



Handläggare: Christina Lillieborg
Telefon: 508 36555

Bokslut tertial 2 och prognos 2 för helåret 2014

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Stadsholmen beslutar följande.

1. Redogörelsen av utfallet för tertial 2 godkänns.
2. Resultat och prognos för helåret 2014 godkänns.

Stockholm den 10 oktober 2014

Jonas Schneider
VD

Sammanfattning

Resultatet efter finansnetto t.o.m. tertial 2 uppgick till 49,4 mnkr och bedöms för helåret till 52,4 mnkr, vilket är en förbättring med 5,9 mnkr jämfört med budget. Förbättringen hänförs främst till lägre kostnader för fastighetsskötsel, men även lägre värme- och elkostnader samt lägre finansiella kostnader.

Ärendet

Bokslut tertial 2 år 2014 och prognos 2 för helåret 2014.
Resultaträkning tertial 2 samt prognos för helåret bifogas, bilaga 1.

Rörelsens intäkter

Hysesintäkter för bostäder tertial 2 blev 88,4 mnkr vilket är 1,2 mnkr lägre än budget. Prognosen för helåret beräknas till 132,4 mnkr en minskning med 2 mnkr beroende på lägre utfall i hyresförhandlingen, senarelagd inflyttning i ett underhållsprojekt samt lägre intäkter för fiber p.g.a. försening i projektet.

Hysesintäkter för lokaler blev 103,2 mnkr för tertial 2 och beräknas uppgå till 154,8 mnkr för helåret, vilket är 2,2 mnkr lägre än budget till följd av att några objekt bedöms vara outhyrda längre än bedömningen vid budgettillfället. Det handlar bland annat om vid budgettillfället okända omdisponeringar inom beståndet, planerade ombyggnader där vi avvaktar bygglov, planerade uthyrningar som inte kommit till stånd.

Hyresintäkter för bilplatser uppgick till 1,3 mnkr tertial 2. Prognosen ökas med 0,1 mnkr p.g.a. tillkommande bilplatser på Östermalm ej med i budget.

Övriga intäkter sjunker med 0,2 mnkr i prognos 2 då ersättning från staden för en fastighetsbildning kommer först 2015.

Sammantaget prognostiseras rörelsens intäkter för helåret uppgå till 290,6 mnkr, vilket är 4,4 mnkr lägre än budget.

Rörelsens kostnader

Kostnaderna för *fastighetsskötsel* uppgick tertial 2 till 16,4 mnkr, vilket är 5,2 mnkr lägre än budget främst beroende på lägre kostnader för snöröjning samt lägre kostnad för årets trädvårdsplan. För helåret bedöms kostnaden understiga budget med 4,8 mnkr beroende på de lägre kostnaderna enligt ovan.

Utfallet för *reparationer* understeg ackumulerad budget med 9,4 mnkr i augusti beroende på lägre aktivitet under sommarmånaderna. Helårsprognosen bedöms överstiga budget med 0,3 mnkr.

Taxebundna kostnader uppgick i tertial 2 till 22,7 mnkr vilket är ytterligare något lägre jämfört tertial 1. Prissäkrad el står för den minskningen. Prognosen beräknas till 35,9 mnkr för helåret. Jämfört med budget är detta en sänkning med 1,9 mnkr främst beroende på lägre värmekostnader under tertial 1 samt prissäkrad el.

De *administrativa kostnaderna* uppgick till 15,1 mnkr, vilket är 1,8 mnkr lägre än ackumulerad budget. För helåret bedöms kostnaderna uppgå till 24,7 mnkr, vilket är en minskning med 0,8 mnkr jämfört med budget. Denna minskning består i att en personalresurs ej behövde anställas samt att osäkra hyresfordringar för lokaler har sjunkit.

Kostnaderna för *markavgifter och fastighetsskatt* uppgick till 25,8 mnkr. Prognos för helåret beräknas uppgå till 38,7 mnkr, vilket understiger budget med 0,1 mnkr.

Kostnaden för *fastighetsavskrivning* uppgick till 8,9 mnkr, vilket är 1,5 mnkr lägre än ackumulerad budget. För helåret bedöms kostnaderna minska med 1,2 mnkr jämfört med budget beroende på att flera större projekt kommer att generera avskrivningar först 2015.

Rörelsens kostnader uppgick för tertial 2 sammantaget till 123,9 mnkr och prognostiseras till 206,5 mnkr för helåret, vilket understiger budget med 7,2 mnkr.

Driftnettot tertial 2 uppgick till 70,1 mnkr och prognostiseras för helåret bli 84,1 mnkr, vilket är 2,9 mnkr högre än budget.

Rörelseresultatet tertial 2 uppgick till 61,2 mnkr, vilket är 17,3 mnkr högre än budget. Rörelseresultatet beräknas uppgå till 69,7 mnkr för helåret, vilket är 4 mnkr högre än budget.

Finansiellt netto tertial 2 blev 11,8 mnkr och prognostiseras till 17,3 mnkr för helåret vilket är 1,8 mnkr lägre än budget. Lägre kapitalbas samt en något lägre räntenivå ger ett bättre utfall på finansnettot.

Resultat efter finansnetto tertial 2 blev 49,4 mnkr, vilket är 17,4 mnkr högre än budget och beräknas uppgå till 52,4 mnkr för helåret vilket är 5,9 mnkr högre än budget.

VD:s analys och bedömning

Verksamheten uppvisar ett stabilt resultat som också är stärkt gentemot budget. Avkastningskrav på 2 % på eget kapital bedöms således överträffas för helåret.

I övrigt kommenteras bedömningarna av kostnader, intäkter och åtgärder under respektive post i ärendet.

Bilaga

Resultaträkning tertial 1 2014 samt prognos helår 2014

RESULTATRÄKNING tertial 2 2014 samt prognos helår 2014

<i>Belopp Tkr</i>	Ack Utfall	Ack Budget	Av- vikelse	Budget 2014	Prognos 2 2014	Av- vikelse
RÖRELSENS INTÄKTER						
Hysesintäkter bostäder	88 398	89 638	-1 240	134 457	132 419	-2 038
Hysesintäkter lokaler	103 197	104 699	-1 502	157 048	154 803	-2 245
Hysesintäkter bilplatser	1 275	1 188	87	1 785	1 907	122
Övriga förvaltningsintäkter	1 073	1 130	-57	1 693	1 498	-195
SUMMA INTÄKTER	193 943	196 655	-2 712	294 983	290 627	-4 356
RÖRELSENS KOSTNADER						
Fastighetsskötsel	-16 385	-21 624	5 239	-31 915	-27 159	4 756
Reparationer (inklusive tidigare undehållskostnader)	-43 806	-53 173	9 367	-79 760	-80 010	-250
Taxebundna kostnader	-22 745	-24 789	2 044	-37 780	-35 896	1 884
Administrativa kostnader	-15 146	-16 978	1 832	-25 470	-24 702	768
SUMMA DRIFTSKOSTNADER	-98 082	-116 564	18 482	-174 925	-167 766	7 158
Underhållskostnader						
Markavgifter	-16 400	-16 516	116	-24 774	-24 660	114
Fastighetsskatt	-9 377	-9 340	-37	-14 010	-14 065	-55
SUMMA UNDERHÅLL, AVGIFTER o SKATT	-25 777	-25 856	79	-38 784	-38 725	59
SUMMA KOSTNADER	-123 859	-142 420	18 561	-213 709	-206 491	7 217
DRIFTNETTO	70 084	54 235	15 849	81 274	84 136	2 861
Fastighetsavskrivning	-8 888	-10 388	1 500	-15 582	-14 420	1 162
BRUTTORESULTAT	61 196	43 847	17 349	65 692	69 716	4 023
Jämförelsestörande poster (reavinst/förlust)	0	0	0	0	0	0
RÖRELSERESULTAT	61 196	43 847	17 349	65 692	69 716	4 023
FINANSIELLA POSTER						
Finansiella intäkter	316	174	142	260	315	55
Finansiella kostnader	-12 135	-12 040	-95	-19 450	-17 660	1 790
SUMMA FINANSIELLA POSTER	-11 819	-11 866	47	-19 190	-17 345	1 845
RESULTAT EFTER FINANSNETTO	49 377	31 981	17 396	46 502	52 371	5 868