

## Tertial 2 2020

### Stadsbackenkongcernen

#### Mitthem AB

#### Ekonomisk analys

Resultat före bokslutsdispositioner och skatt

Utfall T2 2020	Budget T2 2020	Prognos 2020 helår	Budget 2020 helår	Diff Utfall – Budget T2	Diff Prognos – Budget 2020 helår
63 436 Tkr	25 297 Tkr	45 100 Tkr	7 500 Tkr	38 139 Tkr	37 600 Tkr

	P2 2020 tkr	Budget 2020 tkr	Avvikelse P2-Budget tkr
Hyresintäkter / Hyresbortfall	433 190	430 347	2 843
Övrigt	2 729	1 395	1 334
Vinst avyttring byggnad	4 120		4 120
<b>Summa rörelsens intäkter</b>	<b>440 039</b>	<b>431 742</b>	<b>8 297</b>
<b>Summa underhåll och reparationer</b>	<b>-118 450</b>	<b>-107 961</b>	<b>-10 489</b>
Taxebundna kostnader	-87 609	-89 940	2 331
Personalkostnader	-38 703	-42 272	3 569
Förlust avyttring byggnader	-4 945		-4 945
Övriga driftskostnader	-70 351	-70 402	51
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-201 608</b>	<b>-202 614</b>	<b>1 006</b>
Avskrivningar	-63 936	-64 542	606
Nedskrivningar	-20 797	-29 947	9 150
Resultat från andelar i koncernföretag	28 806		28 806
Netto övriga finansiella poster	-18 954	-19 178	224
<b>Resultat</b>	<b>45 100</b>	<b>7 500</b>	<b>37 600</b>

Hyresintäkterna har justerats upp med 1,5 Mkr mot MRP. Hyresintäkterna för bostäder har höjts upp efter verklig hyreshöjning med 1,00 procent från budgeterade 0,85 procent. I samband med terminsstart för universitetet har efterfrågan på studentlägenheter varit större än väntat, därmed har vakanserna för hösten justerats ner med 0,9 Mkr mot MRP. Justeringar på intäkter har också gjorts i och med försäljning av fyra fastigheter under året (Grönborg 6 och Ödet 4).

Övriga intäkter har höjts med 1,3 Mkr mot MRP på grund av uthyrd personal till Skifu maj till december.

I årets prognos ligger försäljningar av fyra fastigheter; Grönborg 6, Ödet 4, Snedhörnet 1 samt Fiskalen 3. I samband med dessa försäljningar beräknar Mitthem att det uppstår en redovisningsmässig vinst på 4,1 Mkr, en redovisningsmässig förlust på 4,9 Mkr samt en redovisningsmässig vinst vid avyttring av aktier på 28,8 Mkr. I rapporteringen vid tertial 1 så

redovisades summan av försäljningar (Grönborg 6 och Ödet 4) på samma rad men efter diskussion med våra nya revisorer så separerar vi dessa transaktioner.

Underhåll och reparationer har höjts med 10,5 Mkr mot budget. I denna höjning ligger en ökning av skadekostnader med 5,0 Mkr och prognosen för dessa ser då ut att landa i paritet med fjolårets utfall. Bolaget har jobbat fram en god rutin för hantering av skador och målet är att framöver ha utrymme att jobba mer proaktivt.

Prognosen för de taxebundna kostnaderna har totalt sänkts med 2,3 Mkr mot MRP. Året har varit varmare än beräknat så värmekostnaderna har sänkts med 3,5 Mkr, däremot har prognosen för sopkostnader höjts med 0,9 Mkr.

Även personalkostnaderna har sänkts beroende på långtidssjukskrivning, medarbetare som inte ersatts, lägre utbildningskostnader, lägre beräknad löneökning samt tillfälligt lägre arbetsgivaravgifter.

I bokslutet 2019 byttes princip för nedskrivningar av nyproduktion efter rekommendationer från dåvarande revisorer. Numera skrivs de pågående projekten ned löpande utefter nedlagda medel, detta innebär att prognosen för nedskrivningar justerats med totalt 9,2 Mkr mot MRP. Totala budgeterade nedskrivningar i MRP bestod av Njurundabommen 20,0 Mkr samt Byhöjden etapp 2 10,0 Mkr. Efter dialog med nya revisorer har bedömning gjorts att nedskrivningen för Linjearbetaren i Byhöjden inte är nödvändig. I etapp 1 finns ett övervärde varav bedömningen görs att nerskrivning inte kommer vara aktuellt. I prognos 2 har endast nedskrivning på Njurundabommen prognosticerats med 20,8 Mkr.

Prognosticerat resultat är 45,1 Mkr mot budgeterat 7,5 Mkr. Differensen beror främst på en vinst efter de fyra fastighetsförsäljningarna (28 Mkr) samt de minskade prognosticerade nedskrivningarna (9,2 Mkr).

### Verksamhet analys

Nyckeltal (verksamhetsbaserade)	2020 T2	2019 helår	2018 helår	Kommentar
Belåningsgrad, %	67,3	65,5	67,4	Räntebärande skulder (inkl. nyttjad checkkredit) i förhållande till fastigheternas bokförda värde.
Bokfört värde, kr/kvm	6045	5 946	5 625	Bokfört värde på samtliga fastigheter vid bokslutstillfället inklusive markanläggningar, balanslåneposter samt pågående ombyggnationer i förhållande till utgående totalyta. Pågående nybyggnationer är exkluderade
Marknadsvärde, kr/kvm	13 761	12 739	12 138	Ingen värdering är gjord i T2 så siffran kommer från T1.

### Marknad

Vakansgraden för våra lägenheter är fortsatt låg, 0,2 procent (11 lägenheter) per 1 september. Efterfrågan är fortsatt hög även om antalet sökande till varje lägenhet idag är färre än för några år sedan. Vakansgraden för våra studentlägenheter har varit relativt hög under våren men vi ser en ökad efterfrågan i och med terminsstarten hösten 2020. Mitthem har under 2019-2020 sålt 143 studentlägenheter (som även idag hyrs ut som studentlägenheter) och arbetet pågår med att omvandlat två trapphus i Nacksta till 48 vanliga lägenheter.

20 787 personer har registrerat en intresseanmälan hos Mitthem, antalet har ökat sedan årsskiftet då siffran var 18 047. En femtedel av de som gjort en intresseanmälan söker aktivt efter en lägenhet. Snittkötiden är ca 4,7 år, och denna siffra innefattar de som automatiskt får 4 års kötid i och med arbetsinflyttningsprioriteten. Ca 13 % de förmedlade kontrakt hittills i år har gått till arbetsinflyttare.

Coronakrisen kommer troligen att påverka efterfrågan på lägenheter och lokaler men även betalningsförmågan hos våra hyresgäster. Mitthem har gjort några justeringar för bostadshyresgästerna med anledning av detta, bland annat har vi ändrat amorteringstiden från tre till sex månader på en obetald hyra samt att vi beviljar amorteringsplan på två obetalda hyror upp till tolv månader. För de mest utsatta lokalhyresgästerna har vi halverat hyran under maj och juni månad.

Tyvärr har vi under senaste månaden haft flera stora varsel i regionen och även det kan påverka såväl efterfrågan som betalningsförmåga hos våra kunder.

### ***Kund/Medborgare***

Idag är 75 procent av kunderna nöjda eller helnöjda vilket kan jämföras med bolagets mål på 80 %. Vid en jämförelse med andra allmännyttor är 75 procent nöjda eller helnöjda kunder är ett bra resultat, bolaget har ändå satt målet att nå minst 80 procent.

Under 2019 genomförde vi ett antal hyresgästaktiviteter, och totalt träffade vi över 1 000 hyresgäster. Planen för 2020 var att genomföra 10 områdesmöten med fokus på att träffa våra hyresgäster i en dialog, berätta mer om Mitthem och hjälpa dem att bo mer hållbart. Tyvärr har vi, med tanke på det rådande läget med smittspridning, behövt ställa in de möten som var inplanerade. Några mindre hyresgästmöte med hållbarhetstema har under året hållits utomhus, dock med få deltagare. Många av de som bjudits in har valt att inte delta.

### ***Medarbetare***

Utfallet våren 2019 för HME totalt blev 86. Områden som klassades som bolagets styrka var att det är enkelt att uttrycka åsikter på arbetsplatsen, att chefen har förtroende för medarbetaren och skapar förutsättningar för denne, att man har ett förtroende för sin chef och att medarbetarna vet vad som förväntas av dem. Förbättringsområden var att medarbetarna upplever att det är en hög arbetsmängd och att det är svårt att koppla av, att det är svårt att påverka beslut och att chefen involverar medarbetaren. Resultaten av medarbetarenkäten har behandlats både med alla medarbetare och på avdelningsmöten. Handlingsplaner har skapats som en grund för det fortsatta arbetet.

I april genomförde vi en mätning bland alla medarbetare för att ta reda hur de mår och hur deras arbetssituation är i och med Coronakrisen. Resultatet visar att 60 procent uppger att de mår mycket bra på arbetet, 20 procent mår bra och 20 procent mår sådär (svarsfrekvens 80 procent). I de efterföljande fria kommentarerna förklarar flera medarbetare att anledningen till att de uppgett att de mår sådär är den allmänna oron kring smittspridning och nära anhöriga. Generellt tycker de att Mitthem har gjort det som krävs i rådande situation. En ny pulsmätning kommer att göras under hösten.

Sjukfrånvaron har ökat och ligger idag på 5,4 procent. Sjukfrånvaron för kvinnor är 4,4 procent och för män 1,0 procent. Den långa frånvaron är 3,8 procent och det handlar om sjukdomsfall som inte direkt är kopplade till arbetet. Den korta frånvaron är 1,6 procent. Vi har inte märkt någon större sjukfrånvaro med anledning av Coronasmittan, men har upprättat en backup-lista och gjort en riskanalys med fack och skyddsombud.

Mitthem har en jämställdhetspolicy som säger att Mitthem ska följa diskrimineringslagen och att kvinnor och män ska ha lika möjlighet till anställning, utbildning, befordran och utveckling i arbetet. Kvinnor och män ska ha lika lön för arbete av lika värde och även i

övrigt lika anställningsvillkor vilket ses över i den årliga lönekartläggningen. Vid rekrytering ställs samma krav på manliga och kvinnliga sökanden.

Antal	2020-08-31	2019-12-31	Förändring
Tillsvidareanställda:			
Män	24	24	0
Kvinnor	26	27	-1
Totalt	50	51	0
Visstidsanställda:			
Män	0	0	0
Kvinnor	2	1	+1
Totalt	2	1	+1
Antal årsarbetare:			
Män	24	24	0
Kvinnor	25	26	-1
Totalt	49	50	0
Inhyrd personal:			
Män	0	0	0
Kvinnor	2	1	+1
Totalt	2	1	+1

### **Väsentliga händelser under perioden**

Den 1 april övertog K2A/Svenska studenthus fastigheten Grönborg 6. I mars skrevs avtal om försäljning av fastigheten Ödet 4, övertagandet sker i november. I juni tog Mitthems styrelse beslut om att sälja Snedhörnet 1 till Riksbyggen. Riksbyggen vill påbörja nyproduktion snarast och som i led i att bidra till Sundsvalls utveckling togs beslut om försäljning. I Mitthems plan skulle byggnation på aktuell fastighet inte ske de närmaste åren. Styrelsen har också gett företagsledningen uppdraget att sälja Fiskalen 3 med 5 lgh och 2 lokaler. Den affären kommer ske under hösten/vintern.

I augusti påbörjades arbetet med nyproduktion av ytterligare 132 lägenheter i Byhöjden. I och med Amastens återlämnande av byggrätt för två hus i Byhöjden anmälde Mitthem intresse även för denna byggrätt och kan i och med det bygga ytterligare två huskroppar utöver de 88 lägenheterna som är inflyttade och 132 som är i produktion.

Nyproduktion av 30 lägenheter i Njurundabommen följer tidplan och budget. Inflyttning sker i juni 2021.

Planen för Mitthems MRP uppdrag att jobba med främst Nacksta för att skapa ett Sundsvall för alla kommunens medborgare togs av bolagets styrelse i april. Under sommaren har ett arbete med 20 satsningar 2020 påbörjat. Aktiviteter som främjar integration har genomförts.

Exempel är simskola för att ungdomar skall få godkända betyg i idrott, möjlighet till sommarjobb och diverse idrotts och kulturarrangemang.

### ***Omvärldsanalys och utvecklingstendenser (på kort och lång sikt)***

En stor utmaning för Mitthem är att uppnå mål och förväntningar vad gäller nyproduktion och samtidigt möta krav på ökad avkastning. K3-reglerna om nedskrivning, det allmänna läget på bostadsmarknaden och ränteutvecklingen kommer påverka bolagets finansiella ställning på lång sikt.

Förmodligen medför Coronakrisen en fortsatt låg räntenivå, vilket är gynnsamt för bolaget. Fastighetsvärdena kan dock komma att påverkas negativt. Risk för ökade vakanser och större svårigheter i framtida hyresförhandlingar kan värdena komma att påverkas ytterligare.

### ***Risker för verksamheten (affärsmässiga-, marknads- samt finansiella risker)***

Sundsvall fortsätter att växa vilket kan påverka Mitthems attraktionskraft på marknaden. Befolkningsökningen är dock lägre än man hoppats på och läget på den lokala arbetsmarknaden är orolig för tillfället med flera stora varsel och nedläggningar.

Mitthem följer vakansläget löpande och försöker agera proaktivt i de fall vi ser en tendens till avmattning. Osäkerhet finns kring framtida efterfrågan av studentlägenheter samt främst lägenheter i ytterområden och nyproduktionen, som med sin höga hyresnivå, som är utsatt för den största risken.

Mitthem har idag lån på 1 508,9 Mkr. Bolaget har arbetat för att hålla portföljen på långa löptider och har idag en räntebindning på 2,6 år med en snittränta på 0,95 procent.





### ***Uppföljning av Kommunfullmäktiges mål***

<b>Ange Kommunfullmäktiges mål som utvärderas</b>	
Nacksta	<p>Områdesplanen beslutad av Mitthems styrelse 21 april. Godkänd av kommunens styrgrupp i maj.</p> <p>Mitthem har inlett arbetet med delprojektet ”20 satsningar 2020” – föreningar kan söka medel för kreativa idéer som gynnar de boende i Nacksta. Ett antal aktiviteter har skett under sommaren även om Corona har gjort att några tänka arrangemang fått ställas in eller skjutas fram. Mitthem har löpande lyft Nacksta och 20 satsningar 2020 på sociala medier för att nå ut till kommunmedborgarna.</p>

### Investeringar

Mitthem kommer att underhålla sitt befintliga fastighetsbestånd med totalt 84,7 Mkr under 2020, inklusive löpande underhåll för 58,6 Mkr (57,4 Mkr i MRP). Därutöver planeras investeringsprojekt för 99,0 Mkr samt nyproduktion med 73,8 Mkr. Av dessa 73,8 Mkr avser 1,4 Mkr nyproduktionsprojektet i Byhöjden etapp 1 (totalt 120 Mkr), Byhöjden etapp 2, 28,2 Mkr (totalt 195 Mkr) samt Njurundabommen 44,2 Mkr (totalt 70 Mkr). För övriga investeringar, se bifogad sammanställning. Kan nämna att avvikelserna mot budget när det gäller investeringar (-61,7 Mkr) avser försenad produktionsstart för Byhöjden etapp 2 i och med överklagan.

### Ägardirektiv, uppföljning

Ägardirektiv beskrivning	Kommentar, vad görs under perioden för att uppfylla direktiven
<b>Förvärva, äga, förvalta och försälja</b> fastigheter eller tomträtter samt bygga bostäder, affärlägenheter samt kollektiva anordningar. Bolaget ska när det utformar sina bostadsprojekt, bidra till <b>en variation av bebyggelse</b> i förhållande till närliggande bebyggelse	 <p>Bolaget arbetar löpande med sin fastighetsportfölj. I och med omfattande nyproduktion de senaste åren har inte förvärv varit lika aktuellt. Bolaget har förvärvat mark för nyproduktion, Sidsjön och Byhöjden. Försäljning har genomförts av objekt som inte passat in i bolagets fastighetsstrategi.</p>
Äga mellan <b>5 000 och 7 000</b> lägenheter	 <p>Bolaget äger idag 5 808 lägenheter.</p>
<b>Arbeta tillsammans med andra aktörer</b> med att <b>utveckla bostadsmarknaden</b> i kommunen	 <p>Bolaget arbetar löpande med andra aktörer både inom kommunkoncernen (Drakfastigheter, Skifu, Socialtjänsten, Stadsbyggnadskontoret m.fl.) och utanför kommunkoncernen (andra fastighetsbolag, leverantörer, lokala aktörer som Sadaka, Forza Nacksta m.fl.) för att utveckla bostadsmarknaden. Viktigt att bolaget agerar som förebild inom socialt ansvarstagande och hållbarhet.</p>
Jobba aktivt med lösningar för <b>olika boendemålgrupper</b> och vid nyproduktion ska bolaget <b>tillgodose efterfrågan på skilda lägenhetsstorlekar i hela kommunen</b>	 <p>Mitthem har olika prioriteter i sin uthyringspolicy, bland annat för arbetsinflyttare, ungdomar och de med behov av kommunala kontrakt. Nyproduktion i ytterområden är en stor utmaning för bolaget med tanke på Allbolagen och K3-regelverket. För att minimera risk för vakanser och nedskrivningar har nyproduktionen anpassats efter efterfrågan (ettor, tvåor och treor). Vår nyproduktion i Njurundabommen, som blir det enda hyreshuset i området med hiss, kommer att bidra till en flyttkedja</p>

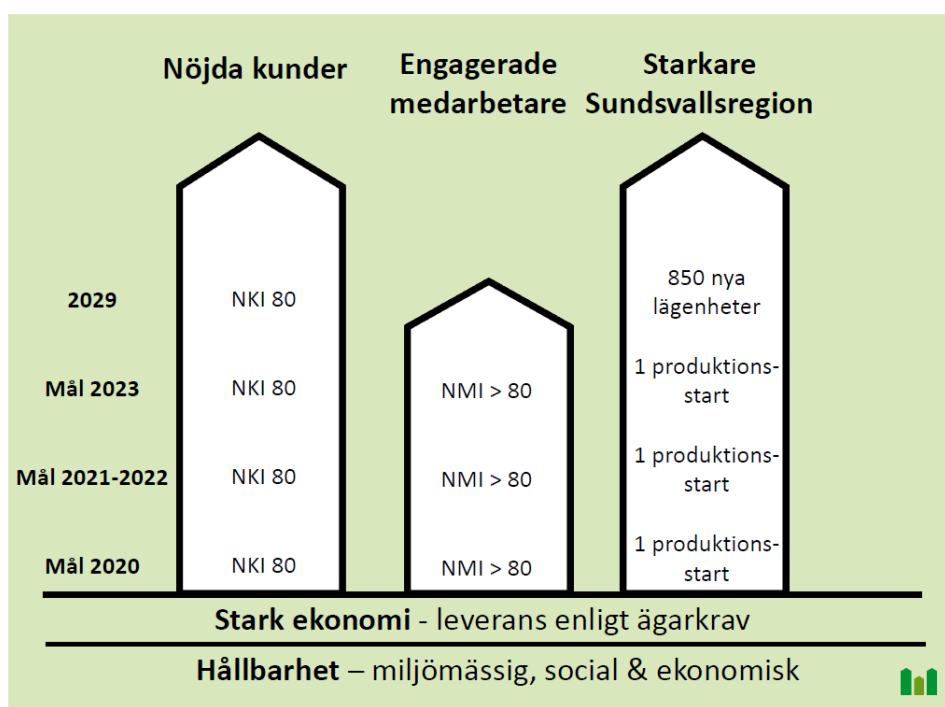
	där större bostäder så som villor frigörs på marknaden.
Säkerställa kommunens <b>bostadsgaranti</b> till Mittuniversitetets studenter	● Bostadsgarantin hösten 2020 uppfylldes, vilket innebär att samtliga studenter som önskade en studentlägenhet erbjöds det.
Bidra till <b>bostadsförsörjningen</b> i kommunen och ta ett <b>aktivt ansvar</b> för att <b>möjliggöra exploatering av stadsdelar</b> . Bolaget ska även erbjuda <b>trygga och säkra bostäder</b> samt <b>tillgänglig utemiljö</b>	● Mitthem har en strategisk tillväxtplan vilken innebär att bolaget ska tillskapa 850 nyproducerade hyresrätter till 2029 (med basår 2015). Totalt har Mitthem hittills bidragit med 371 lägenheter. När Njurundabommen och Byhöjden etapp två är färdigställda tillkommer ytterligare 162. Detta innebär 533 lägenheter inom en sjuårsperiod. Vi har goda utsikter att nå målet på 850 nya hyresrätter till 2029.  Bolaget har ett nära samarbete med Stadsbyggnadskontoret för att möjliggöra exploatering av stadsdelar.  Mitthem har två boendesamordnare som arbetar proaktivt och i samarbete med Polis och Socialtjänst för att minimera störningar ute på våra områden. Vi deltar i trygghetsgrupper.  Tillgänglighet är alltid med i beräkningarna vid nyproduktion och anläggning av t.ex. nya grillplatser samt lekplatser. (här med ny barnkonventionen som en viktig parameter)
Aktivt erbjuda <b>boendeinflytande</b> och medbestämmande för att öka boendekvalitén	● Bolaget skickar varje år ut en enkät till samtliga hyresgäster. Enkäterna skickas ut löpande och slumpvis till alla under ett års tid. Där finns också möjlighet att kommentera.  Under 2019 träffade bolaget över 1 000 hyresgäster på större arrangerade möten. Planen var att fortsätta detta arbete under 2020, men Coronakrisen har satt stopp.  Mitthem har löpande avstämningsmöten med Hyresgästföreningen.
I proportion till sin marknadsandel utveckla <b>en effektiv samverkan med kommunen</b> och erbjuda ett <b>bra boende för ekonomiskt svaga hushåll eller hushåll som av andra skäl har svårt att hävda sig på bostadsmarknaden</b> . Försörjningsstöd ska betraktas som inkomst. Vidare ska långvarig stadig inkomst ge rätt att hyra lägenhet	● Mitthem har som mål att avsätta minst 100 lägenheter till kommunala kontrakt varje år och att ha minst 100 ungdomskontrakt. Utfallet för 2019 blev 106 kommunala kontrakt och 91 ungdomskontrakt. Hittills i år har bolaget avsatt 78 kommunala kontrakt och har totalt 84 ungdomskontrakt.



	<p>Mitthem har löpande samarbete med Socialtjänsten.</p> <p>Försörjningsstöd räknas som inkomst enligt Mitthems uthyrningspolicy.</p>
<p>Utveckla ett <b>bra och varierat boende för studenter och aktivt samverka med studentkåren och Mittuniversitetet</b> i frågor av betydelse för studenternas bostadssociala behov</p>	<p>●</p> <p>Bostadsgarantin för studenterna har uppfyllts de senaste åren och så även i år. Bolaget har löpande samverkan med studentkåren och Mittuniversitetet.</p>
<p>Erbjuda <b>100 ändamålsenliga lägenheter</b> per år för <b>kommunens egna verksamheter</b></p>	<p>●</p> <p>Bolaget har erbjudit 78 lägenheter för kommunens egna verksamheter.</p>
<p>I enlighet med Sundsvalls kommuns handlingsplan för bostadsförsörjning, ska bolaget <b>producera hyresrätter i serviceorter och sådana bostäder som efterfrågas av äldre</b></p>	<p>●</p> <p>De 30 lägenheterna som nyproduceras i Njurundabommen är inte ett kategoriboende för äldre men med tanke på tillgänglighet och lägenhetsstorlek tror vi att de kommer att attrahera många äldre i området.</p> <p>Bolaget har idag 139 bostäder för äldre (Trygghetsboenden) och ca 800 pluslägenheter (50+).</p>
<p>Erbjuda <b>100 lägenheter till ungdomar</b> i åldern 18-26 år</p>	<p>●</p> <p>Mitthem har idag 84 ungdomskontrakt, antalet fluktuerar kring 100 beroende på uppsägningar.</p>
<p>Använda <b>10 % av resultatet före bokslutsdisposition och skatt till sociala projekt</b> i bostadsområden. Dessa projekt ska kopplas till kommunkoncernens huvudprioritering, se avsnitt 1.4.</p>	<p>●</p> <p>Utfallet hittills är ca 3 Mkr. Vi räkna mot budgeterat resultat i MRP 2020.</p>
<p>Ta särskild hänsyn till avsnitt 1.6 och <b>strategi för ökat trähusbyggande</b> (KS-2018-00122) vid nybyggnation och förvaltning.</p>	<p>●</p> <p>Bolaget tar hänsyn till direktivet vid projektering inför nyproduktion men har ännu inte hittat en kostnadseffektiv lösning för att bygga i trä. Här har Allmännyttan genom ny upphandling skrivit ramavtal med trähusleverantörer. Utvärdering av avtalen kommer att ske för att se om de är tillämpliga på våra planerade byggen.</p>
<p>Genom en god ekonomisk hushållning självständigt kunna möta variation i efterfrågan och konjunktur samt skapa egna ekonomiska resurser för nyproduktion.</p> <p><b>Avkastningen</b> ska långsiktigt uppgå till <b>1,40 %</b> beräknad som (rörelseresultat + finansiella intäkter) / marknadsvärde på totala tillgångar</p>	<p>●</p> <p>Då ingen värdering görs till T2 finns ingen aktuell siffra, i T1 var den 1,04 %.</p>

### Måluppfyllelse av bolagets övriga mål

Mitthem har sedan tidigare fem målområden: nöjda kunder, engagerade medarbetare, starkare Sundsvallsregion, stark ekonomi och hållbarhet. I bilden nedan ges närmare förklaring till målen nedbrutna mer konkret på kort och lång sikt.



### - Bedömning måluppfyllelse för övriga mål

Indikator	Utfall T2 2020	Mål 2020	Mål 2021-2023	Kommentar
NKI	75	80	80	Se kommentarer angående NKI under avsnittet "Kund/medborgare" ovan.
NMI>76	-	76	80	HME
Starkare Sundsvallsregion	371	1 produktionsstart	Totalt 500 nya lgh	Målet är att ha producerat 850 nya lägenheter till 2029 (basår 2015).
Stark ekonomi	1,02%	1,40%	Oklart	Siffran svårbedömd då ny värdering görs först i samband med bokslut
Hållbarhet	11,2 procentenheter	Minskad förbrukning med - 0,9 %	Minskad årlig förbrukning med 0,9 %	Målet till 2025 är -25 procent avseende förbrukning av el, värme och vatten.

### Indikatorer för måluppföljning i MRP 2020

Indikatorer	2017	2018	2019	2020	Kommentar
Medarbetarindex: Engagemang (75) Förutsättningar (75)	90 83	- -	HME= 86	- -	Se kommentarer i avsnittet ”Medarbetare” ovan.
Sjukfrånvaro (3,5 %)	6,40	4,67	4,07	5,93	Målet för 2020 = 4,00%
Nöjda-kunderindex	81	80	75	75	Se kommentarer i avsnittet om ”Kunder/medborgare” ovan.
Vakansgrad	0,14	0,28	0,20	0,20	Se kommentarer i avsnittet om ”Marknad” ovan.

### Internkontroll

Riskområde	Uppföljning 2020
Att bygga i ytterområden/vakanser	Inför varje beslut om nyproduktion görs noggranna kalkyler och marknadsanalyser. Inför beslutet att bygga i Njurundabommen konstaterades att området är ett område på uppgång. I och med nya E4-sträckningen och att det byggs en ny tågstation i området kommer pendling in till Sundsvall förenklas. Hyresrätter med hiss blir ett bra komplement till den befintliga bebyggelsen.
Att marknadsvärdet understiger bokfört värde	Mitthem gör interna värderingar av hela sitt bestånd tre gånger per år, till prognos 1 under våren, till budget under hösten och vid bokslutet i november/december. Marknadsvärdet för respektive fastighet ställs då mot det aktuella bokförda värdet och eventuella åtgärder (nedskrivningar/återföringar) tas direkt. Vid större underhållsåtgärder kontrolleras i förväg det bedömda bokförda värdet efter åtgärd vilket ställs mot marknadsvärdet. Detta för att ta med eventuella utranteringskostnader och nedskrivningar i beräkningen.
Negativa effekter av nya regler för ränteavdrag	I bokslutet för 2019 gjordes de första beräkningarna av effekterna för Mitthem. Med nuvarande ränteläge medförde de nya reglerna inga större negativa effekter för bolaget. Om räntenivån höjs i framtiden kan bolaget komma att påverkas negativt.

Kommunens sparpaket – negativ påverkan på bolagets kärnverksamhet	Stadsbackens styrelse har skickat ett förslag till kommunen, vilken vi inväntar återkoppling på.
---	--