



Handläggare: Fredrik Juhnell
Telefon: 08-508 365 55

Till styrelsen

Bokslut tertial 1 och prognos 1 för helåret 2018

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Stadsholmen beslutar följande.

1. Redogörelsen av utfallet för tertial 1 2018 godkänns.
2. Resultat- och investeringsprognos 1 för helåret 2018 godkänns.

Stockholm den 23 maj 2018

Åsa Steen
Tf VD

Ärendet

Resultatet efter finansiella poster för tertial 1 uppgår till 20,3 mnkr, jämfört med budget om 12,8 mnkr. Investeringsutfallet för perioden uppgår till 51 mnkr.

Prognos 1 för helåret 2018 indikerar på ett operativt resultat om 55,5 mnkr, vilket avviker positivt mot budget med 1,9 mnkr. Prognostiserat investeringsutfall för helåret uppgår till 201,7 mnkr, vilket är 17,8 mnkr högre än budget. I övrigt hänvisas till bilaga 1-2.

Bilagor

1. Resultat- och investeringsrapport
 2. Tertialrapport
-















STADSHOLMEN

Månadsrapport T1/april 2018





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 2017
  Serviceindex, bostäder	Tertial			82,5	82,5	81,7
  Produktindex, bostäder	Tertial			78	78	77,1
  Serviceindex lokaler	Tertial			80	80	79,8
  Produktindex lokaler	Tertial			80	80	78,9
 Vakanser, lokaler %	Månad	1,6		3		2,1
 Antal samtal till boförmedlare/kundtjänst	Månad	87				67
 Anträffbarhet boförmedlare, %	Månad	66,7		90		58,2
 Antal avhysningar	Månad					0












1.2 Vi har hållbara och trygga bostadsmiljöer

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Periodens budget	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2017
  Trygghetsindex, bostäder	Tertial			81	81	79,8
  Värmeanvändning, kWh/kvm, rull 12-mån	Månad	192,8		190	190	191,3

1.3 Vi bygger nytt, mycket och bra

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Periodens budget	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2017
  Antal påbörjade lägenheter i helomybyggnader, ack	Tertial					28
  Antal färdigställda lägenheter i helomybyggnader, ack	Tertial	4		10		10

1.4 Vi är lönsamma

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Periodens budget	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2017
  Resultat efter finansiella poster, tkr	Månad	20 322	12 774	53 602	55 511	48 502
 Investeringar under året, mkr	Månad	51	61	184	202	153
 Antal bostäder utan intäkt (månadsutfall)	Månad	43				42
 Kostnad för processförluster (3081) ack, tkr	Månad	4				-39
 Kostnad för tomställda bostäder (3084) ack, tkr	Månad	1 664				4 966
 Utestående fordringar, % av debiterat	Kvartal					10
 Konstaterade hyresförluster, tkr (kto 6351)	Kvartal					58
 Antal inkassokrav, bostad och lokal, ack	Månad	140				340
  Driftnetto exkl markavgifter och fastighetsskatt, mnkr	Månad	46 mnkr	38 mnkr	130 mnkr	130 mnkr	124 mnkr

1.4.1 Ekonomitabell

Mkr	Ack utfall	Ack budget	Budget helår	Prognosbedömn Föreg mån	Prognosbedömn Innev mån
Intäkter	106 821	105 788	317 363		318 520
Driftkostnad	61 258	67 599	187 517		186 589
Driftnetto exkl markavg o fast skatt	45 563	38 189	129 846		131 931

Bokslut januari-april

Resultat efter finansiella poster för januari-april blev 20,3 mkr, vilket är 7,5 mkr högre än budget för motsvarande period.

Driftnetto exklusive markavgifter och fastighetsskatt blev 45,6 mkr, vilket är 7,4 mkr högre än budget. Främsta orsaken är lägre kostnader för fastighetsskötsel och planerade reparationer så här långt under året.

Investeringsvolymen blev 51 mkr, jämfört med 61 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.

Avvikelseanalys mellan utfall jan-april och budget.

Intäkterna blev 1 mkr högre än budget.

Hyreshöjningen för bostäder blev lägre än budgeterat, 1,3 % mot budgeterat 2,0 %, vilket har resulterat i lägre hyresintäkter för bostäder mot budget.

Hyresintäkter för lokaler har överstigit budget med 0,8 mkr för perioden, vilket är ett resultat ett par enskilt framgångsrika hyresförhandlingar i samband med lokalombyggnader. Hyresrabatter utgår med 3,5 mkr under året tills ombyggnationer är klara.

Hyresbortfall p.g.a. ombyggnad för bostäder har varit cirka 0,3 mkr högre än budget, vilket till stor del avser tomställning vid ombyggnader av Kristinebergs slott samt en villa på Gamla Lundagatan.

Hyresbortfall p.g.a. ombyggnad för lokaler har blivit högre, vilket främst är kopplat till ombyggnadsprojektet Mariabergslyftet (1 Stenbocken) samt kv. Daedalus, prognos för helår är cirka 1,0 mkr högre mot budget.

Försäkringsersättning för en brand under 2017 har inkommit med 1,8 mkr.

Kostnader för fastighetsskötsel är lägre än budget med cirka 2,1 mkr. Avvikelsen beror på bl a på att kostnader för trädgårdsskötsel har varit 0,9 mkr lägre budgeterat.

Kostnader för akuta reparationer har överstigit budget med 1,6 mkr för perioden, vilket förklaras av många vattenskadador.

Kostnader för planerade reparationer som inkluderar lägenhetsunderhåll blev 4,6 mkr lägre än budget. Flera åtgärder har ännu inte genomförts och kommer att påbörjas under våren.

Kostnader för el, värme och vatten blev 1,3 mkr högre än budget, men där prognosen förväntas vara oförändrad.

Personalkostnader för tjänstemän har varit 0,5 mkr lägre än budget. I budgeten antogs anställning av ny lokalförhandlare och trädgårdssammordnare. Dessa tjänster tillsätts runt halvårsskiftet.

Under övriga administrativa kostnader kan noteras lägre konsultkostnader än budgeterat (1,1 mkr). Flera åtgärder med konsultinsatser förväntas under resterande år.

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

Kostnader för fastighetsavskrivningar har understigit budget med 0,2 mkr. Flera åtgärder avslutas under senare delen av året och är ännu inte aktiverade.

Avvikelseanalys mellan prognos och budget.

Prognostiserat resultat blir något bättre med 55,5 mkr mot budget med 53,6 mkr.

Intäkter förväntas bli cirka 1,2 mkr högre mot budget. Dels beror det på en försäkringsersättning samt högre lokalhyresintäkter mot budgeterat som då delvis har utjämnats mot lägre intäkter för bostäder då hyreshöjningen blev 0,7% lägre mot budget och minskade hyresintäkter p.g.a. av ombyggnad för både bostäder och lokaler.




Vårt driftnetto förväntas bli i stort sett oförändrat.

Investeringsvolymen prognostiseras till 202 mkr, vilket är 18 mkr högre mot budget.

Främst beror det på ny prognos från Fastighetsutveckling gällande två projekt, Sturen Minsta 2, fasadarbete med ca 8,3 mkr högre mot budget som blev fördröjt och flyttades över till 2018 och Mariabergslyftet, projekt Stenbocken med 6,8 mkr högre mot budget och där upphandling nu har skett.

Sedan har det skett en ren redovisningsteknisk förändring för en brand med 4,1 mkr som uppstod år 2016 och lades i balansräkningen år 2017 som nu förts över till investeringsprojekt för att kunna påbörja sin avskrivning.

1.5 Vi har en av Sveriges bästa arbetsplatser

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Periodens budget	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2017
  Aktivt medskapandex index AMI (Stadens undersökning)	Tertial	73		85		86
 Sjukfrånvaro, %, rull 12-mån	Tertial	3,8				1,8

Utfallet i AMI för 2018 har gått ner från 86 till 73, vilket är en kraftig försämring. En del åtgärder är vidtagna, men ytterligare analys och genomlysning pågår. Handlingsplan med åtgärder är prioriterat och genomförs konternuerligt under våren.

1.6 Fastighetsinformation

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Periodens budget	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2017
■ Yta bostäder, vägd, tusentals kvm	Månad	110				110
■ Yta lokaler, vägd, tusentals kvm	Månad	89				88
■ Totalyta, vägd, tusentals kvm	Månad	200				199
■ Antal lägenheter	Månad	1 633				1 633
■ Antal lokaler	Månad	861				865
■ Antal bilplatser	Månad	70				69

2 Aktiviteter

2.1 Vi är bäst på hyresrätt i Stor-Stockholm

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Uppföljningsansvarig	Analys
🟢 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	2018-12-31	Fredrik Juhnell	2018-05-07 Varumärkesarbetet går framåt. Nytt skyltprogram är framtaget, skyltar är producerade och byts efterhand.
🟢 Genomföra trygghetsronderingar i allmänna utrymmen och trädgårdar för att förbättra belysning och skalskydd.	2018-01-01	2018-12-31	Fredrik Juhnell	2018-05-07 Rutin är framtagen för trygghetsrondering. Vårens trygghetsrondering är genomförd, sammanställning av åtgärder pågår.
✅ Genomföra "kampanj" av säkersåtgärder på tillvalslistan	2017-01-01	2018-12-31	Fredrik Juhnell	2018-05-07 Ny tillvalslista är framtagen och en del av säkershetsåtgärder är förhandlade med HG Foch erbjuds nu till våra hyresägster. Förhandling av resterande tillval pågår.
🟢 Säkerställa och utveckla kvalitén i verksamheten genom veckovisa Team-möten där "kundvisaren" med operativa nyckeltal för kundcenterärenden följs upp.	2018-01-01	2018-12-31	Fredrik Juhnell	2018-05-07 Veckovisa teammöten genomförs med fastställd agenda. Uppföljning sker av nyckeltal kopplade till kundcenterärenden. Åtgärder till följd av uppföljningen har

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Uppföljningsansvarig	Analys
				genomförts, bl a har ökning av ronderingar genererat i minskat antal fel i allmänna uytrymmen.
🟢 Genomföra lägenhetsunderhåll i 40 lägenheter.	2017-01-01	2018-12-31	Fredrik Juhnell	2018-05-07 Underhåll i lägenheterna genomförs i enlighet med plan.
✅ Genomföra besiktning i samband med inflyttning i lokaler för att klargöra status och ansvarsfördelning mellan hyresgäster och Stadsholmen	2017-01-01	2018-12-31	Fredrik Juhnell	2018-05-07 Sker kontneruellt i samband med byte av hyresgäst.
🟢 Lokalförhandlarna och bovärderna ska gemensamt besöka de 20 viktigaste lokalhyresgästerna i syfte att stämma av behov, önskemål och stärka relationer.	2018-01-01	2018-12-31	Fredrik Juhnell	2018-05-07 Rutin för genomförande är under utveckling.
🟢 Ta fram en informationspärm för bostad och lokalhyresgäster (digitalt och fysisk).	2018-01-01	2018-12-31	Fredrik Juhnell	2018-05-07 Informationspärm för lokaler kommer vara klar under våren/sommaren för presentation på nya hemsidan. Bostadspärmen tas fram under hösten.
🟢 Implementera nya branschanpassade avtalsmallar för kommersiella lokaler	2018-01-01	2018-12-31	Fredrik Juhnell	2018-05-07 Arbete med anslutning till fastighetsägarna avtalsmallar påbörjas under hösten.
🟢 Bygga en ny hemsida för Stadsholmen med fokus på hyresgästtjänster, information om våra fastigheter och vårt uppdrag.	2018-01-01	2018-12-31	Fredrik Juhnell	2018-05-07 Arbete pågår, hemsidan ska vara klar till sommaren.

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	2018-05-07 Hittills i år har 14 trygghetsåtgärder genomförts.
✅ Vi ska aktivt arbeta med olovlig andrahandsuthyrning. Under året ska vi starta minst 20 st utredningar.	2017-01-01	2018-12-31	Fredrik Juhnell	2018-05-07 Hittills under året har drygt 10 utredningar startats.
🟢 Genomföra en trädgårdsåtsättning på ett par gårdar med helhetsperspektiv (planteringar, gångar, murar, uteplatser mm) i samråd med hyresgästerna.	2018-01-01	2018-12-31	Fredrik Juhnell	2018-05-07 Två projekt, renovering av kallmurar har genomfört med mycket bra resultat.
🟢 Inventera våra grovsoprum och se över möjligheterna att utöka antalet fraktioner	2018-01-01	2018-12-31	Fredrik Juhnell	2018-05-07 Inventering av grovsoprum sker löpande. Flera soprum har fått utökat antal fraktioner och en miljöstuga har tillskapats.
✅ Vi ska genomföra temperaturmätning vid alla	2017-01-01	2017-12-31	Fredrik Juhnell	2018-05-07

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Uppföljningsansvarig	Analys
lägenhetsbesök under perioden oktober till mars				Under 2018 (jan-mars) har 121 tempmätningar utförts.

2.3 Vi bygger nytt, mycket och bra

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Uppföljningsansvarig	Analys
🟢 Genomföra ett pilotprojekt för stambyte och relining på Mariaberget (kv.Stenbocken)	2017-01-01	2018-12-31	Fredrik Juhnell	2018-05-08 Pilotprojektet är uppstartat och löper enligt plan.
🟢 Genomföra planerat yttre underhåll i cirka 65 fastigheter.	2016-01-01	2018-12-31	Fredrik Juhnell	2018-05-08 I enlighet ned plan.

2.4 Vi är lönsamma









Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Uppföljningsansvarig	Analys
✅ Ekonomisk uppföljning månadsvis genom bovärds- och förvaltarrapporter	2017-01-01	2017-12-31	Fredrik Juhnell	2018-05-07 Systematiserad uppföljningmodell är införd.
✅ Arbeta strukturerat med den långsiktiga hyresutvecklingen på lokalsidan	2017-01-01	2017-12-31	Fredrik Juhnell	2018-05-07 Den medvetna satsningen på upprustning av lokaler har gett resultat i högre hyresintäkter. De senaste 3 åren ha lokalintäkterna ökat med drygt 15%.
✅ Genomföra ekonomisk uppföljning månadsvis av alla driftsprojekt	2017-01-01	2017-12-31	Fredrik Juhnell	2018-05-07 Uppföljning sker månadsvis.
✅ Beslutsunderlag ska tas fram för alla åtgärder >100 tkr	2017-01-01	2017-12-31	Fredrik Juhnell	2018-05-07 Alla projekt över 100 tkr har beslutsunderlag
✅ Analys av underhållsbehov för kommande 10 år	2017-01-01	2017-12-31	Fredrik Juhnell	2018-05-07 Sker kontinuerligt. 5 årsplan är genomarbetad, arbetet med 10-årsplanen fortsätter under 2018

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	2018-05-07 Samordningsmöte är skapat för att ökat samarbete
✅ Alla medarbetare ska ha en handlingsplan med mätbara mål med aktiviteter som följs upp månadsvis	2017-01-01	2017-12-31	Fredrik Juhnell	2018-05-07 De flesta tjänstemän har individuella uppföljningsmöten minst varannan vecka.

2.6 Fastighetsinformation

3 Riskuppföljning

Övergripande mål	Risk	Konsekvens	Sannolikhet	R-tal
Vi är bäst på hyresrätt i Stor-Stockholm	 För lågt kundfokus	4	2	8
	 Beroende av entreprenörer	3	3	9
Vi har hållbara och trygga bostadsmiljöer	 Avvägning mellan hyresgästers önskemål och varsamhet och kulturhistoriska hänsyn	4	2	8
Vi bygger nytt, mycket och bra	 Risk för höga reparationskostnader, framför vatten o mögelskador i småhusen ombyggda runt 70-talet. Men även risk omfattanden vattenskador i flerbostadshusen.	4	4	16
	Analys Som befarat har vi haft en stor volym av vattenskador under första tertialet. Mariaberglyftets pilot är påbörjad och förstudie av flera projekt inleds under hösten.			
Vi är lönsamma	 Beroende av utvecklingen på lokalmarknaden	3	2	6
	 Osäker kostnadsutveckling	3	3	9
	 Stora lokalobjekt som hyrs av en hyresgäst	4	2	8
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	48527	48726	-199	145 174	146 177	1 003
Hysesintäkter lokaler	60186	59783	403	183 748	179 348	-4 400
Hysesintäkter bilplatser	710	690	20	2 069	2 069	0
Intäktsreduktioner	-4638	-3464	-1174	-14 631	-10 391	4 240
Övriga förvaltningsintäkter	2037	53	1984	2 160	160	-2 000
Summa Intäkter	106 822	105 788	1 034	318 520	317 363	-1 157
Fastighetskötsel	10725	12868	2143	33 979	33 979	0
Reparationer	25610	28631	3021	84 938	85 893	-955
Taxebundna kostnader	18042	16755	-1287	39 610	39 610	0
Administration	6880	9345	2465	28 062	28 035	27
Summa Driftkostnader	61 257	67 599	6 342	186 589	187 517	-928
Driftnetto exkl markavg. o f-skatt	45 565	38 189	7 376	131 931	129 846	-2 085
Markavgifter	9185	9228	43	27 712	27 684	28
Fastighets skatt	5354	5354	0	16 063	16 063	0
Driftnetto Fastighetsförvaltning	31 026	23 607	7 419	88 156	86 099	-2 057
Fastighetsavskrivningar	7725	7877	152	24 240	23 632	608
BRUTTORESULTAT	23 301	15 730	7 571	63 916	62 467	-1 449
Finansiella poster	2978	2955	-23	8 400	8 865	-465
OPERATIVT RESULTAT	20 323	12 775	7 548	55 516	53 602	-1 914

Prognos-1, 2018

Bilaga 2

Investeringar, Tkr	Ack utfall jan-april	Budget helår	Prognos 1
Större ombyggnader, helombyggnad	41 919	161 492	174 323
Mindre upprustningar	9 122	22 406	27 428
Summa	51 041	183 898	201 751

BALANSRÄKNING

Mkr	Bokslut 2017	Prognos 1 2018
Anläggningstillgångar	1 284 343	1 461 353
Övriga omsättningstillgångar	29 141	19 067
Summa tillgångar	1 313 484	1 480 420
Eget kapital	321 817	365 119
Avsättningar/minoritet etc	113 702	125 917
Långfristiga skulder	224	224
Kortfristiga skulder	877 741	989 160
Summa skulder o eget kap.	1 313 484	1 480 420
Soliditet %	20,1%	20,0%