



Christina Lillieborg

Till styrelsen

## **Verksamhetsplan och budget 2014**

### **VD:s förslag till beslut**

Styrelsen för Stadsholmen beslutar följande.

Budget och verksamhetsplan för 2014 godkänns under villkoret att AB Svenska Bostäders styrelse fastställer avkastningskrav.

Stockholm den 22 november 2013.

Jonas Schneider  
VD

### **Sammanfattning**

I ärendet redovisas Stadsholmens förslag till verksamhetsplan och budget för 2014.

Av verksamhetsplanen framgår att bolaget fokuserar på grunduppdraget att värna de kulturhistoriska värdena i berörda områden, fastigheterna, lägenheterna och lokalerna i kombination med att stärka bolagets varumärke och säkra nöjdare hyresgäster.

AB Svenska Bostäders styrelse har att fastställa avkastningskrav för dotterbolaget AB Stadsholmen.

Budgeten är upprättad med utgångspunkt i avkastningskravet på 2 % på eget kapital, vilket indikerar ett resultat efter finansnetto på 2,2 mnkr.

### **Verksamhetsplan**

#### *Företagsövergripande mål*

Verksamhetsplanen utgår från de strategiska mål som gäller för koncernen Svenska Bostäder. *Bilaga 1. Verksamhetsplan 2014 med mål, aktiviteter och riskanalys.*

- \* Vi har Storstockholms nöjdaste kunder.
- \* Vi erbjuder attraktiva boendemiljöer.
- \* Vi har ett väl underhållet och energieffektivt bestånd.
- \* Vi är lönsamma.
- \* Vi har motiverade medarbetare.

Stadsholmens uppdrag och primära mål är att hantera fastigheterna varsamt, att bevara deras karaktär och att säkerställa att kulturhistoriskt värdefulla lösningar och

detaljer inte förvanskas. Förvaltningen sker utifrån de ekonomiska ramar som de totala hyresintäkterna genererar i kombination med målet att sträva efter nöjda hyresgäster.

#### *Strategier, prioriteringar*

Stadsholmens prioriteringar under 2014 handlar om att säkra en stabil balansräkning i syfte att långsiktigt kunna hantera underhållsbehovet; att öka kundnöjdheten med förstärkt kundfokus genom återkopplingar, tillmötesgående, tydliggörande av det gemensamma bevarandansvaret samt lägenhetsunderhåll.

### **Budget**

Budgeten är upprättad med utgångspunkt från ett avkastningskrav på 2 % på eget kapital per den 31 augusti 2013. Detta indikerar ett resultat efter finansnetto på 2,2 mnkr. *Bilaga 2. Resultaträkning 2014.*

Den största långsiktiga utmaningen är att hitta former och utrymme för att hantera underhållsbehovet. Under våren 2008 inventerade bolaget behoven för de kommande tio åren. Inventeringen visade att Stadsholmen successivt behövde komma upp till en underhållsnivå på i genomsnitt ca 100 mnkr/år i 2007 års penningvärde. Inventeringens prisnivå måste justeras med aktuell prisutveckling för varje år. Inventeringen omfattade inte det mycket svårbedömda behovet av grundförstärkning. I den bedömda kostnaden ingick en schablonmässig aktivering om 75 % för alla ombyggnadsprojekt. Utöver ökningen av byggkostnadsindex har, sedan inventeringen genomfördes, kostnaderna för vissa typer av åtgärder ökat extra kraftigt. Detta gäller framförallt kostnader som följer av vissa myndighetskrav som radonsanering och hissåtgärder. Stadsholmen har mot den bakgrunden under 2013 utfört en förnyad inventering av underhållsbehovet, nu för perioden 2014 - 2023. Stödet genom Stimulans för Stockholm har gett Stadsholmen möjlighet att tidigarelägga framförallt omfattande fasadprojekt. Även med detta i beaktande, indikerar den reviderade inventeringen ett omfattande behov även för kommande tioårsperiod.

Med utgångspunkt i de utmaningar Stadsholmen arbetar med, är det angeläget att det ges utrymme för erforderliga underhållssatsningar även kommande år, för att bevara fastigheternas ekonomiska och kulturhistoriska värden. Samtidigt är ambitionen att successivt höja såväl bostads- som lokalhyresintäkter så att de på sikt skapar utrymme för en tillräckligt hög underhållsnivå.

#### *Intäkter*

De totala förvaltningsintäkterna, 295 mnkr, ökar med 9,7 mnkr jämfört med budget 2013. Ökningen hänförs både till ökade lokalintäkter, främst för de avtal som omförhandlats under 2013, och nya bostadshyror såväl efter generell höjning som efter ombyggnad på Långholmen och i Vita bergen.

Det är mycket viktigt för Stadsholmen att *lokalhyresintäkterna* utvecklas positivt. Vissa lokaler har lägre teknisk standard än lokaler i yngre och modernare byggnader, men har å andra sidan oftast mycket goda lägen och attraktiva miljöer. Sannolikt finns en outnyttjad hyreshöjningspotential. Bolaget måste pröva alla möjligheter för en bättre hyresutveckling.

De förhandlingar som planeras ske under 2014 bedömer bolaget ge en svagare utveckling jämfört med de avtal som omförhandlades 2013. Under 2013 har bolaget noterat att det varit svårare att hålla etablerade nivåer uppe. Även vid överlåtelser görs en bedömning av hyresvillkoren, bland annat görs marknadsbedömningar av hyresnivån som ligger till grund för eventuell omförhandling med tillträdande hyresgäst.

För *bostadshyrorna* har Stadsholmen en separat förhandlingsordning med Hyresgästföreningen, vilket innebär att förhandlingar sker i särskild ordning. Förhandlingar för 2014 har nyligen inletts och detta utgör således en osäkerhetsfaktor i budgetantagandena.

#### *Kostnader*

*Kostnaderna* minskar med 13,9 mnkr till 243,1 mkr, främst beroende på avsevärt minskade kostnader för underhållsåtgärder. Kostnader för fastighetsskötsel och de taxebundna kostnaderna ligger i nivå med budget 2013. De ökade administrativa kostnaderna avser bl.a. arbete med varumärket och senareläggning från 2013 av produktion av faktablad.

Fr o m 2014 tillämpas ett nytt regelverk för redovisning; benämnt K3. Det avspeglas bland annat i att begreppet underhåll avskaffas och att det som tidigare benämndes underhåll istället redovisas som reparation. Vidare differentieras avskrivningstiderna på respektive fastighets olika komponenter. Bifogad budget är upprättad med för närvarande gällande redovisningsprinciper. Det som tidigare benämndes underhållskostnad redovisas enligt det nya regelverket som reparationskostnad.

Den totala *reparationskostnaden* 2014 uppgår till 109,2 mnkr. Det är en minskning av de samlade reparations- och underhållskostnaderna i budget 2013 med 17,1 mnkr och hänförs främst till avskaffandet av Stimulans för Stockholm. För mer detaljerad underhållsspecifikation se *Bilaga 3; Specifikation av reparationer 2014*.

Reparationer omfattar *Planerade arbeten i lägenhet, Akuta och förebyggande reparationer, Lokalanpassningar* och *Kostnadsförd del från projekt och uppdrag*

*Planerade arbeten i lägenhet* prioriteras högt av hyresgästerna och hanteras inom bolaget efter faktiskt behov och budgetutrymme. Underlag för åtgärderna är de statusinventeringar som gjorts av samtliga lägenheter. För närvarande har underhåll inte utförts i 340 lägenheter sedan 1991-1995. Stadsholmen påbörjade redan 2011 en särskild satsning för att åtgärda detta behov. Satsningen fortsätter 2014 och ligger i plan även för kommande år. Vi byter successivt även alla vitvaror som är äldre än 20 år, antingen som separat åtgärd eller i samband med andra planerade arbeten i lägenheterna.

*Akuta och förebyggande reparationer* innefattar, utöver de akuta reparationerna, bland annat även upprustningar av den mycket omfattande volymen plank och staket, genomförande av trädvårdsplan och av hyresgästerna efterfrågade åtgärder för trygghet och säkerhet.

*Lokalanpassningarna* är nödvändiga för att utnyttja lokalernas hyrespotential. Den redovisade kostnaden om 1 mnkr utgör den kostandsförda delen av en högre utgift/investering som aktiveras.

*Kostnadsförd del från projekt och uppdrag* inrymmer ett antal ombyggnadsprojekt med totalt 48 bostäder och 11 lokaler; byte och upprustning av tekniska installationer; åtgärder efter myndighetskrav samt utvändigt renovering av ett fyrtiotal fastigheter.

*Kostnaden för skatter och markavgifter*, 38,8 mnkr, är en ökning med 1,6 mnkr jämfört med budget för 2013.

#### **Bilagor**

1. Verksamhetsplan 2014 med mål, aktiviteter och riskanalys.
  2. Resultaträkning 2014.
  3. Specifikation av reparationer 2014
-



STADSHOLMEN

# Verksamhetsplan 2014

---

Stadsholmen

# 1 Förutsättningar

Stadsholmen förvaltar enbart *kulturhistoriskt värdefulla fastigheter*. De flesta har högsta kulturhistoriska skyddsklass, d.v.s. att de uppfyller kulturminneslagens krav för byggnadsminnesförklaring. Stadsholmen är det enda bostadsföretag i Sverige som har förvaltning av kulturhistoriskt värdefulla fastigheter som exklusiv uppgift.

Kulturhistoriskt värdefulla fastigheter ska hanteras varsamt så att karaktären bevaras. Fastigheterna får inte förvanskas. Varje fastighet har sin unika historia, vilket avspeglas i material, byggnadsdetaljer och konstruktioner. Fastigheterna måste därför *hanteras individuellt*. Det kräver förundersökningar i olika omfattning beroende på vilken åtgärd som ska utföras, hög kompetens om äldre byggnadsteknik och material samt dokumentation av utförda åtgärder inför framtiden.

Kulturhistoriska värden är inte mätbara på samma sätt som många andra krav inom fastighetsförvaltning som t ex minimisträckor för sophämtning, värden för luftomsättning, radonhalt, bullernivåer mm. Under senare år har mätbara funktionskrav fått en allt starkare ställning på bekostnad av de icke mätbara kraven. Stadsholmen har en viktig roll att värna och utveckla principer, alternativa lösningar som är rimliga avvägningar mellan mätbara och icke mätbara krav.

Bolagets fastigheter är i allmänhet välbelägna. Utformning, standard och kvalitet varierar beroende på byggnadernas ursprungliga ändamål, ålder, ombyggnadsår mm. Många fastigheter, lägenheter och lokaler har mycket stora ”charmvärden”.

*Lägenheterna* är mycket attraktiva på bostadsmarknaden. Flertalet nya hyresgäster; drygt 60 %, kommer till Stadsholmen via direktbyten. För de lägenheter som förmedlas via bostadsförmedlingen krävs mycket långa kötider.

Av Stadsholmens totala intäkt utgör lokalintäkterna ca 53 %, vilket innebär att bolaget i hög utsträckning är beroende av utvecklingen på lokalhyresmarknaden. Även om lokalerna har attraktiva lägen är de svårare att hyra ut än bostäderna, även vid högkonjunktur, då de har lägre teknisk standard än lokaler i modernare fastigheter i motsvarande lägen. Varsamhetskravet kräver stor omsorg vid teknisk upprustning och lokalanpassning; exempelvis för ventilation.

Inom bolaget har noterats att det under de senaste månaderna varit svårare att hålla etablerade hyresnivåer uppe och att uthyrningar av enskilda objekt tar längre tid än under senare år. För ett relativt litet företag som Stadsholmen räcker det med ett par hyresgästkonkurser i stora lokaler, för att det ekonomiska utfallet skall påverkas väsentligt, åtminstone på kort sikt.

## 1.1 Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet är mycket småskaligt. De totalt 279 fastigheterna ligger huvudsakligen i Stockholms innerstad med en koncentration till Södermalm, Gamla stan och Djurgårdsstaden, men finns även i begränsad omfattning i övriga innerstan och i andra stadsdelar.

*Fastighetsbeståndet har utökats* med 76 fastigheter under den senaste 10-årsperioden, främst genom övertagande från Stockholms stad.

De flesta förvärvade fastigheterna har ett stort inslag av lokaler. Fastigheterna som ägts av staden hade vid överförandet eftersatt underhåll och i många fall även otidsenliga hyresvillkor. Det har varit och är även kommande år en utmaning att hantera det eftersatta underhållet i kombination med de förhållandevis låga hyrorna.

Beståndet är till stor del ombyggt och moderniserat under 1960-1980-tal. Vid renoveringarna var fastigheterna ofta omoderna och i mycket dåligt skick. Ombyggnader var nödvändiga för att inrymma moderna kök och badrum. För bostäderna fanns även krav på större lägenheter. Förändringarna utfördes med då gällande stilideal. De fastigheter som byggts om under senare år har varit i bättre skick. I kombination med att synen på renovering har ändrats över åren och att kompetensen har fördjupats, har det inneburit att senare ombyggnader varit varsammare.

Flera av fastigheterna som renoverades på 1960- och -70-talet har behov av teknisk upprustning inom en tioårsperiod. Ett tecken är att vattenskadorna ökar i dessa fastigheter. Att hitta en *rimlig och ekonomiskt försvarbar nivå för dessa reparationer* i avvaktan på mer genomgripande åtgärder, är en utmaning.

Många *gårdar och trädgårdar* har betydande kulturhistoriska värden som är lika skyddsvärda som byggnaderna. Byggnaderna har under lång tid inventerats med hjälp av antikvarisk sakkunskap som underlag för underhåll och förvaltning. Motsvarande kunskap har traditionellt inte funnits för trädgårdarna, men genom fältstudier och källforskning har vi sedan många år successivt byggt upp kunskap även om trädgårdarnas historiska värden. Kunskaperna har gett oss ett nödvändigt redskap både i den dagliga skötseln och i förändringar av enskilda gårdar. För flertalet trädgårdar har Stadsholmen upprättat vårdprogram med inventeringarna som grund.

På våra fastigheter finns en *stor mängd träd*, inte minst i de förvärvade fastigheterna. Träd behöver, precis som byggnader, ett långsiktigt underhåll; i form av beskärningar. Bolaget har i detta syfte upprättat trädvårdsplaner. Genomförandet är kostsamt; årligen knappt 2 mkr i genomsnitt.

## Bestånd

Område	Bostäder		Lokaler		Bilplatser
	Antal	Yta	Antal	Yta	
Stadsholmen	1 631	110 465	797	87 884	215
<b>Totalt</b>	<b>1 631</b>	<b>110 465</b>	<b>797</b>	<b>87 884</b>	<b>215</b>

## 1.2 Organisation

Befattning	Antal 2013	Antal 2014
VD	1	1
Förvaltningschef	1	1
Fastighetsingenjörer	3	3
Förvaltare	3	3
Ekonom	1	1
Lokaluthyrare	2	2
Bostadsuthyrare	1	1
Förvaltningsassistent	1	1
Bovärd	8	8
<b>Totalt:</b>	<b>21</b>	<b>21</b>

## 1.3 SWOT

Styrkor: Stadsholmen har ett mycket attraktivt fastighetsbestånd i attraktiva lägen. Inom bolaget finns en hög byggnadsvårdande kompetens.

Svagheter: Fastighetsbeståndets karaktär innebär begränsningar när det gäller att kunna tillmötesgå hyresgästers önskemål.

Bolaget är starkt beroende av lokalhyresmarknadens utveckling. En vikande konjunktur kan slå hårt, särskilt mot stora objekt med begränsad kundkrets.

Möjligheter: Med ett kundfokuserat varumärkesbyggande kan bolaget öka kundnöjdheten.

Hot: Den långsiktiga finansiering för att klara den höga underhållsvolymen.

## 2 Mål, nyckeltal

Fastigheterna ska hanteras varsamt; deras karaktär ska bevaras; kulturhistoriskt värdefulla lösningar eller detaljer får inte förvanskas. Förvaltningen ska klaras inom de ekonomiska ramar som de totala hyresintäkterna genererar och med nöjda hyresgäster.

Övergripande mål	Nyckeltal	Årsmål	Prognos helår T2 2013	Mål SB
Vi har Storstockholms nöjdaste kunder	SB Serviceindex, bostäder	79	78,5	
	SB Produktindex, bostäder	76	74,6	
	SB Serviceindex lokaler	77	75,1	
	SB Produktindex lokaler	77	75,6	
Vi erbjuder attraktiva boendemiljöer	SB Trygghetsindex, bostäder	78,5	76,9	
Vi har ett väl underhållet och energieffektivt bestånd	SB Antal uppgraderade bostadslägenheter	140	140	
	SB Antal påbörjade lägenheter i helombyggnader	34	16	
	SB Antal färdigställda lägenheter i helombyggnader	14	22	
	SB Värmeanvändning, kWh/kvm, rull 12-mån	193,8	193,8	
	SB Inomhusmiljöindex	90	90	
Vi är lönsamma	SB Resultat efter finansiella poster, tkr	2 200	-15 756	
Vi har motiverade medarbetare	SB Aktivt medskapandeindex AMI (Stadens undersökning)	87	85	

### 3 Strategier

För att uppnå bolagets mål avseende kundnöjdhet och attraktiva fastigheter måste förvaltningen vara **kundorienterad**. Med den långsiktiga målsättningen att ha Storstockholms nöjdaste kunder har Stadsholmen förbättrat årets servicebetyg. Arbetet med ökat kundfokus ska fortsätta kommande år. Under 2013 har bolaget genomfört ett grundarbete för att bygga varumärket Stadsholmen starkare och därmed bidra till koncernens resultat på ett tydligare sätt. Arbetet slutförs under 2014.

Fokusområden är bemötande, lägenhetsunderhåll, utemiljö och ökad trygghet i allmänna utrymmen.

Vi behöver satsa stort på **underhåll och teknisk upprustning**. Med "Stimulans för Stockholm" har åtgärder kunnat tidigareläggas, framförallt fasadåtgärder. Under 2013 har Stadsholmen reviderat den långsiktiga underhållsplanen. Bedömningen är att underhållet behöver läggas fast på en hög nivå även på sikt för att bevara fastigheternas ekonomiska och kulturhistoriska värden.

Stadsholmen hanterar lägenhetsunderhållet successivt enligt en grundplan. Även i samband med omflyttningar åtgärdas lägenheter som har ett nära förestående utförandeår. Även under 2014 kommer vitvaror äldre än 20 år att bytas ut.

Kontinuerlig **energi- och eleffektivisering** har hög prioritet. Även förebyggande åtgärder utförs för att minimera åtgärdsförelägganden av olika slag. Med hjälp av det nyutvecklade energiverktyget kan nu enhetliga kostnads- och energieresultat gällande energirelaterade åtgärder tas fram för planering.

Stadsholmen arbetar aktivt med både **intäkts- och kostnadssidan**. Beståndet är mycket attraktivt med en hög hyrespotential. En förutsättning för att Stadsholmen ska kunna utföra underhåll utifrån de behov som finns, är en positiv utveckling såväl för lokaler som för bostäder.

Allmänt finns en tydlig långsiktig hyresutvecklingspotential på localsidan. Den stora andelen lokaler innebär samtidigt att bolaget i hög utsträckning är beroende av lokalmarknaden, vilket kan utgöra en risk.

Med intern styrning och uppföljning sker en kontinuerlig kostnadskontroll.

För att Stadsholmen ska kunna uppnå sina mål krävs **motiverade medarbetare** med stort eget ansvarstagande. Företagskulturen präglas av ledstjärnorna resultatorienterad, handlingskraftig, kommunikativ och lyhörd. Ett fortsatt kundfokus och kompetensuppbyggnad stärker bilden av företaget utåt och bidrar till en ökad tydlighet inom organisationen. I det pågående varumärkesarbetet kommer roller och ansvarsfördelning ytterligare att konkretiseras.

Övergripande mål	Strategier
Vi har Storstockholms nöjdaste kunder	Grundarbete för att kunna bygga varumärket Stadsholmen starkare och därmed bidra till koncernens resultat på ett tydligare sätt. Fokuserområden är bemötande, lägenhetsunderhåll, utemiljö, lokal information och ökad trygghet i allmänna utrymmen.
Vi erbjuder attraktiva boendemiljöer	Ny strategi Christina Vi fokuserar på underhåll både i lägenheter i fastigheterna i övrigt samt åtgärder för ökad trygghet och säkerhet och uppgradering av gårdsmiljöer.
Vi har ett väl underhållet och energieffektivt bestånd	Storsatsning på underhåll och teknisk upprustning. Revidering av den långsiktiga underhållsplanen där underhållet bör läggas fast på en högre nivå även på sikt.
Vi är lönsamma	Aktivt arbete med både intäcks- och kostnadssidan. Hantering av den långsiktig hyresutvecklingspotentialen på lokalsidan.
Vi har motiverade medarbetare	Ett fortsatt kundfokus och kompetensuppbyggnad stärker bilden av företaget utåt och bidrar till en ökad tydlighet inom organisationen.

## 4 Mål, aktiviteter

### 4.1 Vi har Storstockholms nöjdaste kunder

Aktiviteter	Uppföljningsansvarig	Startdatum	Slutdatum
Bovärdarna skall sätta upp generell trapphusinformation 10 gånger per år	Christina Lillieborg	2014-01-01	2014-12-31
Rondering bovärdar och tjänstemän 10 gånger per år	Christina Lillieborg	2014-01-01	2014-12-31
Förstärkt kundfokus	Christina Lillieborg	2014-01-01	2014-12-31
Lägenhetsunderhåll i 140 lägenheter	Christina Lillieborg	2014-01-01	2014-12-31
Byte av äldre vitvaror	Christina Lillieborg	2014-01-01	2014-12-31
Besiktning i samband med inflyttning i lokaler	Christina Lillieborg	2014-01-01	2014-12-31
Förtydliga hantering och ansvar för ändringar i lokaler	Christina Lillieborg	2014-01-01	2014-12-31
Upprustning av teknisk standard i lokaler	Christina Lillieborg	2014-01-01	2014-12-31

Stadsholmens hyresgäster är överlag mycket nöjda med sin bostad och sin lokal. Företaget har höga betyg för bland annat tillgänglighet, skötsel av tvättstugor och städning av trapphus och hjälp när det behövs. Betygen har ökat under senare år. Hyresgästerna har dock synpunkter på bland annat underhållet av lägenheter och trapphus och källsortering.

Många hyresgäster önskar *förändringar som inte är förenliga med långsiktiga bevarandekrav*, eller hyressystemet. Att hitta alternativa lösningar som är varsamma och förenliga med hyresgästönskemål är en stor utmaning. Detta gäller inte minst företagets lokalhyresgäster.

Kulturhistoriskt värdefulla fastigheter har ofta stora värden, men kan ha vissa begränsningar gällande förändringar. Om ett hyresgästönskemål av antikvariska eller andra skäl inte är möjligt att tillgodose måste vi kunna förklara varför.

### 4.2 Vi erbjuder attraktiva boendemiljöer

Aktiviteter	Uppföljningsansvarig	Startdatum	Slutdatum
Säkerhets- och trygghetsåtgärder i allmänna utrymmen	Christina Lillieborg	2013-01-01	2013-12-31
Trapphusrenovering	Christina Lillieborg	2014-01-01	2014-12-31
Uppgradering av gårdar	Christina Lillieborg	2014-01-01	2014-12-31
Bevakning soprum	Christina Lillieborg	2014-01-31	2014-12-31

Stadsholmens fastigheter är attraktiva ur många aspekter inte minst med sina lägen och de kulturhistoriska miljöerna.



Inbrottsrisken i lägenheter och förråd oroar dock en del hyresgäster. Att hitta trygga *skalskydd* som är förenade med varsamhet kräver individuell hantering.

I en ny städupphandling som träder i kraft i slutet av 2013 har ambitionsnivån höjts för källare och vindar.

Hyresgästerna har under åren varit mindre nöjda med *utemiljön*. Många har angett att det handlar om de begränsade möjligheterna till förändringar och nyanläggningar. Utöver att det kan vara kostsamt kan det strida mot bevarandekrav. Att hantera dessa önskemål över tid är en utmaning. Satsningen 2013 på uppgradering av gårdsmiljöer fortsätter 2014; även satsningen på renovering av trapphus som utförts 2013 fortsätter under 2014.

### 4.3 Vi har ett väl underhållet och energieffektivt bestånd

Aktiviteter	Uppföljningsansvarig	Startdatum	Slutdatum
Ökad satsning på teknisk upprustning och stambyten	Christina Lillieborg	2014-01-01	2014-12-31
Planerat yttre underhåll	Christina Lillieborg	2014-01-01	2014-12-31
Teknisk upprustning	Christina Lillieborg	2014-01-01	2014-12-31
Temperaturmätning i lägenheter oktober t o m mars	Christina Lillieborg	2014-01-01	2014-12-31
Rensning av ventilationskanaler som förebyggande OVK-åtgärd	Christina Lillieborg	2014-01-01	2014-12-31
Radonsanering	Christina Lillieborg	2014-01-01	2014-12-31

Stadsholmens största långsiktiga utmaning är att hantera *underhållsbehovet* på ett bra sätt. Det är av största vikt att en alltför stor underhållsskuld inte skjuts framåt i tiden. Underhåll som inte hanteras i tid riskerar att leda till ökade kostnader och dessutom missnöjda hyresgäster. Det kan också i värsta fall leda till skador på byggnader och miljöer som är svåra att reparera.

Fastigheternas karaktär, småskalighet och geografiska spridning innebär högre kostnader än i ett konventionellt fastighetsbestånd. Ett tydligt exempel är den mycket stora mängd staket och plank som kontinuerligt måste åtgärdas; en årlig kostnad om ca 4 mkr.

Sedan länge är *energibesparing* en angelägen uppgift. Konventionella metoder för tätning eller ny teknik är inte alltid förenlig med varsamhetskraven. Det ska dessutom utföras med nöjda hyresgäster. Att hitta en rimlig avvägning mellan besparingskrav, god komfort och bevarandekrav är en tuff utmaning. Kostnaden för uppvärmning utgör 24% av de totala driftkostnaderna. Minskad värmekostnad, med utlovad värmekomfort för hyresgäster, är en prioriterad uppgift.

### 4.4 Vi är lönsamma

Aktiviteter	Uppföljningsansvarig	Startdatum	Slutdatum
Hantera den långsiktiga hyresutvecklingspotentialen på lokalsidan.	Christina Lillieborg	2014-01-01	2014-12-31
Anpassning av lokalhyror i samband med byten	Christina Lillieborg	2014-01-01	2014-12-31
Månadsvisa bovärd- och förvaltar rapporter	Christina Lillieborg	2014-01-01	2014-12-31
Beslutsunderlag för alla åtgärder > 100 tkr	Christina Lillieborg	2014-01-01	2014-12-31
Analys av underhållsbehov för kommande 10 år	Christina Lillieborg	2014-01-01	2014-12-31

Från den 1 januari 2011 gäller en ny lagstiftning beträffande allmännyttiga bostadsföretag och hyressättning. Av den nya lagen framgår dels att bolagen ska ha ett *allmännyttigt syfte* dels att de ska *bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer*. Fastigheternas immateriella värden; läge och kulturhistoria; avspeglas inte fullt ut i nuvarande hyressättning. Att *utnyttja hyrespotentialen* för både bostäder och lokaler är strategiskt avgörande för kommande år.

Av förklarliga skäl kan verksamheten inte bedrivas med samma nyckeltal som i ett storskaligt och mer samlat fastighetsbestånd vad gäller fastighetsskötsel, underhåll, uppvärmning mm. Beståndets beskaffenhet och läge innebär att även andra kostnader är avsevärt högre än i moderbolaget; till exempel försäkringspremie, markavgifter och fastighetsskatt.

## 4.5 Vi har motiverade medarbetare

Aktiviteter	Uppföljningsansvarig	Startdatum	Slutdatum
Aktivt medarbetarskap	Christina Lillieborg	2014-01-01	2014-12-31
Basutbildning för ökat ansvarstagande	Christina Lillieborg	2014-01-01	2014-12-31

I företagets kärnverksamhet är det sällan möjligt att tillämpa generella lösningar, utan det krävs istället individuell problemlösning. Det innebär att samtliga medarbetare måste vara kreativa och ha specialkompetens inom sina respektive områden.

Många hyresgäster har höga krav och ibland sådana som inte bolaget kan infria utifrån bl.a. juridiska eller antikvariska hänsyn. Våra medarbetare måste vara flexibla, strukturerade och ha god samarbetsförmåga för att vi ska få nöjda kunder.

Både hyresgäster och organisationen vinner på att *problemlösning sker så nära kunden som möjligt*. För den enskilde medarbetaren innebär det en stärkt självkänsla och ökad motivation om man kan lösa uppgiften själv. Det är dock inte ovanligt att kunderna tar vidare kontakter för att få igenom sina krav och därmed ändra de besked man fått av sin bovärd. Denna situation är frustrerande och kan avläsas i medarbetarundersökningen där index för bovärdgruppen ligger lägre än i tjänstemannagruppen.

I det pågående varumärkesarbetet kommer samarbetet i gruppen och alla medarbetares roller och ansvar att konkretiseras för att Stadsholmen ska leva upp till våra löften.

## 5 Riskanalys

Övergripande mål	Risk	Sannolikhet	Konsekvens	R-tal
Vi har Storstockholms nöjdaste kunder	För lågt kundfokus	3	5	15
	Beroende av entreprenörer	4	4	16
Vi erbjuder attraktiva boendemiljöer	Avvägning mellan hyresgästers önskemål och varsamhet och kulturhistoriska hänsyn	3	4	12
Vi har ett väl underhållet och energieffektivt bestånd	höga underhållskostnader	4	5	20
Vi är lönsamma	Beroende av utvecklingen på lokalmarknaden	4	5	20
	Osäker kostnadsutveckling	3	4	12
	Stora objekt riskabla	3	5	15
Vi har motiverade medarbetare	Arbetsledning	2	4	8
	Personalomsättning	3	5	15

**AB STADSHOLMEN**  
**RESULTATRÄKNING 2014**

**BILAGA 2**

<i>Belopp Tkr</i>	<b>Budget 2014</b>	<b>Budget 2013</b>	<b>Prognos 2 2013</b>
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Hysesintäkter bostäder	134 457	131 102	131 189
Hysesintäkter lokaler	157 048	151 610	151 018
Hysesintäkter bilplatser	1 785	1 883	1 855
Övriga förvaltningsintäkter	1 693	690	1 332
<b>SUMMA INTÄKTER</b>	<b>294 983</b>	<b>285 285</b>	<b>285 394</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Fastighetsskötsel	-31 914	-31 607	-30 892
Reparationer (inklusive tidigare underhållskostnader)	-109 163	-15 000	-15 000
Taxebundna kostnader	-37 781	-37 791	-37 616
Administrativa kostnader	-25 470	-24 106	-21 896
<b>SUMMA DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-204 328</b>	<b>-108 504</b>	<b>-105 404</b>
Underhållskostnader	0	-111 285	-110 970
Markavgifter	-24 774	-24 260	-24 283
Fastighetsskatt	-14 010	-12 954	-13 998
<b>SUMMA UNDERHÅLL, AVGIFTER o SKATT</b>	<b>-38 784</b>	<b>-148 499</b>	<b>-149 251</b>
<b>SUMMA KOSTNADER</b>	<b>-243 112</b>	<b>-257 003</b>	<b>-254 655</b>
<b>DRIFTNETTO</b>	<b>51 871</b>	<b>28 282</b>	<b>30 739</b>
Fastighetsavskrivning	-30 481	-28 419	-28 885
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>21 390</b>	<b>-137</b>	<b>1 854</b>
Jämförelsestörande poster (reavinst/förlust)	0	0	0
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>21 390</b>	<b>-137</b>	<b>1 854</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Finansiella intäkter	260	235	290
Finansiella kostnader	-19 450	-19 750	-17 900
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>	<b>-19 190</b>	<b>-19 515</b>	<b>-17 610</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSNETTO</b>	<b>2 200</b>	<b>-19 652</b>	<b>-15 756</b>

Stimulans för Stockholm	0	24052
Resultat exkl. stimulans för Stockholm	0	4400
Underhållskostnad exkl Stimulans f Sthlm	0	87233

## Specifikation av reparationer 2014

Kategori	BUDGET 2014
Planerade arbeten i lägenhet	16 250
Akuta och förebyggande reparationer	27 175
Lokalanpassningar	1 000
Kostnadsförd del från projekt och uppdrag	64 738
<b>SUMMA</b>	<b>109 163</b>

## Specifikation av större projekt och uppdrag 2014.

Fastighet	Adress	Åtgärd	Utgift (Tkr)	Kostnadsförd andel (Tkr)
			2014	2014
Barnängens Gård 1	Tegelviksgatan 44	Hel ombyggnad	8 225	0
Halsen 10	Andrégatan 8	Hel ombyggnad	15 700	3 925
Katarinabacken 1	Katarina Kyrkob.1/Klevgränd 16	Hel ombyggnad	22 200	6 660
Katarinabacken 8	Svartensgatan 31	Hel ombyggnad	9 800	4 900
Kattfoten större 30	Bastugatan 32	Hel ombyggnad	3 000	990
Knapersta 1; Gråbo	Knaperstavägen 1-3	Hel ombyggnad	15 500	11 625
Mariedal 1	Hornsbergsstrand 14	Hel ombyggnad	7 500	0
Memnon 4	Munkbrogatan 2	Grundförstärkning	3 400	0
Sturen Minsta 2	Tjärhovsg.11/Södermannag.2	Ombyggnation större lokal	15 000	0
Flera	Flera	Tekn. installationer & myndighetskrav	14 753	14 753
Flera	Flera	Utvändig renovering	36 475	21 885
<b>SUMMA</b>			<b>151 553</b>	<b>64 738</b>