



STADSHOLMEN

Tillhör punkt 5 på dagordningen
till styrelsesammanträde med
AB Stadsholmen 2010-02-11

Christina Lillieborg

Till styrelsen

**Årsredovisning samt förslag till vinstdisposition för
verksamhetsåret 2009**

Förslag till årsredovisning för 2009 föreligger enligt bilaga. Materialet ska kompletteras med redaktionella kompletteringar i notapparaten till årsredovisningen.

Beträffande vinstdisposition föreslås att årets resultat -4 114,17 kronor jämte ansamlade vinstmedel 61 156 032,52 kronor, tillsammans 61 151 918,35 balanseras vidare i ny räkning.

Hemställes

att styrelsen fastställer förslaget till årsredovisning och
godkänner förslaget till vinstdisposition.

Stockholm den 27 januari 2010.

Sven Belfrage

VD-kommentarer avseende årsbokslutet

Årsutfall

Resultatet före skatt uppgår till -4 tkr, jämfört med budget om 2,6 mkr och föregående år om 26,3 mkr. Realisationsvinster för sålda fastigheter uppgår för 2009 till 4,5 mkr mot föregående år 29,2 mkr..

Intäkter

Nettoomsättningen för året uppgår till 246,8 mkr vilket är 8,4 mkr högre än föregående år. Omsättningen är 3,6 mkr lägre än budgeterat och beror på att hyreshöjningen för bostäder trädde i kraft senare än beräknat samt att tre fastighetsförsäljningar ägt rum, varav två skedde vid årsskiftet 2008/2009.

Hysesintäkterna för bostäder uppgår till 121 mkr mot budgeterade 123 mkr och föregående år 118,8 mkr. Intäkterna för lokaler uppgår till 128,3 mkr jämfört med budgeterade 127,5 mkr och ett utfall föregående år om 121,2 mkr. Indexuppräknningen för vissa kontrakt blev högre än budgeterat samtidigt som uthyrningsläget varit relativt stabilt.

Driftskostnader

Kostnaden fastighetsskötsel och reparationer uppgår till totalt 37,2 mkr jämfört med 35,2 mkr föregående år. Extra satsning på trädgård samt en högre kostnad för takskottning än 2008 är förklaring till förändringen. Kostnaden för fastighetsskötsel och reparationer blev samtidigt 1,3 mkr lägre än budgeterat vilket förklaras främst av lägre kostnader för takskottning. Kostnaden för takskottning är svår att prognostisera. Föregående år uppgick den till 0,2 mkr; i budget 2009 hade 3 mkr avsatts och utfallet uppgick till 1,2 mkr.

De taxebundna kostnaderna (vatten, el, gas, värme och sophantering) uppgår till 35,6 mkr, att jämföra med en budget om 36,5 mkr och ett utfall föregående år om 34,0 mkr. Kostnaden för el och sophantering blev något lägre än budgeterat samtidigt som värmekostnaderna steg jämfört med föregående år.

De administrativa kostnaderna är 0,5 mkr högre än föregående år men 0,3 mkr lägre än budget.

Superdriftnettot (intäkter minus driftkostnader) blev 154,5 mkr vilket är 1 mkr lägre än budget men 4,4 mkr högre än föregående år.

Underhållskostnader

Stora satsningar på underhåll har skett under året och de sammanlagda underhållskostnaderna blev 88 mkr. Budgeten uppgick till 71,7 mkr och kostnaden föregående år till 67,9 mkr. Styrelsebeslut om extra satsningar om 14 mkr utöver ursprunglig budget togs i mars 2009.

Fastighetsskatt och markavgifter

Fastighetsskatten avviker negativt mot budget med 1,4 mkr och med 1,4 mkr mot föregående år. Avvikelse beror på justering av fastighetsskatten för 2008 samt ej tidigare fakturerad skatt för förvärvade fastigheter från Stockholms stad.

Markavgiften avviker positivt mot budget med 0,1 mkr och med 0,5 mkr mot föregående år. Avvikelsen beror på fastighetsförsäljningar.

Fastighetsavskrivningar

Fastighetsavskrivningar avviker negativt mot budget med 2,7 mkr och med 3,4 mkr mot föregående år. Den ökade kostnaden för avskrivningar avser färdigställande av grundförstärkning av fastigheterna Vintertullen 20 och 21 och av moderbolaget beslutade tekniska installationer.

Finansiella poster

Finansnettot uppgår till 14,6 mkr mot budgeterade 28,8 mkr och ett utfall föregående år om 25,6 mkr. Avvikelserna beror främst på förtidsinlösen och efterskänkning av lån samt åtgärdandet av en felaktig skuld/fordransrelation med moderbolaget.

Investeringar

Investeringsvolymen uppgår till 32,8 mkr vilket är 1,8 mkr lägre än budget. Avvikelsen beror på förskjutning i tidplanen för ombyggnaden av fastigheten Östergötland 25.

Bostadsrättserbjudanden

Samtliga intresseanmälda fastigheter har behandlats i styrelsen. I fyra fall har erbjudande lämnats. Två fastigheter är sålda och övriga två föreningar har tackat ja och försäljning skall ske under 2010.

Stockholm den 27 januari 2010

Sven Belfrage