



Handläggare: Christina Lillieborg
Telefon: 08- 508 365 55

Bokslut tertial 2 och prognos för helåret 2012

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Stadsholmen beslutar följande.

1. Redogörelsen av utfallet för tertial 2 godkänns.
2. Resultat- och investeringsprognosen för helåret 2012 godkänns.

Stockholm den 12 oktober 2012

Jonas Schneider
VD

Sammanfattning

Budgeterat avkastningskrav bedöms överträffas för helåret. Härutöver tillkommer extra underhållsmedel inom ramen för Stimulans för Stockholm. Resultatet efter finansnetto t.om. tertial 2 uppgick till 4,2 mkr och bedöms för helåret till -15,9 mkr. Budgeterat helårsresultat var -21,1 mkr. I prognos 1 bedömdes resultatet till -20 mkr. Förbättringen jämfört med prognos 1 och budget hänförs främst till lägre energikostnader och senareläggning av trädgårdsåtgärder.

Ärendet

Bokslut tertial 2 år 2012 och prognos 2 för helåret 2012.

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

Rörelsens intäkter

Hyresintäkter för bostäder tertial 2 blev 84,9 mkr vilket är 0,7 mkr bättre än budget. Prognosen för helåret beräknas till 127,6 mkr, en ökning med 1 mkr beroende på en något högre procentuell hyreshöjning än budgeterat, men som dock inte trädde ikraft förrän 1 februari.

Hyresintäkter för lokaler blev 95,2 mkr för tertial 2 och beräknas uppgå till 142,6 mkr för helåret. Intäkterna prognostiseras bli 1,1 mkr lägre än budget till följd av ökade tillfälliga hyresrabatter i samband med nyteckning av några lokalkontrakt. Några större lokaler har tomställts och behöver åtgärdas, vilket tillfälligt ökar kostnaden för outhyrt p.g.a. ombyggnad.

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

Sammantaget prognostiseras rörelsens intäkter för helåret uppgå till 272,6 mkr, vilket är 0,3 mkr bättre än budget.

Rörelsens kostnader

Kostnaderna för *fastighetsskötsel inkl. reparationer* uppgick tertial 2 till 24,0 mkr och bedöms för helåret understiga budget med 3,1 mkr. Orsaken är minskade kostnader för snöröjning av tak samt vakanser inom förvaltningen som medfört att vissa trädgårdsåtgärder behövt senareläggas.

Taxebundna kostnader uppgick tertial 2 till 23,4 mkr och beräknas uppgå till 37,2 mkr för helåret. Jämfört med budget är detta en minskning med 1,5 mkr beroende på lägre el- och värmekostnader och förklaras främst av lägre elpriser samt aktivt arbete med energibesparingsåtgärder.

De administrativa kostnaderna uppgick till 14,5 mkr och bedöms för helåret uppgå till 23,7 mkr. Avvikelsen jämfört med budget på 1 mkr hänför sig till ökad kostnad för hyresförlust/skadestånd vid lösen av lokalhyresgäst i förtid i en fastighet som behöver grundförstärkas.

Underhållskostnaderna uppgick för perioden till 60,8 mkr. Prognos för helår beräknas till 101 mkr, vilket är enligt budget. Omfördelning behöver dock ske i huvudsak mellan underhåll från investeringsplan och lokalunderhåll. Se vidare nedan.

Underhåll från investeringsplan beräknas för året öka med 3,5 mkr jämfört med budget. Ombyggnaderna av fastigheterna Stenkolet 2 på Stora Mejtens gränd 14 samt Flintan I på Mäster Pers gränd 1 senarelades från föregående år, vilket påverkar kostnaden för 2012. I Flintan har olika lösningar utretts för att modernisera byggnaden, vilket resulterat i att ett nytt separat hus byggs. Med den nya separata byggnaden ges även ett antal lokalhyresgäster i området tillgång till modernare standard. Härutöver har kostnader för dränering och ytvattenavrinning samt återställande av trädgård och staket/plank inneburit merkostnader jämfört med ursprunglig budget.

Utvändiga renoveringar i fastigheterna Milon 1 och Kristinebergs slott 5 har senarelagts för att tidigarelägga projektering inför större ombyggnader av fastigheterna Knaperska 1 och Katarinabacken 8.

Kostnaderna för utvändig restaurering av fastigheterna Stenbodarne 1 och Medusa 5 beräknas bli högre än budget beroende på ändrad omfattning av åtgärderna samt att större antikvariska hänsyn tagits. I Medusa visade sig t.ex. fönstren vara av så dålig kvalitet att renovering inte var möjlig. Helt nya fönster fick beställas men därmed förbättrades samtidigt de boendes inomhusmiljö eftersom de nya fönstren försetts med ljudlamell för att reducera buller.

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 jämfört med budget efter omprioritering till planerat underhåll. Målet för helåret om 140 lägenheter står fast.

Kostnaderna för markavgifter och fastighetsskatt uppgick till 24,2 mkr. Prognos för helåret beräknas understiga budget med 0,3 mkr. Fastighetsskatten för några icke fastighetsbildade fastigheter har felbudgeterats samtidigt som fastighetsskatten för några fastigheter med många lokaler ökat.

Kostnaden för fastighetsavskrivning uppgick till 18,1 mkr för tertial 2. Prognos för helåret beräknas bli enligt budget, d.v.s. 27,6 mkr.

Rörelsens kostnader uppgick för tertial 2 sammantaget till 146,9 mkr och prognostiseras till 241,5 mkr för helåret.

Driftnettot tertial 2 uppgick till 35,0 mkr och prognostiseras för helåret bli 31,1 mkr, vilket är 4,1 mkr bättre än budget.

Rörelseresultatet tertial 2 uppgick till 16,9 mkr och beräknas bli 3,5 mkr för helåret, vilket är 4,2 mkr bättre än budget.

Finansiellt netto tertial 2 blev 12,7 mkr och prognostiseras till 19,4 mkr för helåret. En lägre kapitalbas samt lägre räntor gör att de finansiella kostnaderna för året prognostiseras minska med 1,0 mkr.

Resultat efter finansnetto tertial 2 blev 4,2 mkr och beräknas uppgå till -15,9 mkr för helåret. Detta är en förbättring med 5,2 mkr jämfört med budget och beror främst på minskade snöröjnings-, energi- och räntekostnader.

VD:s analys och bedömning

Budgeterat avkastningskrav på 5 % på eget kapital bedöms överträffas med marginal för helåret. Härutöver tillkommer underhållsmedel inom den för Stadsholmen viktiga extra satsningen Stimulans för Stockholm. Budget följs som helhet i alla väsentligheter. Omfördelningar har skett under året mellan olika kostnadsslag för att parera oförutsedda åtgärder och utgifter, också beroende på vakanser i organisationen. Bedömning av kostnader, intäkter och åtgärder kommenteras i ärendet under respektive post.

Bilagor

1. Bilaga 1 Resultaträkning tertial 2 2012 samt prognos helår 2012
2. Bilaga 2 Underhållsspecifikation 2012

AB STADSHOLMEN

RESULTATRÄKNING tertial 2 2012 samt prognos helår 2012

<i>Belopp Tkr</i>	Ack Utfall	Ack Budget	Av- vikelse	Budget 2012	Prognos 2 2012	Av- vikelse
RÖRELSENS INTÄKTER						
Hysesintäkter bostäder	84 872	84 220	652	126 487	127 554	1 067
Hysesintäkter lokaler	95 178	95 811	-633	143 714	142 589	-1 125
Hysesintäkter bilplatser	1 244	1 086	158	1 629	1 857	228
Övriga förvaltningsintäkter	587	362	225	543	643	100
SUMMA INTÄKTER	181 881	181 479	402	272 373	272 643	270
RÖRELSENS KOSTNADER						
Fastighetsskötsel	-15 441	-21 132	5 691	-31 174	-28 070	3 104
Reparationer	-8 547	-10 000	1 453	-15 000	-15 000	0
Taxebundna kostnader	-23 383	-24 814	1 431	-38 707	-37 179	1 528
Administrativa kostnader	-14 499	-15 145	646	-22 716	-23 714	-998
SUMMA DRIFTSKOSTNADER	-61 870	-71 091	9 221	-107 597	-103 963	3 634
Underhållskostnader	-60 775	-67 333	6 558	-101 000	-101 000	0
Markavgifter	-15 615	-15 694	79	-23 541	-23 592	-51
Fastighetsskatt	-8 630	-8 823	193	-13 234	-12 941	293
SUMMA UNDERHÅLL, AVGIFTER o SKATT	-85 020	-91 850	6 830	-137 775	-137 533	242
SUMMA KOSTNADER	-146 890	-162 941	16 051	-245 372	-241 496	3 876
DRIFTNETTO	34 991	18 538	16 453	27 001	31 147	4 146
Fastighetsavskrivning	-18 094	-18 448	354	-27 672	-27 612	60
BRUTTORESULTAT	16 897	90	16 807	-671	3 535	4 206
Jämförelsestörande poster (reavinst/förlust)		0	0	0		0
RÖRELSERESULTAT	16 897	90	16 807	-671	3 535	4 206
FINANSIELLA POSTER						
Finansiella intäkter	251	137	114	205	263	58
Finansiella kostnader	-12 983	-13 742	759	-20 613	-19 700	913
SUMMA FINANSIELLA POSTER	-12 732	-13 605	873	-20 408	-19 437	971
RESULTAT EFTER FINANSNETTO	4 165	-13 515	17 680	-21 079	-15 902	5 177

UNDERHÅLLSSPECIFIKATION 2012

Kategori	BUDGET 2012	Prognos 2 2012
Underhåll från investeringsplan / kostnadsförd andel	27 602	31 126
Övrigt underhåll; tekniskt, utvändigt och gemensamma utrymmen	53 398	51 374
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 2 2012	Budget	Prognos 2
			TKR	TKR	TKR	TKR
Cassiopea 6	Själagårdsgatan 6	Hel ombyggnad	15 937	20 313	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	1 680
Pollux 11	Stora Hoparegränd 6	Hel ombyggnad	4 250	4 150	3 485	3 403
Echo 4	Kåkbrinken 4	Stambyte relining badrum	2 336	2 700	701	621
Memnon 4	Munkbrogatan 2	Grundförstärkning	7 000	685	0	0
Katarinabacken 8	Svartensgatan 31	Projektering inför ombyggnad	0	1 405	0	0
Knapersta 1	Knaperstavägen 1-3	Projektering inför ombyggnad	0	1 785	0	0
Flera	Flera	Förstudier ombyggnader	1 500	2 638	750	2138
Medusa 5	Triewaldsgränd 3	Utvändig renovering	1 500	2 900	900	1 740
Sandbacken större 14 -16	Sandbacksg./ Nytorgsgatan 14	Utvändig renovering	5 700	6 700	3 420	4 020
Stenbodarne 1	Fjällgatan 23	Utvändig renovering	2 800	5 100	1 680	3 060
Kristinebergs slott 5	Nordenflychtsvägen 22-26	Utvändig renovering	1 100	0	660	0
Ugglan Mindre 7	Tavastgatan 11	Utvändig renovering	2 000	2 841	1 200	1 705
Svalgången 7	Hornsgatan 34,36	Utvändig renovering	3 000	3 865	1 800	2 319
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	2 900	1 920	1 740
Bondesonen Större 23	Nytorgsgatan 13	Utvändig renovering	2 000	1 700	1 200	1 020
Pegasus 3	Österlånggatan12	Utvändig renovering	2 800	1 700	1 680	1 020
Milon 1	Munkbron 3	Utvändig renovering	4 000	0	2 400	0
Flera	Flera	Tekniska installationer	1 270	1 000	300	1 000
Engelska Huset		Stambyte akut	0	2 411	0	0
Barnängens gård	Tegelviksgatan 54	Stambyte akut	0	3 500	0	0
SUMMA			69 243	82 293	27 602	31 126