



Christina Lillieborg

Till styrelsen

Uppföljning av budget och verksamhetsmål 2012

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Stadsholmen beslutar följande.

Rapporten avseende uppföljning av budget och verksamhetsmål för 2012 godkänns.

Stockholm den 1 februari 2013

Jonas Schneider
VD

Ärendet

Bifogat föreligger en rapport med jämförelse av utfall 2012 mot budget och mål.

Budget 2012 byggde på ett avkastningskrav om 3,9 mkr och extra medel inom ramen för Stimulans för Stockholm om 25 mkr. Resultatet efter finansnetto uppgår till -12,6 mkr, jämfört med budget om -21,1 mkr.

Bilaga

Rapport Uppföljning av budget och verksamhetsmål 2012

Uppföljning av budget och verksamhetsmål 2012

EKONOMI

Uppföljning av utfall jämfört med budget 2012; se resultaträkning 2012 bilaga 1.

Årsutfall efter bokslutsdispositioner

Resultatet uppgår till -12,6 mkr, jämfört med budget om -21,1 mkr. Skillnaden beror på högre intäkter, men främst på lägre kostnader för fastighetsskötsel, reparationer, elförbrukning, administration samt räntor.

Resultat före skatt är 16,1 mkr efter erhållet koncernbidrag från moderbolaget om 28,7 mkr.

Intäkter

De totala intäkterna uppgår till 274,4 mkr mot budgeterade 272,4 mkr.

Intäkterna netto för bostäder uppgår till 127,6 mkr mot budgeterade 126,5 mkr.

Intäkterna netto för lokaler uppgår till budgeterade 143,7 mkr.

Övriga intäkter uppgår till 1,3 mkr mot budgeterade 0,5 mkr. Avvikelsen beror främst på en återvunnen fordran, en återbetalning från FORA- försäkring, men även på grund av ökat fokus på utdebitering av skador orsakade av hyresgäster.

Driftkostnader

Kostnaden för fastighetsskötsel och reparationer uppgår till 43,5 mkr mot budgeterade 46,2 mkr. Kostnaden för fastighetsskötsel blev 1,1 mkr lägre än budgeterat främst beroende på senareläggning av trädgårdsuppgraderingar och att kostnaden för reparationer blev lägre beroende på färre vattenskador än tidigare år.

De taxebundna kostnaderna (vatten, el, gas, värme och sophantering) uppgår till 36,1 mkr mot budgeterade 38,7 mkr. Avvikelsen beror främst på lägre värmekostnad beroende på energibesparing och varmare väder än normalt, men främst på avsevärt lägre elkostnader.

De administrativa kostnaderna uppgår till 21,8 mkr, mot budgeterade 22,7 mkr. Avvikelsen hänförs bland annat till senareläggning av faktablad och dokumentationer inför eventuell byggnadsminnesförklaring av ett antal fastigheter.

Superdriftnettot (intäkter minus driftkostnader) blev 173,1 mkr mot budgeterade 164,8 mkr.

Underhållskostnader

Stora satsningar på underhåll har skett under året och de sammanlagda underhållskostnaderna blev 102,6 mkr mot budgeterade 101 mkr. Jämfört med budget har en omfördelning skett från planerat underhåll, lägenhetsunderhåll och lokalanpassningar till investeringar.

Fastighetsskatt och markavgifter

Fastighetsskatten uppgår till 13 mkr mot budgeterade 13,2 mkr.

Markavgifter uppgår till budgeterade 23,5 mkr.

Fastighetsavskrivningar

Fastighetsavskrivningar uppgår till 27,4 mkr mot budgeterade 27,7 mkr.

Finansiella poster

Finansnettot uppgår till 19,2 mkr mot budgeterade 20,4 mkr, beroende på lägre räntekostnader.

Uppföljning av mål

EKONOMI

MÅL

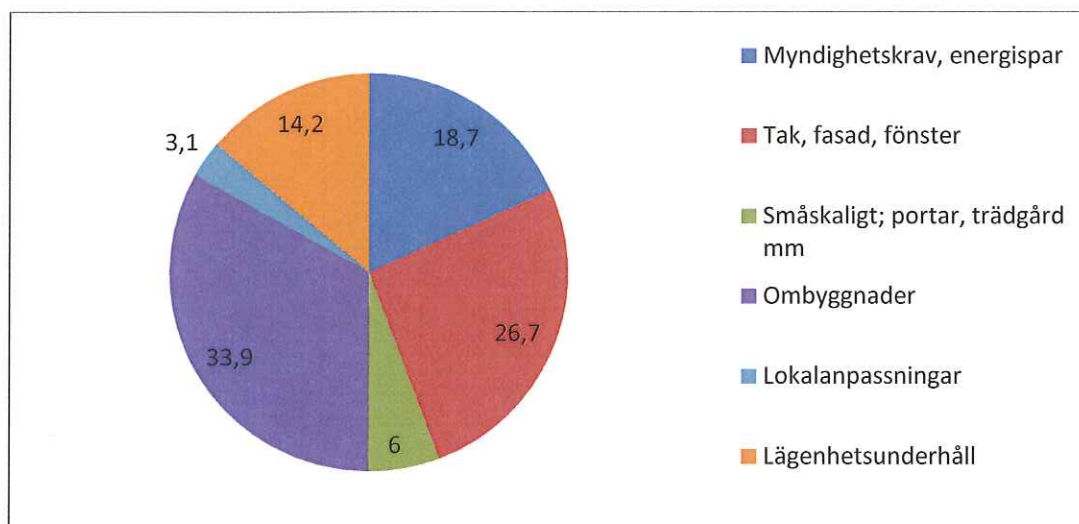
Vi ska stärka våra finanser och skapa ekonomiskt utrymme för att klara underhållsbehovet. Vi ska ha stort fokus på driftekonomi och aktivt arbeta med hyreshöjningspotentialer. Superdriftnettot ska ökas från 812 kr/kvm 2011 till 830 kr/kvm 2012.

RESULTAT

Målet för superdriftnettot överträffades; det uppgick vid årets slut till 873 kr/kvm. Detta är en effekt av att vi ökade intäkterna från budgeterade 272,4 mkr till 274,4 mkr och 6,2 mkr lägre driftkostnader.

De planerade åtgärderna för att uppnå målet har utförts. Marknadsanpassning av hyror har skett vid byten av lokalyresgäster. Även förhandlingar med hyresgäster i de större enskilda gårdarna har resulterat i nivåer som under avtalsperioden är acceptabla. Ekonomiska beslutsunderlag inför igångsättning av alla arbeten > 100 tkr har lett till ökad medvetenhet redan i tidiga skeden. Även de lägre kostnaderna för vattensador har bidragit till att vi överträffat vårt mål.

I budgeten planerades underhållsinsatser för 101 mkr. Åtgärder för 102,6 mkr utfördes och fördelades enligt följande (mkr):



KUND

MÅL

Det övergripande målet är att hyresgästerna ska vara fortsatt nöjda med sitt boende/sin lokalförhyrning. Service-, produkt- och trygghetsindex i våra årliga mätningar ska höjas med minst en enhet jämfört med utfallet 2011.

RESULTAT

Under våren 2012 genomfördes den årliga hyresgästenkäten. För *bostäderna* ökade serviceindex med 0,8 enheter och produktindex med 1,4 enheter och trygghetsindex med 1,7 enheter. Målen för produkt och trygghet överträffades således. Även om vi ökade index för service lyckades vi inte nå målet.

För våra *lokaler* ökade serviceindex med 4,2 enheter och produktindex med 1,5 enheter. Det är glädjande att våra förbättringar och insatser gett ett positivt resultat.

Alla planerade åtgärder har utförts, förutom publicering av våra faktablad som har senarelagts till 2013. Särskilt uppskattat har det utökade lägenhetsunderhållet varit; mer än 100 lägenheter har åtgärdats; samt det systematiska bytet av äldre vitvaror.

PERSONAL OCH ORGANISATION

MÅL

Det övergripande målet är att anställda ska vara nöjda med sin arbetssituation och att vi ska ha ett gott ledarskap. Vår organisation, arbetssätt och rutiner ska vara effektiva och anpassade för uppgiften. Medarbetarindex ska öka från 744 till 760.

RESULTAT

Mätning av medarbetarnas åsikter gjordes med en ny metod varför det formulerade målet inte var relevant. Tjänstemännen är mer nöjda med sin situation än bovärdarna. Från 2013 kan vi arbeta aktivt med att förbättra medarbetarindex utifrån de nya ramarna.

De planerade åtgärderna har utförts. Vi har haft särskilt fokus på utveckling av gemensamma riktlinjer och tydligare ansvarsfördelning genom kvartalsvisa grupparbeten om byggnadsvård, energibesparing, lägenhetsunderhåll och lokalfrågor.

SAMHÄLLSNYTTA OCH MILJÖ

MÅL

Bevara fastigheternas unika kulturhistoriska värden.

Minskad miljöbelastning med sänkt värmeförbrukning från nuvarande 203 kWh/kvm till 201 kWh/kvm år 2012, 199 kWh/kvm år 2013, och 198 kWh/kvm år 2014 och med ett slutgiltigt mål på 195 kWh/kvm; vilket vi med dagens tillgängliga teknik bedömer är den lägsta nivå som är möjlig med vår typ av fastigheter. Alla förbrukningar avser normalårskorrigerade resultat.

RESULTAT

Allt arbete med reparationer, drift och underhåll sker med utgångspunkt att bevara de unika värdena. Det sker med stöd av bolagets riktlinjer ”Ett stockholmskt kulturarv”.

Vid årets utgång hade vi överträffat målet för 2012 och i princip uppnått den nivå vi bedömer är möjlig att uppnå med bolagets bebyggelse och varsamhetskrav. Värmeförbrukningen vid årets utgång var 192,3 kWh/kvm jämfört med föregående års utfall 195,5 kWh/kvm. Åtgärdsprogrammen fortsätter dock ändå och särskilt vid större ombyggnader ses åtgärder över för att minska värmeförbrukningen.

Alla de planerade åtgärderna har utförts. Den stora sänkningen av värmeförbrukningen är effekten av ett mycket målmedvetet och samlat arbete som engagerat bovärdar, förvaltare och fastighetsingenjörer.

RESULTATRÄKNING 2012

<i>Belopp Tkr</i>	Utfall 2012	Budget 2012	Av- vikelse	Prognos 2 2012	Av- vikelse
RÖRELSENS INTÄKTER					
Hysesintäkter bostäder	127 590	126 487	1 103	127 554	36
Hysesintäkter lokaler	143 658	143 714	-56	142 589	1 069
Hysesintäkter bilplatser	1 866	1 629	237	1 857	9
Övriga förvaltningsintäkter	1 288	543	745	643	645
SUMMA INTÄKTER	274 402	272 373	2 029	272 643	1 759
RÖRELSENS KOSTNADER					
Fastighetsskötsel	-30 054	-31 174	1 120	-28 070	-1 984
Reparationer	-13 433	-15 000	1 567	-15 000	1 567
Taxebundna kostnader	-36 072	-38 707	2 635	-37 179	1 107
Administrativa kostnader	-21 793	-22 716	923	-23 714	1 921
SUMMA DRIFTSKOSTNADER	-101 352	-107 597	6 245	-103 963	2 611
SUPERDRIFTNETTO	173 050	164 776	8 274	168 680	4 370
Underhållskostnader	-102 638	-101 000	-1 638	-101 000	-1 638
Markavgifter	-23 492	-23 541	49	-23 592	100
Fastighetsskatt	-12 946	-13 234	288	-12 941	-5
SUMMA UNDERHÅLL, AVGIFTER o SKATT	-139 076	-137 775	-1 301	-137 533	-1 543
SUMMA FÖRVALTNINGSKOSTNADER	-240 428	-245 372	4 944	-241 496	1 068
DRIFTNETTO	33 974	27 001	6 973	31 147	2 827
Fastighetsavskrivning	-27 417	-27 672	255	-27 612	195
BRUTTORESULTAT	6 557	-671	7 228	3 535	3 022
Jämförelsestörande poster (reavinst/förlust)		0	0	0	0
RÖRELSERESULTAT	6 557	-671	7 228	3 535	3 022
FINANSIELLA POSTER					
Finansiella intäkter	254	205	49	263	-9
Finansiella kostnader	-19 417	-20 613	1 196	-19 700	283
SUMMA FINANSIELLA POSTER	-19 163	-20 408	1 245	-19 437	274
RESULTAT EFTER FINANSNETTO	-12 606	-21 079	8 473	-15 902	3 296
Bokslutsdispositioner	28 662	0	28 662	0	28 662
Resultat före skatt	16 056	-21 079	37 135	-15 902	31 958