



Handläggare: Fredrik Juhnell  
Telefon: 08-508 365 55

Till styrelsen

## **Bokslut tertial 1 och prognos 1 för helåret 2017**

### **VD:s förslag till beslut**

Styrelsen för Stadsholmen beslutar följande.

1. Redogörelsen av utfallet för tertial 1 2017 godkänns.
2. Resultat- och investeringsprognos 1 för helåret 2017 godkänns.

Vällingby den 24 maj 2017

Pelle Björklund  
VD

### **Ärendet**

Det operativa resultatet för tertial 1 uppgår till 13,9 mnkr, jämfört med budget om 4,9 mnkr. Investeringsutfallet för perioden uppgår till 39,4 mnkr.

Prognos 1 för helåret 2017 indikerar ett operativt resultat på 32,3 mnkr, vilket avviker positivt mot budget med 3,1 mnkr. Prognostiserat investeringsutfall för helåret uppgår till 150,6 mnkr vilket är marginellt över budget. I övrigt hänvisas till bilaga 1-3.

### **Bilagor**

1. Tertial 1 och prognos 1 rapport
  2. Resultat- och investeringsrapport
-



STADSHOLMEN














# **Tertial 1 och prognos 1 2017**

---





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 2016
  Serviceindex, bostäder	Tertial			84		83,3
  Produktindex, bostäder	Tertial			80		79,3
  Serviceindex lokaler	Tertial			81		78,9
  Produktindex lokaler	Tertial			80		78,2
 Vakanser, lokaler %	Månad	2,2				5,2
 Anträffbarhet bovärdar, %	Månad	0				0
 Antal samtal till boförmedlare/kundtjänst	Månad	35				65
 Anträffbarhet boförmedlare, %	Månad	80				66,2
 Antal avhysningar	Månad					1

## 1.2 Vi har hållbara och trygga bostadsmiljöer

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Periodens budget	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2016
  Trygghetsindex, bostäder	Tertial			82		81,8
  Värmeanvändning, kWh/kvm, rull 12-mån	Månad	191,9		185		189,6

## 1.3 Vi bygger nytt, mycket och bra

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Periodens budget	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2016
 Antal upgraderade bostadslägenheter, ack	Månad					
  Antal påbörjade lägenheter i helombyggnader, ack	Tertial			28		14

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Periodens budget	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2016
 ■ Antal färdigställda lägenheter i helombyggnader, ack	Tertial			10		30

## 1.4 Vi är lönsamma

### Bokslut januari-april

Det operativa resultatet för januari-april blev 13,9 mkr, vilket är 10 mkr högre än budget för motsvarande period.

Driftnetto exklusive markavgifter och fastighetsskatt blev 39 mkr, vilket är 9 mkr högre än budget. Främsta orsaken är lägre kostnader för fastighetsskötsel och planerade reparationer så här långt under året.

Investeringsvolymen blev 39 mkr, jämfört med 50 mkr i budget för januari-april.

Några av de större projekten har haft lågt utfall under tertial 1, där prognosen för helåret tyder på större volymer för resterande tertial. Det gäller bl.a ombyggnad av hotellrum kv Sturen Minsta 2.

### Avvikelseanalys mellan utfall jan-april och budget.

Intäkterna blev 0,6 mkr högre än budget.

Hysesintäkter för lokaler har överstigit budget med 0,7 mkr, vilket är en kombination av något högre bruttohyresintäkter till följd av förändrade nivåer i vissa kontrakt jämfört med kvartal 4 föregående år, som var basen i budgetarbetet, och något lägre outhyrtnivå än budgeterat.

I budgeten togs hänsyn till att risk för outhyrt fanns i vissa kontrakt.

Hysesbortfall p.g.a. ombyggnad för bostäder har varit cirka 0,4 mkr högre än budget, vilket till stor del relaterar ombyggnaden av kv Daedalus. På helårsbasis förväntas nivån hamna närmare budget.

Under övriga intäkter kan noteras en större intäkt för debitering av vattenskada.

Kostnader för fastighetsskötsel har understigit budget med cirka 3 mkr. Kostnader för takschnittning har varit 2 mkr lägre än budget. Även kostnader för trädgårdsskötsel har varit lägre än budget så här långt. Kostnader för bl.a. trädvård och rensning hängrännor förväntas komma senare under året. En självrisk för försäkringsskada för brand i lokal har tagits (0,4 mkr).

Kostnader för akuta reparationer har överstigit budget med 1,8 mkr så här långt under året.

Flera projekt kopplat till vatten-/fuktskador har bedrivits under perioden.

Kostnaderna förväntas dock inte överstiga budget på årsbasis i nuläget.

Kostnader för planerade reparationer som inkluderar lägenhetsunderhåll blev 7,5 mkr lägre än budget. Flera åtgärder inom främst fönster, tak o fasader har ännu inte genomförts.

Kostnader för värme blev 0,7 mkr lägre än budget. Detta förklaras av mildare klimat än normalår. Samtidigt har den normalårskorrigerade förbrukningen för den senaste 12 månaders perioden varit högre än budget.

Kostnader för grovsopor är osäkra beroende på övergången från IL-recycling till Stena recycling. Fakturor som ej stämmer med avtal har erhållits från Stena, samtidigt som det är osäkert om IL-recycling har fakturerat allt för första kvartalet. Reserveringar utifrån befintligt avtal har gjorts.

Personalkostnader för tjänstemän har varit 0,8 mkr lägre än budget. I budgeten antogs anställning av ny ekonom och lokalförhandlare. Dessa tjänster tillsätts runt halvårsskiftet.

Kostnader för pensionspremier har varit något lägre än budget, liksom vissa övriga personalkostnader.

Under övriga administrativa kostnader kan noteras lägre konsultkostnader än budgeterat (0,7 mkr). Flera åtgärder med konsultinsatser förväntas kosta pengar under resterande två tertial, bl.a ny hemsida.

Kostnader för markavgifter och fastighetsskatt har varit i nivå med budget.

Kostnader för fastighetsavskrivningar har understigit budget med 0,5 mkr. Flera åtgärder avslutas under senare delen av året och är ännu inte aktiverade.

Finansiella blev cirka 1 mkr högre än budget. Detta beror främst på ett något högre ränteläge än budgeterat, men även en något högre kapitalskuld.












## Prognos 1

Operativt resultat prognostiseras till 32 mkr jämfört med 29 mkr i budget.

Lokalhyresintäkterna förväntas bli cirka 2 mkr mer än budget i linje med utvecklingen under tertial 1. Kostnader för fastighetsskötsel förväntas bli cirka 1 mkr lägre än budget, främst beroende på lägre kostnader för takskottning under tertial 1. Samtidigt ökar kostnaderna för skadedjursanering till följd av nytt avtal. En självrisk för brand i lokal har tagits under tertial 1 vilken inte var budgeterad. Kostnader för värme förväntas bli cirka 0,8 mkr lägre än budget i linje med de lägre kostnaderna under tertial 1. Personalkostnader för tjänstemän förväntas bli lägre än budget, bl.a beroende på att anställning av två nya tjänster sker senare än budgeterat.

Finansiella kostnader beräknas överstiga budget, främst beroende på ett något högre ränteläge.


Investeringsvolymen prognostiseras till 150 mkr jämfört med 149 mkr i budget.

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Periodens budget	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2016
  Resultat efter finansiella poster, tkr	Månad	13 900	3 015	29 181	32 330	28 426
 Investeringar under året, mkr	Månad	40	50	149	150	87
 Antal bostäder utan intäkt (månadsutfall)	Månad	56				56
 Kostnad för processförluster (3081) ack, tkr	Månad	-92				168
 Kostnad för tomställda bostäder (3084) ack, tkr	Månad	1 785				3 903
 Utestående fordringar, % av debiterat	Kvartal					9
 Konstaterade hyresförluster, tkr (kto 6351)	Kvartal					588
 Antal inkassokrav, bostad och lokal, ack	Månad	164				433
  Driftnetto exkl markavgifter och fastighetsskatt, mnkr	Månad	39 mnkr	27 mnkr	103 mnkr	108 mnkr	515 mnkr

### 1.4.1 Ekonomitabell

Mkr	Ack utfall	Ack budget	Budget helår	Prognosbedömn Föreg mån	Prognosbedömn Innev mån
Intäkter	102,6	102	305,9		308,6
Driftkostnad	63,5	74,5	203,3		200,7
Driftnetto exkl markavg o fast skatt	39	27,5	102,5		107,8

## 1.5 Vi har en av Sveriges bästa arbetsplatser





Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Periodens budget	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2016
 Aktivt medskapandex AMI (Stadens undersökning)	Tertial	86		85		
Sjukfrånvaro, %, rull 12-mån	Tertial	1,7				2,2

## 1.6 Fastighetsinformation

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Periodens budget	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2016
Yta bostäder, vägd, tusentals kvm	Månad	110				110
Yta lokaler, vägd, tusentals kvm	Månad	88				88
Totalyta, vägd, tusentals kvm	Månad	199				199
Antal lägenheter	Månad	1 633				1 633
Antal lokaler	Månad	851				834
Antal bilplatser	Månad	69				69

## 2 Aktiviteter

### 2.1 Vi är bäst på hyresrätt i Stor-Stockholm

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Uppföljningsansvarig	Analys
 Genomföra 10 ronderingar per år bovärdar/ tjänstemän med fokus på allmänna utrymmen och utemiljö	2017-01-01	2017-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2017-05-04</b> Hittills under året har 28 ronderingar med tjänstemän och bovärdar genomförts.
 Förstärka kundfokus genom vårt varumärkesarbete för att leva upp till våra löften om att vara pålitliga, respektfulla och passionerade i vårt arbete.	2017-01-01	2017-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2017-05-04</b> Stadsholmen Grafiska manual är klar och implementerad.
 Bovärdarna skall sätta upp generell trapphusinformation 10 gånger per år	2017-01-23	2017-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2017-05-04</b> Under året vi i genomsnitt satt upp ny trapphusinformation 1 ggr/månad.
 Genomföra "kampanj" av säkersåtgärder på tillvalslistan	2017-01-01	2017-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2017-05-04</b> Ny tillvalslista förhandlas. Den nya tillvalslistan innehåller

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Uppföljningsansvarig	Analys
				säkerhetsåtgärder för dörrar som inte kan bytas till säkerhetsdörrar.
🟢 Genomföra lägenhetsunderhåll i 80 lägenheter.	2017-01-01	2017-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2017-05-04</b> Lägenhetsunderhåll har genomförts i ca 35 lägenheter hittills under året.
🟢 Byte av vitvaror äldre än 20 år	2017-01-01	2017-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2017-05-04</b> Hittills har 37 vitvaror äldre än 20 år bytts ut.
🟢 Införa modell för uppföljning och analys av inkommande ärenden via kundcenter	2017-01-01	2017-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2017-05-04</b> Arbete pågår för att ta fram modell för uppföljning.
🟢 Genomföra besiktning i samband med inflyttning i lokaler för att klargöra status och ansvarsfördelning mellan hyresgäster och Stadsholmen	2017-01-01	2017-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2017-05-04</b> Sker kontinuerligt i samband med av hyresgäst
🟢 Upprustning av teknisk standard i lokaler	2017-01-01	2017-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2017-05-04</b> Ett par lokaler i Lappskon större 8 har upprustat. Utrustning pågår i kv, Memnon och kv.Daedalus.

## 2.2 Vi har hållbara och trygga bostadsmiljöer

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Uppföljningsansvarig	Analys
🟢 Fortsätta med säkerhets- och trygghetsåtgärder i källare och vindar	2017-01-01	2017-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2017-05-04</b> Hittills under året har 54 trygghetsåtgärder genomförts.
🟢 Vi ska aktivt arbeta med olovlig andrahandsuthyrning. Under året ska vi starta minst 20 st utredningar.	2017-01-01	2017-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2017-05-04</b> I samband med implementering av vårt kundcenter i höstas friställdes tid för att intensifiera arbetet med olovlig andrahandsuthyrning. Hittills har 20 utredningar påbörjats.
🟢 Vi ska utse två gårdar per förvaltarområde, med svagt resultat i kundenkäten gällande utemiljön, där vi genomför enklare åtgärder för mer trivsamt gårdsmiljö i dialog med hyresgästerna.	2017-01-01	2017-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2017-05-08</b> Inventering av aktuella gårdar pågår.
🟢 Vi ska kvalitetssäkra skötsel av soprum	2017-01-01	2017-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2017-05-08</b> Ej uppfyllt, åtgärdsplan ska tas under maj.
🟢 Tillskapa minst en miljöstuga i Stadsholmens bestånd	2017-01-01	2017-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2017-05-08</b> Möjligheterna utreds och platser inventeras.
🟢 Vi ska genomföra temperaturmätning vid alla lägenhetsbesök under perioden oktober till mars	2017-01-01	2017-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2017-05-08</b> Under 2017 har 126 temperaturmätningar

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Uppföljningsansvarig	Analys
				genomförs.
▶ Genomföra utredning om vilka tillgänglighetsåtgärder som är möjliga att genomföra i vårt bestånd	2017-01-01	2017-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2017-05-08</b> Utredning pågår rapport klar i maj

## 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)	2017-01-01	2017-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2017-05-08</b> Kartläggning pågår klar under juni.
▶ Påbörja pilotprojekt enligt ny modell för stambyte/relining	2017-01-01	2017-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2017-05-08</b> Flera alternativa på fastigheter som kan användas i pilot utvärderas. Pilot kommer starta efter sommaren.
▶ Genomföra planerat yttre underhåll i 65 fastigheter	2017-01-01	2017-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2017-05-08</b> Åtgärder är påbörjade i 27 fastigheter. I enlighet med plan.

## 2.4 Vi är lönsamma

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Uppföljningsansvarig	Analys
▶ Ekonomisk uppföljning månadsvis genom bovärds- och förvaltar rapporter	2017-01-01	2017-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2017-05-08</b> Ny ekonom är rekryterad. Modellen kommer implementeras när nya ekonomen är på plats i augusti.
▶ Arbeta med rivningskontrakt för att minska tomställningskostnader i samband med ombyggnader	2017-01-01	2017-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2017-05-08</b> Efter beslut att tidigarelägga evakuering i kv. Daedalus kommer de tomställda lägenheterna inte användas som rivningskontrakt i samma utsträckning som planerat.
▶ Arbeta strukturerat med den långsiktiga hyresutvecklingen på lokalsidan	2017-01-01	2017-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2017-05-08</b> Översyn av hyresnivåer sker i samband med avalsperiodens utgång och i samband med överlåtelse. Indexreglering och bredbandstillägg säkerställs på alla avtal.
▶ Genomföra ekonomisk uppföljning månadsvis av alla driftsprojekt	2017-01-01	2017-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2017-05-08</b> Sker från och med mars i år.
▶ Beslutsunderlag ska tas fram för alla åtgärder >100 tkr	2017-01-01	2017-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2017-05-08</b> Alla projekt över 100 tkr har beslutsunderlag. Fungerande rutin.
▶ Analys av underhållsbehov för kommande 10 år	2017-01-01	2017-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2017-05-08</b> Sker kontinuerligt. Större



Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Uppföljningsansvarig	Analys
				genomgång sker inom ramen för budgetarbetet.
🟢 Säkerställa fiberinvesteringen i samtliga lokalavtal	2017-01-01	2017-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2017-05-08</b> Skär kontinuerligt

## 2.5 Vi har en av Sveriges bästa arbetsplatser

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Uppföljningsansvarig	Analys
🟢 Aktivt medarbetarskap för att stärka det interna samarbetet och skapa ett ökat ansvarstagande	2017-01-01	2017-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2017-05-08</b> Samordningsmöte är skapat för att ökat samarbete
🟢 Genomföra extra medarbetarenkät med resultatanalys, och därefter åtgärdsarbete för ökad medarbetarnöjdhet	2017-01-01	2017-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2017-05-08</b> Enkät genomfördes i slutet av 2016. Ett genomgående mycket bra resultat med höga värden. Analys och workshop med åtgärder genomförs under februari.
🟢 Alla medarbetare ska ha en handlingsplan med mätbara mål med aktiviteter som följs upp månadsvis	2017-01-01	2017-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2017-05-08</b> Handlingsplaner är utformade, målsättning om uppföljningsmöte månadsvis är inte fullt införd, men kommer ske under året.
🟢 Genomföra internt/externt seminarium/utbildning av Stadsholmens riktlinjer för förvaltning	2017-01-01	2017-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2017-05-08</b> Seminarium kommer arrangeras i samband med relis av "Gula boken"

## 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	4	16
Vi har hållbara och trygga bostadsmiljöer	🟡 Avvägning mellan hyresgästers önskemål och varsamhet och kulturhistoriska hänsyn	4	3	12
Vi bygger nytt, mycket och bra	🟡 Höga underhållskostnader	4	3	12
Vi är lönsamma	🟡 Beroende av utvecklingen på lokalmarknaden	5	2	10
	🟡 Osäker kostnadsutveckling	3	3	9
	🔴 Stora lokalobjekt som hyrs av en hyresgäst	5	3	15
Vi har en av Sveriges bästa arbetsplatser	🟡 Hög personalomsättning	4	2	8

# SUMMERAD RESULTATRÄKNING (Tkr)

Bilaga 2

## Prognos 1

	Ack Utfall	Ack Budget	Diff Utf/Bud	Helår Budget	Helår Prog	Diff Prog/bud
Hysesintäkter bostäder	47981	47705	276	143 115	143 710	595
Hysesintäkter lokaler	57475	56782	693	170 347	172 465	2 118
Hysesintäkter bilplatser	680	688	-8	2 063	2 063	0
Intäktsreduktioner	-3947	-3540	-407	-10 619	-10 619	0
Övriga förvaltningsintäkter	492	317	175	952	952	0
<b>Summa Intäkter</b>	<b>102 681</b>	<b>101 952</b>	<b>729</b>	<b>305 858</b>	<b>308 571</b>	<b>2 713</b>
Fastighetsskötsel	10192	13156	2964	33 969	32 932	1 037
Reparationer	28485	34152	5667	102 455	102 777	-322
Taxebundna kostnader	16972	17620	648	38 224	37 440	784
Administration	7891	9561	1670	28 684	27 587	1 097
<b>Summa Driftkostnader</b>	<b>63 540</b>	<b>74 489</b>	<b>10 949</b>	<b>203 332</b>	<b>200 736</b>	<b>2 596</b>
<b>Driftnetto exkl markavg. o f-skatt</b>	<b>39 141</b>	<b>27 463</b>	<b>11 678</b>	<b>102 526</b>	<b>107 835</b>	<b>5 309</b>
Markavgifter	9169	9167	-2	27 500	27 529	-29
Fastighetsskatt	5316	5279	-37	15 838	15 949	-111
<b>Driftnetto Fastighetsförvaltning</b>	<b>24 656</b>	<b>13 017</b>	<b>11 639</b>	<b>59 188</b>	<b>64 357</b>	<b>5 169</b>
Fastighetsavskrivningar	7353	7819	466	23 457	23 457	0
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>17 303</b>	<b>5 198</b>	<b>12 105</b>	<b>35 731</b>	<b>40 900</b>	<b>5 169</b>
Finansiella poster	3312	2183	-1129	6 550	8 570	-2 020
<b>OPERATIVT RESULTAT</b>	<b>13 991</b>	<b>3 015</b>	<b>10 976</b>	<b>29 181</b>	<b>32 330</b>	<b>3 149</b>

**Prognos-1, 2017****Bilaga 2**

<b>Investeringar, Tkr</b>	<b>Ack utfall jan-april</b>	<b>Budget helår</b>	<b>Prognos 1</b>
Större ombyggnader, helombyggnad	30 994	128 800	123 976
Mindre upprustningar	8 381	19 973	26 588
<b>Summa</b>	<b>39 375</b>	<b>148 773</b>	<b>150 564</b>

**BALANSRÄKNING**

<b>Mkr</b>	<b>Bokslut 2016</b>	<b>Prognos 1 2017</b>
Anläggningstillgångar	1 154 631	1 230 000
Övriga omsättningstillgångar	14 219	15 000
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 168 850</b>	<b>1 245 000</b>
Eget kapital	235 759	250 000
Avsättningar/minoritet etc	89 826	90 000
Långfristiga skulder	221	250
Kortfristiga skulder	843 044	904 750
<b>Summa skulder o eget kap.</b>	<b>1 168 850</b>	<b>1 245 000</b>
<b>Soliditet %</b>	<b>20,1%</b>	<b>20,0%</b>