

AB Stadsholmen

Kommentarer till

Bokslut tertiäl 1 2009 och prognos 1 för helåret 2009.

Resultaträkning tertiäl 2 samt prognos för helåret med sammanställning av planerat underhåll och investeringar bifogas, bilaga 1 och bilaga 2.

Rörelsens intäkter

Hysesintäkter för bostäder uppgick tertiäl 1 till 39,5 mkr och prognostiseras till 119,2 mkr för helåret. Årsprognosen ligger 2,5 mkr lägre än budget, till följd av försäljning av tre fastigheter, Närke 7, Italien större 9 och Kista Gård 1 och att hyreshöjningen utföll först i februari.

Hysesintäkter för lokaler uppgick till 41,5 mkr tertiäl 1 och beräknas uppgå till 127,8 mkr för helåret, vilket är 1,3 mkr högre än budget. Detta beror på att indexuppräknningen blev högre än vad vi antog i budgeten. Uppräknningen blev 4 procent, vi budgeterade med 3 procent.

Hysesintäkter för bilplatser uppgick till 0,5 mkr tertiäl 1. Prognos för helåret bedöms ligga i nivå med budget.

Sammantaget prognostiseras rörelsens intäkter ligga i 1,9 mkr under budgeten.

Rörelsens kostnader

Kostnaderna för fastighetsskötsel inkl reparationer uppgick tertiäl 1 till 11,4 mkr och bedöms för helåret ligga 0,9 mkr under budget. Den lägre kostnaden beror på lägre kostnad för taksrottning.

Taxebundna kostnader uppgick tertiäl 1 till 15,2 mkr. För helåret beräknas de taxebundna kostnaderna ligga i nivå med budget.

De administrativa kostnaderna uppgick till 5,6 mkr och bedöms för helåret ligga 0,8 mkr över budget. Avvikelsen beror främst på ökad personalkostnad vid deltidssjukskrivning och extrasatsning för ökad trygghet i allmänna utrymmen.

Underhållskostnaderna uppgick till 18,1 mkr. Prognos för helår beräknas bli 14 mkr högre än den ursprungliga budgeten. Den högre kostnaden för underhåll är en följd av beslut om extra satsningar om 14 mkr inom ramen för ”Stimulans för Stockholm” och den skall täckas av koncernbidrag i den utsträckning den inte finansieras av reavinster. Beslut om detta fattades av Stadsholmens och Svenska Bostäders styrelser vid sammanträdena den 19 mars 2009.

Kostnaden för lokalanpassningar och lokalunderhåll bedöms öka med 1 mkr, beroende på marknadsläget. Kostnadsfördel av investeringar har reviderats efter budgettillfället och har på totalnivå minskat med 1,1 mkr.

Det ökade investeringsbeloppet på fastigheten *Östergötland 25* beror på förskjutning i projektet från 2008 till 2009. Det minskade investeringsbeloppet för *Vintertullen 21* beror på förskjutning i projektet som kommer igång först i slutet av 2009. Utebliven kostnad för *Kista Gård 1* beror på försäljning. Ombyggnad av *Kattfoten större 30*, Rangströmska gården, fanns

inte med i budgeten då fastighetens framtida nyttjande inte var klarlagd vid budgettillfället. *Lappskon större 10* blev klart först i början av 2009, inte 2008 som antogs i budgeten.

Kostnaderna för markavgifter och fastighetsskatt uppgick till 10,6 mkr. Prognos för helåret beräknas ligga 0,5 mkr högre än budget.

Kostnaden för fastighetsavskrivning uppgick till 7,6 mkr. Prognos för helåret beräknas ligga 2,5 mkr över budget. Den ökade avskrivningen avser av moderbolaget beslutade tekniska installationer för energibesparing.

Driftnettot tertial 1 utgör 20,8 mkr och prognostiseras för helåret att ligga 15,9 mkr lägre än budget.

Jämförelsestörande poster

Jämförelsestörande poster består av likviden vid försäljning av fastigheten Kista Gård 1.

Rörelseresultatet tertial 1 utgör 17,8 mkr och beräknas uppgå till 17,5 mkr för helåret, vilket är 13,9 lägre än budget.

Finansiellt netto tertial 1 utgör 9,8 mkr och beräknas uppgå till 29,5 mkr för helåret. Detta är 0,6 mkr högre än budget och beror på högre räntekostnader.

Resultat efter finansnetto tertial 1 utgör 8,0 mkr och beräknas uppgå till -11,9 mkr för helåret. Detta är en försämring med 14,5 mkr jämfört med budget. Detta beror främst på utökat underhåll.