



Handläggare: Fredrik Juhnell
Telefon: 08-508 365 55

Till styrelsen

Bokslut tertial 1 och prognos 1 för 2019

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Stadsholmen beslutar följande.

1. Redogörelsen av utfallet för tertial 1 2019 godkänns.
2. Resultat- och investeringsprognos 1 för helåret 2019 godkänns.

Stockholm den 29 maj 2019

Pelle Björklund
VD

Ärendet

Resultatet efter finansiella poster för tertial 1 uppgår till 2,2 mnkr, jämfört med budget om 17,5 mnkr. Investeringsutfallet för perioden uppgår till 48 mnkr.

Prognos 1 för helåret 2019 indikerar på ett operativt resultat om 44,2 mnkr, vilket avviker negativt mot budget med c:a 21 mnkr. Prognostiserat investeringsutfall för helåret uppgår till 138,3 mnkr, vilket är 21,3 mnkr högre än budget. I övrigt hänvisas till bilaga 1 (tertrialrapport)

Bilaga

1. Tertialrapport
-



STADSHOLMEN

Tertialrapport april 2019

Stadsholmen













1 Mål/Nyckeltal

1.1 Vi är bäst på hyresrätt i Stor-Stockholm

Resultatet från årets kundenkät presenteras i augusti, men bedömningen i dagsläget är att vi ska uppfylla våra uppsatta mål. Framför allt genom att vi fortsätter jobba löpande och strukturerat med vår kommunikation samt den förebyggande ronderingen.

Vi har bra kontroll och löpande dialog med våra viktiga skötselentreprenörer inom städ, utemiljö och avfallshantering vilket vi tror är nyckeln till ett starkare enkätresultat jämfört med förra året.





Utöver detta har vi fokuserat på servicebesök hos de viktigaste lokalhyresgästerna, i syfte att stärka kundrelationerna och kunna fånga upp eventuella tveksamheter.

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2018
  Serviceindex, bostäder	Tertial		82,5	82,5	81,9
  Produktindex, bostäder	Tertial		78	78	77,6
  Serviceindex lokaler	Tertial		82,5	82,5	82,9
  Produktindex lokaler	Tertial		79,5	79,5	79,5
 Antal samtal till boförmedlare/kund tjänst	Månad	53			60
 Anträffbarhet boförmedlare, %	Månad	58,5	80		63,3
 Vakanser, lokaler %	Månad	1,5			1,3
 Antal avhysningar	Månad	0			0

1.2 Vi har hållbara och trygga bostadsmiljöer

Stadsholmens fastigheter är attraktiva ur många aspekter inte minst med sina lägen och de kulturhistoriska miljöerna. Stadsholmens har högt trygghetsindex. Att hitta trygga skalskydd som är förenade med varsam byggnadsvård kräver individuell hantering. Arbetet med trygghetsåtgärder i källare, vindar och allmänna utrymmen fortsätter. Många hyresgäster har valt vårt säkerhetspaket för lägenhetsdörrar infördes under 2018.

Vi fortsätter att utveckla arbetet med störningar och oriktiga hyresförhållanden i syfte att öka den upplevda tryggheten och den generella trivseln bland boende. Utöver detta har vi haft trygghetsvandringar för att med enkla medel kunna skapa en tryggare boendemiljö utomhus och i allmänna utrymmen.

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2018
  Värmeanvändning, kWh/kvm, rull 12-mån	Månad		190	190	190
  Trygghetsindex, bostäder	Tertial		80,5	80,5	80,3





1.3 Vi bygger nytt, mycket och bra

Återflyttning har skett i delar av kv. Daedalus i Gamla stan efter ca 3 års omfattande renovering med grundförstärkning. Hela renoveringen är klar våren 2020.

Under maj flyttar hotell Nofo in i ca 2000 kvm nyrenoverade ytor i kv. Sturen minsta efter ca 2 års renovering.

Omställning från helombyggnad till stambyte är påbörjad i två projekt på Mariaberget. informationsmöte och samrådsmöte har genomförts med hyresgästerna med bra resultat. Upphandling pågår och projekten kommer genomföras under hösten/vinter.

I kv. Lilla Katrineberg (Liljeholmen) pågår stambyte, kök- och badrums-renovering som kommer färdigställas runt årsskiftet.

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2018
  Antal påbörjade lägenheter i helombyggnader, ack	Tertial	0	0	0	1
  Antal färdigställda lägenheter i helombyggnader, ack	Tertial	18	18	18	10

1.4 Vi är lönsamma

Operativt resultat första tertialet 2019 uppgår till 2,2 mnkr, jämfört med en budget på 17,5 mnkr. Driftnettot ligger 3 mnkr över budget och fastighetsavskrivningar och finansiella poster ligger 19 mnkr över budget.

Prognosen för helåret justeras ned från 65 mnkr till 44 mnkr.







Drift

Den identifierade effekten på årsbudgeten är ca 21 mkr lägre resultat än budgeterat. De stora avvikande posterna är nedskrivning av kv. Daedalus med 20 mkr och tidigare lagd avskrivning med 1,4 mkr. Hyresintäkterna för bostäder är ca 750 tkr högre budgeterat för helåret..

Nedskrivningen med 20 mkr innebär att resultatet för helåret minskar med motsvarande belopp till 44,1 mkr. För att nå resultatet om 44,1 krävs neddragning med drygt 1 mkr. Vi gör bedömningen att detta ska vara möjligt genom att skjuta fram några av höstens planerade reparationer.

Investeringar

Den totala avvikelserna för investeringsprojekten är 21,3 mkr högre än budget. De stora förändringarna sker i de större ombyggnadsprojekten kv. Daedalus och Lilla Katrineberg .Den ökande investeringsvolymen beror framförallt på snabbare tempo och högre anbud än kalkylerat.

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2018
  Resultat efter finansiella poster, tkr	Månad	2 230	65 157	44 191	54 909
 Investeringar under året, mkr	Månad	48	117	138	192
  Driftnetto exkl markavgifter och fastighetsskatt, mnkr	Månad	48 mnkr	148 mnkr	148 mnkr	131 mnkr
 Antal bostäder utan intäkt (månadsutfall)	Månad	48			45

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2018
● Kostnad för processförluster (3081) ack, tkr	Månad	82			68
● Kostnad för tomställda bostäder (3084) ack, tkr	Månad	1 912			5 503
● Antal inkassokrav, bostad och lokal, ack	Månad	116			318
■ Utestående fordringar, % av debiterat	Kvartal				9
■ Konstaterade hyresförluster, tkr (kto 6351)	Kvartal				117

1.4.1 Ekonomitabell

SUMMERAD RESULTATRÄKNING (Tkr) Prognos 1

	Ack utfall	Ack budget	Diff utf/bud	Helår budget	Helår prog	Diff prog/bud
Hyresintäkter bostäder	49 697	49 513	184	148 539	149 489	950
Hyresintäkter lokaler	62 036	63 046	-1 010	189 138	189 138	0
Hyresintäkter bilplatser	758	751	7	2 254	2 254	0
Intäktreduktioner	-4 771	-3 012	-1 759	-9 036	-9 036	0
Övriga förvaltningsintäkter	191	237	-46	712	712	0
Summa Intäkter	107 911	110 535	-2 624	331 607	332 557	950
Fastighetsskötsel	11 359	12 106	747	32 755	32 976	-221
Reparationer	22 161	27 345	5 184	82 035	81 951	84
Taxebundna kostnader	17 144	16 387	-757	40 025	40 325	-300
Administration	9 090	9 620	531	28 861	29 252	-391
Summa Driftskostnader	59 754	65 458	5 705	183 676	184 504	-828
Drifnetto exkl markavg o fa-skatt	48 157	45 077	3 081	147 931	148 053	122
Markavgifter	9 323	9 422	99	28 265	28 265	0
Fastighetsskatt	6 130	6 288	158	18 865	18 715	150
Drifnetto Fastighetsförvaltning	32 704	29 367	3 338	100 801	101 073	272
Fastighetsavskrivning	28 107	9 139	-18 969	27 416	48 805	-21 389
BRUTTORESULTAT	4 597	20 228	-15 631	73 385	52 268	-21 117
Finansiella poster	2 367	2 743	376	8 228	8 077	151
OPERATIVT RESULTAT	2 230	17 485	-15 255	65 157	44 191	-20 966

Prognos-1, 2019
Investering och balansräkning

	Ack utfall jan-april	Budget helår	Prognos 1
Investeringar, tkr			
Större ombyggnader, helombyggnad	43 029	99 932	121 249
Mindre upprustningar	5 248	17 112	17 099
Summa	48 277	117 044	138 348




Balansräkning, tkr	Bokslut 2018	Prognos 1 2019
Anläggningstillgångar	1 452 220	1 556 147
Omsättningstillgångar	23 801	24 042
Summa tillgångar	1 476 021	1 580 189
Eget kapital och obeskattade reserver	356 482	391 217
Avsättningar	117 889	147 346
Långfristiga skulder	224	224
Kortfristiga skulder	1 001 426	1 041 402
Summa skulder och eget kapital	1 476 021	1 580 189
Soliditet %	24,0	24,6

1.5 Vi har en av Sveriges bästa arbetsplatser

I Aktivt medskapandeindex (AMI) enkäten får vi ett resultat på 83, Vi når inte riktigt det högt satta målet på 85. Resultatet visar att Ledarskap och Motivation har ökat och ett försvagat resultat gällande Styrning. Frågor som utmärker sig positivt är bland annat de som är kopplat till visat förtroende från chefen, förutsättningar att ta ansvar och öppenhet för idéer och förslag. Utvecklingspotentialen varierar en del mellan teamen men gemensamma utmaningar ligger i frågorna om lönekriterier, hur vi prövar nya arbetssätt och uppföljning av mål.

Vissa av dessa frågor har vi redan definierat i vår handlingsplan från Great Place To Work, andra kommer vi behöva lägga nytt fokus på. Resultatet är förmedlat på övergripande nivå till personalen och vi kommer under maj att gå igenom det i detalj med hela Stadsholmen och skapa en öppen dialog med teamen kring styrkor och svagheter.

Fokus i övrigt ligger på att arbeta med värderingar och Stadsholmen ledord.

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2018
  Aktivt medskapandeindex AMI (Stadens undersökning)	Tertial	83	85	83	73
 Sjukfrånvaro, %, rull 12-mån	Tertial	1,6			3,7



1.6 Fastighetsinformation

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2018
■ Yta bostäder, vägd, tusentals kvm	Månad	110			110
■ Yta lokaler, vägd, tusentals kvm	Månad	89			89
■ Totalyta, vägd, tusentals kvm	Månad	200			200
■ Antal lägenheter	Månad	1 633			1 633
■ Antal lokaler	Månad	867			865
■ Antal bilplatser	Månad	70			70

2 Aktiviteter

2.1 Vi är bäst på hyresrätt i Stor-Stockholm





Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Aktivitetsansvarig	Analys
<p>▶ Förstärka kundfokus genom vårt varumärkesarbete för att leva upp till våra löften om att vara pålitliga, respektfulla och passionerade i vårt arbete.</p>	2019-01-01	2019-12-31	Fredrik Juhnell	<p>2019-05-06 Nytt skyltprogram är framtaget och skyltarna byts efterhand. Arbete pågår med strategier för öka vår tillgänglighet mot kund</p>
<p>▶ Genomföra trygghetsronderingar i allmänna utrymmen och trädgårdar för att förbättra belysning och skalskydd 2ggr/år</p>	2019-01-01	2019-12-31	Fredrik Juhnell	<p>2019-05-06 Vårens trygghetsrondering och efterföljande åtgärder är genomförda.</p>
<p>▶ Säkerställa och utveckla kvalitén i verksamheten genom veckovisa Team-möten där "kundvisaren" med operativa nyckeltal för kundcenterärenden följs upp.</p>	2019-01-01	2019-12-31	Fredrik Juhnell	<p>2019-05-06 Veckovisa team-möten 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.</p>
<p>▶ Utveckla digitala tjänster på webbplatsen för att förbättra kommunikationen med våra hyresgäster.</p>	2019-01-01	2019-12-31	Fredrik Juhnell	<p>2019-05-06 Fler funktioner för att kvalitetssäkra lokaluthyrningsprocessen är genomförda. Ytterligare funktioner planeras för att förbättra kommunikation med våra hyresgäster.</p>
<p>▶ Ta fram en struktur för gårdssamråd och genomföra 1 gårdssamråd per bovårdsområde</p>	2019-01-01	2019-12-31	Fredrik Juhnell	<p>2019-05-06 Arbete pågår bedöma vara klart under hösten.</p>
<p>▶ Lokalförhandlingarna och bovärden ska gemensamt besöka de 20 viktigaste lokalhyresgästerna i syfte att</p>	2019-01-01	2019-12-31	Fredrik Juhnell	<p>2019-05-06 Besöks utförs löpande.</p>

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Aktivitetsansvarig	Analys
stämman av behov, önskemål och stärka relationer.				
 Ta fram digital bostadspärm för bostadshyresgäster.	2019-01-01	2019-12-31	Fredrik Juhnell	2019-05-06 Lokalpärmerna är klar och kommer inom kort publiceras på Stadsholmen nya hemsida
 Implementera fastighetsägarnas avtalsmallar för lokalavtal som en anpassning inför nytt verksamhetssystem (Fast2)	2019-01-01	2019-12-31	Fredrik Juhnell	2019-05-06 Arbete med anslutning till fastighetsägarna avtalsmallar har påbörjats och är klart före sommaren..
 Utveckla digitala tjänster på hemsidan med fokus på ärendehantering och information till våra hyresgäster.	2019-01-01	2019-12-31	Fredrik Juhnell	2019-05-06 Vidareutveckling pågår.



2.2 Vi har hållbara och trygga bostadsmiljöer

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Aktivitetsansvarig	Analys
 Genomföra en större trädgårdsombyggnad på Malmgårdsvägen som kan användas som ett framtida referensträdgård utifrån ett kulturhistoriskt perspektiv	2019-01-01	2019-12-31	Fredrik Juhnell	2019-05-06 Planeringen är klar och arbetet är beställt för utförande innan sommaren.
 Inventera våra grovsoprum och se över möjligheterna att utöka antalet fraktioner	2019-01-01	2019-12-31	Fredrik Juhnell	2019-05-06 Inventeringen är klar, några åtgärder kvarstår.
 Ta fram modell för uppföljning av projekt ur ett kulturhistoriskt perspektiv	2019-01-01	2019-12-31	Fredrik Juhnell	2019-05-06 Arbetet startar upp under våren.

2.3 Vi bygger nytt, mycket och bra

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Aktivitetsansvarig	Analys
  Utveckla och implementera vår modell för stambyten (Mariabergslyftet).	2017-01-01	2019-12-31	Fredrik Juhnell, Jenny Berglund	2019-05-06 Två stambytesprojekt genomförs under 2019. Informationsmöten och samrådsmöten med hyresgästerna har genomförts. Upphandling pågår, genomförande ska ske under hösten.
  Genomföra inventering på Åsöberget för att uppdatera underhållsplanen.	2019-01-01	2019-12-31	Fredrik Juhnell	2019-05-06 Inventering genomförd, sammanställning och analys kvarstår.

2.4 Vi är lönsamma

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Aktivitetsansvarig	Analys
 Ekonomisk uppföljning månadsvis genom bovärd- och förvaltar rapporter	2019-01-01	2019-12-31	Fredrik Juhnell	2019-05-06 Pågår.
 Arbeta strukturerat med den långsiktiga hyresutvecklingen för lokaler. Ta fram rikthyror för olika områden och användning.	2019-01-01	2019-12-31	Fredrik Juhnell	2019-05-06 Rikthyror är framtagna på områdesnivå för olika lokaltyper. Implementering sker löpande vid

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Aktivitetsansvarig	Analys
				villkorsändringar.
▶ Genomföra ekonomisk uppföljning på alla driftsprojekt	2019-01-01	2019-12-31	Fredrik Juhnell	2019-05-06 Alla projekt följs upp månadsvis.
▶ Analys av underhållsbehov för kommande 10 år	2019-01-01	2019-12-31	Fredrik Juhnell	2019-05-06 Delvis påbörjat.
▶ Genomföra analys av kostnaderna för inre underhåll.	2019-01-01	2019-12-31	Fredrik Juhnell	2019-05-06 Ej påbörjat, inplanerat under hösten.
▶ Arbeta mer aktivt med fakturagranskning	2019-01-01	2019-12-31	Fredrik Juhnell	2019-05-06 Sker löpande.

2.5 Vi har en av Sveriges bästa arbetsplatser

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Aktivitetsansvarig	Analys
▶ Alla medarbetare ska ha en handlingsplan med mätbara mål med aktiviteter som följs upp månadsvis.	2019-01-01	2019-12-31	Fredrik Juhnell	2019-05-06 Alla medarbetare har haft utvecklingssamtal där handlingsplaner med aktiviteter kopplade till verksamhetsplanen är upprättade.
▶ Genomföra en översyn av Stadsholmens ledord och förankra med alla medarbetare.	2019-01-01	2019-12-31	Fredrik Juhnell	2019-05-06 Arbetet genomförs under hösten.
▶ Ta fram en utbildning för alla medarbetare anpassad till vårt kulturhistoriska uppdrag	2019-01-01	2019-12-31	Fredrik Juhnell	2019-05-06 Arbetet pågår och kommer vara klart höst/vintern.

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
	Analys Arbete pågår med värderingar och förhållningssätt mot varandra och våra kunder.			
	■ Beroende av entreprenörer	3	3	9
	Analys Merparten av allt praktiskt arbete utförs av entreprenörer. Entreprenörernas kompetens, servicevilja och kundbemötande spelar stor roll för hur vi uppfattas. Alla nya entreprenören får genomgång av Stadsholmens uppdrag och värderingar.			
Vi har hållbara och trygga bostadsmiljöer	■ Avvägning mellan hyresgästers önskemål och varsamhet och kulturhistoriska hänsyn	4	2	8
	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. Byggnadsvårdutbildning genomförs kontinuerligt			
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

Övergripande mål	Risk	Konsekvens	Sannolikhet	R-tal
	<p>Analys 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. Det kommer ta många år innan våra akuta reparationskostnader minskar.</p>			
Vi är lönsamma	<p>■ Beroende av utvecklingen på lokalmarknaden</p>	3	3	9
	<p>Analys Just nu är lokalmarknaden förhållande stabil och våra lokalintäkter ökar. Viss oro finns för vissa butiksegment</p>			
	<p>Osäker kostnadsutveckling</p>			
	<p>■ Stora lokalobjekt som hyrs av en hyresgäst</p>	3	3	9
	<p>Analys Vi 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.</p>			
Vi har en av Sveriges bästa arbetsplatser	<p>■ Hög personalomsättning</p>	4	2	8