

Resultatrapport och uppföljning av verksamheten år 2007

Allmänt

Stadsholmen är ett unikt bostadsföretag, det enda i Sverige med förvaltning av kulturhistoriskt värdefulla fastigheter som exklusiv uppgift. I princip alla fastigheter har högsta kulturhistoriska skyddsklass, jämförbar med kraven för byggnadsminnen. Enligt gällande lagstiftning ska fastigheternas karaktär bevaras och de ska förvaltas så att deras oersättliga värden inte förvanskas. Förvaltningen skall utföras inom de ekonomiska ramar som de totala hyresintäkterna genererar och med nöjda hyresgäster.

Det primära målet är att hantera fastigheterna varsamt; att bevara deras karaktär och att inte förvanska kulturhistoriskt värdefulla lösningar eller detaljer. Förvaltningen skall klaras inom de ekonomiska ramar som de totala hyresintäkterna genererar och med nöjda hyresgäster.

Fastighetsbeståndet utgörs av både borgarhus och enklare byggnader; uppförda från 1600-talet och framåt. Med ett antal undantag är de koncentrerade till Stockholms innerstad. Beståndet har under åren 2004, 2005 och den 1 januari 2007 utökats med totalt 21 kulturhistoriskt värdefulla fastigheter från staden. Förvärven är ett led i en större omstrukturering, beslutad av kommunfullmäktige den 10 december 2003. Sedan år 2000 har beståndet utökats med 71 fastigheter; 17 från moderbolaget, en från Samfundet S:t Erik och 53 från staden.

Efter förvärven omfattar beståndet 279 fastigheter med 1 669 bostäder och 732 lokaler.

Inom varje fastighet finns oftast flera byggnader. De 279 fastigheterna omfattar drygt 700 byggnader, som till övervägande del utgörs av bostads- och lokalbyggnader, men även ett stort antal (drygt 200) förrådsbyggnader, lusthus, uthus mm. Dessa senare har ett mycket stort kulturhistoriskt värde i miljön och skall därför hanteras med samma varsamhet som övriga byggnader. Även trädgårdarna och gårdarna har sina egna kulturhistoriska värden och hanteras även de efter samma principer som byggnaderna.

Varje fastighet är unik och skall därför förvaltas efter sina egna förutsättningar. Det innebär att vi analyserar fastighetens byggnads- och trädgårdshistoria innan vi beslutar hur olika åtgärder skall utföras, vilka metoder och vilket material som skall användas. Analyserna leder till olika beslut i olika fastigheter beroende på dess specifika historia. Av olika skäl; ekonomiska, hyresgästönskemål, myndighetskrav mm är det ibland nödvändigt att göra vissa avsteg från den kulturhistoriskt bästa lösningen. I dessa situationer är grundkravet att fastigheten inte får förvanskas, dvs åtgärden skall vara reversibel och så varsam att oersättliga värden inte går förlorade.

Av detta följer att vi som beställare har en helt avgörande roll för kvalitén i arbetet. Det är vi som beslutar om, när och vilka åtgärder som ska utföras samt vilka material och metoder som skall användas. Bara entreprenörer och konsulter som har kompetens att utföra de av oss specificerade beställningarna ska anlitas. Felaktiga eller ospecificerade beställningar kan få förödande konsekvenser, inte minst ekonomiska. Resultatet är helt beroende av att vi har byggnadshistorisk kompetens och god kunskap om äldre byggnadsteknik och äldre trädgårdar.

Nedan redovisas en uppföljning av verksamheten 2007. Redovisningen fokuserar på följande perspektiv/kapital:

- Ekonomi
- Kund
- Personal
- Samhälle och miljö

1. Ekonomi

Det långsiktiga målet är att stärka ekonomin, i syfte att skapa utrymme för att utföra underhåll och reparationer på ett kulturhistoriskt riktigt sätt. Det kulturhistoriska ansvaret i kombination med småskaligheten och fastigheternas stora spridning innebär att vi alltid kommer att ha högre kostnader än ett konventionellt fastighetsbestånd.

Årets resultat efter finansiella poster uppgick enligt bifogad resultaträkning till 12,4 mkr, bilaga 1. Totalt avviker resultatet positivt med 12,3 mkr jämfört med *budget*. Avvikelsen beror framförallt på ökade lokalintäkter, lägre värmekostnader, lägre kostnader för taksrottning än budgeterat. Resultat efter skatt uppgick till 8,8 mkr. Nedan följer kommentarer till avvikelserna i förhållande till budget.

Ekonomiska konsekvenser av fastighetsöverföringar från staden

I samband med förvärven bedömdes fastigheterna ge en negativ resultatpåverkan de första fem åren, under förutsättning av att akuta underhållsåtgärder omedelbart skulle börja utföras. Erfarenheten efter de första verksamhetsåren är att åtgärdernas omfattning och utförande visat sig vara svårbedömda och att det krävs noggrannare projekteringar och förundersökningar innan beslut om större åtgärder utförs. De första åren gav fastigheterna därför ett positivt resultat. Under 2007 har vi börjat genomföra delar av det eftersläpande underhållet vilket resulterat i att fastigheterna i de tre paketen gav ett negativt resultat om 4 mkr.

Hyresnivåerna är generellt lägre än i bolagets övriga bestånd. Det har hittills varit svårt att uppnå annat än en begränsad utveckling av dessa hyror.

Intäkter

Bostadshyresintäkterna understeg budget med 1,9 mkr och uppgick till 116,7 mkr. Det lägre utfallet beror på att hyresförhandlingarna resulterade i lägre hyresnivå jämfört med den budgeterade.

Lokalhyresintäkterna översteg budget med 4,8 mkr och uppgick till 114,6 mkr. Avvikelsen hänförs främst till ökat antal uthyrningar och obudgeterad ersättning för ökad fastighetskatt.

Övriga intäkter översteg budget med 1,4 mkr och uppgick till 2,2 mkr.

<i>De sammanlagda intäkterna uppgick till 233,5 mkr, vilket är 4,4 mkr över budget.</i>

Förvaltningskostnader

Driftkostnader

Kostnaderna för *fastighetsskötsel*; 20,8 mkr, understeg budget med 5,2 mkr, främst beroende på mycket låga kostnader för taksrottning.

Kostnaderna för *reparationer*: 9,4 mkr, understeg budget med 1,6 mkr främst beroende på färre vattenskador än tidigare år.

De *taxebundna kostnader*an; 31,2 mkr, understeg budget med 7,7 mkr, varav 5,2 mkr avser lägre värmekostnad. Minskad förbrukning samt varmare klimat är en orsak till avvikelsen. En annan är att det varit oklara förhållanden rörande värmekostnaderna för alla nyförvärvade fastigheter från staden, innebärande missbedömningar av de verkliga förbrukningarna.

De *administrativa kostnaderna*; 15,8 mkr, understeg budget med 1,5 mkr bland annat beroende på lägre hyresförluster än vad som budgeterats och att budgeterat stöd till lokaluthyrningen inte behövts då markanden vänt.

<i>Summa driftkostnader uppgick till 77,2 mkr, en sänkning gentemot budget med 16 mkr.</i>
--

Underhåll

Den totala underhållskostnaden; 65,5 mkr, överstiger budget med 10,1 mkr. Avvikelsen hänförs framförallt till planerat underhåll där ett antal senarelagda projekt från 2006 nu utförts samt tidigareläggning av andra angelägna projekt. Föregående år avvek det totala resultatet från budget positivt med 7,0 mkr främst beroende på de senarelagda projekten.

Mot bakgrund av att många fastigheter anmälts till förvärv för ombildning har vi disponerat om mellan planerade projekt och mellan medel för planerat underhåll, lägenhetsunderhåll och underhåll från investeringsplan.

Kostnaderna för det *planerade underhållet* uppgick till 40,1 mkr, vilket överstiger budget med 9,6 mkr. Ökningen hänförs till stor del till en ökad satsning på småskaligt underhåll; totalt 9,7 mkr, för att tillmötesgå hyresgästers önskemål om bland annat fasadunderhåll och åtgärder i allmänna utrymmen.

Fasad- och fönsterarbeten utfördes för 21,5 mkr bland annat på Stora Nygatan, vid Mosebacke torg, på Kristinehovs malmgård och på Blecktorner. Takarbeten utfördes för 5,5 mkr, OVK- och radonåtgärder för 1,4 mkr och hissarbeten för ca 2 mkr.

Lokalunderhåll för 3,4 mkr genomfördes för anpassning till nya hyresgästers behov.

Kostnaderna för *underhåll från investeringsplan* uppgick till 17,5 mkr. Investeringsprojekten redovisas i bilaga 2. Den övervägande delen hänförs till en omfattande upprustning av Mariahissen och en första etapp i upprustningen av Kista Gård. Vi har även inlett arbeten med såväl grundförstärkning av fastigheterna Vintertullen 20 och 21 på Södermalm som upprustning av fastigheterna Östergötland 25 och Vintertullen 21 (annan byggnad än den som grundförstärks) på Södermalm.

Kostnaden för *lägenhetsunderhåll* uppgick till 4,5 mkr, vilket understeg budget med 4,0 mkr. Avvikelsen beror främst på att många planerade lägenheter finns i fastigheter som anmälts för förvärv.

<i>Sammantaget uppgick underhållskostnaderna till 65,5 mkr mot budgeterade 55,4 mkr.</i>
--

Avgifter och skatter

Kostnaderna för markavgifter och fastighetsskatt; totalt 31,4 mkr, understeg budget med 1,5 mkr främst beroende på återförd fastighetsskatt från tidigare år.

Summa förvaltningskostnader uppgick till 174,1 mkr, en positiv avvikelse med 7,4 mkr jämfört med budget.

Avskrivningar/realisationsvinst/finansiella poster

Fastighetsavskrivningarna uppgick till 20,4 mkr, vilket understiger budget med 0,2 mkr.

Kostnaderna för kulturhistorisk bedömning inför beslut om eventuella försäljningar uppgick till 0,7 mkr.

Den finansiella nettokostnaden blev 26 mkr mot budgeterade 27 mkr beroende på lägre räntekostnader än budgeterat.

Resultat

Resultat efter finansnetto uppgick till 12,4 mkr och översteg därmed budget med 12,3 mkr. Resultat efter bolagsskatt uppgår till 8,8 mkr, en förbättring jämfört med föregående år med 3,3 mkr.

2. Kund

Omsättningen bland bostadshyresgästerna var oförändrat låg 2007; 5 %; vilket är lägre än i SB's övriga innerstadsbestånd. Totalt tecknades 101 kontrakt med nya hyresgäster, varav den övervägande delen; 52st, var byten, 17 förmedlades via bostadsförmedlingen eller den interna kön och övriga var evakueringar och överlåtelse till sammanboende i samband med dödsfall eller skilsmässa. Dessutom godkändes 42 andrahandsupplåtelse.

Under åren har vi noterat en ökning av otillåtna andrahandsuthyrningar. Den olovliga verksamheten innebär ofta problem av teknisk och sanitär art; störningar; grannar klagar på otrygghet i allmänna utrymmen. Det uppstår även problem i ansvarsfrågor i dessa lägenheter; vi släpps inte in för att göra besiktningar, mätning av radonhalten, uppsättning av brandvarnare mm. Sex hyresgäster har sagts upp för avflyttning och lägenheterna har i stället förmedlats via bostadsförmedlingen eller internkön.

I samband med alla byten genomförs från och med 2007 säkerhetsbesiktningar av elanläggningarna med erforderliga åtgärder i alla lägenheter och lokaler.

Den servicebarometer som genomfördes under året gav, i likhet med hos SB, ett sämre resultat än tidigare år. Vi kan avläsa att den nyligen genomförda organisationsförändringen har ännu inte fått full effekt, bland annat har arbetsstyrkan inte varit fullbemannad förrän årets sista månader. Liksom tidigare års barometrar visar är bostadshyresgästerna på det stora hela *nöjda med sitt boende* och anser det vara attraktivt. Man är mindre nöjd med utemiljö, soprum, säkerhet och inre underhåll.

Vi har inlett ett systematiskt arbete under året för att möta hyresgästernas synpunkter och önskemål. För att förbättra närmiljön gör bovärdarna dagliga ronderingar, dessutom gör vi skompisronderingar där tjänstemän och bovärdar gemensamt besöker fastigheterna varje

månad. Detta har resulterat i upprepningar av källare, vindar och soprum. Dessutom pågår ett utvecklingsarbete med säkerhetsåtgärder och ett mer individuellt lägenhetsunderhåll.

För att förbättra närmiljön har vi under året även styrt om underhållsmedel och satsat på det småskaliga underhållet av gårdar och allmänna utrymmen.

Sedan många år har bostadshyresgäster möjlighet att öka engagemanget i sin närmiljö genom eget arbete; sk *självförvaltning*. Som ersättning erhåller man vår självkostnad. De hyresgäster som utnyttjar detta är mycket nöjda.

Våra fastigheter har stora och oersättlig kulturvärden som ska hanteras varsamt av alla, såväl av oss som av hyresgästerna. Det är därför viktigt att hyresgästerna får kunskap om byggnadens historia, vilka möjligheter man har att förändra och utveckla sin bostad och hur man på bästa sätt sköter golv, snickerier, kakelugnar mm. I detta syfte görs en *introduktion* där hyresgästerna redan vid inflyttningen träffar både tjänstemän och bovärdar och får muntlig information och vår skrift *Ett stockholmskt kulturarv*. Introduktionen är uppskattad.

Efterfrågan på *lokaler* har förbättrats kraftigt under 2007 och andelen vakanser har sjunkit radikalt och utgör bara drygt 1 % av de totala lokalintäkterna och ännu lägre sett per uthyrningsbar area. Vakansgraden vid utgången av 2006 var 2,7 % av intäkterna.

Hyresvärdet för outhyrda lokaler uppgick till 1,5 mkr per 2007-12-31, vilket är 1,4 mkr lägre än vid motsvarande tidpunkt föregående år. Det är i huvudsak medelstora kontorslokaler som svarar för hyresförlusterna; Maria Trappgränd 7 C, Hornsgatan m fl. Vi har under året omförhandlat 42 lokalavtal vilket resulterat i en hyreshöjning om 17 %.

Stadsholmen har en stor del av de ateljéer som finns inom tullarna. Efterfrågan är stor och omsättning är låg. Hyresnivåerna varierar bland annat beroende på läge och standard. I de från staden nyförvärvade fastigheterna är ateljéhyrorna betydligt lägre än i det övriga beståndet.

Vi värnar om våra lokalhyresgäster och arbetar aktivt med dem för att tillmötesgå deras behov vid förändringar av verksamheter, expansion eller neddragningar. Med det relativt stora och delvis samlade lokal innehavet har vi haft goda möjligheter att på affärsmässiga grunder tillmötesgå ett antal önskemål under året.

3. Personal

Nitton personer; elva tjänstemän och åtta fastighetsanställda (bovärdar); var verksamma i bolaget 2007-12-31. Tre bovärdar och en tjänsteman har nyanställts under året.

Efter organisationsförändringen 2006 har vi arbetat vidare med att närmare utforma våra nya roller, tydliggöra ansvarsfördelning, skapa nya rutiner mm. Men även arbetat nya strategier och ny företagskultur med tydligare fokus på hyresgästerna.

Under året genomfördes en *personalenkät*. Trots den pressade arbetssituationen och ny organisation som ännu inte riktigt nått full effekt, gav Stadsholmens medarbetare ett exceptionellt gott betyg till lärande, samarbete, ledarskap och trivsel mm. Det sammanvägda index var högst i hela SB-koncernen.

4. Samhällsnytta och miljö

Som stadens byggnadsvårdsföretag har vi ansvar för att vara ett föredöme för andra fastighetsägare och för att utveckla *principer och lösningar för att åstadkomma minsta möjliga ingrepp*, inte minst vid olika myndighetskrav. Det utåtriktade arbetet har under året varit begränsat. Det har i första hand handlat om kontakter med andra fastighetsägare samt medverkan vid några seminarier.

Det *byggnadsvårdande* arbetet innebär att vi så långt det är möjligt arbetar med traditionella metoder och material, vilka kan vara dyrare vid utförandet men de har i allmänhet mycket längre hållbarhet än moderna metoder och material. Dessutom är de oftare reparerbara och behöver inte bytas ut helt och hållet vid skada. Våra längre underhållsperioder och vår begränsade användning av moderna material som sk plastfärger innebär att vi i flera avseenden är ett verkligt *miljöföretag*.

Energihushållning är en angelägen *miljöfråga*. Arbetet är mycket långsiktigt. Småskaligheten innebär att det tar lång tid innan några större effekter kan märkas. Bevarandekraven innebär dessutom att konventionella energibesparingsåtgärder inte kan tillämpas. Under året har vi påbörjat ett sparprojekt där vi monterat energieffektiva radiatorer i allmänna utrymmen som trapphus, källare, cykelförråd mm. Arbetet fortsätter och ska utvidgas med översyn av portar och fönster i de allmänna utrymmena.

Ett mål för året var att erforderliga OVK-åtgärder skulle vara klara för alla lägenheter. Vi har utfört mätningar i 54 fastigheter som föranlett åtgärder i 21 fall. Alla åtgärder har inte kunnat utföras då planerade åtgärder visat sig vara olämpliga att utföra ur kulturhistorisk synpunkt. Närmare utredning pågår med målsättning att hitta alternativa lösningar som uppfyller alla krav.

Radonmätningar har genomförts successivt under en femårsperiod. Under 2007 har avslutande 65 mätningar utförts (i nyförvärvade fastigheter). I några fall har de resulterat i att åtgärder antingen utförts direkt eller planeras in för kommande år. Alla lägenheter, där värden över det tidigare gränsvärdet 400 Bq/m³, har åtgärdats under året. I Vanadislunden har ett mycket omfattande saneringsprojekt utförts för närmare 1 mkr; med bland annat nytt gastätt källargolv och radonfläktar. För ett antal lägenheter med mätvärden mellan 200 och 400 Bq/m³ återstår att åtgärda kommande år.

Christina Lillieborg