



Handläggare: Fredrik Juhnell
Telefon: 508 36555

Till styrelsen

Uppföljning av budget och verksamhetsmål 2015

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Stadsholmen beslutar följande.

Rapporten avseende uppföljning av budget och verksamhetsmål för 2015 godkänns.

Stockholm den 29 januari 2016

Pelle Björklund
VD

Ärendet

Bifogat föreligger en rapport med jämförelse av utfall 2015 mot budget och mål.

Budgeten 2015 indikerar ett resultat efter finansnetto på 31,3 mnkr. Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt uppgår till 45,1mnkr. Resultatförbättringen beror främst på lägre kostnad för reparationer. Även lägre kostnader för fastighetsskötsel samt taxebundna kostnader bidrar till resultatförbättringen.

Bilagor

1. Uppföljning av budget och verksamhetsmål 2015
 2. Resultatrapport 2015
 3. Verksamhetsberättelse 2015
-

Uppföljning av budget och verksamhetsmål 2015

UPPFÖLJNING AV BUDGET

Uppföljning av utfall jämfört med budget 2015; se resultaträkning 2015 bilaga 2.

Årsutfall efter bokslutsdispositioner och före skatt

Resultatet uppgår till 45,1 mnkr, jämfört med budget om 31,3 mnkr. Differensen hänför sig till lägre driftskostnader, där reparationer, taxebundna kostnader och fastighetsskötsel i fallande ordning står för majoriteten av den positiva avvikelser.

Intäkter

De totala intäkterna uppgår till 296,6 mnkr mot budgeterade 296,2 mnkr.

Intäkterna netto för bostäder uppgår till 134,3 mnkr mot budgeterade 136,9 mnkr. Lägre hyreshöjningar, samt tomställningar inför framtida evakueringar förklarar denna differens.

Intäkterna netto för lokaler uppgår till 158,5 mnkr mot budgeterade 155,5 mnkr. Goda resultat vid omförhandlingar, ökade fiberintäkter samt en stor förhyrning förlängde kontraktet har resulterat i att lokalintäkterna ökat.

Intäkterna netto för bilplatser uppgår till 2,0 mnkr lika budget.

Övriga intäkter uppgår till 1,7 mnkr mot budgeterade 1,8 mnkr. Serviceintäkterna når detta år inte upp till budget, exempelvis ersättning från hyresgäst för skador och överslitage, vilket kan ses positivt.

Driftkostnader

Driftkostnader blev totalt 180,7 mnkr mot budgeterade 193,8 mnkr, 13,1 mnkr lägre än budgeterat och fördelar sig enligt nedan.

Kostnaden för fastighetsskötsel uppgår till 28,6 mnkr mot budgeterade 31,5 mnkr, främst beroende på lägre kostnader för takskottning, samt en felinläsning av ett konto vid systembyte. Som motvikt till kostnadsminskningen trädgårdskostnaderna ökat då arbetet med en kallmur ökade i omfattning.

Kostnaden för reparationer 93,6 mnkr mot budgeterade 99,8 mnkr. Kostnadsneddragningen förklaras av att vi under delar av 2015 inte hade någon ordinarie förvaltare och därmed lägre utfall.

De taxebundna kostnaderna (värme, el, vatten, och sophantering) uppgår till 34,2 mnkr mot budgeterade 37,2 mnkr. Samtliga kategorier visar lägre förbrukningssiffror. Lägre värmeförbrukning 2,1 mnkr samt el 0,4 mnkr p.g.a. varmare klimat står för den största förklaringsposten.

De administrativa kostnaderna uppgår till 24,3 mnkr mot budgeterade 25,3 mnkr. I denna post har vi kostnader som slår åt olika håll. Personalkostnaderna tjänstemän är högre beroende på motsvarande felinläsning se ovan. Även övriga kostnader ökar p.g.a. betald stämpelskatt för nya tomträttsavtal. Minskar gör konsultkostnader där projektet för gemensam kundmottagning förskjutits i tiden. Även hyresförlusterna avviker i positiv riktning.

Fastighetsskatt och markavgifter

Markavgifter uppgår till 26,4 mnkr mot budgeterade 26,5 mnkr.

Fastighetsskatten uppgår till 14,1 mnkr mot budgeterade 14,2 mnkr.

Driftnetto blev 75,4 mnkr mot budgeterade 61,7 mnkr.

Fastighetsavskrivningar

Fastighetsavskrivningar uppgår till 17 mnkr mot budgeterade 16,8 mnkr.

Finansiella poster

Finansnettot uppgår till 13,3 mnkr mot budgeterade 13,6 mnkr, beroende på högre utdelning och 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 2015

<i>Belopp Tkr</i>	Ack Utfall	Budget 2015	Av- vikelse
RÖRELSENS INTÄKTER			
Hysesintäkter bostäder	134 336	136 924	-2 588
Hysesintäkter lokaler	158 500	155 474	3 026
Hysesintäkter bilplatser	2 017	1 985	32
Övriga förvaltningsintäkter	1 741	1 815	-74
SUMMA INTÄKTER	296 594	296 198	396
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetsskötsel	-28 574	-31 473	2 899
Reparationer	-93 639	-99 825	6 186
Taxebundna kostnader	-34 222	-37 160	2 938
Administrativa kostnader	-24 276	-25 327	1 051
SUMMA DRIFTSKOSTNADER	-180 711	-193 785	13 074
Markavgifter	-26 394	-26 472	78
Fastighetsskatt	-14 132	-14 243	111
SUMMA UNDERHÅLL, AVGIFTER o SKATT	-40 526	-40 715	189
SUMMA KOSTNADER	-221 237	-234 500	13 263
DRIFTNETTO	75 357	61 698	13 659
Fastighetsavskrivning	-17 021	-16 833	-188
BRUTTORESULTAT	58 336	44 865	13 471
Jämförelsestörande poster (reavinst/förlust)	0	0	0
RÖRELSERESULTAT	58 336	44 865	13 471
FINANSIELLA POSTER			
Finansiella intäkter	446	295	151
Finansiella kostnader	-13 727	-13 850	123
SUMMA FINANSIELLA POSTER	-13 281	-13 555	274
RESULTAT EFTER FINANSNETTO	45 055	31 310	13 745

AB STADSHOLMEN

Investeringar i fastigheter under 2015 (tkr)	Budget 2015	Ackumulerat utfall	Avvikelse
Större ombyggnationsprojekt	89 466	88 212	1 254
Större lägenhetsinvesteringar	12 325	11 041	1 284
Tillvalsinvesteringar i lägenhet beslutade av hyresgästen. Genererar hyreshöjning	450	27	423
Totalt	102 241	99 280	2 961

Av de totala investeringarna 2015 har projekt för 55 mnkr slutförts och därmed börjat belasta resultatet under 2015.

50 000	55 000	-5 000
--------	--------	--------



STADSHOLMEN

Verksamhetsberättelse 2015













Stadsholmen

1 Mål/Nyckeltal

1.1 Vi har Storstockholms nöjdaste kunder



Stadsholmens går framåt i de flesta frågorna under 2015 och har nått målen för Serviceindex för både bostäder och lokaler. Även målet för produktindex har nåtts för bostäder. Målet för produktindex gällande lokaler nåddes inte och den förväntade positiva effekten av fiberinstallation uteblev. 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 synpunkter på bland annat underhållet av lägenheter, 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 där arbetet kommer fortsätta för ytterligare ökad kundnöjdhet. 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 och stå för detta. Stadsholmen ska värna stadens kulturfastigheter och har därför upparbetat en samlad kompetens för att göra korrekta avvägningar i syfte att långsiktigt säkerställa det specifika uppdraget.

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Periodens budget	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2014
  Serviceindex, bostäder	Tertial	82,6		82,5		81,7
  Produktindex, bostäder	Tertial	76,8		76		75,5
  Serviceindex lokaler	Tertial	80,2		77,5		76,8
  Produktindex lokaler	Tertial	78		82		81,5
 Vakanser, lokaler %	Månad	3,2				2,8
 Anträffbarhet bovärdar, %	Månad	60,4				66,4
 Antal samtal till boförmedlare/kundtjänst	Månad	372				355
 Anträffbarhet boförmedlare, %	Månad	83,6		80		64,4

1.2 Vi erbjuder attraktiva boendemiljöer

Stadsholmens fastigheter är attraktiva ur många aspekter inte minst med sina lägen och de kulturhistoriska miljöerna. Stadsholmens trygghetsindex ökar och målet för 2015 har nåtts. Att hitta trygga skalskydd som är förenade med varsamhet kräver individuell hantering. Arbetet med trygghetsåtgärder i källare, vindar och allmänna utrymmen fortsätter. Hyresgästerna har under åren varit mindre nöjda med utemiljön. De genomförda satsningarna på uppgradering av gårdsmiljöer har gett resultat och även i dessa frågor är kunderna mer nöjda 2015.








Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Periodens budget	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2014
  Trygghetsindex, bostäder	Tertial	80,4		79,5		78,7

1.3 Vi har ett väl underhållet och energieffektivt bestånd

Nästan alla av våra planerade underhållsåtgärder är genomförda för året.









Vi har under året genomfört många uppgraderingar och detta leder till att vi ytterligare höjer standarden på ytskikten i våra lägenheter som oftast är väldigt slitet. I ett par lägenheter har det varit ett kraftigt överslutage där de höga kostnaderna för underhåll gjort att vi inte når upp till antalet uppgraderade lägenheter


Vi kan i vårt NKI utläsa att många hyresgäster är missnöjda med temperaturen i lgh/lokaler under vintertid. Vi kommer fortsätta att mäta temperaturen vid lägenhetsbesök, följa upp resultatet och arbeta med åtgärder.

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Periodens budget	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2014
 Antal uppgraderade bostadslägenheter, ack	Månad	123		140		141
  Antal påbörjade lägenheter i helombyggnader, ack	Tertial	39		42		34
  Antal färdigställda lägenheter i helombyggnader, ack	Tertial	9		9		14
  Värmeanvändning, kWh/kvm, rull 12-mån	Månad	186,3		187		186,7

1.4 Vi är lönsamma

Avsnittet kommenteras i bilaga 1.

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Periodens budget	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2014
  Resultat efter finansiella poster, tkr	Månad	45 055	31 310	31 310		60 591
 Investeringar under året, mkr	Månad	99	102	102		93
 Antal bostäder utan intäkt (månadsutfall)	Månad	38				20
 Kostnad för processförluster (3081) ack, tkr	Månad	41				156
 Kostnad för tomställda bostäder (3084) ack, tkr	Månad	2 984				2 155
 Utestående fordringar, % av debiterat	Kvartal	11				9
 Konstaterade hyresförluster,	Kvartal	5				17


Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Periodens budget	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2014
tkr (kto 6351)						
■ Antal inkassokrav, bostad och lokal, ack	Månad	410				360
 ● Driftnetto exkl markavgifter och fastighetsskatt, kr/m2	Månad	583	516	516		663

1.4.1 Ekonomitabell

Mkr	Ack utfall	Ack budget	Budget helår	Prognosbedömn Föreg mån	Prognosbedömn Innev mån
Intäkter	297	296	296	297	
Driftkostnad	181	194	194	175	
Driftnetto exkl markavg o fast skatt	116	102	102	122	

1.5 Vi har motiverade medarbetare

En lite förbättring av resultatet i medarbetarenkäten har skett men är ändå långt från den höga målsättningen. Två medarbetare med centrala roller har under våren/sommaren gått i pension. Tjänsterna är tillsatta och infasning pågår. Ytterligare en medarbetare slutade i början av året, även den tjänsten är tillsatt. Personalomsättningen kan vara en förklaring till det förhållandevis låga resultatet. Under 2016 sker samlokalisering av all personal. Analys och arbete med åtgärder utifrån resultatet kommer ske i alla arbetsgrupper.

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Periodens budget	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2014
 ■ Aktivt medskapandei ndex AMI (Stadens undersökning)	Tertial	78		88		78
■ Sjukfrånvaro, %, rull 12-mån	Tertial					7,3

1.6 Fastighetsinformation

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Periodens budget	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2014
■ Yta bostäder, vägd, tusentals kvm	Månad	111				111
■ Yta lokaler, vägd, tusentals kvm	Månad	88				88
■ Totalyta, vägd, tusentals kvm	Månad	199				199
■ Antal lägenheter	Månad	1 631				1 631
■ Antal	Månad	819				811

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Periodens budget	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2014
lokaler						
— Antal bilplatser	Månad	69				69

2 Aktiviteter

2.1 Vi har Storstockholms nöjdaste kunder

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Uppföljningsansvarig	Analys
✓ Bovärdarna skall sätta upp generell trapphusinformation 10 gånger per år	2015-01-01	2015-12-31	Christina Lillieborg (borttagen)	2016-01-14 Under 2015 publicerades 69 trapphusinformationer.
✓ Rondering bovärdar och tjänstemän 10 gånger per år (förvaltare)	2014-01-01	2015-12-31	Christina Lillieborg (borttagen)	2016-01-14 73 gemensamma ronderingar har utförts med bovärdar och tjänstemän
✓ Förstärkt kundfokus genom vårt varumärkesarbete för att leva upp till våra löften om att vara pålitliga, respektfulla och passionerade i vårt arbete.	2014-01-01	2015-12-31		2016-01-14 Arbete med grafisk profil, skyltprogram, mallar och arbetskläder är inlett och kommer slutföras under våren 2016
! Lägenhetsunderhåll i 140 lägenheter.	2015-01-01	2015-12-31	Christina Lillieborg (borttagen)	2016-01-14 Totalt har 123 lägenheter genomgått hel uppgradering. Dessutom har mindre åtgärder utförts i ett antal lägenheter. Två lägenheter krävde omfattande och mycket kostsamma renovering, vilket innebar att vi fick dra ner på volymen och nådde därför inte vårt mål om 140 lägenhetsuppgradering.
✓ Byte av vitvaror äldre än 20 år	2015-01-01	2015-12-31	Christina Lillieborg (borttagen)	2016-01-14 Totalt har 63 vitvaror äldre än 20 år bytts ut. I beståndet finns ytterligare vitvaror som är äldre än 20 år, men dessa hyresgäster har inte önskat utbyte.
✓ Besiktning i samband med inflyttning i lokaler för att klargöra status och ansvarsfördelning mellan hyresgäster och Stadsholmen	2015-01-01	2015-12-31	Christina Lillieborg (borttagen)	2015-12-10 Har skett vid alla byten av hyresgäster
✓ Förtydliga hantering och ansvar för ändringar i lokaler genom skriftliga uppgifter från hyresgästen och som ska godkännas skriftligt av oss.	2015-01-01	2015-12-31	Christina Lillieborg (borttagen)	2015-12-10 Krav på vårt skriftliga medgivande följs i princip
✓ Upprustning av teknisk standard i lokaler	2015-01-01	2015-12-31	Christina Lillieborg (borttagen)	2016-01-14 Fiber installeras i alla lokaler. Två förskolor har fått omfattande standardhöjningar.

2.2 Vi erbjuder attraktiva boendemiljöer

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Uppföljningsansvarig	Analys
✓ Säkerhets- och trygghetsåtgärder i allmänna utrymmen.	2015-01-01	2015-12-31	Christina Lillieborg (borttagen)	2016-01-14 Under 2015 har åtgärder utförts i 83 byggnader
✓ Trapphusrenovering	2015-01-01	2015-12-31		2016-01-14 Fem trapphus renoverats och färdigställda under 2015..
✓ Bevakning av skötsel av soprum	2015-01-31	2015-12-31	Christina Lillieborg (borttagen)	2016-01-14 Alla soprum har besöks varje vecka av en entreprenör som rapporterar alla avvikelser till den ansvariga bovärd.

2.3 Vi har ett väl underhållet och energieffektivt bestånd

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Uppföljningsansvarig	Analys
✓ Ökad satsning på upprustning och stamrenovering	2015-01-01	2015-12-31	Christina Lillieborg (borttagen)	2015-12-10 Arbete pågår i fyra fastigheter och för ytterligare fyra pågår förberedande projektering. Projektgrupp tillsatt för utredning av stambyte av Mariaberget.
✓ Planerat yttre underhåll	2015-01-01	2015-12-31	Christina Lillieborg (borttagen)	2016-01-14 Årets planerade åtgärder för tak, fönster och fasad är utförda..
✓ Separata upprustning av tekniska anläggningar	2015-01-01	2015-12-31	Christina Lillieborg (borttagen)	2016-01-14 De planerade upprustningar är utförda
✓ Temperaturmätning i lägenheter oktober t o m mars	2015-01-01	2015-12-31	Christina Lillieborg (borttagen)	2016-01-14 Vid alla lägenhetsbesök under perioden 1 oktober - 31 mars ska temperaturen mätas och samlas i central databas. Resultatet är ett bra underlag i arbetet med att få nöjdare kunder vad avser lägenheternas värme.Under året har vi utfört värmemätningar i drygt 350 lägenheter.
✓ Rensning av ventilationskanaler som förebyggande OVK-åtgärd	2015-01-01	2015-12-31	Christina Lillieborg (borttagen)	
✓ Radonsanering	2015-01-01	2015-12-31	Christina Lillieborg (borttagen)	

2.4 Vi är lönsamma

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Uppföljningsansvarig	Analys
✓ Hantera den långsiktiga hyresutvecklingspotentialen på lokalsidan.	2015-01-01	2015-12-31	Christina Lillieborg (borttagen)	2016-01-14 Endast ett par av de avtal som sagts upp för reglering per 2015-


Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Uppföljningsansvarig	Analys
				09-30 saknar avtal. Hyresutvecklingen har varit positivare än den ursprungliga bedömningen..
✓ Säkerställa fiberinvesteringen i samtliga lokalavtal.	2015-01-01	2015-12-31	Christina Lillieborg (borttagen)	2016-01-14 På alla omförhandlade lokalavtal har ett hyrespåslag för fiber lagt på
✓ Anpassning av lokalhyror i samband med byten	2014-01-01	2015-12-31	Christina Lillieborg (borttagen)	2016-01-14 Har sker kontinuerligt under året
! Månadsvisa bovärds- och förvaltar rapporter	2015-01-01	2015-12-31	Christina Lillieborg (borttagen)	2016-01-14 Inga bovärd- och förvaltar rapporter har upprättats under hösten .Nytt ekonomisystem har implementerats och nya uppföljningsrapporter på bovärd- och förvaltar nivå kommer skapas för 2016
✓ Beslutsunderlag för alla åtgärder > 100 tkr	2014-01-01	2015-12-31	Christina Lillieborg (borttagen)	2016-01-14 Beslutsunderlag har upprättats i princip för alla beställningar över 100tkr
✓ Analys av underhållsbehov för kommande 10 år	2015-01-01	2015-12-31	Christina Lillieborg (borttagen)	2016-01-14 Uppdatering har skett kontinuerligt när åtgärd utförts









2.5 Vi har motiverade medarbetare

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Uppföljningsansvarig	Analys
✓ Aktivt medarbetarskap för att stärka det interna samarbetet	2015-01-01	2015-12-31	Christina Lillieborg (borttagen)	2015-12-10 Ett samlat arbete för att stärka kundfokus och det interna samarbetet har genomförts under våren 2015 och fortsätter våren 2016. Samlokalisering av personalen kommer ske under 2016
✓ Inriktning mot ett ökat ansvarstagande.	2015-01-01	2015-12-31	Christina Lillieborg (borttagen)	2016-01-14 Ett ökat ansvarstagande förutsätter en höjd kunskapsnivå. Under hösten har delar av personalen genomgått utbildning "ledarskap i projekt".

2.6 Fastighetsinformation

3 Riskuppföljning

Övergripande mål	Risk	Konsekvens	Sannolikhet	R-tal
Vi har Storstockholms nöjdaste kunder	 För lågt kundfokus	5	2	10
	Analys Vi har under hösten arbetat kundfokus och åtgärder för ytterligare öka vårt NKI			

Övergripande mål	Risk	Konsekvens	Sannolikhet	R-tal
	 Beroende av entreprenörer	4	4	16
	Analys Merparten av allt praktiskt arbete utförs av entreprenörer. Entreprenörernas kompetens, servicevilja och kundbemötande spelar stor roll för hur vi uppfattas. Här finns en del brister som måste hanteras. Entreprenörerna är vår förlängda arm och måste ta ett stort ansvar genotemot våra kunder; vi måste i vår tur följa upp detta.			
Vi erbjuder attraktiva boendemiljöer	 Avvägning mellan hyresgästers önskemål och varsamhet och kulturhistoriska hänsyn	4	3	12
	Analys För att uppfattas som attraktiv hyresvärd är det avgörande att vi lyckas hitta lämpliga avvägningar mellan hyresgästers önskemål och god byggnadsvård. Vi måste också på ett pedagogiskt sätt kunna förklara för våra hyresgäster varför en önskad åtgärd inte är möjliga att få tillgodosedd.			
Vi har ett väl underhållet och energieffektivt bestånd	 höga underhållskostnader	5	3	15
	Analys Fastighetsbeståndet är småskaligt, spritt och har höga kulturhistoriska värden. Detta sammantaget innebär att kostnaderna är högre än i ett mer konventionellt bestånd. Vi måste analysera alternativa tekniska lösningar; antikvariska nivåer; ekonomiska tillskott.			
Vi är lönsamma	 Beroende av utvecklingen på lokalmarknaden	5	2	10
	Analys Under hösten har vi ökat hyresnivåerna för nytecknade avtal.			
	 Osäker kostnadsutveckling	4	3	12
	 Stora objekt riskabla	5	3	15
	Analys V har ett antal stora objekt; ofta hela byggnader som hyrs av en hyresgäst. Det är ambassader, föreningsgårdar mm. Vi överväger kontinuerligt delning av dessa objekt för att minska risktagandet. Objekten är emellertid svåra att dela i fler enheter av antikvariska hänsyn myndighetskrav mm. Skulle några av dessa objekt inte kunna hyras ut får det direkt effekt på våra möjligheter till förstärkt underhåll			
Vi har motiverade medarbetare	 Arbetsledning	4	2	8
	 Personalförändring	4	2	8
	Analys Två medarbetare med centrala roller har under våren/sommaren gått i pension. Tjänsterna är tillsatta och infasning pågår. Ytterligare en medarbetare slutade i början av året, även den tjänsten är tillsatt. Förhoppningen är nu att personalomsättning sjunker framöver.			