



Handläggare: Fredrik Juhnell  
Telefon: 08-508 365 55

Till styrelsen

## **Bokslut tertial 2 och prognos 2 för helåret 2018**

### **VD:s förslag till beslut**

Styrelsen för Stadsholmen beslutar följande.

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

Stockholm den 3 oktober 2018

Pelle Björklund  
VD

### **Ärendet**

Resultatet efter finansiella poster för tertial 2 uppgår till 46,9 mnkr, jämfört med budget om 36,1 mnkr. Investeringsutfallet för perioden uppgår till 128 mnkr.

Prognos 2 för helåret 2018 indikerar på ett operativt resultat om 56,3 mnkr, vilket avviker positivt mot budget med 2,7 mnkr. Prognostiserat investeringsutfall för helåret uppgår till 187 mnkr, vilket är 3 mnkr högre än budget. I övrigt hänvisas till bilaga 1-2.

### **Bilagor**

1. Resultat- och investeringsrapport
2. Tertialrapport



**STADSHOLMEN**

## **Månadsrapport T2/Aug 2018**

---













Stadsholmen

# 1 Mål/Nyckeltal





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

Både Stadsholmens lokal och- bostadshyresgäster är mer nöjda med produkten i år än tidigare. När det gäller serviceindex ökar lokalhyresgästerna nöjdhet med hela 2,9% enheter, medans bostadshyresgästerna är lika nöjda som 2017. Även trygghetsindex ökar från 2017.



Stadsholmens kundnöjdhet ökar generellt, men i flera delindex missar vi våra högt satta mål med några tiondelar.



Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Periodens budget	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2017
  Serviceindex, bostäder	Tertial	81,9		82,5		81,7
  Produktindex, bostäder	Tertial	77,6		78		77,1
  Serviceindex lokaler	Tertial	82,9		80		79,8
  Produktindex lokaler	Tertial	79,5		80		78,9
 Antal samtal till boförmedlare/kundtjänst	Månad	48				67
 Anträffbarhet boförmedlare, %	Månad	83,3		90		58,2
 Vakanser, lokaler %	Månad	1,1		3		2,1
 Antal avhysningar	Månad	0				0

## 1.2 Vi har hållbara och trygga bostadsmiljöer












Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Periodens budget	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2017
  Trygghetsindex, bostäder	Tertial	80,3		81		79,8
  Värmeanvändning, kWh/kvm, rull 12-mån	Månad	192,6		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 helombyggnader, ack	Tertial	1				28

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Periodens budget	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2017
  Antal färdigställda lägenheter i helombyggnader, ack	Tertial	5		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	46 898	36 075	53 602	56 340	48 502
 Investeringar under året, mkr	Månad	128	123	184	187	153
  Driftnetto exkl markavgifter och fastighetskatt, mnkr	Månad	97 mnkr	87 mnkr	130 mnkr	133 mnkr	124 mnkr
 Antal bostäder utan intäkt (månadsutfall)	Månad	28				42
 Kostnad för processförluster (3081) ack, tkr	Månad	25				-39
 Kostnad för tomställda bostäder (3084) ack, tkr	Månad	3 384				4 966
 Antal inkassokrav, bostad och lokal, ack	Månad	224				340
 Utestående fordringar, % av debiterat	Kvartal					10
 Konstaterade hyresförluster, tkr (kto 6351)	Kvartal					58

### 1.4.1 Ekonomitabell

Mkr	Ack utfall	Ack budget	Budget helår	Prognosbedömn Föreg mån	Prognosbedömn Innev mån
Intäkter	212 916	211 575	317 363	318 520	319 417
Driftkostnad	115 784	124 672	187 517	186 589	186 422
Driftnetto exkl markavg o fast skatt	97 132	86 903	129 846	131 931	132 995

#### Bokslut januari-augusti

Resultat efter finansiella poster för januari-augusti blev 46,9 mkr, vilket är 10,8 mkr högre än budget för motsvarande period.

Driftnetto exklusive markavgifter och fastighetsskatt blev 97 mkr, vilket är 10 mkr högre än budget för januari-augusti. Främsta orsaken är lägre kostnader för fastighetsskötsel, administration och planerade reparationer så här långt under året.

Investeringsvolymen blev 128 mkr, jämfört med 123 mkr i budget för januari-augusti. Främsta orsaken är att de pågående projekten löper på med en högre takt än beräknat.

#### **Avvikelseanalys mellan utfall januari-augusti och budget.**

Intäkterna blev 1,3 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 2,4 mkr för perioden, vilket är ett resultat av ett par enskilt framgångsrika hyresförhandlingar i samband med lokalombyggnader. Hyresrabatter utgår med 3,5 mkr under året tills ombyggnaden är klar.

Hyresbortfall p.g.a. ombyggnad för bostäder har varit cirka 0,6 mkr högre än budget, vilket till stor del beror på senareläggning av återflytt i Daedalus p.g.a. byggstörningar.

Hyresbortfall p.g.a. ombyggnad för lokaler och outhyrat har blivit högre med 0,5, vilket främst är kopplat till större ombyggnadsprojekt.

Övriga intäkter blev 2,5 mkr högre än budget som till största delen består av försäkringsersättning för brand samt två större skador i lokaler som ersätts av hyresgäster.

Kostnader för fastighetsskötsel är lägre än budget med cirka 2,3 mkr. Avvikelsen beror bl a på att vissa kostnader förväntas att komma under hösten. Vi har även fått nya avtal för Anticimex och hiss som blivit lägre mot budgeterat.

Kostnader för akuta reparationer har överstigit budget med 1,3 mkr för perioden, vilket förklaras av många vattenskadur.

Kostnader för planerade reparationer blev 6,6 mkr lägre än budget. Flera åtgärder har ännu inte genomförts och kommer att påbörjas under hösten.

Taxebundna kostnader ligger i linje med budget.

Personalkostnader för tjänstemän har varit 0,4 mkr lägre än budget som beror på delvis på kostnader som ännu inte har inkommit.

Administrativa kostnader är lägre mot budget med 2,3 mkr som främst beror på lägre konsultkostnader som förväntas att komma under hösten.

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.

#### **Prognos 2**

Prognostiserat resultat blir 56,4 mkr jämfört mot 53,6 mkr i budget och jämfört mot 55,5 mkr i prognos 1.

Intäkter förväntas bli cirka 2 mkr högre mot budget och 0,9 mkr mot prognos 1. Främst beror det på övriga intäkter som består av till största del försäkringsersättning samt ersättning för underhåll i lokal. Vi har även högre lokalhyresintäkter som delvis har utjämnats för lägre intäkter för bostäder orsakat ej uppnådd hyreshöjning samt minskade hyresintäkter p.g.a av ombyggnad för både bostäder och lokaler.




Vårt driftnetto förväntas bli 3,1 mkr högre mot budget och 1,1 mkr mot prognos 1.

Investeringsvolymen prognostiseras till 187 mkr, vilket är 3 mkr högre mot budget och 15 mkr lägre mot prognos 1. Det beror främst på att delar i två stora projekt är framflyttade till 2019. Daedalus med ca 8,9 mkr och Lilla Katarinaberg med ca 9,3 mkr.







Det har även 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**

Utfallet i AMI för 2018 har gått ner från 86 till 73, vilket är kraftig försämring. En del åtgärder är vidtagna under våren. Genomförande av handlingsplan sker löpande.




Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Periodens budget	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2017
  Aktivt medskapandex AMI (Stadens undersökning)	Tertial	73		85		86
 Sjukfrånvaro, %, rull 12-mån	Tertial	3,7				1,8

## 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	863				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	<b>2018-09-11</b> Varumärkesarbetet fortsätter. Nytt skyltprogram är framtaget och skyltarna byts efterhand. Arbetet pågår med strategier för öka vår tillgänglighet mot kund.
 Genomföra trygghetsronderingar i allmänna utrymmen och trädgårdar för att förbättra belysning och skalskydd.	2018-01-01	2018-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2018-09-11</b> Rutin är framtagen för trygghetsrondering. Vårens trygghetsrondering är genomförd, sammanställning av åtgärder pågår. Under hösten planeras ny trygghetsrondering.
 Genomföra "kampanj" av säkersåtgärder på tillvalslistan	2017-01-01	2018-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2018-09-11</b> Ny tillvalslista är framtagen och en del av säkerhetsåtgärderna är förhandlade med HGF och erbjuds nu till våra hyresgäster.

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Uppföljningsansvarig	Analys
🟢 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	<b>2018-09-11</b> Veckovisa teammöten genomförs med fastställd agenda. Uppföljning sker av nyckeltal kopplade till kundcenterärenden. Åtgärder till följd av uppföljningen har genomförts, bl a har ökning av ronderingar genererat i minskat antal fel i allmänna utrymmen.
🟢 Genomföra lägenhetsunderhåll i 40 lägenheter.	2017-01-01	2018-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2018-09-11</b> 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	<b>2018-09-11</b> Sker kontinuerligt 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	<b>2018-09-11</b> Utförs enligt plan.
🟢 Ta fram en informationspärm för bostad och lokalhyresgäster (digitalt och fysisk).	2018-01-01	2018-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2018-09-11</b> Lokalpärmen är klar och publiceras när Stadsholmen nya hemsida är klar. Planerat till den 24/9-2018.
🟢 Implementera nya branschanpassade avtalsmallar för kommersiella lokaler	2018-01-01	2018-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2018-09-11</b> 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	<b>2018-09-11</b> Arbete pågår, nya hemsidan kommer publiceras till den 24/9.

## 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>2018-09-11</b> Hittills i år har 39 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	
🟢 Genomföra en trädgårdsatsning på ett par gårdar med helhetsperspektiv (planteringar, gångar, murar, uteplatser mm) i samråd med hyresgästerna.	2018-01-01	2018-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2018-09-11</b> Tre projekt, renovering av kallmurar har genomfört med mycket bra resultat. Ytterligare ett stort projekt på malmsgårdvägen kommer påbörja under året. Samråd inleds i oktober.

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Uppföljningsansvarig	Analys
🟢 Inventera våra grovsoprum och se över möjligheterna att utöka antalet fraktioner	2018-01-01	2018-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2018-09-11</b> Flera soprum har fått utökat antal fraktioner och en miljöstuga har tillskapats.
✅ Vi ska genomföra temperaturmätning vid alla lägenhetsbesök under perioden oktober till mars	2017-01-01	2017-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2018-09-11</b> 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	<b>2018-09-11</b> Pilotprojektet är uppstartat och löper enligt plan. Projekt ska vara klart under december 2018.
🟢 Genomföra planerat yttre underhåll i cirka 65 fastigheter.	2016-01-01	2018-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2018-09-11</b> I enlighet ned plan

## 2.4 Vi är lönsamma

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Uppföljningsansvarig	Analys
✅ Ekonomisk uppföljning månadsvis genom bovärd- och förvaltar rapporter	2017-01-01	2017-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2018-09-11</b> Systematiserad uppföljningsmodell är införd, uppföljning sker månadsvis bortsett från sommarmånaderna.
✅ Arbeta strukturerat med den långsiktiga hyresutvecklingen på lokalsidan	2017-01-01	2017-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2018-09-11</b> 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	<b>2018-09-11</b> Uppföljning sker månadsvis med undantag för sommaren.
✅ Beslutsunderlag ska tas fram för alla åtgärder >100 tkr	2017-01-01	2017-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2018-09-11</b> Alla projekt över 100 tkr har beslutsunderlag
✅ Analys av underhållsbehov för kommande 10 år	2017-01-01	2017-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2018-09-11</b> 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	<b>2018-09-11</b> Samordningsmöte är skapat för att ökat samarbete. Stadsholmen kommer ingå i Svenska Bostäders Verksamhet arbete.
✓ Alla medarbetare ska ha en handlingsplan med mätbara mål med aktiviteter som följs upp månadsvis	2017-01-01	2017-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2018-09-11</b> 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
	<b>Analys</b> För att undvika risken, kommer vi internt arbeta med värderingar och förhållningssätt mot varandra och våra kunder under hösten.			
	 Beroende av entreprenörer	3	3	9
<b>Analys</b> Merparten av allt praktiskt arbete utförs av entreprenörer. Entreprenörernas kompetens, servicevilja och kundbemötande spelar stor roll för hur vi uppfattas. Bättre entreprenörsuppföljning.				
Vi har hållbara och trygga bostadsmiljöer	 Avvägning mellan hyresgästers önskemål och varsamhet och kulturhistoriska hänsyn	2	4	8
	<b>Analys</b> 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. Som stöd används vår bok.			
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
	<b>Analys</b> Som befarat har vi haft en stor volym av vattenskador under perioden och inget tyder på att det kommer minska. Stora delar av vårt bestånd är i behov av stambyte. Ett strategiskt val har gjort att övergå från totalombyggnad till stambyte för att kortsiktigt kunna öka volymen av stambyten.			
Vi är lönsamma	 Beroende av utvecklingen på lokalmarknaden	2	3	6
	<b>Analys</b> Just nu är lokalmarknaden förhållande stabil och våra lokalintäkter ökar.			
	 Osäker kostnadsutveckling	3	3	9
	 Stora lokalobjekt som hyrs av en hyresgäst	2	4	8
Vi har en av Sveriges bästa arbetsplatser	 Hög personalomsättning	2	4	8

# SUMMERAD RESULTATRÄKNING (Tkr)

Bilaga 2

## Prognos 2

	Ack Utfall	Ack Budget	Diff Utf/Bud	Helår Budget	Helår Prog	Diff Prog/bud
Hyresintäkter bostäder	97000	97451	-451	145 174	145 512	338
Hyresintäkter lokaler	121725	119565	2160	183 748	183 720	-28
Hyresintäkter bilplatser	1473	1379	94	2 069	2 069	0
Intäktssreduktioner	-10006	-6927	-3079	-14 631	-14 631	0
Övriga förvaltningsintäkter	2724	107	2617	2 160	2 747	587
<b>Summa Intäkter</b>	<b>212 916</b>	<b>211 575</b>	<b>1 341</b>	<b>318 520</b>	<b>319 417</b>	<b>897</b>
Fastighetsskötsel	20876	22961	2085	33 979	32 809	1 170
Reparationer	53230	57262	4032	84 938	86 020	-1 082
Taxebundna kostnader	25835	25759	-76	39 610	39 533	77
Administration	15844	18690	2846	28 062	28 060	2
<b>Summa Driftkostnader</b>	<b>115 785</b>	<b>124 672</b>	<b>8 887</b>	<b>186 589</b>	<b>186 422</b>	<b>167</b>
<b>Driftnetto exkl markavg. o f-skatt</b>	<b>97 131</b>	<b>86 903</b>	<b>10 228</b>	<b>131 931</b>	<b>132 995</b>	<b>1 064</b>
Markavgifter	18401	18456	55	27 712	27 712	0
Fastighetsskatt	10735	10709	-26	16 063	16 063	0
<b>Driftnetto Fastighetsförvaltning</b>	<b>67 995</b>	<b>57 738</b>	<b>10 257</b>	<b>88 156</b>	<b>89 220</b>	<b>1 064</b>
Fastighetsavskrivningar	15517	15754	237	24 240	24 240	0
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>52 478</b>	<b>41 984</b>	<b>10 494</b>	<b>63 916</b>	<b>64 980</b>	<b>1 064</b>
Finansiella poster	5580	5910	330	8 400	8 640	-240
<b>OPERATIVT RESULTAT</b>	<b>46 898</b>	<b>36 074</b>	<b>10 824</b>	<b>55 516</b>	<b>56 340</b>	<b>824</b>

**Prognos-2, 2018****Bilaga 2**

<b>Investeringar, Tkr</b>	<b>Ack utfall jan-april</b>	<b>Budget helår</b>	<b>Prognos 2</b>
Större ombyggnader, helombyggnad	110 902	161 492	158 959
Mindre upprustningar	16 702	22 406	27 011
<b>Summa</b>	<b>127 604</b>	<b>183 898</b>	<b>185 970</b>

**BALANSRÄKNING**

<b>Mkr</b>	<b>Bokslut 2017</b>	<b>Prognos 2 2018</b>
Anläggningstillgångar	1 284 343	1 446 102
Övriga omsättningstillgångar	29 141	21 079
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 313 484</b>	<b>1 467 181</b>
Eget kapital	321 817	367 921
Avsättningar/minoritet etc	113 702	123 939
Långfristiga skulder	224	224
Kortfristiga skulder	877 741	975 097
<b>Summa skulder o eget kap.</b>	<b>1 313 484</b>	<b>1 467 181</b>
<b>Soliditet %</b>	<b>20,1%</b>	<b>20,0%</b>