



Handläggare: Christina Lillieborg
Telefon: 5086 6555

Till styrelsen

Uppföljning av budget och verksamhetsmål 2013

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Stadsholmen beslutar följande.

Rapporten avseende uppföljning av budget och verksamhetsmål för 2013 godkänns.

Stockholm den 3 februari 2014

Jonas Schneider
VD

Ärendet

Bifogat föreligger en rapport med jämförelse av utfall 2013 mot budget och mål.

Budget 2013 byggde på ett avkastningskrav på 5 % på eget kapital, vilket indikerar ett resultat efter finansnetto på 4,4 mnkr. Till detta tillförs extra medel inom ramen för Stimulans för Stockholm. Resultatet före skatt och inräknat extra medel uppgår till 11,7 mnkr.

Bilaga

Rapport Uppföljning av budget och verksamhetsmål 2013

Uppföljning av budget och verksamhetsmål 2013

UPPFÖLJNING AV BUDGET

Uppföljning av utfall jämfört med budget 2013; se resultaträkning 2013 bilaga 2.

Årsutfall efter bokslutsdispositioner

Resultatet uppgår till -11,9 mnkr, jämfört med budget om -19,7 mnkr. Skillnaden beror på högre intäkter, men främst på lägre kostnader för fastighetsskötsel, värmeförbrukning, administration samt räntor.

Resultat före skatt är 11,7 mnkr efter erhållet koncernbidrag från moderbolaget om 23,6 mnkr.

Intäkter

De totala intäkterna uppgår till 285,5 mnkr mot budgeterade 285,3 mnkr.

Intäkterna netto för bostäder uppgår till 131,3 mnkr mot budgeterade 131,1 mnkr.

Intäkterna netto för lokaler uppgår till 150,8 mkr mot budgeterade 151,6 mnkr.

Övriga intäkter uppgår till 1,5 mnkr mot budgeterade 0,7 mnkr. 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 uppgår till 26,1 mnkr mot budgeterade 31,6 mnkr. Kostnaden blev 5,5 mnkr lägre än budgeterat främst beroende på lägre kostnader för takskötsel och senareläggning av trädgårdsuppgräddningar. Kostnaden för reparationer blev 15,3 mnkr mot budgeterade 15 mnkr.

De taxebundna kostnaderna (vatten, el, gas, värme och sophantering) uppgår till 36,5 mnkr mot budgeterade 37,8 mnkr. Avvikelsen beror främst på lägre värmekostnad om 0,6 mnkr; beroende på energibesparing och varmare väder än normalt samt på lägre elkostnader om 0,7 mnkr.

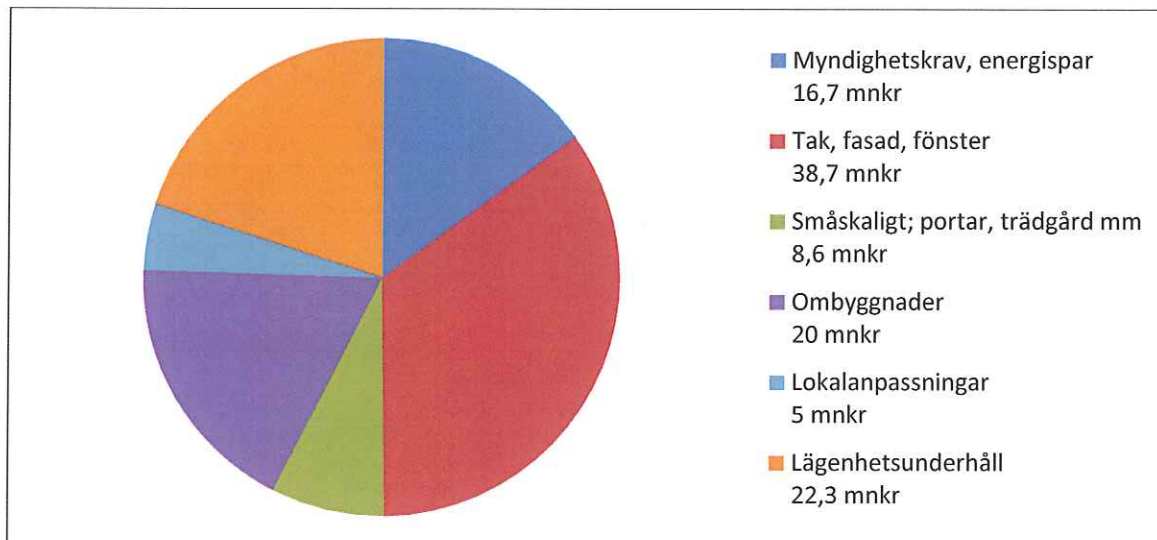
De administrativa kostnaderna uppgår till 23,2 mnkr mot budgeterade 24,1 mnkr. Avvikelsen hänförs främst till senareläggning av faktablad.

Superdriftnettot (intäkter minus driftkostnader) blev 34,9 mnkr mot budgeterade 28,3 mnkr.

Underhållskostnader

Stora satsningar på underhåll har skett under året och de sammanlagda underhållskostnaderna uppgår till budgeterade 111,3 mnkr. Jämfört med budget har en omfördelning skett från underhåll från investeringsplan till planerat underhåll och lägenhetsunderhåll.

Underhållskostnaderna fördelades enligt följande (mnr):



Fastighetsskatt och markavgifter

Fastighetsskatten uppgår till 13,9 mnr mot budgeterade 13 mnr.

Markavgifter uppgår till budgeterade 24,3 mnr.

Fastighetsavskrivningar

Fastighetsavskrivningar uppgår till 28,7 mnr mot budgeterade 28,4 mnr.

Finansiella poster

Finansnettot uppgår till 18 mnr mot budgeterade 19,5 mnr, beroende på lägre räntekostnader.

UPPFÖLJNING AV VERKSAMHETSMÅL

Uppföljning av verksamhetsmål framgår av bifogade verksamhetsberättelse; bilaga 3. Här redovisas även kommentarer om de aktiviteter som genomfört under året för att uppnå målen.

AB STADSHOLMEN

RESULTATRÄKNING 2013

<i>Belopp Tkr</i>	Ack	Budget	Av-	Progons 2	Av-
	Utfall	2013	vikelse	2013	vikelse
RÖRELSENS INTÄKTER					
Hysesintäkter bostäder	131 331	131 102	229	131 189	142
Hysesintäkter lokaler	150 838	151 610	-772	151 018	-180
Hysesintäkter bilplatser	1 841	1 883	-42	1 855	-14
Övriga förvaltningsintäkter	1 521	690	831	1 332	189
SUMMA INTÄKTER	285 531	285 285	246	285 394	137
RÖRELSENS KOSTNADER					
Fastighetsskötsel	-26 098	-31 607	5 509	-30 892	4 794
Reparationer	-15 320	-15 000	-320	-15 000	-320
Taxebundna kostnader	-36 481	-37 791	1 310	-37 616	1 135
Administrativa kostnader	-23 190	-24 106	916	-21 896	-1 294
SUMMA DRIFTSKOSTNADER	-101 089	-108 504	7 415	-105 404	4 315
Underhållskostnader	-111 278	-111 285	7	-110 970	-308
Markavgifter	-24 323	-24 260	-63	-24 283	-40
Fastighetsskatt	-13 893	-12 954	-939	-13 998	105
					0
SUMMA UNDERHÅLL, AVGIFTER o SKATT	-149 494	-148 499	-995	-149 251	-243
SUMMA KOSTNADER	-250 583	-257 003	6 420	-254 655	4 072
					0
DRIFTNETTO	34 948	28 282	6 666	30 739	4 209
Fastighetsavskrivning	-28 730	-28 419	-311	-28 885	155
			0		
BRUTTORESULTAT	6 218	-137	6 355	1 854	4 364
Jämförelsestörande poster (reavinst/förlust)	-110	0	-110	0	-110
RÖRELSERESULTAT	6 108	-137	6 245	1 854	4 254
FINANSIELLA POSTER					
Finansiella intäkter	298	235	63	290	8
Finansiella kostnader	-18 277	-19 750	1 473	-17 900	-377
SUMMA FINANSIELLA POSTER	-17 979	-19 515	1 536	-17 610	-369
					0
RESULTAT EFTER FINANSNETTO	-11 871	-19 652	7 781	-15 756	3 885



















STADSHOLMEN



Verksamhetsberättelse 2013

1 Mål/Nyckeltal







1.1 Vi har Storstockholms nöjdaste kunder

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Ack/rull utfall	Ack budget	Årsmål	Prognos helår	Utf g år
  Serviceindex, bostäder	Tertial		78,1		79	78,1	78,1
  Produktindex, bostäder	Tertial		73,5		74	73,5	73,5
  Serviceindex lokaler	Tertial		75,8		76	75,8	75,8
  Produktindex lokaler	Tertial		75,6		79,2	75,6	76,2
 Avflyttning bostäder, %	Månad		4,1				
 Vakanser, lokaler %	Månad		2,9				
 Antal avhysningar	Månad	0	0				
 Antal avhysningar - varav hyresskuld	Månad	0	0				
 Antal avhysningar - varav övrigt	Månad	0	0				
 Anträffbarhet bovärdar, %	Månad	64,8					
 Antal samtal till boförmedlare/kundtjänst	Månad	361					
 Anträffbarhet boförmedlare, %	Månad	80			80		

1.2 Vi erbjuder attraktiva boendemiljöer

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Ack/rull utfall	Ack budget	Årsmål	Prognos helår	Utf g år
  Trygghetsindex, bostäder	Tertial		76,9		78,5	76,9	77,7

1.3 Vi har ett väl underhållet och energieffektivt bestånd

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Ack/rull utfall	Ack budget	Årsmål	Prognos helår	Utf g år
  Antal uppgraderade bostadslägenheter	Månad		171		140	140	145
  Antal påbörjade lägenheter i helombyggnader	Tertial		13			13	
  Antal färdigställda lägenheter i	Tertial		2		22	2	

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Ack/rull utfall	Ack budget	Årsmål	Prognos helår	Utf fg år
helombyggnader							
Värmeanvändning, kWh/kvm, rull 12-mån	Månad		189,6		192		192
Inomhusmiljöindex	Månad		89		90		89

1.4 Vi är lönsamma




Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Ack/rull utfall	Ack budget	Årsmål	Prognos helår	Utf fg år
Superdriftnetto, kr/kvm	Månad	66	930	889	889		873
Resultat efter finansiella poster exkl. "Stimulans f Sthlm", tkr	Tertial				4 400		
Resultat efter finansiella poster inkl. "Stimulans f Sthlm", tkr	Månad		-11 871	-20 221	-20 221		-14 804
Underhållskostnad, kr/kvm	Månad		561	561	561		
Bokfört värde fastigheter, mkr	Månad	852					
Investeringar under året, mkr	Månad		61,8	34,2	34,2		
Antal bostäder utan intäkt	Månad	14					
Kostnad för processförluster (3081), tkr	Månad	0	20		200		
Kostnad för tomställda bostäder (3084), tkr	Månad	115	1 440		800		
Utestående fordringar, % av debiterat	Kvartal	8					
Andel fordringar äldre än 3 mån, %	Kvartal	93					
Konstaterade hyresförluster, tkr (kto 6351)	Kvartal	0	1 996				
Antal inkassokrav, bostad och lokal	Månad	31	478				

1.4.1 Ekonomitabell







Mkr	Ack utfall	Ack budget	Budget helår	Prognosbedömn Föreg mån	Prognosbedömn Innev mån
Intäkter	286	285	285	285	

Mkr	Ack utfall	Ack budget	Budget helår	Prognosbedömn Föreg mån	Prognosbedömn Innev mån
Driftkostnad	101	109	109	103	
Superdriftnetto	184	176	176	183	
Underhållskostnad	111	111	111	111	

1.5 Vi har motiverade medarbetare

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Ack/rull utfall	Ack budget	Årsmål	Prognos helår	Utf fg år
  Aktivt medskapandeindex AMI (Stadens undersökning)	Tertial		86		85	86	83
 Sjukfrånvaro, %, rull 12-mån	Tertial		3,23				




1.6 Fastighetsinformation

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Ack/rull utfall	Ack budget	Årsmål	Prognos helår	Utf fg år
 Yta bostäder, tusentals kvm	Månad	110	110				
 Yta lokaler, tusentals kvm	Månad	88	88				
 Totalyta, tusentals kvm	Månad	198	198				
 Antal lägenheter	Månad	1 631					
 Antal lokaler	Månad	796					
 Antal bilplatser	Månad	58					

2 Aktiviteter

2.1 Vi har Storstockholms nöjdaste kunder


Vi har följt vår aktivitetsplan och i vissa fall överträffat våra mål. Såväl service- som produktindex har ökat under året. Uppskattade åtgärder är uppgraderingen av 171 lägenheter, och det systematiska bytet av drygt 380 äldre vitvaror. Vi har även förbättrat tydligheten för ansvarsfördelning och ansvar för bevarande av kulturhistoriska värden.

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Uppföljningsansvarig	Kommentar
 Bovärdarna skall sätta upp generell trapphusinformation 10 gånger per år	2013-01-01	2014-12-31	Christina Lillieborg	2014-01-14 Vi har följt planen med något undantag. Vi har 77 av planerade 80 trapphusinformationer under året.
 Rondering bovärdar och tjänstemän 10 gånger per år	2013-01-01	2014-12-31	Christina Lillieborg	2014-01-14 Har utförts planmässigt under hela året.
 Förstärkt kundfokus	2013-01-01	2013-09-30	Christina Lillieborg	2014-01-14 Arbetet påbörjat inom

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Uppföljningsansvarig	Kommentar
				ramen för varumärkesarbetet. Bovårdar och förvaltare har haft seminarium om interna samarbetet som grund för fortsatt arbete om förstärkt kundfokus. Fortsätter med extern konsult för hela gruppen under 2014.
 Lägenhetsunderhåll i 140 lägenheter	2013-12-31	2013-12-31	Christina Lillieborg	2014-01-14 171 lägenheter har genomgått uppgradering, helt eller delvis.
 Byte av äldre vitvaror	2013-01-01	2013-12-31	Christina Lillieborg	2014-01-14 Under året byttes 383 vitvaror äldre än 20 år. Ett antal hyresgäster har inte önskat byta sina gamla enheter.
 Besiktning i samband med inflyttning	2013-01-01	2013-12-31	Christina Lillieborg	2014-01-14 Rutinen att besiktiga lokaler vid byte av hyresgäster har kommit på plats under hösten. Sker nu regelmässigt.
 Förtydliga hantering och ansvar för ändringar	2013-01-01	2013-12-31	Christina Lillieborg	2014-01-14 Alla lokalhyresgäster som önskar göra ändringar måste ha vårt skriftliga godkännande till åtgärden. Den blankett vi tagit fram för ändamålet har visat sig fungera som ett bra underlag.
 Upprustning av teknisk standard	2013-01-01	2013-12-31	Christina Lillieborg	2014-01-14 Större åtgärder har skett i 15 lokaler och mindre åtgärder i drygt 30 lokaler.

2.2 Vi erbjuder attraktiva boendemiljöer



Vi har utfört våra planerade åtgärder förutom enbart 5 av 12 planerade gårdsupprustningar. Orsaken är att årsentreprenören inte haft kapacitet att utföra beställda arbete. I stället har mindre förbättringar skett på 32 gårdar. 24 trapphus har renoverats. En stor mängd närvarostyrda belysningar i allmänna utrymmen och bevakningen av ordning och skötsel av soppummen ökar hyresgästernas trygghet.






Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Uppföljningsansvarig	Kommentar
 Säkerhetsåtgärder i allmänna utrymmen	2013-01-01	2013-12-31	Christina Lillieborg	2014-01-14 58 åtgärder utförda mot 40 planerade.

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Uppföljningsansvarig	Kommentar
 Trapphusreovering	2013-01-01	2013-12-31	Christina Lillieborg	2014-01-14 24 trapphus mot planerade 20 utförda under året.
 Ökad trygghet i källare och på vindar	2013-01-01	2013-12-31	Christina Lillieborg	2014-01-14 Förstärkning av vinds- och källarförråd har skett i ett tiotal fastigheter. Större röjningar av källare och vindar har skett i 36 fastigheter.
 Uppgradering av gårdar	2013-03-01	2013-10-31	Christina Lillieborg	2014-01-14 Vi har inte uppnått målet om större uppgradering av 12 gårdar; utan enbart fem större åtgärder och 32 mindre åtgärder har utförts. Problem under året med årsentreprenör som inte haft kapacitet att utföra beställda arbeten trots löften. Entreprenör har nu ny ägare.
 Bevakning soprum	2013-01-01	2013-12-31	Christina Lillieborg	2014-01-14 Har skett planmässigt där alla soprum besöks en gång per vecka, med avvikelserapportering till bovärd vid behov. Har haft en god effekt på ordningen, hyresgästerna nöjdare än tidigare.

2.3 Vi har ett väl underhållet och energieffektivt bestånd


Vi har utfört ett mycket omfattande yttre underhåll; åtgärder har skett i ca 60 fastigheter. Knappt 400 temperaturmätningar i lägenheter visar att vi håller den utlovade innetemperaturen. Lägre temperaturer förekommer i kallhyreslägenheter. En stor mängd närvarostyrda belysningar i allmänna utrymmen ökar hyresgästernas trygghet. Vi har under senare år sänkt värmeförbrukningen genom ett systematiskt energispararbete med bland annat nya effektivare tekniska anläggningar.

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Uppföljningsansvarig	Kommentar
 Ökad satsning på teknisk upprustning och stambyten	2013-01-01	2013-12-31	Christina Lillieborg	2014-01-14 Två projekt försenade under året; det ena slutförs första kvartalet 2014 det andra ännu oklar byggstart, avvaktar domstolsbeslut om evakuering.
 Planerat yttre underhåll	2013-01-01	2013-12-31	Christina Lillieborg	2014-01-14 Vi har utfört vår största underhållsvolym

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Uppföljningsansvarig	Kommentar
				någonsin med yttre underhåll i drygt 60 fastigheter. Inför större projekt har samråd och informationsmöten hållits med hyresgäster.
 Teknisk upprustning	2013-01-01	2013-12-31	Christina Lillieborg	2014-01-14 Vi har byggt om och rustat sex större ventilations- eller elanläggningar under året. Normalstandard är därmed uppnådd i flertalet fastigheter i beståndet. Några enskilda ska utföras under 2014.
 Temperaturmätning i lägenheter oktober till mars	2013-01-01	2013-12-31	Christina Lillieborg	2014-01-14 391 mätningar har gjorts i lägenheter under jan-mars och okt-december 2013. Endast undantagsvis har innetemperaturen avvikit från utlovad temperatur och då i lägenheter med kallhyra.
 Rensning av ventilationskanaler som förebyggande OVK-åtgärd	2013-01-01	2013-12-31	Christina Lillieborg	2014-01-14 Kanaler för 500 lägenheter har rensats under året som förberedelse inför OVK-besiktningar.
 Belysning i allmänna utrymmen ansluts till rörelsevakter	2012-01-01	2013-12-31	Christina Lillieborg	2014-01-14 Har utförts i totalt 50 fastigheter under året.
 Avsluta radonsanering i återstående 3 lägenheter	2012-01-01	2013-12-31	Christina Lillieborg	2014-01-14 Utöver de tre planerade lägenheterna har åtgärder utförts i ytterligare fyra lägenheter och en lokal; efter långtidsmätningar som visat på behov av ytterligare åtgärder.

2.4 Vi är lönsamma


Med ett systematiskt arbete har vi utökat våra lokalhyresintäkter vid omförhandlingar både när avtalsperioderna löpt ut och vid byte av hyresgäster. Med systematiskt arbete har vi även styrt och prioriterat våra kostnader med kontinuerliga månadsrapporter och beslutsunderlag för arbeten överstigande 100 tkr.


Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Uppföljningsansvarig	Kommentar
 Lönsamma lokalförhyrningar	2013-01-01	2013-12-31	Christina Lillieborg	2014-01-14 Vi har omförhandlat 125 lokalförhyreskontrakt

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Uppföljningsansvarig	Kommentar
				under året och därmed ökat den totala bruttohyresintäkten.
 Anpassning av lokalhyror i samband med byten	2013-01-01	2013-12-31	Christina Lillieborg	2014-01-14 Sker i princip vid varje byte av lokalhyresgäster.
 Månadsvisa bovärdsrapporter	2013-01-01	2013-12-31	Catharina Hawor-Danielsson	2014-01-14 Sker planmässigt varje månad och har varit ett utmärkt verktyg för styrning och prioritering av åtgärder.
 Beslutsunderlag för alla åtgärder > 100 tkr	2013-01-01	2013-12-31	Catharina Hawor-Danielsson	2014-01-14 Skriftliga beslutsunderlag tas fram för godkännande mot budget och prognos för alla åtgärder > 100 tkr. Under året har drygt 160 underlag arbetats fram och godkänts.
 Förhandling om hyror efter teknisk upprustning	2013-01-01	2013-12-31	Christina Lillieborg	2014-01-14 Stadsholmen har önskat generella hyresförhandlingar för hyra efter teknisk upprustning för att underlätta genomförandeprocessen. Generella förhandlingar har inte skett utan i stället har vi haft separata förhandlingar för varje objekt. Frågan aktualiseras i gen för kommande år.
 Ny analys av underhållsbehov för kommande 10 år	2013-01-01	2013-07-31	Christina Lillieborg	2014-01-14 Under året har vi reviderat den långsiktiga underhållsbehovsbedömningen. Revideringen visar på ett fortsatt omfattande underhållsbehov de kommande tio åren.

2.5 Vi har motiverade medarbetare

Vi har överträffat vårt årsmål för medarbetarindex på bolagsnivå. Detta är en effekt av tydliggörande av ansvarsfördelning och ökad baskunskap för större eget ansvarstagande.

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Uppföljningsansvarig	Kommentar
 Aktivt medarbetarskap	2013-01-01	2013-03-31	Christina Lillieborg	2014-01-14 Vi har utvecklat interna rutiner under

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Uppföljningsansvarig	Kommentar	
				året med utgångspunkt från gemensamma grupparbeten under våren. Alla föreslagna åtgärder är ännu inte på plats. Frågan om förbättrad tillgänglighet fortsätter under våren 2014.	
	Ökat ansvarstagande	2013-04-01	2013-09-30	Christina Lillieborg	<p>2014-01-14</p> <p>Med god kunskap får medarbetare möjlighet att ta ett ökat eget ansvar. Vi har genomfört interna utbildningar och erfarenhetsutbyten med fokus på nya redovisningsprinciper och skyddsbestämmelser för värdefull bebyggelse.</p>