



Handläggare: Fredrik Juhnell
Telefon: 08-508 365 55

Till styrelsen

Bokslut tertial 1 och prognos 1 för helåret 2016

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Stadsholmen beslutar följande.

1. Redogörelsen av utfallet för tertial 1 2016 godkänns.
2. Resultat- och investeringsprognos 1 för helåret 2016 godkänns.

Stockholm den 27 maj 2016

Pelle Björklund
VD

Ärendet

Resultatet efter finansnetto t.o.m. tertial 1 uppgick till -43,8 mnkr och bedöms för helåret till -34 mnkr vilket är en försämring med 56,4 mnkr jämfört med budget. Försämringen hänförs främst till nedskrivning av en fastighet på grund av en omfattande grundförstärkning.

Bokslut tertial 1 2016 och prognos 1 för helåret 2016.

Resultaträkning och investeringsprognos tertial 1 samt prognos för helåret bifogas, bilaga 1.

Rörelsens intäkter

Hysesintäkter för bostäder tertial 1 blev 45,3 mnkr vilket är 0,9 mnkr lägre än budget. Prognosen för helåret beräknas till 137,4 mnkr en minskning med 1 mnkr beroende på ökade tomställningar på grund av ombyggnad samt lägre utfall i hyresförhandlingen än vad som bedömdes vid budgettillfället.

Hysesintäkter för lokaler blev 52,3 mnkr för tertial 1 och beräknas uppgå till 160,1 mnkr för helåret, vilket är oförändrat jämfört med budget

Hysesintäkter för bilplatser uppgick till 0,7 tertial 1. Även dessa prognostiseras till budgeterat belopp.

Övriga intäkter bedöms ligga 0,5 mnkr högre än budget på grund av återvunna kostnader i två ärenden.

Sammantaget prognostiseras rörelsens intäkter för helåret uppgå till 301 mnkr, vilket är 0,5 mnkr mkr lägre än budget.

Rörelsens kostnader

Kostnaderna för *fastighetsskötsel* uppgick tertial 1 till 9,6 mnkr vilket är 2,9 mnkr lägre än budget främst beroende lägre kostnader för takskottning. En omfattande reparation av en kallmur samt ett nytt avtal för trädgårdsskötsel gör att kostnaderna för helåret bedöms överstiga budget med 1,4 mnkr.

Kostnaderna för *reparationer* uppgick till 29,5 mnkr vilket understeg budget med 5,2 mnkr i tertial 1 då vissa projekt startas upp senare under året. För helåret prognostiseras kostnaden till 105 mnkr. Små differenser i flera projekt resulterar i kostnader 1,1 mnkr högre än budget.

Taxebundna kostnader uppgick tertial 1 till 17,6 mnkr vilket är 0,4 mnkr lägre än budget. För helåret bedöms kostnaden uppgå till 38,3 mnkr. Jämfört med budget är detta en sänkning med 0,5 mnkr beroende på lägre värmekostnader under tertial 1.

De *administrativa kostnaderna* uppgick till 7,7 mnkr vilket är 2,5 mnkr lägre än budget. Det lägre utfallet förklaras av att flera administrativa projekt ligger under senare delen av året. Detta gäller även personalkostnader med lönerrevision och sommarvikarier. För helåret bedöms kostnaderna uppgå till 30,7 mnkr vilket är i överensstämmelse med budgeterat belopp.

Rörelsens kostnader uppgick för tertial 1 sammantaget till 78,1 mnkr och prognostiseras till 248,7 mnkr för helåret, vilket överstiger budget med 1,9 mnkr

Kostnaderna för *markavgifter och fastighetsskatt* uppgick till 13,7 mnkr. Prognos för helåret beräknas uppgå till 41,3 mnkr, vilket understiger budget med 0,1 mnkr.

Driftnettot tertial 1 uppgick till 21,1 mnkr och prognostiseras för helåret bli 52,4 mnkr, vilket är 2,4 mnkr lägre än budget.

Kostnaden för *fastighetsavskrivning* uppgick till 6,4 mnkr, vilket understiger budget med 0,4 mnkr. För helåret bedöms kostnaderna ligga i enlighet med lagd budget 20,4 mnkr.

Bruttoresultatet tertial 1 uppgick till 14,7 mnkr och prognostiseras för helåret till 31,9 mnkr, vilket är 2,4 mnkr lägre än budget.

För Jämförelsestörande poster eller extraordinära kostnader uppgår utfallet för tertial 1 samt prognos för helåret till 55 mnkr. Posten var inte budgeterad och förklaras av en nedskrivning av fastigheten Daedalus 5 där en omfattande grundförstärkning samt ombyggnad påbörjats.

Rörelseresultatet tertial 1 uppgick till -40,3 mnkr, vilket är 44,8 mnkr lägre än budget och beräknas uppgå till -23,1 mnkr, vilket är 57,4 mnkr lägre än budget.

Finansiella poster tertial 1 blev -3,6 mnkr, vilket ger 0,4 mnkr högre resultat än budgeterat och prognostiseras till -10,9 mnkr för helåret vilket är 1,0 mnkr högre än budget.

Resultat efter finansnetto tertial 1 blev -43,8 mnkr, vilket är 44,4 mnkr lägre än budget och beräknas uppgå till -34 mnkr för helåret vilket är 56,4 mnkr lägre än budget.

Investeringar: Investeringsökning 14,2 mnkr förklaras av att fasad- och fönster renovering tillkommit i ett projekt samt en kraftigt ökad omfattning av ett takprojekt. Utöver detta var två projekt underbudgeterade. Efter att tertial 1 har avslutats har vi fått indikationer på att projektet Daedalus 5 kommer att förskjutet i tiden, vilket sannolikt kommer att innebära en investeringsminskning om cirka 10 mnkr under 2016.

Aktiveringar bedöms ligga på budgeterad nivå 84 mnkr.

VD:s analys och bedömning

Budgeten är upprättad med utgångspunkt från avkastningskravet om 22,4 mnkr. En omfattande grundförstärkning resulterar i en extraordinär post om -55 mnkr. Bedömning av kostnader, intäkter och åtgärder kommenteras i ärendet under respektive post.

Om det faktiska resultatet kan nämnas att budgeterat avkastningskrav inte bedöms uppnås för helåret.

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

Planerade aktiviteter för att uppnå företagets mål 2016, bedöms i huvudsak kunna utföras enligt verksamhetsplanen.

Bilagor

1. Resultat- och investeringsrapport
 2. ILS-rapport
-

AB STADSHOLMEN
RESULTATRÄKNING tertial 1 2016 samt prognos helår 2016

Bilaga 1

<i>Belopp Tkr</i>	Ack Utfall	Ack Budget	Av- vikelse	Budget 2016	Prognos 1 2016	Av- vikelse
RÖRELSENS INTÄKTER						
Hysesintäkter bostäder	45 263	46 150	-887	138 450	137 450	-1 000
Hysesintäkter lokaler	52 288	53 362	-1 074	160 084	160 084	0
Hysesintäkter bilplatser	657	682	-25	2 047	2 047	0
Övriga förvaltningsintäkter	1 008	320	688	960	1 460	500
		0				
SUMMA INTÄKTER	99 216	100 514	-1 298	301 541	301 041	-500
RÖRELSENS KOSTNADER						
Fastighetsskötsel	-9 571	-12 429	2 858	-31 724	-33 124	-1 400
Reparationer (inklusive tidigare undehåll)	-29 537	-34 757	5 220	-104 270	-105 326	-1 055
Taxebundna kostnader	-17 580	-17 986	406	-38 785	-38 285	500
Administrativa kostnader	-7 688	-10 228	2 540	-30 685	-30 685	0
SUMMA DRIFTSKOSTNADER	-64 376	-75 400	11 024	-205 464	-207 419	-1 955
Markavgifter	-9 010	-9 072	62	-27 215	-27 195	20
Fastighetsskatt	-4 690	-4 710	20	-14 129	-14 070	59
SUMMA UNDERHÅLL, AVGIFTER o SKATT	-13 700	-13 781	81	-41 344	-41 265	79
SUMMA KOSTNADER	-78 076	-89 181	11 105	-246 808	-248 684	-1 876
DRIFTNETTO	21 140	11 333	9 807	54 733	52 357	-2 376
Fastighetsavskrivning	-6 406	-6 806	400	-20 418	-20 418	0
BRUTTORESULTAT	14 734	4 527	10 207	34 315	31 939	-2 376
Jämförelsestörande poster (reavinst/förlust)	-55 000	0	-55 000	0	-55 000	-55 000
RÖRELSERESULTAT	-40 266	4 527	-44 793	34 315	-23 061	-57 376
FINANSIELLA POSTER						
Finansiella intäkter	12	140	-128	420	482	62
Finansiella kostnader	-3 564	-4 100	536	-12 300	-11 400	900
SUMMA FINANSIELLA POSTER	-3 552	-3 960	408	-11 880	-10 918	962
RESULTAT EFTER FINANSNETTO	-43 818	567	-44 385	22 435	-33 979	-56 414

AB STADSHOLMEN

Bilaga 1

Inversteringar i fastigheter under 2016	Budget 2016	Prognos 1	Avvikelse
Större ombyggnadsprojekt	84 350	98 550	-14 200
Tillvalsinvesteringar i lägenhet beslutade av hyresgästen som får förhöjd hyra för den specifika investeringen	450	450	0
Totalt	84 800	99 000	-14 200

Av de totala investeringarna som pågår i Stadsholmen under 2015 kommer projekt för ca 50 000 mnkr slutföras och därmed börja belasta resultatet under 2015.

84 000	84 000	0
--------	--------	---



STADSHOLMEN














Bilaga 2

Månadsrapport Apr 2016





SB/Stadsholmen

1 Mål/Nyckeltal




1.1 Vi är bäst på hyresrätt i Stor-Stockholm



Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Periodens budget	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2015
  Serviceindex, bostäder	Tertial			83	83	82,6
  Produktindex, bostäder	Tertial			77	77	76,8
  Serviceindex lokaler	Tertial			81	81	80,2
  Produktindex lokaler	Tertial			79	79	78
 Vakanser, lokaler %	Månad	5,6				3,2
 Anträffbarhet bovärdar, %	Månad	62,2				60,4
 Antal samtal till boförmedlare/kundtjänst	Månad	504				372
 Anträffbarhet boförmedlare, %	Månad	16,9				83,6
 Antal avhysningar	Månad	0				

1.2 Vi har hållbara och trygga bostadsmiljöer












Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Periodens budget	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2015
  Trygghetsindex, bostäder	Tertial			80,5	79	80,4
  Värmeanvändning, kWh/kvm, rull 12-mån	Månad	187		185		186,3

1.3 Vi bygger nytt, mycket och bra

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Periodens budget	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2015
 Antal uppgraderade bostadslägenheter, ack	Månad					123
  Antal påbörjade lägenheter i helombyggnader, ack	Tertial			12	12	39

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Periodens budget	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2015
  Antal färdigställda lägenheter i helombyggnader, ack	Tertial			28	28	9




1.4 Vi är lönsamma

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Periodens budget	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2015
  Resultat efter finansiella poster, tkr	Månad	11 182	567	22 435	21 020	45 055
 Investeringar under året, mkr	Månad	22	28	85	99	99
 Antal bostäder utan intäkt (månadsutfall)	Månad	56				38
 Kostnad för processförluster (3081) ack, tkr	Månad	33				41
 Kostnad för tomställda bostäder (3084) ack, tkr	Månad	1 324				2 984
 Utestående fordringar, % av debiterat	Kvartal					11
 Konstaterade hyresförluster, tkr (kto 6351)	Kvartal					5
 Antal inkassokrav, bostad och lokal, ack	Månad	166				410
  Driftnetto exkl markavgifter och fastighetsskatt, kr/m ²	Månad	175	126	484	471	583







1.4.1 Ekonomitabell

Mkr	Ack utfall	Ack budget	Budget helår	Prognosbedömn Föreg mån	Prognosbedömn Innev mån
Intäkter	99,2	100,5	301,5		301
Driftkostnad	64,4	75,4	205,5		207,4
Driftnetto exkl markavg o fast skatt	34,8	25,1	96		93,6

1.5 Vi har en av Sveriges bästa arbetsplatser





Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Periodens budget	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2015
  Aktivt medskapandex AMI (Stadens undersökning)	Tertial			85	85	78
 Sjukfrånvaro, %, rull 12-mån	Tertial	5,2				

1.6 Fastighetsinformation

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Periodens budget	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2015
 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	1 633				1 631
 Antal lokaler	Månad	824				819
 Antal bilplatser	Månad	69				69

2 Aktiviteter

2.1 Vi är bäst på hyresrätt i Stor-Stockholm



Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Uppföljningsansvarig	Analys
 Bovärdarna skall sätta upp generell trapphusinformation 10 gånger per år	2016-01-01	2016-12-31	Fredrik Juhnell	2016-05-09 Hittills har 26 trapphusinformationer satts upp. I enlighet med plan.
 Genomföra 10 ronderingar per år bovärdar/ tjänstemän med fokus på allmänna utrymmen och utemiljö	2016-01-01	2016-12-31	Fredrik Juhnell	2016-05-09 25 ronderingar utförda hittills. I enlighet med plan.
 Förstärka kundfokus genom vårt varumärkesarbete för att leva upp till våra löften om att vara pålitliga, respektfulla och passionerade i vårt arbete.	2016-01-01	2016-12-31	Fredrik Juhnell	2016-05-09 Arbete med grafisk profil är klart. det som kvarstår är skyltprogram, mallar och arbetskläder vilket kommer slutföras under våren 2016
 Ansluta Stadsholmen till Svenska Bostäders kundcenter	2016-01-01	2016-12-31		2016-05-09 Arbetet löper på enligt

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Uppföljningsansvarig	Analys
				plan.Stadsholmen ansluter till Svenska Bostäder kundcenter under hösten.
▶ Genomföra lägenhetsunderhåll i 90 lägenheter.	2016-01-01	2016-12-31	Fredrik Juhnell	2016-05-09 Arbetet går planenligt. 19 lägenheter är uppgraderade.
▶ Byte av vitvaror äldre än 20 år	2016-01-01	2016-12-31	Fredrik Juhnell	2016-05-09 19 äldre vitvaror har bytts hittills i år
▶ Utveckla ett attraktivt erbjudande gällande tillval/stilval för hyresgästerna	2016-01-01	2016-12-31	Fredrik Juhnell	2016-05-09 Arbete pågår, målet är att ny tillvalslista ska finnas till hösten.
▶ Genomföra besiktning i samband med inflyttning i lokaler för att klargöra status och ansvarsfördelning mellan hyresgäster och Stadsholmen	2016-01-01	2016-12-31	Fredrik Juhnell	2016-05-09 Sker kontinuerligt i samband med byte av hyresgäst
▶ Upprustning av teknisk standard i lokaler	2016-01-01	2016-12-31	Fredrik Juhnell	2016-05-09 I stort sett alla lägenheter och lokaler har nu fiber installerat. Nedmontering av gamla antenner är inlett och kommer vara klart till Juli 2016.






2.2 Vi har hållbara och trygga bostadsmiljöer

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Uppföljningsansvarig	Analys
▶ Fortsätta med säkerhets- och trygghetsåtgärder i källare och vindar	2016-01-01	2016-12-31	Fredrik Juhnell	2016-05-09 Åtgärder hittills utförda i 9 byggnader
▶ Genomföra trapphusrenovering	2016-01-01	2016-12-31	Fredrik Juhnell	2016-05-09 5 trapphus är renoverade hittills
▶ Kvalitetssäkra skötsel av soprum	2016-01-01	2016-12-31	Fredrik Juhnell	2016-05-09 Alla soprum har tidigare besökts av en entreprenör som rapporterar alla avvikelser till den ansvariga bovärd. Från den 1/4 har bovärd tagit över uppgiften som nu ligger i den ordinarie ronderingen. Ett sätt att öka kvaliteten och minska och minska kostnaden.
▶ Vi ska aktivt arbeta med olovlig andrahandsuthyrning. Under året ska vi starta minst 20 st utredningar.	2016-01-01	2016-12-31	Fredrik Juhnell	2016-05-09 Arbetet pågår enligt plan.
▶ Vi ska genomföra isolering av vindar (8st)	2016-01-01	2016-12-31	Fredrik Juhnell	2016-05-09 Arbetet pågår enligt plan
▶ Genomföra temperaturmätning vid alla lägenhetsbesök under perioden oktober till mars	2016-01-01	2016-12-31	Fredrik Juhnell	2016-05-09 139 mätningar genomförda hittills i år.






2.3 Vi bygger nytt, mycket och bra

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Uppföljningsansvarig	Analys
 Vi ska ta fram en modell för stambyte/relining anpassad till beståndet. (Mariabergslyftet)	2016-01-01	2016-12-31	Fredrik Juhnell	2016-05-09 Workshop genomfördes under februari och arbetet drivs vidare av arbetsgruppen
 Genomföra planerat yttre underhåll i 65 fastigheter	2016-01-01	2016-12-31	Fredrik Juhnell	2016-05-09 Åtgärder utförs enligt plan.

2.4 Vi är lönsamma





Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Uppföljningsansvarig	Analys
 Arbeta strukturerat med den långsiktiga hyresutvecklingen på lokalsidan.	2016-01-01	2016-12-31	Fredrik Juhnell	2016-05-09 169 avtal är uppsagda för omförhandling, överenskommelser träffas kontinuerligt.
 Säkerställa fiberinvesteringen i samtliga lokalavtal.	2016-01-01	2016-12-31	Fredrik Juhnell	2016-05-09 Arbetet fortlöper enligt plan
 Ekonomisk uppföljning månadsvis genom bovaräds- och förvaltar rapporter	2016-01-01	2016-12-31	Fredrik Juhnell	2016-05-09 Ny modell för uppföljning av bovarädsbudget är införd från mars månad.
 Beslutsunderlag ska tas fram för alla åtgärder > 100 tkr	2016-01-01	2016-12-31	Fredrik Juhnell	2016-05-09 Beslutsunderlag upprättas i princip för alla beställningar över 100tkr
 Analys av underhållsbehov för kommande 10 år	2016-01-01	2016-12-31	Fredrik Juhnell	2016-05-09 Uppdatering sker kontinuerligt när åtgärd utförs.
 Arbeta med rivningskontrakt för att minska tomställningskostnader i samband med ombyggnader	2016-01-01	2016-12-31	Fredrik Juhnell	2016-05-09 Behovsbedömning av antal evakueringslägenheter och tidplanering sker inför kommande ombyggnader. När detta arbete är klart kan tomställda lägenheter hyras ut. Pga försening av ombyggnaden i kv Daedalus har fler tomställda lägenheter stått tomma under en lägre period än önskat. Under hösten hoppas vi kunna påbörja uthyrning av rivningskontrakt.
 Implementera modell med kostnadstäckande hyressättning av förenings- och kulturlokaler	2016-01-01	2016-12-31	Fredrik Juhnell	2016-05-09 Hyresgästerna är erbjudna nya avtal med "självkostnadshyra". Avtal är hittills tecknat med 1 av 4 hyresgäster. I övriga pågår förhandling.

2.5 Vi har en av Sveriges bästa arbetsplatser

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Uppföljningsansvarig	Analys
 Aktivt medarbetarskap för att stärka det interna samarbetet	2016-01-01	2016-12-31	Fredrik Juhnell	2016-05-09 All personal är nu samlade på gemensamt kontor. Utbildning och teamövningar för ökat samarbete kommer ske under våren.
 Inriktning mot ett ökat ansvarstagande.	2016-01-01	2016-12-31	Fredrik Juhnell	2016-05-09 Ett ökat ansvarstagande kan ske genom en höjd kunskapsnivå. Under våren går några i personalen utbildning "ledarskap i projekt".
 Samlokalisera medarbetarna till ett gemensamt kontor	2016-01-01	2016-07-01	Fredrik Juhnell	2016-05-09 All personal sitter sedan den 25/4 nu samlade i gemensamma lokaler.
 Alla medarbetare ska en handlingsplan med mätbara mål med aktiviteter som följs upp månadsvis	2016-01-01	2016-12-31	Fredrik Juhnell	2016-05-09 Handlingsplaner finns upprättade för de flesta medarbetarna.
 Alla medarbetare ska kännas sig involverade i utformningen av nytt kontor. alla medarbetare informeras löpande för öppen dialog	2016-01-01	2016-07-01	Fredrik Juhnell	2016-05-09 En arbetsgrupp är tillsatt som tillvaratar alla arbetsgrupper önskemål. Reglebunden information ges på "kontorsmöten"

2.6 Fastighetsinformation

3 Riskuppföljning

Övergripande mål	Risk	Konsekvens	Sannolikhet	R-tal
Vi är bäst på hyresrätt i Stor-Stockholm	 För lågt kundfokus	5	2	10
	 Beroende av entreprenörer	4	2	8
	Analys Under hösten kommer seminarium med entreprenörer hållas för att öka deras kompetens om förvaltning av kulturhistoriskt värdefulla fastigheter.			
Vi har hållbara och trygga bostadsmiljöer	 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. Under hösten kommer uppdaterad version av vår "gula bok", därefter kommer utbildning/seminarium hållas för personal och entreprenörer.			
Vi bygger nytt, mycket och bra	 Höga underhållskostnader, grundförstärkning kv Sturen Minsta	5	2	10
	Analys Sättningsaktens har avtagit och sannolikheten att vi måste grundförstärka har avtagit.			

Övergripande mål	Risk	Konsekvens	Sannolikhet	R-tal
Vi är lönsamma	■ Beroende av utvecklingen på lokalmarknaden	4	2	8
	■ Osäker kostnadsutveckling	3	3	9
	■ Stora lokalobjekt som hyrs av en hyresgäst	4	3	12
Vi har en av Sveriges bästa arbetsplatser	Arbetsledning			
	■ Hög personalomsättning	4	3	12
	Analys Under första halvåret 2016 kommer två medarbetare att sluta. internrekrytering från Svenska Bostäder har skett i det ena fallet och rekrytering av den andra tjänsten pågår..			