

AB STADSHOLMEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE/VERKSAMHETSUPPFÖLJNING

AB Stadsholmen är ett dotterbolag till AB Svenska Bostäder som innehar 91 (91) % av aktierna. Resterande aktier innehas av Stockholms Stad och Samfundet S:t Erik. Via AB Svenska Bostäder ingår AB Stadsholmen i koncernen Stockholms Stadshus AB.

AB Stadsholmen är ett i Sverige unikt bostadsföretag med förvaltning av kulturhistoriskt värdefulla fastigheter som exklusiv uppgift.

MARKNAD OCH KUNDER

Bostäder

Efterfrågan på bostäder i Stockholms innerstad var stor under året. I stort sett alla Stadsholmens lägenheter är uthyrda. Vakansgraden uppgick till 0,2 % (0,1 %) och omflyttningen var 6,4 % (5,8 %). De outhyrda lägenheterna utgörs av lägenheter som ingår i upprustningsprojekt. Den genomsnittliga hyresintäkten per kvm uppgick till 1 086 (1 053 kr). Vid årets utgång var den förvaltade bostadsytan 111 696 (111 849) kvm fördelat på 1 652 (1 655) lägenheter.

I början av 2009 sammanställdes en omfattande hyresgästundersökning. 1 000 bostads-hyresgäster tillfrågades om hur Stadsholmen lever upp till deras förväntningar. Hyresgästerna var i stort nöjda men ansåg sig vara dåligt informerade om bolagets framtidsplaner avseende underhåll, ombyggnader och hyresförändringar. Dessutom önskade man främst ett tätare och mer individuellt lägenhetsunderhåll, förbättrat skalskydd, åtgärder mot hög energiförbrukning och ökade möjligheter till inflytande.

Under året har ett antal åtgärder vidtagits för att bättre motsvara hyresgästernas förväntningar. Bland annat har lägenhetsunderhållet prioriterats, där underhåll utförts i 98 lägenheter. Avtal har träffats med Hyresgästföreningen i Stor-Stockholm om boinflytande och om individuella tillval i lägenheter. Efter internutbildning och med nya databaser har all personal nu bättre möjligheter att vid kontakter med hyresgäster direkt besvara underhålls- och vardagsfrågor.

Även säkerheten har prioriterats med montering av rörelsevakter i allmänna utrymmen, röjningar av källare och vindar och förbättrad låsning av entréportar. Vi har även påbörjat ett omfattande arbete med lägenhetsförråden, där samtliga förråd inventeras och märks upp. Ett antal förråd har på så vis frigjorts och kunnat hyras ut. Ett tiotal trapphus har målats om och sex tvättstugor har rustats.

För att förbättra närmiljön har vi sedan några år prioriterat småskaligt underhåll av gårdar och allmänna utrymmen. Bovärdar och tjänstemän ronderar varje delområde en gång i månaden

för diskussioner om åtgärder och prioriteringar. Ett stort antal trädgårdsmöbler, planteringskärl och armaturer har bytts under året.

Lokaler

Den allmänna finansiella krisen fortsatte att påverka efterfrågan på lokaler under året 2009. Dock påverkades inte stockholmsregionen och Stadsholmen som landet i övrigt. Vakansgraden minskade från 2,3 % år 2008 till 1,7 % år 2009. Den genomsnittliga hyresintäkten per kvadratmeter uppgick till 1 530 (1 456) kr/kvm. Vid årets utgång var den förvaltade lokalytan 85 295 (85 496) fördelat på 754 (735) lokaler. Den minskade arean förklaras av försäljningen av Kista gård 1, medan det ökade antalet lokaler förklaras av att ett antal förråd har frigjorts för uthyrning.

Hyresvärdet för outhyrda lokaler uppgick under året totalt till 2,3 mkr (2,8 mkr). Merparten avser några större kontor bland annat i Mariahissen som hyrdes ut sent under året. 128 nya lokalavtal har träffats under året; varav hälften utgörs av villkorsändringar för befintliga hyresgäster och hälften avser avtal med nya hyresgäster.

Det har krävts ökad mängd lokalanpassningar; för att lokalerna ska kunna hyras ut eller för att uppnå hyreshöjningar.

FASTIGHETSBESTÅND & FÖRVALTNING

Fastighetsbestånd

AB Stadsholmen äger och förvaltar 274 (276) fastigheter. Att antalet fastigheter minskat med två trots att bara en har sålts under året beror på att en försäljning föregående år tillträdde först 2009. Se vidare nedan under rubriken *Förvärv och avyttringar*.

Fastighetsbeståndet är kulturhistoriskt värdefullt och i stort sett alla fastigheter har högsta kulturhistoriska skyddsklass, jämförbar med kraven för byggnadsminnen. Enligt gällande lagstiftning ska fastigheternas karaktär bevaras och de skall förvaltas så att deras oersättliga värden inte förvanskas.

Fastighetsbeståndet utgörs av både borgarhus och enklare byggnader uppförda från 1600-talet och framåt. Med några undantag är beståndet koncentrerat till Stockholms innerstad, huvudsakligen till Södermalm och Gamla stan.

Förvaltning

Företagets uppgift är att vårda och tidstypiskt bevara fastigheterna. Varje byggnad är unik, har sin egen historia och sina egna förutsättningar till grund för förvaltning och underhåll. 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 varje fastighets unika historia. Det kan handla om att välja rätt färgtyp och pigment vid kompletteringsmålning, att klottersanering och putslagning utförs med rätt puts/färgtyp, att reparera äldre snickerier istället för att ersätta dem med nya, att montera rätt trycken och beslag när de gamla försvunnit eller inte kan lagas.

Som stöd i förvaltningen finns riktlinjer; ”*Ett stockholmskt kulturarv - att förvalta borgarhus och kåkar*” grundade på en internationell överenskommelse.

Av olika skäl, ekonomiska, hyresgästönskemål eller myndighetskrav kan det ibland vara nödvändigt att göra vissa avsteg från den kulturhistoriskt bästa lösningen. I dessa situationer är grundkravet att fastigheten inte får förvanskas, åtgärden skall vara reversibel, och så varsam att oersättliga värden inte går förlorade.

Ombyggnad & underhåll

För fastigheternas långsiktiga fortbestånd är det av yttersta vikt att nödvändigt underhåll utförs i tid innan skador uppstår. Även vid ombyggnad och underhåll krävs noggranna förundersökningar av antikvarisk sakkunskap för att besluta om vilka metoder och material som bör användas för att säkerställa de kulturhistoriska värdena.

Grundläggande för allt underhåll är att det utförs när en fastighetsdel är tekniskt uttjänt; när ett tak riskerar rostangrepp, fönster behöver renoveras, lägenheter är slitna, träd måste underhållsbeskäras, tekniska installationer inte längre har avsedd funktion. Som underlag för arbetet finns underhållsplaner.

Under senare år har vi satsat mer än tidigare på förebyggande småskaliga åtgärder för att möta hyresgästönskemål. Dessutom kan detta också vara positivt ur ekonomisk och miljösynpunkt då det dels bidrar till längre underhållsperioder dels till att vi minskar risken för kostsamma skador.

I såväl bostäder som lokaler görs av säkerhetsskäl alltid besiktningar av elanläggningar i samband med byten och underhåll. Besiktningarna kan generera ett antal åtgärder.

Kostnaderna redovisas närmare under avsnittet EKONOMI.

Bilder från några projekt redovisas i bilaga 1.

Förvärv och avyttringar

Fastigheten Kista gård 1 såldes till Stockholms stad den 1 april 2009. Fastigheten omfattar lägenheter och en lokal med en total yta om 615 kvm. Italien Större 9 såldes 2008-12-15 och tillträdde 2009-01-21.

Inga fastighetsförvärv har skett under året.

Under året har 17 fastigheter med totalt 145 bostäder, varit föremål för beslut om eventuell överlåtelse till hyresgäster för ombildning till bostadsrätt. I samliga fall har beslutats att fastigheterna inte ska överlåtas. Samtliga intresseanmälningar avseende bostadsrättsombildning har nu behandlats av styrelsen.

Forskning & utveckling

Stadsholmens speciella roll som ägare och förvaltare av kulturfastigheter gör att delar av den löpande verksamheten har inslag av forsknings- och utvecklingskaraktär. Deltagande sker kontinuerligt i seminarier och olika utvecklingsprojekt inom byggnadsvård.

Sedan ett antal år utför Stadsholmen ett inventeringsarbete av gårdar och trädgårdar. Med fältstudier och källforskning kartläggs de kulturhistoriska värdena samt upprättas långsiktiga vårdprogram. Inventeringarna upprättas i två exemplar; ett för bolagets arbete och ett för arkivering på Stockholms stadsmuseum. Under 2009 inventerades främst fastigheter som förvärvats av staden under senare år, bland annat Åkeshovs och Örby slott samt Ängby, Skärholmens och Farsta gård.

Stadsholmen har ett Kulturhusråd som stöd vid ombyggnad och underhåll och vid utvecklingen av principer och metoder för det byggnadsvårdande arbetet. Rådet har under året haft fem sammanträden och även besökt ett antal fastigheter som varit föremål för ombyggnader eller upprustning.

När Svenska Bostäder förvärvade Stadsholmen träffades ett avtal där parterna bland annat beslöt att Stadsholmen skall inrätta en särskild fond vars avkastning skall användas för utdelning av stipendier/pris. Stipendiets/prisets syfte är att stödja verksamhet som har en inriktning på kulturhusfrågor med anknytning till Stockholm. Juryn utses av Samfundet S:t Erik och Stadsholmen. 2009 delades priset ut till fastighetsägaren Jonas Blom för hans varsamma fastighetsförvaltning. Priset har delats ut två gånger tidigare.

PERSONAL OCH ORGANISATION

Vid årets slut 2009 hade Stadsholmen 19 (19) anställda varav 11 (12) män och 8 (7) kvinnor uppdelat på 7 (8) fastighetsanställda och 12 (11) tjänstemän. I organisationen var två bovärdstjänster vakanta vid årets slut.

En miljövärdstjänst med ansvar för sophanteringen i beståndet har inrättats under hösten 2009. Under året har förvaltarnas roll utvecklats till att de även vara arbetsledare.

Stadsholmens förvaltning är som ovan nämnts mycket komplex. Få frågor är av rutinkaraktär, utan måste avgöras från fall till fall beroende på respektive fastighets unika förutsättningar. Det kräver täta kontakter i arbetsgruppen. Vid regelbundna arbetsplatsträffar diskuteras konkreta sak- och utvecklingsfrågor inom olika områden.

Dokumentet *Vägvisaren* utgör grunden för hur alla bör agera för att uppnå företagets mål och få en god arbetsmiljö.

En personalbarometer 2009 visade att tjänstemännen är motiverade och mycket nöjda med sin arbetssituation medan bovärdarna är mindre nöjda. För att åtgärda bovärdssituationen har under hösten bedrivits ett utvecklingsarbete för alla berörda medarbetare.

Arbetet ställer stora krav på antikvarisk, byggnadsteknisk, juridisk och ekonomisk kompetens hos de anställda. Under året har gjorts en kompetenskartläggning som visar på ett skiftande utbildningsbehov från individ till individ.

Utöver sedvanliga förvaltningskurser, har en särskilt anpassad föreläsningsserie i byggnadsvård samt historiska vandringar genomförts. Ett antal anställda har även deltagit i en specialutbildning om kalkfasader och klottersanering.

MILJÖ OCH SAMHÄLLSNYTTA

Som stadens byggnadsvårdsföretag har vi ansvar för att vara ett föredöme för andra fastighetsägare och för att utveckla principer och lösningar med minsta möjliga ingrepp. Det byggnadsvårdande arbetet innebär att vi i möjligaste mån arbetar med traditionella metoder och material.

De traditionella materialen och metoderna kan vara dyrare vid utförandet men de har i allmänhet mycket längre hållbarhet än moderna alternativ. Vid en ombyggnad eller renovering sparas och återanvänds i princip allt material i byggnaden.

Av antikvariska, men även av miljöskäl skall åtgärder som vidtas i möjligaste mån vara långsiktigt hållbara och reparerbara vilket i sig innebär en lägre miljöbelastning.

Lämpliga utrymmen för källsortering saknas oftast i den typ av fastighetsbestånd som Stadsholmen förvaltar. Flertalet hyresgäster har dock tillgång till grovsoprum, om än begränsade i utrymmen.

Energihushållning är en angelägen miljöfråga. Småskaligheten i beståndet gör att arbetet är mycket långsiktigt och det tar tid innan några större effekter kan märkas. Under året har energibesparande åtgärder gjorts i allmänna utrymmen i ett flertal fastigheter i form av montering av energieffektiva radiatorer. Ett stort antal fastigheter har anslutits till fjärrvärme, bland annat i Djurgårdsstaden. Luft- och bergvärmepumpar har installerats i ett antal separata fastigheter.

Bolaget har även fortsatt arbetet med radonmätning och sanering i de fastigheter som haft förhöjda värden. Mätning har skett i 50 byggnader, varav flertalet låg under dagens gränsvärde, och åtgärder utförts i 5 byggnader. Till kommande år återstår att åtgärda 27 byggnader.

EKONOMI

Resultaträkningen

Resultaträkningen redovisas i bilaga 2.

Intäkter

Hyresintäkterna uppgick till 246 mkr (237 mkr). Bostadshyrorna höjdes med 2,5 % fr.o.m. februari månad 2009 och hyrorna för vissa lokaler höjdes i samband med omflyttningar samt uppsägningar för kontraktsändring. Andelen lokaler med hyresnedsättningar samt rabatter ökade även något.

Driftkostnader

Driftkostnaderna för året uppgick totalt till 92 mkr vilket innebär en ökning med 4 mkr jämfört med föregående år.

Kostnaderna för fastighetsskötsel ökade med 1,4 mkr och hänförs till främst till extra satsningar på trädgård och utemiljö samt ökad kostnad för snöröjning av tak.

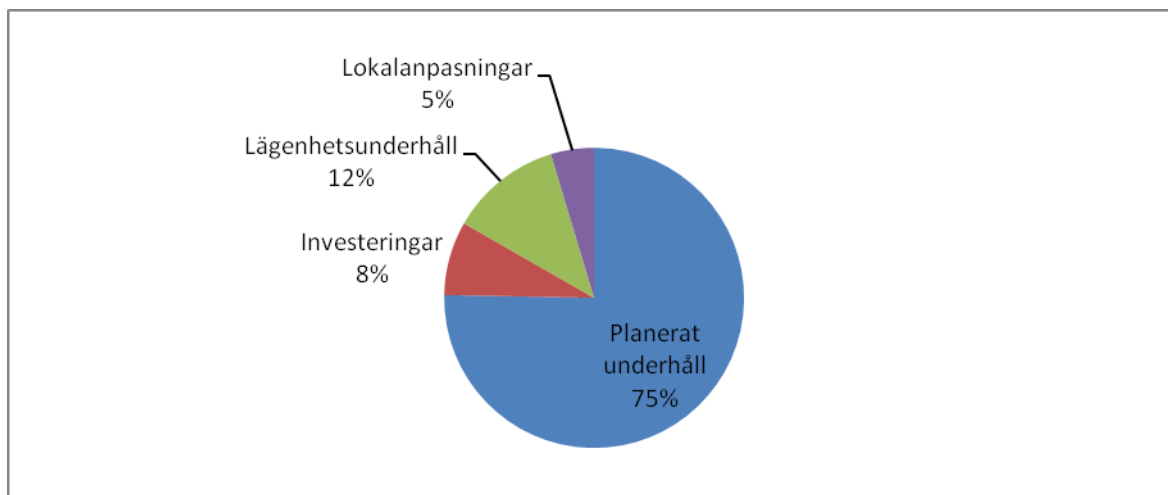
Kostnaderna för reparationer ökade med 0,7 mkr till 14 mkr (13,3 mkr), främst till följd av vattenskador.

Förbrukningskostnaderna och då framförallt värmekostnaden, ökade med 1,9 mkr och uppgick till 33,2 mkr (31,3 mkr).

Underhållskostnader

Den samlade underhållskostnaden blev 88 mkr (67,9 mkr) och utgör en avsevärd andel av en totala förvaltningskostnaden; 41 % år 2009.

Underhållet delas in i planerat underhåll, underhåll som utförs i samband med investeringar, lägenhetsunderhåll och lokalanpassningar. Fördelningen redovisas nedan.



Det *planerade underhållet* uppgick till 66,2 mkr (49,1 mkr). De olika åtgärdskategorierna redovisas närmare i sammanställningen nedan. Två större projekt; restaurering i del av van der Nootska palatset och den utvändiga renoveringen av Stadsgårdshissen särredovisas.

Åtgärdstyp	(mkr)
Fasad och fönster	21,7
Värme/OVK/energispår/radonsanering	10,1
Yttertak	7,3
Trapphus/allmänna utrymmen	5,8
Diverse småskaliga åtgärder	5,5
Trädgårdsunderhåll/trädbeskrning	3,5
Hissar	2
Tekniska anläggningar	1,8
Plank och portar	1,4
Säkerhetsåtgärder	1,3
Tvättstugor	0,8
Elsäkerhet i lägenheter	0,6
Stadsgårdshissen, utvändigt	2,3
Restaurering i van der Nootska	2,1
Totalt:	66,2

Ökningen jämfört med 2008 hänförs främst till tak- och fasader, energibesparande åtgärder, radonsanering och trädgårdsunderhåll. Men även småskaligt underhåll i allmänna utrymmen i fastigheter som under lång tid varit intresseanmälda för bostadsrättsombildning och där nödvändigt underhåll senarelagts i avvaktan på besked om eventuella överlåtelse.

Kostnaden vid större *investeringar* uppgick till 7 mkr (8,3mkr) och har utförts i fastigheterna: Åkeshov 1:1 (Orangeriet), Kattfoten större 30 (Bastugatan 30) samt Östergötland 25 (Ragvaldsgatan 19) och Vintertullen 20-21 (Malmgårdsvägen 55-57).

Kostnaden för *lägenhetsunderhåll* uppgick till 10,6 mkr (7,4 mkr). Utökningen har skett för att möta hyresgästönskemål.

Det har utförts en ökad mängd *lokalanpassningar*; 4,1 mkr (3,2 mkr). Större anpassningar under året är: Orangeriet vid Åkeshovs slott, kontor på Maria Trappgränd 5, Götgatan 48 och på Hornsgatan 82.

Tomträttsavgälder och fastighetsskatt

Kostnaderna för markavgifter och fastighetsskatt blev 32,6 mkr (31,7 mkr). Ökningen beror på tidigare ej fakturerad skatt för förvärvade fastigheter från Stockholms stad.

Driftnetto

Driftnettot för året blev 34 mkr (50,6 mkr).

Poster av engångskaraktär/finansiella poster

Realisationsvinst vid försäljning av fastigheten Kista gård 1 uppgick till 4,6 mkr (29,2 mkr).

Den finansiella nettokostnaden blev 14,6 mkr (25,6 mkr). Minskningen beror på förtidsinlösning och efterskänkning av lån, en något lägre räntenivå än föregående år samt åtgärdande av en felaktig skuld/ fordransrelation med moderbolaget. Felaktigheten hade sin grund i införandet av ett nytt hyresdebiteringssystem där bolagets hyresintäkter inte räknats av mot skulden mot moderbolaget.

Resultat efter finansiella poster

Resultatet efter finansnetto uppgick till -4 tkr (33,6 mkr)

Koncernbidrag

Moderbolaget lämnar ett koncernbidrag motsvarande skattemässig förlust (4,340 mkr). Skatteeffekten av koncernbidraget ingår i resultaträkningen med 1,141 mkr.

Årets resultat

Årets resultat blev -4 tkr (19,5 mkr).

Balansräkning redovisas i bilaga 3.

Kassaflödesanalys redovisas i bilaga 4.

Noter med styrelsens och revisors godkännande finns i bilaga 5.

Finansiering

Stadsholmens finansverksamhet regleras av Stockholms stads övergripande finansiella policy. Den finansiella verksamheten präglas av lågt risktagande och säkerställande av riskhantering.

Stadsholmen har ingen egen checkkredit i stadens koncernkontosystem utan ingår i moderbolaget Svenska Bostäder. Stadsholmen lånar i sin tur av moderbolaget med samma villkor som moderbolaget gentemot koncernen och har därmed samma riskprofil som övriga bolag inom Stockholms stadshuskoncern. Räntan på checkkrediten sätts månadsvis utifrån genomsnittsränta på den externa nettoskulden vid en viss avstämningsdag. Alla bolag får samma ränta. Räntesatsen på koncernkrediten för året var i genomsnitt 3,4 % (3,9 %).

Finansnettot uppgick till -14,6 (-25,6) mkr. Bolaget har löst in ett antal räntefria lån mot staden som vid aktuell tidpunkt uppgick till 13,1 mkr. Staden har efterskänt hälften av aktuell skuld med 6,5 mkr vilket påverkar finansnettot positivt. Den totala låneskulden ökade under året från 634 till 639 mkr.

Fastighetsvärdering

I likhet med tidigare år sker på balansdagen en intern värdering av fastighetsbeståndet. Denna värdering sker med tre olika syften, att presentera bedömt verkligt värde och värdeförändring mellan åren, att fastställa eventuella nedskrivningsbehov, samt att bedöma ny- och tilläggsinvesteringar. Inga nedskrivningsbehov bedöms föreligga. Det samlade fastighetsbeståndets bedömda verkliga värde överstiger väsentligt dess bokförda värde

Nyckeltal & definitioner

Nyckeltal (%)

	2009	2008	2007
<u>Finansiering</u>			
Soliditet	9,5 %	9,0 %	6,3 %
Belåningsgrad bokfört värde	86,2%	87,7%	86,3%
Räntebidrag kr/m2	0,9	1,0	1,7
<u>Förvaltning</u>			
Vakansgrad, bostäder	0,2 %	0,1 %	0,0 %
Vakansgrad, lokaler	1,7 %	2,3 %	1,2 %
Bostadshyra, kr/m2	1 086	1 053	1 038
Lokalhyra, kr/m2	1 530	1 456	1 392
Underhållskostnad, kr/m2	446	343	331
Driftkostnad, kr/m2	468	446	393
<u>Lönsamhet</u>			
Överskottsgrad	14 %	21 %	25 %
Fastigheternas direktavkastning	4,6 %	6,8 %	7,9 %
Avkastning eget kapital	0,0 %	41,2%	20,9%
Avkastning totalt kapital	2,7 %	7,8 %	5,3 %

DEFINITIONER

Finansiering

Soliditet Synligt eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Synligt eget kapital Eget kapital plus obeskattade reserver minus latent skatt 26,3 %.

Belåningsgrad bokfört värde Fastighetslån i förhållande till bokfört värde fastigheter.

Räntebidrag per kvadratmeter Räntebidrag dividerat med vägd bostadsyta.

Förvaltning

Vakansgrad Outhyrt i förhållande till hyresintäkter, brutto.

Bostadshyra kr/kvm Bostadshyror dividerat med vägd bostadsyta.

Lokalhyra kr/kvm Lokalhyror dividerat med vägd lokalyta.

Drift/underhållskostnad kr/kvm Kostnader dividerade med vägd totalyta exkl. bilplatser.

Lönsamhet

Överskottsgrad Driftnetto minus övriga intäkter i förhållande till hyresintäkter netto.

Fastigheternas direktavkastning Driftnetto minus övriga intäkter i förhållande till fastigheternas genomsnittliga bokförda värde

Avkastning eget kapital Resultat före dispositioner och skatt med avdrag för schablonskatt 26,3 % i förhållande till genomsnittligt synligt eget kapital.

Avkastning totalt kapital Resultat före dispositioner och skatt plus finansiella kostnader och valutakursförändringar i förhållande till genomsnittlig balansomslutning

Utsikter för 2010

Verksamheten under 2010 kommer i hög grad att innebära fortsatt fokus på att bevara fastigheternas unika kulturhistoriska värden. Genom Stimulans för Stockholm och de extra medel som bolaget erhållit kommer ett utökat antal underhållsåtgärder att kunna utföras. Åtgärder för energibesparing med optimeringar av alla anläggningar, radonsanering samt lägenhetsunderhåll med individuella tillval står i särskilt fokus. Ny hemsida kommer att förbättra informationen till hyresgäster.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION (KR)

Till bolagsstämman förfogande står:

Balanserad vinst	61 156 032,52
Årets resultat	-4 114,17
Summa	61 151 918,35

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

I ny räkning balanseras	61 151 918,35
-------------------------	---------------