärd- och förvaltarbudgetar	Fredrik Juhnell	2020-01-01	2020-12-31
Löpande uppdatera och implementera framtagna rikthyrer för lokaler	Fredrik Juhnell	2020-01-01	2020-12-31
Månadsvis uppföljning av alla drift/investeringsprojekt	Fredrik Juhnell	2020-01-01	2020-12-31
Genomföra analys av kostnaderna för inre underhåll.	Fredrik Juhnell	2019-01-01	2020-12-31

4.5 Vi har en av Sveriges bästa arbetsplatser

Aktiviteter	Aktivitetsansvarig	Startdatum	Slutdatum
Alla medarbetare ska ha en handlingsplan med mätbara mål med aktiviteter som följs upp månadsvis.	Fredrik Juhnell	2020-01-01	2020-12-31
Förstärka det interna samarbetet genom att förtydliga våra ledords (pålitliga, respektfulla, engagerade) betydelse gentemot varandra.	Fredrik Juhnell	2020-01-01	2020-12-31
Alla medarbetare ska delta i utbildning/seminarier som stärker vår kompetens kopplat till vårt byggnadsvårdande uppdrag	Fredrik Juhnell	2020-01-01	2020-12-31
Genomföra fyra friskvårdsaktiviteter.	Fredrik Juhnell	2020-01-01	2020-12-31

5 Riskanalys

Övergripande mål	Risk	Åtgärdsplan	Sannolikhet	Konsekvens	R-tal
Vi är bäst på hyresrätt i Stor-Stockholm	 För lågt kundfokus	Löpande arbete med förhållningssätt (attityd) och värderingar mot varandra och våra kunder	2	4	8
	 Beroende av entreprenörer	Alla nya entreprenörer får utbildning/information och Stadsholmens uppdrag och värderingar	3	3	9
Vi har hållbara och trygga bostadsmiljöer	 Avvägning mellan hyresgästers önskemål och varsamhet och kulturhistoriska hänsyn	För att uppfattas som som en attraktiv hyresvärd är det avgörande att vi	2	4	8

Övergripande mål	Risk	Åtgärdsplan	Sannolikhet	Konsekvens	R-tal
		lyckas hitta lämpliga avvägningar mellan hyresgästers önskemål och god byggnadsvård. Byggnadsvårdutbildning sker löpande för att så bra beslut som möjligt fattas och kan förklaras.			
Vi bygger nytt, mycket och bra	Risk för höga reparationskostnader, framför vatten o mögelskador i småhusen ombyggda runt 70-talet. Men även risk omfattanden vattenskador i flerbostadshusen.				
	 Höga radonvärden	Radonmätningar genomförs vart tionde år. Många fastigheter kommer radonmätas under 2020. Vi har under 2019 sett höga radonvärden i flera fastigheter. Det är stor risk att fler fastigheter har radonvärden över gränsvärdet och dyra åtgärder måste vidtas. Höjd budget för radonåtgärder 2020.	4. Sannolikt	4. Allvarlig	16
Vi är lönsamma	 Beroende av utvecklingen på lokalmarknaden	Då den större delen av våra intäkter kommer från kommersiella lokaler är lokalmarknaden viktig för oss. Butikslokaler är svårare att hyra ut. Marknaden för kontorslokaler är fortfarande stark	3	3	9
	 Osäker kostnadsutveckling	Svårt att budgetera våra ombyggnader då kalkyler sällan stämmer med anbuden. Genomgång av behovsbedömningsplanen sker och nya nyckeltal för ombyggnader räknas fram.	3	4	12
	 Stora lokalobjekt som hyrs av en hyresgäst	Vi har flera stora lokalobjekt som hyrs av en hyresgäst. Risk finns för stora kostnader vid avflyttning. Lokaluthyrarna besöker kontinuerligt dessa hyresgäster för att stämma av behov.	3	3	9
Vi har en av Sveriges bästa arbetsplatser	 Sårbar organisation	Stadsholmen är en liten organisation där flera tjänster endast består av en medarbetare. Vid sjukdom eller semester är det	3	3	9

Övergripande mål	Risk	Åtgärdsplan	Sannolikhet	Konsekvens	R-tal
		sårbart. Översyn av vissa roller kommer genomföras.			
Fastighetsinformation					

AB STADSHOLMEN
RESULTATRÄKNING 2019-2020

BILAGA 2

<i>Belopp Tkr</i>	Budget 2020	Budget 2019	Prognos 2 2019
RÖRELSENS INTÄKTER			
Hysesintäkter bostäder	152 706	148 569	149 519
Hysesintäkter lokaler	196 339	189 983	191 983
Hysesintäkter bilplatser	2 314	2 254	2 500
Övriga förvaltningsintäkter	1 074	712	1 015
Intäktssreduktioner	-8 562	-9 911	-16 687
SUMMA INTÄKTER	343 871	331 607	328 330
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetsskötsel	-34 627	-32 755	-32 979
Reparationer (inklusive tidigare underhållskostnader)	-83 130	-82 035	-80 707
Taxebundna kostnader	-42 049	-40 025	-40 325
Administrativa kostnader	-30 857	-28 501	-29 102
SUMMA DRIFTSKOSTNADER	-190 663	-183 316	-183 113
Markavgifter	-31 359	-28 265	-28 265
Fastighetsskatt	-18 595	-18 865	-18 715
SUMMA UNDERHÅLL, AVGIFTER o SKATT	-49 954	-47 130	-46 980
SUMMA KOSTNADER	-240 617	-230 446	-230 093
DRIFTNETTO	103 254	101 161	98 237
Fastighetsavskrivning	-33 017	-27 416	-28 575
Nedskrivningar			-20 000
BRUTTORESULTAT	70 237	73 745	49 662
Jämförelsestörande poster (reavinst/förlust)	0	0	0
RÖRELSERESULTAT	70 237	73 745	49 662
FINANSIELLA POSTER			
Finansiella poster	-7 205	-8 228	-7 101
SUMMA FINANSIELLA POSTER	-7 205	-8 228	-7 101
RESULTAT EFTER FINANSNETTO	63 032	65 517	42 561