



Christina Lillieborg

Till styrelsen

Bokslut tertial 1 och prognos 1 för helåret 2012

Resultatrapport med kommentarer till bokslut för tertial 1 samt prognos för helåret 2012 bifogas. Resultaträkningen redovisas i bilaga 1 och sammanställningen av underhållsåtgärder i bilaga 2.

Resultatet efter finansnetto bedöms för helåret till nära – 20 mnkr. Budgeterat resultat var drygt – 21 mnkr. Avvikelsen beror i allt väsentligt på dels lägre driftkostnader pga den varma och snöfattiga vintern samt minskade finansiella kostnader, se kommentarer i bifogad rapport.

Budgeten för Stadsholmen bygger på att företaget ges extra medel för underhåll inom ramen för Stimulans för Stockholm och att underskottet i enlighet med tidigare beslut ska täckas av koncernbidrag från moderbolaget Svenska Bostäder.

Mot bakgrund av ovanstående föreslås styrelsen besluta följande.

1. Rapporten och bokslutet för tertial 1 år 2012 godkänns.
2. Resultat- och investeringsprognos 1 för helåret 2012 godkänns.

Stockholm den 1 juni 2012

Jonas Schneider

AB Stadsholmen

Kommentarer till

Bokslut tertial 1 2012 och prognos 1 för helåret 2012.

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

Rörelsens intäkter

Hysesintäkter för bostäder tertial 1 blev 42,3 mkr vilket är i linje med budget. Prognosen för helåret beräknas till 127,5 mkr, en ökning med 1 mkr beroende på en något högre procentuell hyreshöjning än budgeterat men som dock inte trädde ikraft förrän 1 februari.

Hysesintäkter för lokaler blev 47,2 mkr för tertial 1 och beräknas uppgå till 142,3 mkr för helåret. Intäkterna prognostiseras bli 1,4 mkr lägre än budget till följd av ökade tillfälliga hyresrabatter i samband med nyteckning av några lokalkontrakt samt att några större lokaler tomställts och behöver åtgärdas vilket ökar kostnaden för outhyrt p.g.a. ombyggnad.

Hysesintäkter för bilplatser uppgick till 0,6 mkr tertial 1. Prognos för helåret bedöms bli 0,2 mkr högre än budget beroende på omförhandlade kontrakt.

Sammantaget prognostiseras rörelsens intäkter för helåret uppgå till 272,2 mkr, vilket är 0,2 mkr lägre än budget.

Rörelsens kostnader

Kostnaderna för fastighetsskötsel inkl. reparationer uppgick tertial 1 till 13,1 mkr och bedöms för helåret understiga budget med 1,3 mkr. Den lägre kostnaden avser fastighetsskötsel och beror på minskade kostnader för snöröjning av tak. Under årets första månader har Stadsholmen haft flera större vattenskador och kostnaderna för dessa överstiger hittills tidigare års utfall varför vi ser en risk att budgeten kan komma att överskridas.

Taxebundna kostnader uppgick tertial 1 till 15,6 mkr och beräknas uppgå till 38,8 mkr för helåret. Jämfört med budget är detta en ökning med 0,1 mkr och beror på högre vattenkostnader. För årets första månader uppvägs denna ökning av lägre värmekostnader.

De administrativa kostnaderna uppgick till 8,1 mkr och bedöms för helåret uppgå till 23,7 mkr. Avvikelsen på 1 mkr hänför sig till ökad kostnad för hyresförlust/skadestånd vid lösen av lokalhyresgäst i förtid eftersom fastigheten skall grundförstärkas.

Underhållskostnaderna uppgick till 25,8 mkr. Prognos för helår beräknas till 101 mkr, vilket är i enlighet med budget. Omfördelning behöver dock ske i huvudsak mellan underhåll från investeringsplan och lokalunderhåll. Se vidare nedan.

Underhåll från investeringsplan beräknas öka med 1,7 mkr. Ombyggnaderna av fastigheterna Stenkolet 2 på Stora Mejtens gränd 14 samt Flintan på Mäster Pers gränd 1 försenades föregående år vilket påverkar kostnaden för 2012. I kv. Flintan har olika lösningar utretts för att förse fastigheten med dusch och toalett vilket resulterat i att ett nytt separat hus byggs. Utvändiga renoveringar i fastigheterna Milon 1 och Kristinebergs slott 5 har senarelagts

samtidigt som vi istället dragit igång projektering inför större ombyggnad av fastigheterna Knapersta 1 och Katarinabacken 8.

Utvändig restaurering av fastigheterna Stenbodarne 1 samt Medusa 5 beräknas även dessa bli högre än budget beroende på ändrad omfattning av åtgärderna och att större antikvariska hänsyn tagits.

Omfördelning bedöms kunna ske och medel tas i anspråk från *underhåll för lokaler* eftersom vi för flera lokaler kunnat aktivera åtgärderna i större utsträckning än budgeterat.

Lägenhetsunderhållet prognostiseras minska med 0,5 mkr efter omprioritering till planerat underhåll.

Kostnaderna för markavgifter och fastighetsskatt uppgick till 12,0 mkr. Prognos för helåret beräknas understiga budget med 0,5 mkr eftersom fastighetsskatten för några icke fastighetsbildade fastigheter felbudgeterats.

Kostnaden för fastighetsavskrivning uppgick till 9,0 mkr för tertiäl 1. Prognos för helåret beräknas bli 0,1 mkr högre än budget eftersom fler underhållsåtgärder i lokaler beräknas kunna aktiveras enligt ovan.

Rörelsens kostnader uppgick för tertiäl 1 sammantaget till 74,6 mkr och prognostiseras till 244,7 mkr för helåret.

Driftnettot tertiäl 1 uppgick till 15,8 mkr och prognostiseras för helåret att bli 27,6 mkr, vilket är 0,6 mkr bättre än budget.

Rörelseresultatet tertiäl 1 uppgick till 6,7 mkr och beräknas bli -0,3 mkr för helåret, vilket är 0,4 mkr bättre än budget.

Finansiellt netto tertiäl 1 blev 6,4 mkr och prognostiseras till 19,7 mkr för helåret. En lägre kapitalbas gör att de finansiella kostnaderna för året prognostiseras minska med 0,7 mkr.

Resultat efter finansnetto tertiäl 1 blev 0,3 mkr och beräknas uppgå till -20,0 mkr för helåret. Detta är en förbättring med 1,1 mkr jämfört med budget och beror främst på minskade snöröjnings- samt räntekostnader.

Jonas Schneider

AB STADSHOLMEN

RESULTATRÄKNING tertial 1 2012 samt prognos helår 2012

| <i>Belopp Tkr</i> | Ack Utfall | Ack Budget | Av- vikelse | Budget 2012 | Prognos 1 2012 | Av- vikelse |
|--|-----------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|
| RÖRELSENS INTÄKTER | | | | | | |
| Hysesintäkter bostäder | 42 261 | 42 264 | -3 | 126 487 | 127 488 | 1 001 |
| Hysesintäkter lokaler | 47 154 | 47 903 | -749 | 143 714 | 142 325 | -1 389 |
| Hysesintäkter bilplatser | 621 | 543 | 78 | 1 629 | 1 849 | 220 |
| Övriga förvaltningsintäkter | 346 | 181 | 165 | 543 | 543 | 0 |
| SUMMA INTÄKTER | 90 382 | 90 891 | -509 | 272 373 | 272 205 | -168 |
| RÖRELSENS KOSTNADER | | | | | | |
| Fastighetsskötsel | -7 704 | -12 141 | 4 437 | -31 174 | -29 897 | 1 277 |
| Reparationer | -5 377 | -5 000 | -377 | -15 000 | -15 000 | 0 |
| Taxebundna kostnader | -15 581 | -16 812 | 1 231 | -38 707 | -38 817 | -110 |
| Administrativa kostnader | -8 101 | -7 572 | -529 | -22 716 | -23 714 | -998 |
| SUMMA DRIFTSKOSTNADER | -36 763 | -41 525 | 4 762 | -107 597 | -107 428 | 169 |
| Underhållskostnader | -25 816 | -33 667 | 7 851 | -101 000 | -101 000 | 0 |
| Markavgifter | -7 768 | -7 847 | 79 | -23 541 | -23 445 | 96 |
| Fastighetsskatt | -4 263 | -4 411 | 148 | -13 234 | -12 781 | 453 |
| SUMMA UNDERHÅLL, AVGIFTER o SKATT | -37 847 | -45 925 | 8 078 | -137 775 | -137 226 | 549 |
| SUMMA KOSTNADER | -74 610 | -87 450 | 12 840 | -245 372 | -244 654 | 718 |
| DRIFTNETTO | 15 772 | 3 441 | 12 331 | 27 001 | 27 551 | 550 |
| Fastighetsavskrivning | -9 033 | -9 224 | 191 | -27 672 | -27 807 | -135 |
| BRUTTORESULTAT | 6 739 | -5 783 | 12 522 | -671 | -256 | 415 |
| Jämförelsestörande poster (reavinst/förlust) | | 0 | 0 | 0 | | 0 |
| RÖRELSERESULTAT | 6 739 | -5 783 | 12 522 | -671 | -256 | 415 |
| FINANSIELLA POSTER | | | | | | |
| Finansiella intäkter | 2 | 68 | -66 | 205 | 260 | 55 |
| Finansiella kostnader | -6 404 | -6 871 | 467 | -20 613 | -19 975 | 638 |
| SUMMA FINANSIELLA POSTER | -6 402 | -6 803 | 401 | -20 408 | -19 715 | 693 |
| RESULTAT EFTER FINANSNETTO | 337 | -12 586 | 12 923 | -21 079 | -19 971 | 1 108 |

UNDERHÅLLSSPECIFIKATION 2012

| Kategori | BUDGET 2012 | Prognos 1 2012 |
|---|----------------|----------------|
| Underhåll från investeringsplan / kostnadsförd andel | 27 602 | 29 318 |
| Övrigt underhåll; tekniskt, utvändigt och gemensamma utrymmen | 53 398 | 53 182 |
| Underhåll lokaler | 4 500 | 3 500 |
| Lägenhetsunderhåll | 15 500 | 15 000 |
| SUMMA | 101 000 | 101 000 |

PLANERADE UPPRUSTNINGAR OCH INVESTERINGAR 2012

Underhåll från investeringsplan

| Fastighet | Adress | Åtgärd | Investeringsbelopp | Investeringsbelopp | Kostnadsförd andel | Kostnadsförd andel |
|--------------------------|------------------------------|------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | | | Budget 2012 | Prognos 1 2012 | Budget | Prognos 1 |
| | | | TKR | TKR | TKR | TKR |
| Cassiopea 6 | Själagårdsgatan 6 | Hel ombyggnad | 15 937 | 18 434 | 0 | 0 |
| Stenkolet 2 | Stora Mejtens gränd 14 | Hel ombyggnad | 5 000 | 6 500 | 3 250 | 4 160 |
| Flintan, del av | Mäster Pers gränd 1 | Hel ombyggnad | 1 350 | 5 000 | 756 | 1 400 |
| Pollux 11 | Stora Hoparegränd 6 | Hel ombyggnad | 4 250 | 4 250 | 3 485 | 3 485 |
| Echo 4 | Kåkbrinken 4 | Stambyte relining badrum | 2 336 | 2 336 | 701 | 701 |
| Memnon 4 | Munkbrogatan 2 | Grundförstärkning | 7 000 | 685 | 0 | 0 |
| Katarinabacken 8 | Svartensgatan 31 | Projektering inför ombyggnad | 0 | 1 300 | 0 | 0 |
| Knapersta 1 | Knaperstavägen 1-3 | Projektering inför ombyggnad | 0 | 1 900 | 0 | 190 |
| Flera | Flera | Förstudier ombyggnader | 1 500 | 2 232 | 750 | 1 482 |
| Medusa 5 | Triewaldsgränd 3 | Utvändig renovering | 1 500 | 2 800 | 900 | 1 680 |
| Sandbacken större 14 -16 | Sandbacksg./ Nytorgsgatan 14 | Utvändig renovering | 5 700 | 5 700 | 3 420 | 3 420 |
| Stenbodarne 1 | Fjällgatan 23 | Utvändig renovering | 2 800 | 5 000 | 1 680 | 3 000 |
| Kristinebergs slott 5 | Nordenflychtsvägen 22-26 | Utvändig renovering | 1 100 | 0 | 660 | 0 |
| Ugglan Mindre 7 | Tavastgatan 11 | Utvändig renovering | 2 000 | 3 000 | 1 200 | 1 800 |
| Svalgången 7 | Hornsgatan 34,36 | Utvändig renovering | 3 000 | 3 500 | 1 800 | 2 100 |
| Farsta Gård 1 | Farstaängsvägen 12-22 | Utvändig renovering | 2 500 | 2 500 | 1 500 | 1 500 |
| Lekstugan 1 | Enskede Gårdsväg 14 | Utvändig renovering | 3 200 | 2 500 | 1 920 | 1 500 |
| Bondesonen Större 23 | Nytorgsgatan 13 | Utvändig renovering | 2 000 | 2 000 | 1 200 | 1 200 |
| Pegasus 3 | Österlånggatan12 | Utvändig renovering | 2 800 | 2 000 | 1 680 | 1 200 |
| Milon 1 | Munkbron 3 | Utvändig renovering | 4 000 | 0 | 2 400 | 0 |
| Flera | Flera | Tekniska installationer | 1 270 | 1 000 | 300 | 500 |
| SUMMA | | | 69 243 | 72 637 | 27 602 | 29 318 |