



Handläggare: Karin Lagerström  
Telefon: 08-508 365 71

Till styrelsen

## **VD:s förslag till beslut**

Styrelsen för Stadsholmen beslutar följande.

1. Verksamhetsplan och budget för 2021 godkänns.
2. Beslutet är under förutsättning att Svenska Bostäders styrelse fastställer resultatkravet.

Vällingby den 23 november 2020

Stefan Sandberg  
VD

## **Ärendet**

Stadsholmens budget för 2021 visar ett resultat efter finansiella poster om 63,7 mnkr (64,1 mnkr) vilket är 0,4 mnkr lägre än prognos 2 2020. Belopp inom parentes avser prognos 2, 2020.

Stadsholmens intäkter beräknas till 358,3 mnkr (342,9 mnkr), vilket är en ökning med 15,4 mnkr, vilket främst förklaras av att rabatter för lokalhyror med anledning av Covid-19 inte förväntas bli lika höga under 2021.

De totala driftkostnaderna beräknas till 195,4 mnkr (183,1 mnkr) vilket är en ökning med 12,3 mnkr jämfört med prognos 2. Det är främst kostnader för reparationer och underhåll samt taxebundna kostnader som ökar.

Investeringsprognos för helåret 2021, uppgår till 73,5 mnkr (107,4 mnkr). Den sänkta investeringsvolymen beror på att flera av de planerade stambytesprojekten inom Mariabergslyftet har försenats på grund av Covid -19 och att processen med hyresgästsamråd i många fall drar ut på tiden.

## **Bilagor**

1. Verksamhetsplan 2021
2. Resultatbudget 2021
3. Stora investeringsprojekt 2021
4. Mindre investeringsprojekt 2021



**STADSHOLMEN**

# **Verksamhetsplan 2021**

---

Stadsholmen

# 1 Förutsättningar

Stadsholmen förvaltar enbart kulturhistoriskt värdefulla fastigheter. De flesta har högsta kulturhistoriska skyddsklass, d.v.s. att de uppfyller kulturminneslagens krav för byggnadsminnesförklaring.

Kulturhistoriskt värdefulla fastigheter ska hanteras varsamt så att karaktären bevaras. Fastigheterna får inte förvanskas. Varje fastighet har sin unika historia, vilket avspeglas i material, byggnadsdetaljer och konstruktioner. Fastigheterna måste därför hanteras individuellt. Det kräver förundersökningar i olika omfattning beroende på vilken åtgärd som ska utföras, hög kompetens om äldre byggnadsteknik och material samt dokumentation av utförda åtgärder inför framtiden.

Kulturhistoriska värden är inte mätbara på samma sätt som många andra krav inom fastighetsförvaltning som t ex minimisträckor för sophämtning, värden för luftomsättning, radonhalt, bullernivåer mm. Under senare år har mätbara funktionskrav fått en allt starkare ställning på bekostnad av de icke mätbara kraven. Stadsholmen har en viktig roll att värna och utveckla principer, alternativa lösningar som är rimliga avvägningar mellan mätbara och icke mätbara krav.

Bolagets fastigheter är i allmänhet välbelägna. Utformning, standard och kvalitet varierar beroende på byggnadernas ursprungliga ändamål, ålder, ombyggnadsår mm. Många fastigheter, lägenheter och lokaler har mycket stora ”charmvärden”.

Lägenheterna är mycket attraktiva på bostadsmarknaden. Flertalet nya hyresgäster; drygt 60 %, kommer till Stadsholmen via direktbyten. För de lägenheter som förmedlas via bostadsförmedlingen krävs mycket långa kötider.

Av Stadsholmens totala intäkt utgör lokalintäkterna ca 57 %, vilket innebär att bolaget i hög utsträckning är beroende av utvecklingen på lokalhyresmarknaden. Även om lokalerna har attraktiva lägen är de svårare att hyra ut än bostäderna, även vid högkonjunktur, då de har lägre teknisk standard än lokaler i modernare fastigheter i motsvarande lägen. Varsamhetskravet kräver stor omsorg vid teknisk upprustning och lokalanpassning; exempelvis för ventilation.

Inom bolaget har vi under ett par år gjort satsningar på lokalsidan som återbetalats genom högre hyresintäkter. Dock finns även exempel där enskilda objekt tar längre tid att hyra ut och där hyresnivåerna är svåra att hålla uppe. För ett relativt litet företag som Stadsholmen räcker det med ett par hyresgästkonkurser i stora lokaler, för att det ekonomiska utfallet skall påverkas väsentligt, åtminstone på kort sikt.

## 1.1 Fastighetsbestånd

Uppgifterna nedan avser fastighetsbeståndet 1 januari 2021.

Fastighetsbeståndet är mycket småskaligt. De totalt 279 fastigheterna ligger huvudsakligen i Stockholms innerstad med en koncentration till Södermalm, Gamla Stan och Djurgårdsstaden, men finns även i begränsad omfattning i övriga innerstan och i andra stadsdelar.

Fastighetsbeståndet har utökats med 76 fastigheter under den senaste 15-årsperioden, främst genom övertagande från Stockholms stad.

De flesta förvärvade fastigheterna har ett stort inslag av lokaler. Fastigheterna som ägts av staden hade vid överförandet eftersatt underhåll och i många fall även otidsenliga hyresvillkor. Det har varit och är även kommande år en utmaning att hantera det eftersatta underhållet i kombination med de förhållandevis låga hyrorna.

Beståndet är till stor del ombyggt och moderniserat under 1960-1980-tal. Vid renoveringarna var fastigheterna ofta omoderna och i mycket dåligt skick. Ombyggnader var nödvändiga för att inrymma moderna kök och badrum. För bostäderna fanns även krav på större lägenheter. Förändringarna utfördes med då gällande stilideal. De fastigheter som byggts om under senare år har varit i bättre skick. I kombination med att synen på renovering har ändrats över åren och att kompetensen har fördjupats, har det inneburit att senare ombyggnader varit varsammare.

Flera av fastigheterna som renoverades på 1960- och -70-talet har stort behov av teknisk upprustning inom en tioårsperiod. Ett tecken är att vattenskadorna ökar i dessa fastigheter. Att hitta en rimlig och ekonomiskt försvarbar nivå för dessa reparationer är en utmaning. För att möta behovet kommer under den närmaste 10-årsperioden arbeta mer med stambyten än helombyggnad. Vi har under 2020 genomfört 2 stambytesprojekt på Mariaberget och kommer under 2021 genomföra ytterligare 2 projekt. Erfarenhetsutbyte och utveckling av modellen sker löpande.

I Stadsholmens bestånd finns många gårdar och trädgårdar som har betydande kulturhistoriska värden som är lika skyddsvärda som byggnaderna. Byggnaderna har under lång tid inventerats med hjälp av antikvarisk sakkunskap som underlag för underhåll och förvaltning. Motsvarande kunskap har traditionellt inte funnits för trädgårdarna, men genom fältstudier och källforskning har vi sedan många år successivt byggt upp kunskap även om trädgårdarnas historiska värden. För flertalet trädgårdar har Stadsholmen upprättat vårdprogram med inventeringarna som grund.

På våra fastigheter finns en stor mängd träd, inte minst i de förvärvade fastigheterna. Träd behöver, precis som byggnader, ett långsiktigt underhåll; i form av beskärningar. Bolaget har i detta syfte upprättat trädvårdsplaner.

## Bestånd

Område	Bostäder		Lokaler		Bilplatser
	Antal	Yta	Antal	Yta	
Djurgården	99	6 019	27	1 606	0
Enskede Gärd	1	86	9	1 235	0
Farsta Strand	0	0	1	1 176	0
Gamla Stan	335	22 087	196	13 286	0
Grimsta	1	121	2	208	0
Gröndal	5	347	0	0	0
Herrängen	0	0	1	433	0
Johanneshov	0	0	2	354	0
Kristineberg	5	611	0	0	0
Liljeholmen	6	968	12	996	0
Långbro	8	783	1	20	8
Långholmen	61	4 390	18	2 732	10
Marieberg	1	432	0	0	0
Mälardalshöjden	2	187	0	0	0
Norra Ängby	0	0	3	713	0
Normalm	6	492	20	2 011	0
Bredäng/Skärholmen	1	97	5	1 616	0
Stadshagen	1	94	3	854	1
Sätra	2	188	1	110	0
Södermalm	1 053	71 592	558	52 575	50
Vasastaden	37	1 398	22	4 183	0
Åkeshov	0	0	2	1 417	0
Årsta	11	851	1	53	0
Örby Slott	0	0	1	933	0
Östermalm	0	0	8	2 754	1
<b>Totalt</b>	<b>1 635</b>	<b>110 743</b>	<b>893</b>	<b>89 265</b>	<b>70</b>

## 1.2 Organisation

Befattning	Antal 2020	Antal 2021
VD	1	1
Förvaltningschef	1	1
Fastighetsingenjörer	3	3
Driftledare	1	1
Förvaltare	3	3
Ekonom	1	1
Lokaluthyrare	3	3
Bostadsuthyrare	1	1
Förvaltningsassistent	1	1
Bovärd	8	8
Trädgårdssamordnare	0,7	0,7
Koordinator	0	1
<b>Totalt:</b>	<b>23,7</b>	<b>24,7</b>

Syftet med omställningen från helombyggnad till stambyte, ovan beskriven, är att volymen lägenheter som renoveras blir större och att vi kan genomföra än mer hållbar renovering. Det innebär också att volymen samrådsmöten ökar, kraven på information/kommunikation ökar, fler val/tillval ska göras mm. För att möta det behovet beslutades inför 2020 att utöka med en resurs som i första hand kommer arbeta som ombyggnadskoordinator. I samband med utökningen beslutades om en mindre översyn av organisationen. Översynen av organisationen har tagit lite längre tid än planerat och utökningen kommer ske först under 2021.

## 1.3 SWOT

**Styrkor:** Stadsholmen har ett mycket attraktivt fastighetsbestånd i attraktiva lägen.

Inom bolaget finns en hög byggnadsvårdande kompetens och engagerade medarbetare.

**Svagheter:** Fastighetsbeståndets karaktär innebär begränsningar när det gäller att kunna tillmötesgå hyresgästers önskemål.

Inom vissa team är medelåldern hög och Stadsholmen står inför ett generationsskifte.

Bolaget är starkt beroende av lokalhyresmarknadens utveckling. En vikande konjunktur kan slå hårt, särskilt mot stora objekt med begränsad kundkrets.

**Möjligheter:** Med tydligare processer, ett kundfokuserat varumärkesbyggande och kulturarbete kan bolaget öka kundnöjdheten.














Det finns stor utvecklingspotential inom e-tjänster för att förenkla för kunderna och medarbetarna.









**Hot:** I den rådande pandemin kunna säkerställa intäkterna för kommersiella lokaler.

Att våra tekniska system kräver för mycket resurser till förvaltning så att innovation och utveckling hämmas.

## 2 Mål, nyckeltal

Fastigheterna ska hanteras varsamt och hållbart; deras karaktär ska bevaras; kulturhistoriskt värdefulla lösningar eller detaljer får inte försvinnas. Förvaltningen ska klaras inom de ekonomiska ramar som de totala hyresintäkterna genererar och med nöjda och trygga hyresgäster.

Övergripande mål	Nyckeltal	Årsmål	Prognos T2 2020	Årsmål 2020
Vår service är kundorienterad, proaktiv och effektiv	 Serviceindex, bostäder	83		81,5
	 Rent och snyggt			
	 Serviceindex lokaler	84		82,5
	 Index ta kunden på allvar	85		
Våra stadsmiljöer och fastigheter är hållbara och TRYGGA	 Trygghetsindex, bostäder	81,5		80,5
	 Produktindex, bostäder	78,5		77,5
	 Produktindex lokaler	78		79
	 Antal friställda lägenheter från otillåten uthyrning	8		
Våra stadsmiljöer och fastigheter är HÅLLBARA och trygga	 Köpt energi	188		190
	 Antal påbörjade lägenheter i helombyggnader, ack	4		3
	 Antal färdigställda lägenheter i helombyggnader, ack			14
	 Investeringar i Stadsholmen	73 mnkr		107 mnkr
Vår ekonomi är långsiktigt hållbar	 Resultat efter finansiella poster, tkr	63 751	64 287	63 032

Övergripande mål	Nyckeltal	Årsmål	Prognos T2 2020	Årsmål 2020
	 Driftnetto exkl markavgifter och fastighets-skatt, mnkr	163 mnkr	160 mnkr	153 mnkr
	 Resultat efter avskrivningar	69,3 mnkr		
	 Stora projekt som avviker (%)			
Vår arbetsplats är hållbar och innovativ	 Aktivt medskapandeindex AMI (Stadens undersökning)	82		85
	 Index Bra arbetsgivare			
	 Trustindex Great Place to Work	-		85
	 Antal inkomna förbättringsförslag och avvikelser			
	 Antal genomförda förbättringar			

### 3 Strategier

Utifrån Svenska Bostäders övergripande strategier beskrivs nedan strategierna för Stadsholmen 2021.

För att uppnå bolagets mål avseende kundnöjdhet och attraktiva fastigheter måste förvaltningen vara kundorienterad. Arbetet med ökad kundfokus ska fortsätta kommande år. Bolaget är i en process att skapa en plattform för att bygga och stärka varumärket Stadsholmen och därmed bidra till koncernens resultat på ett tydligare sätt. Projektarbetet övergår under kommande år till ett strategiskt vardagsarbete med genomförande av varumärkesförstärkta aktiviteter. Bolaget arbetar vidare med att skapa system för hantering av bl.a. inkommande ärenden i syfte att förbättra statistikunderlaget och för att skapa förutsättning för mer träffsäkra åtgärder.

Inom Stadsholmen har vi pekat ut fem områden där vi kommer ha ett särskilt fokus under 2021. Ökad trygghet, affärsmässighet, digitalisering, ordning & reda och kommunikation.

Stadsholmen är i stort behov av att satsa på underhåll och teknisk upprustning. Stadsholmen har reviderat den långsiktiga underhållsplanen och bedömningen är att underhållet behöver läggas fast på motsvarande höga nivå även framöver för att bevara fastigheternas ekonomiska och kulturhistoriska värden. Att säkerställa tillräckliga hyresintäkter från bostadslägenheterna, men framförallt från lokalerna är avgörande för att klara uppdraget.

Stadsholmen hanterar lägenhetsunderhållet successivt enligt en grundplan. Även i samband med omflyttningar åtgärdas lägenheter som ofta har ett nära eller passerat utförandear.

Stadsholmen arbetar aktivt med både intäkts- och kostnadssidan. Beståndet är mycket attraktivt med en hög hyrespotential beroende på ett bruksvärdesunderskott i hyressättningen. En förutsättning för att Stadsholmen ska kunna utföra underhåll utifrån de behov som finns, är en positiv utveckling såväl för lokaler som för bostäder.

De senaste åren finns en tydlig positiv hyresutveckling på lokalsidan. I delar av beståndet finns fortfarande potential till högre hyresnivåer. Den stora andelen lokaler innebär samtidigt att bolaget i hög utsträckning är beroende av lokalmarknaden, vilket utgör en risk. Många av Stadsholmens lokalhyresgäster är beroende av turism och pandemin har kraftigt påverkat deras möjlighet att driva en verksamhet med lönsamhet. Stadsholmen kommer som effekt av pandemin få arbeta med att säkerställa intäkter istället för att arbeta med hyreshöjningar.

Med intern styrning och uppföljning sker en kontinuerlig kostnadskontroll.

För att Stadsholmen ska kunna uppnå sina mål krävs motiverade medarbetare med stort eget ansvarstagande. Företagskulturen inom koncernen präglas av värdeorden resultatorienterad, handlingskraftig, kommunikativ och lyhörd. Fortsatt kundfokus och kompetensuppbyggnad stärker bilden av företaget utåt och bidrar till en ökad tydlighet inom organisationen. I den pågående genomlysningen "ett hållbart och effektivt Stadsholmen" kommer roller och ansvarsfördelning ytterligare att konkretiseras. Stadsholmens värdegrund tar sin utgångspunkt i engagerade medarbetare, som agerar på ett pålitligt och respektfullt sätt. Det är också vad vi vill att våra hyresgäster, entreprenörer och andra i branschen ska uppleva att bolaget står för.

Övergripande mål	Strategier
Vår service är kundorienterad, proaktiv och effektiv	Vi är tillgängliga, kommunicerar och bygger relationer på ett effektivt sätt
	Vårt serviceerbjudande är flexibelt och utgår från kunskap om kundernas behov
	Vi bemöter alla respektfullt och professionellt
Våra stadsmiljöer och fastigheter är hållbara och TRYGGA	Vi skapar strategiska samarbeten med staden, myndigheter, fastighetsägarföreningar, näringsliv och civilsamhället
	Vi är öppna och involverar våra hyresgäster i utvecklingen av våra områden
	Vi tar ett socioekonomiskt ansvar i våra områden
	Vi arbetar aktivt för att öka säkerheten i och kring våra fastigheter
	Vi utvecklar våra centrum, lokaler och stärker det lokala näringslivet
Våra stadsmiljöer och fastigheter är HÅLLBARA och trygga	Vi bygger innovativt, med kvalitet och låg klimatpåverkan
	Vi underlättar för våra hyresgäster att göra miljö- och klimatsmarta val i sin vardag
	Vi utvecklar vårt fastighetsbestånd varsamt och långsiktigt
	Vi klimatanpassar våra fastigheter och minskar vår klimatpåverkan
Vår ekonomi är långsiktigt hållbar	Vi använder varje krona på ett klokt sätt
	Vi arbetar aktivt med befintliga, och utvecklar nya, affärsmodeller
	Vi tar välgrundade beslut inför investeringar
	Vi är en effektiv verksamhet med ordning och reda
Vår arbetsplats är hållbar och innovativ	Vi utvecklar våra chefer och medarbetare
	Vi arbetar aktivt med värdegrunds- och kulturfrågor
	Vi stärker arbetsgivarvarumärket
	Vi uppmuntrar innovation, ständiga förbättringar och utvecklar våra arbetsätt
	Vi agerar gemensamt som ett bolag

## 4 Mål, aktiviteter



### 4.1 Vår service är kundorienterad, proaktiv och effektiv

Aktiviteter	Aktivitetsansvarig	Startdatum	Slutdatum
Se över organisation och processen kring uthyrning, inflyttning och avflyttning.	Fredrik Juhnell	2021-01-01	2021-12-31
Förstärka kundfokus genom vårt varumärkesarbete för att leva upp till våra löften om att vara pålitliga, respektfulla och engagerade i vårt arbete.	Fredrik Juhnell	2021-01-01	2021-12-31
Införa en kundpanel bestående av hyresgäster för ökat kundfokus.	Fredrik Juhnell	2020-01-01	2021-12-31
Vi ska genomföra veckovis uppföljning av Kundvisaren och KC-statistiken i bovårds- och boförmedlarteamen. Analysera avvikelser och föreslå åtgärder för ökad lösningsgrad tidigt i processen i syfte att minska antalet ärenden	Fredrik Juhnell	2021-01-01	2021-12-31
Lokalförhandlarna och bovården ska gemensamt besöka de 30 viktigaste lokalhyresgästerna i syfte att stämna av behov, önskemål och stärka relationer.	Fredrik Juhnell	2021-01-01	2021-12-31
Medverka i att utveckla den digitala kundresan genom att objektsspecialister bidrar med sin kunskap. Successivt höja den digitala mognaden hos medarbetarna.	Fredrik Juhnell	2021-01-01	2021-12-31

## 4.2 Våra stadsmiljöer och fastigheter är hållbara och TRYGGA

Aktiviteter	Aktivitetsansvarig	Startdatum	Slutdatum
Utveckla arbetsmetoden för trygghets- och kompisrondering.	Fredrik Juhnell	2021-01-01	2021-05-31
Ta fram en plan för att successivt genomföra trygghetsskapande åtgärder i skalskydd och källare i särskilt utsatta fastigheter.	Fredrik Juhnell	2021-01-01	2021-05-31
Säkerställa att lokala arbetssätt överensstämmer med bolagets rutiner och se över resursfördelning så att arbetet med oriktiga hyresförhållanden och olovlig andrahandsuthyrning blir mer effektiv.	Fredrik Juhnell	2021-01-01	2021-05-31

## 4.3 Våra stadsmiljöer och fastigheter är HÅLLBARA och trygga

Aktiviteter	Aktivitetsansvarig	Startdatum	Slutdatum
Implementera modell för uppföljning av projekt ur ett kulturhistoriskt perspektiv	Fredrik Juhnell	2021-01-01	2021-05-31
Identifiera fastigheter med hög potential för energieffektivisering. Efter beslut och tilldelning av medel, planera och genomföra åtgärder.	Fredrik Juhnell	2021-01-01	2021-03-31
 Samordna olika komponenters underhållsbehov och uppdatera behovsbedömningsplanen.	Fredrik Juhnell	2020-01-01	2020-12-31
Implementera den utvecklade underhållsstrategin med fokus på varsam renovering.	Fredrik Juhnell	2021-01-01	2021-12-31
Överväga om det är möjligt att renovera istället för att byta ut byggdelar vid behov av planerat underhåll.	Fredrik Juhnell	2021-01-01	2021-12-31
 Utveckla och implementera vår modell för stambyten (Mariabergslyftet).	Fredrik Juhnell, Jenny Berglund	2017-01-01	2020-12-31
Fördjupa analysen för de byggnader med riskklass medel och uppåt för översvämning och övertemperaturer och ta fram förslag på åtgärder.	Fredrik Juhnell	2021-01-01	2021-12-31

## 4.4 Vår ekonomi är långsiktigt hållbar

Aktiviteter	Aktivitetsansvarig	Startdatum	Slutdatum
Löpande uppdatera och implementera framtagna rikthyror för lokaler.	Fredrik Juhnell	2020-01-01	2021-12-31
Genomföra analys av kostnaderna för inre underhåll.	Fredrik Juhnell	2021-01-01	2021-12-31
Göra kalkylberäkningar på alla projekt som innehåller investeringsandel. Säkerställa förankring och beslutsprocess.	Fredrik Juhnell	2021-01-01	2021-12-31
Säkerställa intäkter enligt avtal med hyresgästföreningen i olika projekt och underhållsåtgärder.	Fredrik Juhnell	2021-01-01	2021-12-31
Aktivt arbeta för att allt som kan vara uthyrt är uthyrt (bostäder, lokaler, förråd, garage, p-platser).	Fredrik Juhnell	2021-01-01	2021-12-31

## Stadsholmens budget 2021

### Sammanfattning av ekonomiskt resultat

Resultat efter finansiella poster budgeteras till 63,7 mnkr vilket är 0,4 mnkr lägre än Prognos 2 (64,1 mnkr) och 0,7 mnkr bättre än budget 2020. Belopp inom parentes avser prognos 2, 2020.

### Driftnetto

Stadsholmens budget visar ett driftnetto exklusive markavgifter och fastighetsskatt på 163 mnkr, vilket är 3,1 mnkr



bättre än Prognos 2, 2020 (159,9 mnkr).

### **Intäkter**

Beräknade intäkter i budget 2021 uppgår till 358,3 mnkr att jämföra med P2 2020 där intäkterna uppgick till 342,9 mnkr.

Hyresintäkterna för bostäder har räknats upp med 1,0 % från och med april. Nya hyror för ombyggda objekt har lagts till med faktiska belopp för; Kristinebergs slott, Mariedal 1 samt Lilla Pryssan 1 och Fotangeln 5. Fastigheterna Lilla Pryssan 1 och Fotangeln 5 är de två första pilotprojekten i Mariabergslyftet och dessa kommer att färdigställas under kvartal 4 2020.

Lokalhyresintäkterna har uppräknats utifrån respektive avtalsvillkor. En majoritet av hyresavtalen har en fast hyreshöjning på 2 % och de övriga avtalen uppräknas med KPI 1980. Hänsyn har tagits till redan avtalade hyresrabatter samt att vi har räknat med att behöva lämna ytterligare rabatter till befintliga hyresgäster som fortfarande har en mycket svår ekonomisk situation till följd av Covid 19. Stadsholmen räknar också med att behöva ge rabatter vid nyteckning av lokalhyresavtal, då vi bedömer att det är bättre att upprätthålla en högre grundhyra och sedan ge initiala hyresrabatter under en period. Totalt budgeterat belopp för lokalhyresrabatter uppgår till 3,2 mnkr (13,0 mnkr).

### **Kostnader**

De totala driftkostnaderna beräknas till 195,4 mnkr (183,1 mnkr) vilket är en ökning med 12,3 mnkr jämfört med prognos 2. De största förändringarna redovisas nedan inom respektive kostnadsgrupp.

#### Köpta tjänster och eget material

Eget material 0,8 mnkr (0,8 mnkr enl. P2 2020) och köpta tjänster 28,7 mnkr (27,5 mnkr) ligger fortsatt på samma nivå som tidigare, men har uppräknats med generell prisökning.

#### Reparationer

Kostnader för akuta reparationer uppgår till 21,0 mnkr (20,1 mnkr) och kostnaden för planerade reparationer beräknas bli 62,5 mnkr (55,0 mnkr). I de planerade reparationerna ingår inre lägenhetsunderhåll med 11,6 mnkr (11,5 mnkr) och underhåll från investeringsplan uppgår till 50,9 mnkr (43,5 mnkr). Stadsholmen har en långsiktig underhållsplan och har som mål att underhålla och reparera byggnadsdelar i möjligaste mån istället för att byta ut och köpa nytt, vilket medför en större kostnadsandel jämfört med utbyte av byggnadsdelar.

#### Personalkostnader

Personalkostnaderna uppgår till 5,8 mnkr för fastighetsanställda och 15,7 mnkr för tjänstemän att jämföra med P2, 5,6 mnkr och 14,4. Ökningen för tjänstemän beror på en extra anställd samt allmän löneutveckling.

#### Taxebundna kostnader

Taxebundna kostnader uppgår till 43,0 mnkr i budgeten att jämföra med P2 då motsvarande kostnad var 39,6. Det är framför allt värmekostnaderna som har ökat i budgeten, då vi räknar med att 2021 blir ett normalår, vilket inte 2020 var.

#### Administrativa kostnader

Stadsholmens administrativa kostnader beräknas minska från 18,4 mnkr i P2 2020 till 17,8 mnkr. Det är framför allt konsultkostnaderna som beräknas bli lägre då bolaget planerar att anställa en ekonom istället för att hyra in den tjänsten. I de administrativa kostnaderna ingår bland annat hyresförluster som beräknas öka till 2,0 mnkr (1,5 mnkr i P2), detta till följd av Covid 19. I budgeten har vi också räknat med ökade kostnader för reklam och PR 0,5 mnkr (0,4 mnkr i P2) för att kunna marknadsföra ett ökat antal tomma lokaler. Avskrivningskostnaderna för maskiner och inventarier är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Tomträttsavgälder och fastighetsskatt

Kostnaden för tomträttsavgälder och fastighetsskatt uppgår till 33,1 mnkr (31,4 i P2) respektive 18,6 mnkr (18,6 mnkr i P2). Kostnaden för fastighetsskatt är oförändrad jämfört med föregående år då det inte har varit någon fastighetstaxering som förändrat taxeringsvärdena.

#### Avskrivningar

Beräknade avskrivningar ökar till 41,9 mnkr från 38,4 mnkr i P2 och beror på att flera stora projekt har och kommer att avslutas inom perioden. Kvarteret Daedalus står för den största ökningen med avskrivningar för lokaldelarna som beräknas bli färdigställda under kvartal 4 2020 och därmed skrivs av under hela 2021. Andra stora investeringar är ombyggnaden av Mariedal 1 och stambytesprojekten inom Mariabergslyftet som kommer att generera ökade avskrivningar med ca 1,1 mnkr under 2021.

#### Finansiella poster

En positiv förändring är att våra finansiella kostnader kommer att minska till 6,0 mnkr (7,3 mnkr i P2) nästa år till

största delen beroende på sänkt ränta och till en mindre del förbättrat kassaflöde. De finansiella intäkterna utgörs av utdelning från Stockholms Brandkontor och beräknas vara oförändrade 0,4 mnkr.

### Investeringar

De planerade investeringarna uppgår till 73,5 mnkr vilket är 33,9 mnkr lägre än Prognos 2. Stadsholmen minskar sin investeringsvolym kraftigt vilket förklaras av att flera stora ombyggnadsprojekt har färdigställts under 2020. Två av de planerade investeringsprojekten har blivit senarelagda till följd av att det är svårt att hitta evakueringslokaler/-bostäder. Processen med hyresgästsamråd är ibland tidskrävande och medför också att byggstarterna försenas.

De största investeringsprojekten som planeras under 2021 är stambytesprojekten inom Mariabergslyftet;




- Fotangeln 1
- Trappan 5







totalt uppgår dessa till 37,8 mnkr. Övriga investeringar är återställande av trädgården i Mariedal 1 efter omfattande renoveringar av fastigheten, ombyggnad av småvillor, diverse lokalanpassningar och radonprojekt samt energieffektiviseringar.

## 4.5 Vår arbetsplats är hållbar och innovativ

Aktiviteter	Aktivitetsansvarig	Startdatum	Slutdatum
Förstärka det interna samarbetet genom att förtydliga våra ledords (pålitliga, respektfulla, engagerade) betydelse gentemot varandra.	Fredrik Juhnell	2020-01-01	2021-12-31
Alla medarbetare ska delta i utbildning/seminarier som stärker vår kompetens kopplat till vårt byggnadsvårdande uppdrag.	Fredrik Juhnell	2021-01-01	2021-12-31
Fortsätta arbetet och implementera projektet "en hållbar och effektiv organisation".	Fredrik Juhnell	2021-01-01	2021-12-31
Använda SB kortleken (minst 1 gång/termin) för dialog kring värderingar och bemötandefrågor.	Fredrik Juhnell	2021-01-01	2021-12-31
Bjuda in SB till kärnverksamheten på Stadsholmen för att delta i en gemensam aktivitet under året. Minst en aktivitet ska arrangeras.	Fredrik Juhnell	2021-01-01	2021-12-31
Verksamt som punkt på alla teammöten, fånga upp, förmedla vidare och återkoppla kring förbättringsförslag.	Fredrik Juhnell	2021-01-01	2021-12-31

## 5 Riskanalys

Övergripande mål	Risk	Åtgärdsplan	Sannolikhet	Konsekvens	R-tal
Vår service är kundorienterad, proaktiv och effektiv	 För lågt kundfokus	Löpande arbete med förhållningssätt (attityd) och värderingar mot varandra och våra kunder	2	4	8
	 Beroende av entreprenörer	Alla nya entreprenörer får utbildning/information och Stadsholmens uppdrag och värderingar	3	4	12
Våra stadsmiljöer och fastigheter är hållbara och TRYGGA	 Avvägning mellan hyresgästers önskemål och varsamhet och kulturhistoriska hänsyn	För att uppfattas som en attraktiv hyresvärd är det avgörande att vi lyckas hitta lämpliga avvägningar mellan hyresgästers önskemål och god byggnadsvård. Byggnadsvårdutbildning sker löpande för att så bra beslut som	2	4	8

Övergripande mål	Risk	Åtgärdsplan	Sannolikhet	Konsekvens	R-tal
		möjligt fattas och kan förklaras.			
Våra stadsmiljöer och fastigheter är HÅLLBARA och trygga	 Risk för höga reparationskostnader, framför vatten o mögelskador i småhusen ombyggda runt 70-talet. Men även risk omfattanden vattenskadorna i flerbostadshusen.		3	3	9
	 Höga radonvärden	Radonmätningar genomförs vart tionde år. Många fastigheter kommer radonmätas under 2021. Vi har under 2020 sett höga radonvärden i flera fastigheter. Det är stor risk att fler fastigheter har radonvärden över gränsvärdet och dyra åtgärder måste vidtas. Budget för radonåtgärder 2021 anpassas.	4. Sannolikt	3. Kännbar	12
Vår ekonomi är långsiktigt hållbar	 Beroende av utvecklingen på lokalmarknaden	Då den större delen av våra intäkter kommer från kommersiella lokaler är lokalmarknaden viktig för oss. Många av våra fastigheter ligger i turistikvarter och är beroende av turister. Butikslokaler är svårare att hyra ut. Anpassa lokalhyror till nuvarande marknad.	4	5	20
	 Osäker kostnadsutveckling	Svårt att budgetera våra ombyggnadsprojekt då kalkyler sällan stämmer med anbuden. Genomgång av behovsbedömningsplanen sker och nya nyckeltal för ombyggnader räknas fram.	3	4	12
	 Stora lokalobjekt som hyrs av en hyresgäst	Vi har flera stora lokalobjekt som hyrs av en hyresgäst. Risk finns för stora kostnader vid avflyttning. Lokaluthyrarna besöker kontinuerligt dessa hyresgäster för att stämma av behov.	3	3	9
Vår arbetsplats är hållbar och innovativ	 Sårbar organisation	Stadsholmen är en liten organisation där flera tjänster endast består av en medarbetare. Vid sjukdom eller semester är det sårbart. Översyn av vissa roller kommer genomföras.	3	5	15



## Bilaga 2

Resultaträkning	Helår				
	202101-202112				
	Budget	Prognos 2 fg år	Avvikelse Budget - P2 fg år	Budget fg år	Avvikelse Budget-Budget fg år
Period: 202101-202112					
Hyra bostäder	156 795	153 956	2 839	152 736	4 059
Avgår outhyrda bostäder	-140	-160	20	-30	-110
<b>Hyresintäkter bostäder</b>	<b>156 655</b>	<b>153 796</b>	<b>2 859</b>	<b>152 706</b>	<b>3 949</b>
Hyra lokaler	208 056	203 227	4 829	198 267	9 789
Avgår outhyrda lokaler	-2 850	-3 000	150	-1 928	-922
<b>Hyresintäkter lokaler</b>	<b>205 206</b>	<b>200 227</b>	<b>4 979</b>	<b>196 339</b>	<b>8 867</b>
Hyra bilplatser	2 318	2 314	4	2 314	4
<b>Hyresintäkter bilplatser</b>	<b>2 318</b>	<b>2 314</b>	<b>4</b>	<b>2 314</b>	<b>4</b>
Intäktsreduktioner	-7 198	-18 345	11 147	-8 562	1 364
<b>Intäktsreduktioner</b>	<b>-7 198</b>	<b>-18 345</b>	<b>11 147</b>	<b>-8 562</b>	<b>1 364</b>
Serviceintäkter	454	972	-518	174	280
Övriga intäkter	900	3 975	-3 075	900	0
<b>Övriga förvaltningsintäkter</b>	<b>1 354</b>	<b>4 947</b>	<b>-3 593</b>	<b>1 074</b>	<b>280</b>
<b>Intäkter</b>	<b>358 335</b>	<b>342 939</b>	<b>15 396</b>	<b>343 871</b>	<b>14 464</b>
Material	-800	-797	-3	-797	-3
Köpta tjänster	-28 731	-27 447	-1 284	-28 226	-505
Personalkostnader FA	-5 789	-5 605	-184	-5 605	-184
<b>Fastighetsskötsel</b>	<b>-35 320</b>	<b>-33 850</b>	<b>-1 471</b>	<b>-34 629</b>	<b>-691</b>
Reparationer akuta	-21 000	-20 138	-862	-22 000	1 000
Reparationer planerade	-62 502	-55 041	-7 461	-61 130	-1 372
<b>Reparationer</b>	<b>-83 502</b>	<b>-75 179</b>	<b>-8 323</b>	<b>-83 130</b>	<b>-372</b>
Utrangering anläggningstillgång	0	-1 757	1 757	0	0
<b>Utrangering anläggningstillgång</b>	<b>0</b>	<b>-1 757</b>	<b>1 757</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
El/Kyla/Gas	-6 747	-6 997	250	-7 134	387
Värme	-26 012	-23 200	-2 812	-25 545	-467
Vatten	-5 683	-5 311	-372	-5 311	-372
Sophantering	-4 589	-4 059	-530	-4 059	-530
<b>Taxebundna kostnader</b>	<b>-43 031</b>	<b>-39 567</b>	<b>-3 464</b>	<b>-42 049</b>	<b>-982</b>
Personalkostn tjm	-15 689	-14 351	-1 338	-14 351	-1 338
Kontors & lokalkostnader	-6 946	-7 015	69	-6 110	-836
Övriga adm kostnader	-10 401	-10 903	502	-9 928	-473
Avskrivningar M/I	-467	-467	0	-467	0
<b>Administration</b>	<b>-33 503</b>	<b>-32 736</b>	<b>-767</b>	<b>-30 856</b>	<b>-2 647</b>
<b>Driftkostnader</b>	<b>-195 356</b>	<b>-183 088</b>	<b>-12 268</b>	<b>-190 663</b>	<b>-4 693</b>
<b>Driftnetto exkl markavg. o fastighetsskatt</b>	<b>162 979</b>	<b>159 851</b>	<b>3 128</b>	<b>153 208</b>	<b>9 771</b>
Markavgifter	-33 148	-31 373	-1 775	-31 359	-1 789
<b>Markavgifter</b>	<b>-33 148</b>	<b>-31 373</b>	<b>-1 775</b>	<b>-31 359</b>	<b>-1 789</b>
Fastighetsskatt	-18 629	-18 618	-11	-18 595	-34
<b>Fastighetsskatt</b>	<b>-18 629</b>	<b>-18 618</b>	<b>-11</b>	<b>-18 595</b>	<b>-34</b>
<b>Markavgifter och fastighetsskatt</b>	<b>-51 777</b>	<b>-49 991</b>	<b>-1 786</b>	<b>-49 954</b>	<b>-1 823</b>
<b>Driftnetto</b>	<b>111 202</b>	<b>109 860</b>	<b>1 342</b>	<b>103 254</b>	<b>7 948</b>
Fastighetsavskrivning	-41 886	-38 356	-3 530	-33 017	-8 869
<b>Fastighetsavskrivning</b>	<b>-41 886</b>	<b>-38 356</b>	<b>-3 530</b>	<b>-33 017</b>	<b>-8 869</b>
<b>Fastighetsavskrivningar</b>	<b>-41 886</b>	<b>-38 356</b>	<b>-3 530</b>	<b>-33 017</b>	<b>-8 869</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>69 316</b>	<b>71 504</b>	<b>-2 188</b>	<b>70 237</b>	<b>-921</b>
Finansiella intäkter	435	475	-40	395	40
Finansiella kostnader	-6 000	-7 810	1 810	-7 600	1 600
<b>Finansiella poster</b>	<b>-5 565</b>	<b>-7 335</b>	<b>1 770</b>	<b>-7 205</b>	<b>1 640</b>
<b>Finansiella poster</b>	<b>-5 565</b>	<b>-7 335</b>	<b>1 770</b>	<b>-7 205</b>	<b>1 640</b>
<b>Operativt resultat</b>	<b>63 751</b>	<b>64 169</b>	<b>-418</b>	<b>63 032</b>	<b>719</b>
<b>Res efter jmf störande poster</b>	<b>63 751</b>	<b>64 169</b>	<b>-418</b>	<b>63 032</b>	<b>719</b>
<b>Arets resultat</b>	<b>63 751</b>	<b>64 169</b>	<b>-418</b>	<b>63 032</b>	<b>719</b>

## Bilaga 3

AB Stadsholmen

Budget 2021

Större projekt	Investerings- budget 2021	Projektram/t otalbudget	Senaste totalprognos
Daedalus 5, Ombyggnad och grundförstärkning	1 000	270 000	299 000
Fotangeln 1, Stambyte Bastugatan 1A-B, Brännkyrkagatan 10A-B	22 129	25 914	26 166
Trappan 5, Stambyte Bastug.5, 7A-C, Maria Trappgr. 4, Tavastg. 2A-B	15 624	19 375	19 268
<b>Större investeringsprojekt</b>	<b>38 753</b>		

## Bilaga 4

### AB Stadsholmen Budget 2021

Mindre projekt	Investerings-budget 2021	Totalbudget
800007 - Mariedal 1, ombyggnad Hornsberg strand	2 000	21 926
800018 - Radon sanering budget projekt	4 000	4 000
800026 - Ventilationsarbeten investering	1 173	1 173
800213 - Tillval	500	500
801243 - Mariabergslyftet	938	938
810119 - Barnstugor Hyresgästanpassning 10år	250	250
810240 - Lokalanpassningar budgetprojekt	3 075	3 075
810461 - Nya fjärrvämeanläggningar	1 173	1 173
810554 - Tofflan 1, Stambyte Bastugatan 12 A-D, Pryssgränd 3A-3B	1 231	16 647
810555 - Tofflan 4, Stambyte Bellmansgatan 1, Pryssgränd 3A-B	1 217	15 166
810559 - Västergötland 24, Helrenovering Götgatan 28, Repslagargatan 13 A-D	2 004	19 198
810561 - Tofflan 3-7507-Bastugatan 14a-b-Stambyte	2 474	20 612
810562 - Ormen mindre 1-7520-Bellmansgatan 18a-c/Hornsgatan 40-Stambyte	2 439	19 388
810563 - Ormen mindre 2-7521-Hornsgatan 42a-b-Stambyte	1 198	14 948
810564 - Ormen mindre 3-7522-Hornsgatan 44a-ac-Stambyte	1 220	17 379
810568 - 7569-.Stammen 37, Fjällgatan 24-Renov murar, nytt staket, utepl.	1 688	1 688
810569 - 7500-Stenbocken 8,Brännkyrkagatan 15 Åtgärda sättningar i asfaltsyta	241	241
810571 - 7204-Krigsmanskassan 17, Långa g 11,Uppr gård,ny uteplats,ny stenläggning	67	67
810577 - Mineralet 1-7597-Skänegatan 110-Omsättning av kallmur	52	52
810585 - Graniten 28-7608-Kristinehovsgatan 2-6-Omtäckning och omläggning	194	194
810589 - Vintertullen 20-7561-Malmgårds. 59a-d-Tegeltak omplockning 59a målning b&c	66	66
810590 - Små villor, sanering och renovering	3 283	3 283
810726 - 7605 - Grindvakt 1, Varvsgatan 10, Återställning trädgård, nytt staket	131	131
810727 - 7544-Spännramen, Torkel Knutssonsg. 9-13, Renov. grusyta o takavvattning	90	90
810728 - 7515 - Ludvigsberg 4, Ludvigsbergsgatan 18-20, förankr. kolonner, grusyta, takavv.	150	150
810729 - 5610 - Skärholmens Gård 1, Renovering mur som rasat	713	713
810730 - 7502 - Fotangeln 5, Bastugatan 3, nedgravning takavvattning	250	250
810732 - 7542 - Kattfoten Mindre 10, Bastugatan 44-46, Upprustn, gård, murar, uteplatser mm	62	62
810749 - 7559-Vintertullen Mindre 4, Malmgårdsvägen 53B, Tegelomläggning	840	840
810790 - 7556 - Sturen Minsta 2, Tjärhovsgatan 11 A, Renovering Badrum	2 000	2 000
<b>Summa mindre projekt</b>	<b>34 718</b>	
<b>Summa större projekt</b>	<b>38 753</b>	
<b>Total investeringsvolym 2021</b>	<b>73 471</b>	