



Handläggare: Fredrik Juhnell  
Telefon: 08-508 365 55

Till styrelsen

## **Tertialbokslut 2 jämte prognos 2 för 2020**

### **VD:s förslag till beslut**

Styrelsen för Stadsholmen beslutar följande.

1. Tertialbokslut 2 jämte prognos 2 för 2020 godkänns.

Vällingby den 5 oktober 2020

Stefan Sandberg  
VD

### **Ärendet**

Bolagets helårsprognos över resultat efter finansiella poster uppgår till 64 mnkr, jämfört med budget om 63 mnkr. Det är en väsentlig förbättring jämfört med prognosen i rapporten för tertial 1, vilket främst förklaras av att rabatter för lokalhyror med anledning av Covid-19 inte förväntas bli lika höga som i tidigare prognos.

Resultatet efter finansiella poster per 2020-08-31 uppgår till 49 mnkr, jämfört med budget om 42 mnkr.

Investeringsprognos för helåret uppgår till 107 mnkr, jämfört med 103 mnkr i budget. Orsaken till detta är främst att åtgärder i vissa projekt som i budgeten var planerade till 2021 nu har tidigarelagts till 2020. En fördjupad beskrivning finns i bilaga 1.

### **Bilagor**

1. Tertialrapport 1 inklusive resultat- och investeringsprognos
-



**STADSHOLMEN**

## **Tertialrapport 2-2020**

---

Stadsholmen

# 1 Mål/Nyckeltal













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

Resultatet från årets kundenkät presenterades i augusti. Stadsholmen når sitt högsta resultat genom tiderna både när det gäller service och produkt för både bostäder och lokaler. Detta är ett resultat av att vi arbetar löpande och strukturerat med vår kommunikation samt förebyggande ronderingar. Vi har bra kontroll och löpande dialog med våra viktiga skötselentreprenörer inom städ, utemiljö och avfallshantering vilket är en förutsättning för att leverera ett rent, snyggt och tryggt fastighetsbestånd.

Områden där vi gått framåt är bl a information och kommunikation till våra hyresgäster, vilket varit särskilt viktigt under rådande pandemi. Hyresgäster upplever också bättre värmekomfort och ger oss högre betyg på skötsel av trädgård och utemiljö, vilket är områden där särskilda satsningar gjorts de senaste åren.

Det finns fortfarande områden där vi kan bli bättre, såsom hantering av felanmälan, möjlighet till källsortering och säkerhet mot inbrott i förråd/lägenheter.

Trots att många av våra lokalyresgäster har ekonomiska svårigheter och är behov av mycket hjälp under pandemin har vi ökat vårt serviceindex för lokaler. Särskilt glädjande är att vi gått framåt på frågor kopplade till bemötande.

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2019
  Serviceindex, bostäder	Tertial	83,4	81,5		81,1
  Produktindex, bostäder	Tertial	78,8	77,5		77,1
  Serviceindex lokaler	Tertial	84,3	82,5		82,3
  Produktindex lokaler	Tertial	77,7	79		78,8
 Antal samtal till boförmedlare/kundtjänst	Månad				49
 Anträffbarhet boförmedlare, %	Månad				33,3
 Vakanser, lokaler %	Månad	1,7			1,4
 Antal avhysningar	Månad	1			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.

Vi fortsätter att utveckla arbetet med störningar och oriktiga hyresförhållanden i syfte att öka den upplevda tryggheten och den generella trivselsn bland boende.

I mars infördes en trygghetsvård som nattetid ronderar i Gamla stan i syfte att minska klotter och öka tryggheten. Vi har under tidig höst medverkat till att göra en stor klotterinventering i Gamla stan och nu fortsätter arbetet tillsammans med fastighetsägarna och föreningen Ett hållbart & lustfyllt Gamla stan.

Enligt enkäten känner sig våra hyresgäster trygga i sin lägenhet och sitt område, och de har bra kontakt med grannarna. Vi fortsätter att arbeta med säkerhetsåtgärder i lägenhetsdörrar och förråd för att ytterligare öka tryggheten.

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2019
 Antal påbörjade utredningar avseende oriktiga hyresförhållanden.	Tertial		30		
  Värmeanvändning, kWh/kvm, rull 12-mån	Månad	186	190		190,4
  Trygghetsindex, bostäder	Tertial	81,5	80,5		80,6
 Radon (egenkontroll)	Tertial	100 %	100 %		
 OVK (egenkontroll)	Tertial	99 %	100 %		

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2019
 Legionella (egenkontroll)	Tertial	100 %	100 %		
 Inomhusmiljöärenden hos miljöförvaltningen	Tertial	0	0		
 Andel medarbetare som gjort hållbarhetsutbildningen	År	91 %	100 %		






### 1.3 Vi bygger nytt, mycket och bra

Under maj skedde sista återflyttning av bostäder i kv. Daedalus i Gamla stan efter ca 4 års omfattande renovering med grundförstärkning. Lokalerna blir färdiga under hösten då projektet också avslutas.

Omställning från helombyggnad till stambyte är påbörjat på Mariaberget. Det första projektet med bostadshyresgäster avslutades med gott resultat i början av september. Ett nytt projekt gick in i ombyggnadsked under augusti. Under september har vi startat upp informationsmöten i två fastigheter som ursprungligen var planerade till våren men fick skjutas upp pga Covid-19. Genomförande av projekten flyttas till nästa år.

Under våren färdigställdes en omfattande renovering av en våning på Kristinebergs Slott. Lägenheten har stora kulturhistoriska värden. Den hyrs ut via bostadsförmedlingen med inflyttning 1/12.

Två nya lägenheter tillskapas i fastighet Mariedal 1 (Hornsbergs strand 14). Inflyttning 1/12.

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2019
  Antal påbörjade lägenheter i helombyggnader, ack	Tertial	3	3		0
  Antal färdigställda lägenheter i helombyggnader, ack	Tertial	14	14		18
 Investeringar i Stadsholmen (mnkr)	Tertial	52	103	107	121,3

### 1.4 Vi är lönsamma

#### Utfall per augusti

Stadsholmen redovisar ett driftnetto på 79,1 mnkr, vilket är 9,8 mnkr bättre än budget. Resultat efter finansiella poster uppgår till 49,2 mnkr att jämföra med en budget på 42,4 mnkr.

Per augusti uppgår bolagets intäkter till 228,3 mnkr vilket är ca 1 mnkr lägre än budget. Förklaringen till de något lägre intäkterna är de hyresrabatter vi har lämnat till följd av Covid 19, se utförligare beskrivning nedan.

Stadsholmens driftkostnader är 10,5 mnkr lägre än budget. De största avvikelserna är akuta och planerade reparationer 7,9 mnkr under budget och värmekostnader 2,0 mnkr.

Redovisade kostnader till följd av Covid-19 per augusti, uppgår till 7,8 mnkr i beräknade hyresrabatter. Det bidrag vi har ansökt om från Länsstyrelsen uppgår till 2,9 mnkr, vilket ger ett netto för hyresrabatter på 4,9 mnkr för perioden. Därtill kommer ökade kostnader med 0,8 mnkr för befarade hyresförluster.

#### Prognos 2

##### Investeringar

De planerade investeringarna uppgår till 107,4 mnkr vilket är 13,6 mnkr högre än Prognos 1. Orsaken till detta är främst Mariedalsprojekten som ökat med 5,3 mnkr, på grund av att åtgärder som i budgeten var planerade till 2021 nu har tidigarelagts till 2020. Därtill kommer projektet Daedalus som fortsätter att öka i omfattning, från en budget på 17,4 mnkr till att i prognos 1 öka till 20,9 mnkr och nu i prognos 2 uppgå till 24,6 mnkr. Därtill kommer en mindre ökning av projekten som ingår i Mariabergslyftet med 1,7 mnkr jämfört med prognos 1 (dock väsentligt lägre än den ursprungliga budgeten). Stadsholmens egna investeringsprojekt har ökat med 2,9 mnkr, vilket delvis kan förklaras med en akut takrenovering som beräknas uppgå till 1,1 mnkr i fastigheten Kaninen Minsta 6. Övriga förändringar om 1,8 0mnkr består av förändringar både uppåt och nedåt i många olika projekt.

##### Resultatprognos helår

Stadsholmens helårsprognos indikerar att vi kommer att kunna nå vår budget. Vi redovisar en prognos med ett resultat före bokslutsdispositioner och skatt på 64,3 mnkr vilket är 1,3 mnkr högre än budget. Förklaringen till den förbättrade

resultatprognosen är att de tidigare prognosticerade rabatterna till lokalhyresgäster var lite väl pessimistiska. När vi nu har mottagit hyresgästernas rabattansökningar ser vi att det inte är lika många hyresgäster som sökt stöd till följd av Covid-19 som vi tidigare befarade. Vi räknar med att behöva ge vissa hyresgäster rabatter även för kvartal 4, och då särskilt våra hyresgäster i Gamla Stan. Prognosen för helåret är -9,7 mnkr i rabatter samt 2,9 mnkr i bidrag från Länsstyrelsen, vilket ger en nettokostnad om -6,8 mnkr

Vi ser en ökad rörlighet på lokalmarknaden och flera av våra hyresgäster vill överlåta sina lokalkontrakt, men en positiv signal är ändå att det finns intressenter som vill hyra dessa lokaler. Hittills har inga av våra hyresgäster tvingats gå i konkurs.

### Ekonomiska effekter av Covid-19

Mer än hälften av Stadsholmens intäkter kommer från lokaluthyrning. Lokalbeståndet består av mindre butiker, ateljéer, restauranger och små och medelstora kontor samt ett hotell. Många av butikslokalerna ligger i Gamla stan och dessa har drabbats extremt hårt av den pågående pandemin, då de är helt beroende av försäljning till turister.

Stadsholmen räknar med att lämna hyresrabatter till många hyresgäster i utsatta branscher och lägen. Vi har hittills beviljat rabatter för kvartal 2 och arbete pågår med att bedöma hyresgästernas behov av rabatter för kvartal 3 och 4.



Aktivitet	Belopp i Tkr	Kommentar
Hyresrabatter	-6 800	Avser vår kostnad efter erhållet statligt stöd för Q2 till Q4
Outhyrda lokaler	-1 072	Uppskattad ökning av outhyrda lokaler
Hyresförluster	-1 072	Bedömda hyresförluster
<b>Summa kostnadsökningar pga Corona</b>	<b>-8 944</b>	




För att minska de negativa effekterna av Covid-19 har vi gjort nedanstående besparingsåtgärder. Ett antal projekt avseende yttre underhåll har senarelagts, då vi bedömer att åtgärden inte är av akut karaktär.

Aktivitet	Belopp i Tkr	Kommentar
Inre underhåll	500	Den extra satsning på inre underhåll som hade planerats för året utgår. I en tidigare prognos hade vi omfördelat ca 3,5 mnkr till inre UH från planerade reparationer
Planerade reparationer	5 708	Ett antal projekt avseende yttre underhåll har förskjutits framåt i tiden
<b>Summa besparingsåtgärder till följd av Covid-19</b>	<b>6 208</b>	

Utöver de specifika besparingarna till följd av Covid-19 har vi även identifierat några andra poster som vi kunnat sänka vår prognos för.

Aktivitet	Belopp i Tkr	Kommentar
Färre hyresnedsättningar lokaler	587	Lågt utfall hittills i år, beror på att färre lokaler är under ombyggnad
Övriga tillägg lokaler	2 031	Högre tilläggshyra lokaler än budgeterat, tomträttsavgaldshöjning, ombyggnadstillägg mm
Värme	2 345	Varmare väderlek
<b>Summa övriga besparingar</b>	<b>4963</b>	






Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2019
 ● Resultat efter finansiella poster (tkr)	Månad	49 156	63 032	64 287	43 460
 ■ Driftnetto exkl markavgifter och fastighetsskatt (mnkr)	Månad	112	153	160	154,2
■ Antal bostäder utan intäkt (månadsutfall)	Månad	43			37
■ Kostnad för processförluster ack (tkr)	Månad	105	0	160	295

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2019
 Kostnad för tomställda bostäder ack (tkr)	Månad	2 514	0	3 000	4 786
 Utestående fordringar, % av debiterat	Kvartal	13,9			1,6
 Konstaterade hyresförluster (tkr)	Kvartal	117			3 327







## 1.5 Vi har en av Sveriges bästa arbetsplatser

I Aktivt medskapandeindex (AMI) enkäten fick vi ett resultat på 75 (83). Resultatet är betydligt lägre än vid förra mätningen. Frågor som utmärker sig negativt är bland annat de som är kopplat till arbetsmiljö, hälsa och lön. Under 2019 var sjukfrånvaro hög vilket belastade vår sårbara organisation. En genomlysning genomförs för att se över organisationen i syfte att minska sårbarheten. Utvecklingspotentialen varierar en del mellan teamen men gemensamma utmaningar ligger i frågorna om lönekriterier, hur vi prövar nya arbetssätt och uppföljning av mål.

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



Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2019
  Aktivt medskapandeindex AMI (Stadens undersökning)	Tertial	75	85		83
 Sjukfrånvaro, %, rull 12-mån	Tertial	6,9			3,5
  Trustindex Great Place to Work	År		85		


## 1.6 Fastighetsinformation

Nyckeltal	Periodicitet	Periodens utfall	Årsmål	Prognos helår	Periodens utfall 2019
 Yta bostäder, vägd, tusentals kvm	Månad	111	110 566		111
 Yta lokaler, vägd, tusentals kvm	Månad	89	89		89
 Totalyta, vägd, tusentals kvm	Månad	200	200		200
 Antal lägenheter	Månad	1 635	1 635		1 635
 Antal lokaler	Månad	892	878		883
 Antal bilplatser	Månad	70	69		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 engagerade i vårt arbete.	2020-01-01	2020-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2020-08-21</b> Aktiviteten är planerad till hösten.
 Vi ska genomföra veckovis uppföljning av Kundvisaren och KC-statistiken i bovårds- och boförmedlarteamen. Analys och åtgärder på avvikelser i syfte att minska antalet samtal och felanmälningar.	2020-01-01	2020-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2020-08-21</b> Uppföljning av kundvisaren genomförs veckovis för bovårdar. En del uppgifter saknas beroende på uppdatering av fastighetssystem. Modell för uppföljning ska implementeras för boförmedlarna under hösten.

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Aktivitetsansvarig	Analys
 Införa en kundpanel bestående av hyresgäster för ökat kundfokus.	2020-01-01	2020-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2020-08-21</b> Arbetet är påbörjat. Panel ska utses och möten bokas upp till hösten.
 Lokalförhandlarna och bovärderna ska gemensamt besöka de 20 viktigaste lokalhyresgästerna i syfte att stämma av behov, önskemål och stärka relationer.	2020-01-01	2020-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2020-08-21</b> Vi har haft samtal med våra 20 viktigaste hyresgäster under våren. Under Covid-19 har denna aktivitet blivit mycket viktigare och omfattningen och frekvensen är betydligt större än planerat.


## 2.2 Vi har hållbara och trygga bostadsmiljöer

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Aktivitetsansvarig	Analys
 Se över rutiner, verktyg och resurserfördelning så att arbetet med oriktiga hyresförhållande och olovlig andrahandsuthyrning blir mer effektivt.	2020-01-01	2020-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2020-08-21</b> Pågår
 implementera modell för uppföljning av projekt ur ett kulturhistoriskt perspektiv	2020-01-01	2020-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2020-08-21</b> Modell framtagen. Intern referensgrupp skapad för att utvärdera. Första mötet är framflyttat pga. Covid-19.
 Utöka rondering för ett renare, snyggare och tryggare fastighetsbestånd.	2020-01-01	2020-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2020-08-21</b> Särskild rondering för ett rent, snyggt och tryggt Gamla Stan är påbörjad. Rondering sker nattetid för att proaktivt undvika klotter.

## 2.3 Vi bygger nytt, mycket och bra

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Aktivitetsansvarig	Analys
  Samordna olika komponenters underhållsbehov och uppdatera behovsbedömningsplanen.	2020-01-01	2020-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2020-09-01</b> Inventering av underhållsbehov på komponentnivå pågår. Uppdatering av underhållsplanen sker löpande och ska vara klart i samband med budget för 2021.
  Utveckla och implementera vår modell för stambyten (Mariabergslyftet).	2017-01-01	2020-12-31	Fredrik Juhnell, Jenny Berglund	<b>2020-08-21</b> Första projektet färdigställs i början av september. Projekt nr.2 startar i slutet av augusti, då inleds också samråd för ytterligare två projekt.

## 2.4 Vi är lönsamma

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Aktivitetsansvarig	Analys
 Månadsvis ekonomisk uppföljning av bovärd- och förvaltarbudgetar	2020-01-01	2020-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2020-08-21</b> Uppföljning genomförs månadsvis bortsett från sommaren.

Aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Aktivitetsansvarig	Analys
🟢 Löpande uppdatera och implementera framtagna rikthyrer för lokaler	2020-01-01	2020-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2020-08-21</b> Arbete pågår, genomförande av årets kommande hyreshöjningar är pausade pga. covid-19. Strategi för hyresomförhandlingar 2021 tas fram i samband med budget.
🟢 Månadsvis uppföljning av alla drift/investeringsprojekt	2020-01-01	2020-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2020-08-21</b> Alla projekt följs upp månadsvis med undantag för juni, juli.
🟢 Genomföra analys av kostnaderna för inre underhåll.	2019-01-01	2020-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2020-08-21</b> Ej påbörjat, startas under hösten.

## 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.	2020-01-01	2020-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2020-08-21</b> Alla medarbetare har individuella handlingsplaner. Uppföljning sker månadsvis.
🟢 Förstärka det interna samarbetet genom att förtydliga våra ledords (pålitliga, respektfulla, engagerade) betydelse gentemot varandra.	2020-01-01	2020-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2020-08-21</b> Sker under hösten.
🟢 Alla medarbetare ska delta i utbildning/seminarier som stärker vår kompetens kopplat till vårt byggnadsvårdande uppdrag	2020-01-01	2020-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2020-08-21</b> Pausat pga. Covid-19
🟢 Genomföra fyra friskvårdsaktiviteter.	2020-01-01	2020-12-31	Fredrik Juhnell	<b>2020-08-21</b> Under vår/sommar genomfördes två uppskattade aktiviteter.

## 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 med värderingar och förhållningssätt mot varandra och våra kunder pågår.			
	🟡 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 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			



Övergripande mål	Risk	Konsekvens	Sannolikhet	R-tal
Vi bygger nytt, mycket och bra	 Risk för höga reparationskostnader, framför vatten och mögelskador i småhusen ombyggda runt 70-talet. Men även risk omfattanden vattensskador i flerbostadshusen.	4	3	12
	<b>Analys</b> Stora delar av vårt bestånd är i behov av stambyte. Ett strategiskt val har gjorts i att övergå från totalombyggnad till stambyte för att kortsiktigt kunna öka volymen av stambyten. Det kommer dock ta många år innan våra akuta reparationskostnader minskar.			
	 Höga radonvärden	4. Allvarlig	3. Möjlig	12
	<b>Analys</b> Resultatet av 2020 mätningar är klara och åtgärder för avvikande värden är påbörjade.			
Vi är lönsamma	 Beroende av utvecklingen på lokalmarknaden	4	5	20
	<b>Analys</b> Med anledning av Covid-19 är det många lokalhyresgäster som kontaktat oss för hyresrabatter och anstånd. I det korta perspektivet kommer det påverka bolaget kassaflöde. Fortsätter det under längre tid kommer vi se konkurser, tomma lokaler och en vikande lokalmarknad som kommer ha betydande påverkan för bolagets ekonomi. Vi arbetar med hyresrabatter för att minska de långsiktiga effekterna.			
	 Osäker kostnadsutveckling	3	3	9
	<b>Analys</b> Vi kan inte förutse utveckling av elpriser samt kostnader för taksnittning; två stora poster i driftbudgeten. Vi har budgeterat med nuvarande förutsättningar.			
	 Stora lokalobjekt som hyrs av en hyresgäst	3	4	12
<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	 Sårbar organisation	5	4	20
	<b>Analys</b> Stadsholmen har en förhållandevis liten organisation där många tjänster består av en enskild medarbetare. Vi har under 2019 haft hög sjukfrånvaro, vilket belastar övriga organisationen och skapar stress. En mindre genomlysning sker för att se över organisationen och minska sårbarheten.			

Bilaga 1 till Tertialrapport 2 AB Stadsholmen

AB Stadsholmen Resultaträkning	Ackumulerat 202000-202008			Helår 202001-202014		
	Utfall	Budget	Avvikelse Utfall - Budget	Löpande prognos	Budget	Avvikelse Löp Progn. - Budget
Hysesintäkter bostäder	102 628	101 804	824	153 796	152 706	1 090
Hysesintäkter lokaler	133 318	130 893	2 425	200 227	196 339	3 888
Hysesintäkter bilplatser	1 523	1 543	-20	2 314	2 314	0
Intäktsreduktioner	-13 987	-5 708	-8 279	-18 345	-8 562	-9 783
Övriga förvaltningsintäkter	4 783	716	4 067	4 947	1 074	3 873
<b>Intäkter</b>	<b>228 265</b>	<b>229 247</b>	<b>-983</b>	<b>342 939</b>	<b>343 871</b>	<b>-932</b>
Fastighetsskötsel	-21 938	-23 324	1 386	-33 850	-34 629	779
Reparationer	-47 553	-55 420	7 867	-75 179	-83 130	7 951
Utrangering anläggningstillgång	-1 757	0	-1 757	-1 757	0	-1 757
Taxebundna kostnader	-25 416	-27 371	1 955	-39 567	-42 049	2 482
Administration	-19 483	-20 570	1 087	-32 736	-30 856	-1 881
<b>Driftkostnader</b>	<b>-116 147</b>	<b>-126 685</b>	<b>10 538</b>	<b>-183 088</b>	<b>-190 663</b>	<b>7 575</b>
<b>Driftnetto exkl. markavg. o fastighetsskatt</b>	<b>112 118</b>	<b>102 562</b>	<b>9 556</b>	<b>159 851</b>	<b>153 208</b>	<b>6 643</b>
Markavgifter	-20 656	-20 906	250	-31 373	-31 359	-14
Fastighetsskatt	-12 401	-12 397	-4	-18 618	-18 595	-23
<b>Markavgifter och fastighetsskatt</b>	<b>-33 057</b>	<b>-33 303</b>	<b>245</b>	<b>-49 991</b>	<b>-49 954</b>	<b>-37</b>
<b>Driftnetto</b>	<b>79 061</b>	<b>69 259</b>	<b>9 801</b>	<b>109 860</b>	<b>103 254</b>	<b>6 606</b>
Fastighetsavskrivningar	-25 262	-22 011	-3 250	-38 356	-33 017	-5 339
<b>Bruttoresultat</b>	<b>53 799</b>	<b>47 248</b>	<b>6 551</b>	<b>71 504</b>	<b>70 237</b>	<b>1 267</b>
Finansiella poster	-4 643	-4 803	160	-7 335	-7 205	-130
<b>Operativt resultat</b>	<b>49 156</b>	<b>42 445</b>	<b>6 711</b>	<b>64 169</b>	<b>63 032</b>	<b>1 137</b>

Balansräkning AB Stadsholmen			
Belopp i tkr		IB 2020-01-01	UB 2020-08-31
	Anläggningstillgångar	1 536 700	1 486 276
	Omsättningstillgångar	28 245	55 555
	<b>Tillgångar</b>	<b>1 564 945</b>	<b>1 541 831</b>
	Eget kapital och obeskattade reserver	-389 609	-389 609
	Avsättningar	-145 338	-70 338
	Långfristiga skulder	-233	-233
	Kortfristiga skulder	-1 029 765	-1 043 016
	<b>Skulder och eget kapital</b>	<b>-1 564 945</b>	<b>-1 503 195</b>
	<b>Periodens resultat</b>		<b>38 636</b>

## Investeringar

Beskrivning	Löpande prognos helår	Senaste år Prognos	Budget 2020	Skillnad prognos	Kommentar
	T2 2020	T1 2020		T2 mot T1	
Mariedal 1, Hel ombyggnad, Hornsbergsstrand 14 A	12 165	10 077	10 510	2 088	Åtgärder som i T1 låg på 2021 har flyttats till 2020.
Daedalus 5, Ombyggnad, Kåkbringken, Lilla Nygatan, Munkbrogatan	24 590	20 925		3 665	Avvikelse beror främst på ökade kostnader för sopsug, lokaler samt nybyggnad av restaurang. Ökat lokalkoncept i stort.
Fotangeln 5, Stambyte, Bastugatan 3	10 560	10 685	9 300	-125	Ökad kostnad mot budget pga dyrare kök och tillägg av värmeåtgärder.
Lilla Pryssan 1, Stambyte, Tavastgatan 6	10 211	11 074	9 002	-863	Ökade kostnader mot budget pga dyrare kök och dyrare kostnad för elarbeten.
Mariedal 1, ombyggnad lokal till lägenheter	4 205	4 241	4 752	-35	Bygglov godkänt. Inväntar startbesked och därefter slutbesked. Projektet är färdigt och besiktigat.
Tofflan 1, Stambyte, Bastugatan 12 A-D, Pryssgränd 3A-3B	2 089	2 059	15 007	29	Inga förändringar från T1
Tofflan 4, Stambyte Bellmansgatan 1, Pryssgränd 3A-B	2 092	2 089	14 995	3	Inga förändringar från T1
Fotangeln 1, Stambyte Bastugatan 1A-B, Brännkyrkagatan 10A-B	3 837	2 573	0	1 264	Ökade kostnader från T1 med ca 1, 3 mkr på grund av dyrare projektering
Trappan 5, Stambyte Bastug.5, 7A-C, Maria Trappgr. 4, Tavastg. 2A-B	3 454	2 164	0	1 290	Ökade kostnader från T1 med ca 1 mkr på grund av dyrare projektering
Västergötland 24, Helreovering Götgatan 28, Repslagargatan 13 A-D	2 033	2 033	2 001	0	Inga förändringar från T1
Färgargården 1, Renovering mur mm, Färgargårdstorget 9 / Barnängsgatan 66	3 375	3 750	1 595	-375	Muren har blivit billigare jämfört med T1 då vi valde en annan konstruktion än den ursprungliga planen
Grindvakten, Varvsgatan 10C, helreovering bostadshus	2 531	1 875	0	656	Inväntar bygglov sedan maj
Mariedal 1, Upprustning trädgård efter ombyggnad, nya p-platser mm	3 300	0	0	3 300	Omfördelat från projekt Mariedal hel ombyggnad, beloppet låg i T1 på 2021
Övriga mindre projekt	22 928	20 262	36 117	2 666	I denna post ingår ca 65 mindre projekt
<b>Totalt</b>	<b>107 369</b>	<b>93 806</b>	<b>103 279</b>	<b>13 563</b>	