



Handläggare: Fredrik Juhnell  
Telefon: 08-508 365 55

Till styrelsen

## **Bokslut tertial 2 och prognos 2 för 2019**

### **VD:s förslag till beslut**

Styrelsen för Stadsholmen beslutar följande.

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

Stockholm den 2 oktober 2019

Åsa Steen  
Tf VD

### **Ärendet**

Resultatet efter finansiella poster för tertial 2 uppgår till 32,2 mnkr, jämfört med budget om 43,7 mnkr. Investeringsutfallet för perioden uppgår till 68 mnkr.

Prognos 2 för helåret 2019 indikerar på ett operativt resultat om 42,6 mnkr, vilket avviker negativt mot budget med ca 22,5 mnkr. Prognostiserat investeringsutfall för helåret uppgår till 122 mnkr, vilket är 11 mnkr högre än budget. I övrigt hänvisas till bilaga 1 (tertrialrapport).

### **Bilaga**

1. Tertialrapport
-



# STADSHOLMEN

## **Tertialrapport augusti 2019**

---

Stadsholmen

# 1 Mål/Nyckeltal

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

Årets mätning delades ut till alla Stadsholmens hyresgäster. Tidigare år har endast hälften av hyresgästerna fått enkäten, vilket gör att jämförelse med tidigare resultat är svårt.












Resultatet från årets NKI enkät är generellt bra. Vi backar något både på service- och produktindex för lägenheter. Trygghetindex ökar något.

Inom de flesta områden ligger resultatet kvar på en hög nivå. Positivt är högre resultat på städ, utemiljö och avfallshantering. Vårt arbete med bra skötselkontroll och löpande dialog med våra viktiga skötselentreprenörer har gett ett gott resultat.

Däremot backar vi kraftigt när det gäller snöröjning och inomhustemperatur sommartid, vilket drar ner både service- och produktindex och gör att vi inte når våra mål.

På lokalsidan har vi fortsatt mycket högt resultat avseende service. Arbetet med kontinuerliga hyresgästbesök har haft god effekt. Produktindex minskar något. Ökade hyror, tomträtsavgälder ökar kravet på både produkten och service.



Fortsatt analys och arbete med åtgärder sker i budgetarbetet.



Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2018
  Serviceindex, bostäder	Tertial	81,1	82,5		81,9
  Produktindex, bostäder	Tertial	77,1	78		77,6
  Serviceindex lokaler	Tertial	82,3	82,5		82,9
  Produktindex lokaler	Tertial	78,8	79,5		79,5
 Antal samtal till boförmedlare/kundtjänst	Månad	65			60
 Vakanser, lokaler %	Månad	1,3			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 som 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	189	190		190

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2018
  Trygghetsindex, bostäder	Tertial	80,6	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, etapp 2 återflyttar i november. Hela renoveringen och alla hyresgäster kommer vara återflyttade under våren 2020.

I maj flyttade hotell Nofo in i ca 2000 kvm nyrenoverade ytor i kv. Sturen Minsta efter ca 2 års renovering.

Omställning från helombyggnad till stambyte är påbörjat i två projekt på Mariaberget. Informationsmöte och samrådsmöte har genomförts med hyresgästerna. Ramavtalsentreprenör för delar av Mariabergslyftet är upphandlad. Inventering och informationsmöten startar i ytterligare 6 fastigheter under hösten.

I kv. Lilla Katrineberg (Liljeholmen) pågår stambyte, kök- och badrums-renovering som kommer vara klart vid årsskiftet.

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2018
  Antal påbörjade lägenheter i helombyggnader, ack	Tertial	0	0		1
  Antal färdigställda lägenheter i helombyggnader, ack	Tertial	18	18		10
 Investeringar i Stadsholmen	Tertial	68 mkr	111 mkr	122 mkr	192

### 1.4 Vi är lönsamma

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

Periodens resultat är 11,5 mkr sämre än budgeterat. Den stora försämringen av resultatet beror på den tidigare gjorda nedskrivningen på 20 mkr av fastigheten Daedalus 5 i Gamla Stan.

#### Intäkter

Periodens intäkter är 2,7 mkr lägre än budgeterat.

#### Bostäder och bilplatser

Orsaken till avvikelsen beror dels på att kostnaden för outhyrda objekt har blivit högre än väntat. En anledning till detta är att 38 lägenheter i kvarteret Daedalus 5 är under ombyggnad och därför inte har genererar intäkter under hela året. Återflyttning kommer att ske under våren 2020.

#### Lokaler

På lokalsidan är det några större objekt som har varit outhyrda, varav en lokal i kvarteret Memnon i Gamla Stan som påverkat resultatet negativt med 788 tkr. Denna lokal är nu uthyrd från och med kv4.

I samband med tecknandet av ett nytt och bättre hyresavtal för det ny- och ombyggda Hotel NoFo lämnades det en hyresrabatt om 250 tkr/månad, vilket har belastat periodens resultat med -1 250 tkr. Rabatten kvarstår till och med december 2019, totalt -2 250 tkr.

## Driftkostnader

På driftsidan så är utfallet lägre än budget då många av de planerade underhålls- och ombyggnadsåtgärderna kommer att genomföras under senare delen av året.

## **Avvikelse Budget Prognos 2**

Totalt sett räknar Stadsholmen med att redovisa ett resultat som är 22,5 mkr sämre än budget. Orsakerna till detta redovisas i korta drag nedan.

## Intäkter

Stadsholmens intäkter för 2019 bedöms i prognos 2 ligga 3,3 mkr lägre än budgeterat.

### Bostäder och bilplatser

Intäkterna har påverkats negativt av ombyggnader främst av kvarteret Daedalus 5, men även ett flertal andra objekt -1,0 mkr jämfört med budget.

### Lokaler

Under året har ett antal större lokaler varit outhyrda vilket påverkar resultatet negativt. Sammantaget med något högre lokalhyresnivåer ger det en justering med -1,3 mkr i prognos 2. Hyresrabatter för lokaler -1,2 mkr där den största posten avser ett nytt avtal med Hotel NoFo som tecknats till en högre hyresnivå men med en rabatt under perioden april-december i år.

(Övriga intäkter är +0,2 mkr, totalt blir skillnaden P2-budget=3,3)

## Investeringar

Årets investeringar beräknas överstiga budget med ca 10,7 Mkr. Några större projekt har blivit dyrare än beräknat bl. a. helombyggnaden av Lilla Katrineberg som överstiger budgeten med 8,7 mkr. De inkomna anbuden var väsentligt högre än beräknat. Ombyggnaden av kvarteret Daedalus 5 har också blivit dyrare än väntat. En del av budgetöverdraget kan förklaras av att innehållet i projektet har förändrats. Extrabeställningar avseende två nya restauranglokaler har gjorts med 6 respektive 3 mkr, samt att en ny sopsugsanläggning för ca 4 mkr har installerats. Ett antal andra projekt har samtidigt blivit lite billigare och några andra har senarelagts.

## Nedskrivningar

Fastigheten Daedalus 5 har skrivits ner med 20 mkr vilket inte ingick i den ursprungliga budgeten.

SB Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2018
SB ■ Resultat efter finansiella poster, tkr	Månad	32 229	65 157	42 561	54 909
■ Investeringar under året, mkr	Månad	68	111	122	192
SB ■ Driftnetto exkl markavgifter och	Månad	103,6 mnkr	148 mnkr		131 mnkr

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2018
fastighetsskatt, mnkr					
■ Antal bostäder utan intäkt (månadsutfall)	Månad	39			45
■ Kostnad för processförluster (3081) ack, tkr	Månad	193			68
■ Kostnad för tomställda bostäder (3084) ack, tkr	Månad	3 390			5 503
■ Antal inkassokrav, bostad och lokal, ack	Månad	230			318
■ Utestående fordringar, % av debiterat	Kvartal	7			9
■ Konstaterade hyresförluster, tkr (kto 6351)	Kvartal	852			117

### 1.4.1 Ekonomitabell

#### Prognos 1(Tkr)


SUMMERAD RESULTATRÄKNING	Ack utfall	Ack budget	Diff utf/bud	Helår budget	Helår prog	Diff prog/bud
Hysesintäkter bostäder	99 551	99 026	525	148 539	149 269	730
Hysesintäkter lokaler	125 453	126 092	-639	189 138	188 838	-300
Hysesintäkter bilplatser	1 685	1 503	182	2 254	2 500	246
Intäktreduktioner	-9280	-6 204	-3256	-9 036	-13 292	-4 246
Övriga förvaltningsintäkter	942	475	467	712	1 015	303
<b>Summa Intäkter</b>	<b>218 350</b>	<b>221 071</b>	<b>-2 721</b>	<b>331 607</b>	<b>332 557</b>	<b>-3 277</b>
Fastighetsskötsel	21 050	22 074	1 024	32 755	32 982	-227
Reparationer	49 911	54 690	4 779	82 035	80 707	1 328
Taxebundna kostnader	25 951	26 197	245	40 025	40 325	-300
Administration	17 797	19 241	1 443	28 861	29 102	-241
<b>Summa Driftskostnader</b>	<b>114 710</b>	<b>122 202</b>	<b>7 492</b>	<b>183 676</b>	<b>183 116</b>	<b>560</b>
<b>Drifnetto exkl markavg o fa-skatt</b>	<b>103 641</b>	<b>98 870</b>	<b>4 771</b>	<b>147 931</b>	<b>145 214</b>	<b>-2 717</b>
Markavgifter	18 804	18 843	40	28 265	28 265	0
Fastighetsskatt	12 386	12 577	191	18 865	18 715	150
<b>Drifnetto Fastighetsförvaltning</b>	<b>72 451</b>	<b>67 450</b>	<b>5 001</b>	<b>100 801</b>	<b>98 234</b>	<b>-2 567</b>
Fastighetsavskrivning	36 427	18 277	-18 150	27 416	48 572	-21 156
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>36024</b>	<b>49 172</b>	<b>-13 149</b>	<b>73 385</b>	<b>49 662</b>	<b>-23 723</b>
Finansiella poster	3 795	5 485	1 691	8 228	7 101	1127
<b>OPERATIVT RESULTAT</b>	<b>32 229</b>	<b>43 687</b>	<b>-11 458</b>	<b>65 157</b>	<b>42 561</b>	<b>-22 596</b>

## 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.

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		73
Sjukfrånvaro, %, rull 12-mån	Tertial	3,5			3,7

## 1.6 Fastighetsinformation

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2018
Yta bostäder, vägd, tusentals kvm	Månad	111			110
Yta lokaler, vägd, tusentals kvm	Månad	89			89
Totalyta, vägd, tusentals kvm	Månad	200			200
Antal lägenheter	Månad	1 635			1 633
Antal lokaler	Månad	877			865
Antal bilplatser	Månad	70			70

## 2 Aktiviteter

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

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Aktivitetsansvarig	Analys
 Förstärka kundfokus genom vårt varumärkesarbete för att leva upp till våra löften om att vara pålitliga, respektfulla och passionerade i vårt arbete.	2019-01-01	2019-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2019-09-06</b> Nytt skyltprogram är framtaget och skyltarna byts efterhand. Arbete pågår med strategier för öka vår tillgänglighet mot kund
 Genomföra trygghetsronderingar i allmänna utrymmen och trädgårdar för att förbättra belysning och skalskydd 2ggr/år	2019-01-01	2019-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2019-09-06</b> Vårens trygghetsrondering och efterföljande åtgärder är genomförda. Hösten trygghetsrondering skjuts fram.

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Aktivitetsansvarig	Analys
🟢 Säkerställa och utveckla kvalitén i verksamheten genom veckovisa Team-möten där "kundvisaren" med operativa nyckeltal för kundcenterärenden följs upp.	2019-01-01	2019-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2019-09-06</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.
🟢 Utveckla digitala tjänster på webbplatsen för att förbättra kommunikationen med våra hyresgäster.	2019-01-01	2019-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2019-09-06</b> Fler funktioner för att kvalitetssäkra lokaluthyrningsprocessen är genomförda. Ytterligare funktioner planeras för förbättra kommunikation med våra hyresgäster.
🟢 Ta fram en struktur för gårdssamråd och genomföra 1 gårdssamråd per bovårdsområde	2019-01-01	2019-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2019-09-06</b> Arbete pågår bedöma vara klart under hösten.
🟢 Lokalförhandlingarna och bovärden ska gemensamt besöka de 20 viktigaste lokalhyresgästerna i syfte att stämma av behov, önskemål och stärka relationer.	2019-01-01	2019-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2019-09-06</b> Besöks utförs löpande.
🟢 Ta fram digital bostadspärm för bostadshyresgäster.	2019-01-01	2019-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2019-09-06</b> Lokalpärmerna är klar och kommer inom kort publiceras digitalt på Stadsholmen nya hemsida
✅ Implementera fastighetsägarnas avtalsmallar för lokalavtal som en anpassning inför nytt verksamhetssystem (Fast2)	2019-01-01	2019-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2019-09-06</b> Fastighetsägarnas avtalsmallar är implementerade och används för alla lokalavtal.
🟢 Utveckla digitala tjänster på hemsidan med fokus på ärendehantering och information till våra hyresgäster.	2019-01-01	2019-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2019-09-06</b> Vidareutveckling pågår. kommer troligtvis inte vara klart förrän vår 2020

## 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	<b>2019-09-06</b> Renovering av 3 kallmurar är genomfört, uteplatser, renovering av lusthus är klart. Rabatter och buskar återstår.
🟢 Inventera våra grovsoprum och se över möjligheterna att utöka antalet fraktioner	2019-01-01	2019-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2019-09-06</b> 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	<b>2019-09-06</b> Arbetet startar upp under våren och kommer vara klart under våren 2020.



## 2.3 Vi bygger nytt, mycket och bra

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Aktivitetsansvarig	Analys
 <p>Utveckla och implementera vår modell för stambyten (Mariabergslyftet).</p>	2017-01-01	2019-12-31	Fredrik Juhnell, Jenny Berglund	<b>2019-09-06</b> Inventering och samråd pågår i två projekt. Genomförande i dessa projekt är framflyttat pga att hyresgästerna ej godkänd åtgärderna. Inventering och informationsmöte för ytterligare sex fastigheter påbörjas under hösten.
 <p>Genomföra inventering på Åsöberget för att uppdatera underhållsplanen.</p>	2019-01-01	2019-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2019-09-06</b> Inventering genomförd, sammanställning och analys kvarstår.

## 2.4 Vi är lönsamma

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Aktivitetsansvarig	Analys
<p>Ekonomisk uppföljning månadsvis genom bovärds- och förvaltar rapporter</p>	2019-01-01	2019-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2019-09-06</b> Inga månadsrapporter har gjorts under sommaren pga resursbrist.
<p>Arbeta strukturerat med den långsiktiga hyresutvecklingen för lokaler. Ta fram rikthyrer för olika områden och användning.</p>	2019-01-01	2019-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2019-09-06</b> Rikthyrer är framtagna på områdesnivå för olika lokaltyper och uppdateras kontinuerligt. Implementering sker löpande vid villkorsändringar.
<p>Genomföra ekonomisk uppföljning på alla driftsprojekt</p>	2019-01-01	2019-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2019-09-06</b> Alla projekt följs upp månadsvis med undantag för juni, juli.
<p>Analys av underhållsbehov för kommande 10 år</p>	2019-01-01	2019-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2019-09-06</b> Delvis påbörjat.
<p>Genomföra analys av kostnaderna för inre underhåll.</p>	2019-01-01	2019-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2019-09-06</b> Ej påbörjat, inplanerat under hösten.
<p>Arbeta mer aktivt med fakturagranskning</p>	2019-01-01	2019-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2019-09-06</b> Sker löpande.

## 2.5 Vi har en av Sveriges bästa arbetsplatser

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Aktivitetsansvarig	Analys
<p>Alla medarbetare ska ha en handlingsplan med mätbara mål med aktiviteter som följs upp månadsvis.</p>	2019-01-01	2019-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2019-09-06</b> Alla medarbetare har haft utvecklingssamtal där handlingsplaner med aktiviteter kopplade till verksamhetsplanen är upprättade. Uppföljning sker regelbundet

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Aktivitetsansvarig	Analys
🟢 Genomföra en översyn av Stadsholmens ledord och förankra med alla medarbetare.	2019-01-01	2019-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2019-09-06</b> Arbetet genomförs under hösten.
🟢 Ta fram en utbildning för alla medarbetare anpassad till vårt kulturhistoriska uppdrag	2019-01-01	2019-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2019-09-06</b> 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
	<b>Analys</b> Arbete pågår med värderingar och förhållningssätt mot varandra och våra kunder.			
	🟡 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. 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
	<b>Analys</b> För att uppfattas som attraktiv hyresvärd är det är 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
	<b>Analys</b> 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.			
Vi är lönsamma	🟡 Beroende av utvecklingen på lokalk marknaden	3	2	6
	<b>Analys</b> Just nu är lokalk marknaden förhållande stabil och våra lokalintäkter ökar. Viss oro finns för vissa butiksegment			
	Osäker kostnadsutveckling			
	🟡 Stora lokalobjekt som hyrs av en hyresgäst	3	3	9
	<b>Analys</b> 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.			
Vi har en av Sveriges bästa arbetsplatser	🟡 Hög personalomsättning	4	2	8