

Bolagens VD-kommentarer till tertial 2 och prognos 2 2011

AB Svenska Bostäder

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Operativt resultat uppgår till 16 mnkr, jämfört med budget om -83 mnkr och föregående år om 42 mnkr. Resultatet inkl reavinster och andra jämförelsestörande poster uppgår till 361 mnkr. Jämförelsestörande poster uppgår till 345 mnkr och består i allt väsentligt av reavinster vid fastighetsförsäljningar.

Intäkter

Intäkterna uppgår till 1 707 mnkr vilket är 47 mnkr lägre än budget och 93 mnkr lägre i en jämförelse med föregående år. Avvikelsen beror i allt väsentlig på att den generella hyreshöjningen kom först i april och gav en lägre nivå mot budgeterad. Ett mindre fastighetsbestånd som en effekt av försäljningar ger också en lägre nivå. I övrigt mindre avvikelser för intäkter avseende lokaler och bil- och garageplatser.

Driftkostnader

Fastighetsskötsel och reparationer avviker negativt med 3 mnkr mot budget och 19 mnkr positivt i en jämförelse med föregående år. Den något strängare vintern i jämförelse med ett normalt år ger en viss negativ effekt. Effekten av den extrema vintern 2010 samt fastighetsförsäljningarna ger en positiv effekt i jämförelse med förra året. Outsourcing av miljövårdar och införandet av centralt kundcenter börjar visa positiva effekter. Taxebundna avgifter ger ett positivt utfall mot budget med 20 mnkr och mot föregående år med 35 mnkr. Förändringen beror dels på beståndsförändringen men också på att våra energisparåtgärder börjar ge effekt samt att innevarande år hittills varit något varmare.

Administration

Posten avviker positivt om 32 mnkr mot budget och i en jämförelse med föregående år har kostnaden minskat med 20 mnkr. Bl. a lägre kostnader för konsulter men också lägre personalkostnader.

Underhållskostnader

Avviker positivt mot budget med 76 mnkr och negativt om 31 mnkr mot föregående år. Årets avvikelse beror på att åtgärderna har sin tyngdpunkt under senare delen av året. Avvikelsen mot föregående år beror på en högre aktivitet under första och andra tertialet 2011 i en jämförelse med föregående år.

Markavgift/Fastighetsavgift

Avviker negativt mot budget med 5 mnkr och i en jämförelse med utfall föregående år positivt om 2 mnkr. Avvikelse beror på beståndsförändringar samt konverteringar av gällande avtal samt att markförvärvet av Vällingby C planeras först fr. o m 1 januari 2012.

Fastighetsavskrivningar

Ger en positiv avvikelse mot budget med 3 mnkr och en negativ mot föregående år med 11 mnkr. Avvikelsen beror på en kombination av ett mindre bestånd samt nytillkomna objekt.

Finansiella poster

Finansnettot är 21 mnkr bättre än budget. I allt väsentligt p.g.a. försäljningar men också en effekt av en kombination av en lägre kapitalbas och högre räntenivåer. I en jämförelse med förra året är finansnettot 32 mnkr bättre.

Investeringar

Investeringsvolymen uppgår till 980 mnkr vilket är 409 mnkr lägre än budget. Investeringsvolymen har en tyngdpunkt som på senare del året. I en jämförelse med föregående år är årets volym 80 mnkr högre.

Årsprognosen 2011

Operativt resultat uppgår till -170 mnkr, vilket avviker negativt om 20 mnkr mot budget och positivt om 10 mnkr mot prognos 1. Föregående år uppgick resultatet till -135 mnkr. Avvikelsen mot budget beror i allt väsentligt på att hyreshöjningen inte blev på en budgeterad nivå och att höjningen blev först fr. o m den 1 april 2011. Vi kommer att om möjligt utan att äventyra andra viktiga målsättningar för företaget styra mot budgeterade -150 mnkr. Resultatet inkl reavinster och andra jämförelsestörande poster uppgår till 210 mnkr. Jämförelsestörande poster uppgår till 380 mnkr och består i allt väsentligt av reavinster vid fastighetsförsäljningar.

Intäkter

Intäkterna uppgår till 2 555 mnkr vilket är 76 mnkr lägre än budget och 113 mnkr lägre i en jämförelse med föregående år. Avvikelsen beror i allt väsentlig på ett mindre fastighetsbestånd, men också som en följd av en lägre nivå på årets förhandlade hyror mot budgeterad nivå samt att hyreshöjningen blev först per den 1 april mot planerat 1 januari. Mindre avvikelser i övrigt för intäkter avseende lokaler och bil- och garageplatser.

Driftkostnader

Fastighetsskötsel och reparationer avviker negativt med 11 mnkr mot budget och positivt om 27 mnkr i en jämförelse med föregående år. Viss positiv effekt ges av fastighetsförsäljningarna. Förra årets extrema vinterförhållande gav betydande kostnadsökningar för snöröjning och halkbekämpning. Taxe-bundna avgifter avviker positivt mot budget med 21 mnkr och 37 mnkr mot föregående år. Avvikelsen beror dels på beståndsförändringar men också på en kombination av klimat effekt samt att vi kan se att förbrukningstalen har en positiv utveckling som är en naturlig följd av de energisparåtgärder som vi gör i beståndet. Per den 1 maj har outsourcing av miljövärdarna genomförts vi har också infört ett centralt kundcenter för felanmälan. Dessa förändringar beräknas ge besparingar på driften men vi ser inte att se full effekt av detta förrän 2012.

Administration

Avviker positivt mot budget med 23 mnkr och mot föregående år med 35 mnkr. Bl. a lägre konsultkostnader, men också lägre personalkostnader.

Underhållskostnader

Avviker marginellt mot budget och negativt med 30 mnkr mot föregående år. Avvikelsen är en effekt av den extra satsningen inom ramen för ”Stimulans för Stockholm”.

Markavgift/Fastighetsavgift

Avviker negativt mot budget med 4 mnkr och i en jämförelse med föregående år positivt med 3 mnkr. I allt väsentligt en effekt av beståndsförändringar, men också konverterade avtal samt att markförvärvet av Vällingby C planeras först fr. o m 1 januari 2012.

Fastighetsavskrivningar

Beräknas bli 3 mnkr högre i en jämförelse med budget och 14 mnkr högre mot föregående år. Beror på en kombination av fastighetsförsäljningar samt tillkommande ombyggnads- och nybyggnadsprojekt.

Finansiella poster

Finansnettot är 23 mnkr bättre än budget. I allt väsentligt p.g.a. försäljningar men också en kombination av högre räntenivåer samt ett lägre upplåningsbehov. I en jämförelse med förra året är finansnettot +19 mnkr.

Investeringar

Investeringsvolymen uppgår till 1 825 mnkr vilket är 258 mnkr lägre än budget. I allt väsentligt en lägre nivå avseende ombyggnationer, men avser också nybyggnadsprojekt, Projekten förskjuts i tiden.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Beståndsförändringar

Under tertialet har 7 fastigheter avyttrats omfattande 353 bostadslägenheter med en bostadsyta om 27 367 kvm samt 938 kvm lokalyta. Samtliga fastigheter har övertagits av bildade bostadsrättsföreningar varav en belägen i innerstaden omfattande 25 bostadslägenheter med en bostadsyta om 2 100 kvm. Vi har också tecknat avtal om ytterligare försäljningar som dock inte haft tillträde per den 31 augusti. Det avser dels en bostadsrättsförening i ytterstaden omfattande 55 bostadslägenheter med en bostadsyta om 2 744 kvm. Avtal har också tecknats med Primula Byggnads AB om förvärv av två fastigheter i Hammarby Sjöstad omfattande 122 bostadslägenheter med en bostadsyta om 9 200 kvm samt 1 470 lokalyta, samtidigt säljer vi 8 fastigheter belägna i Bredäng och Kärrtorp omfattande 1 052 bostadslägenheter med en bostadsyta om 77 144 kvm samt 3 867 lokalyta.

Stimulans för Stockholm

Bolaget är inne i en intensiv period vad det gäller ombyggnad och underhåll av hela fastighetsbeståndet. Behov av stora upprustnings- och ombyggnadsåtgärder har tidigare kartlagts och inom ramen ”stimulans för Stockholm” har dessa åtgärder kunnat tidigareläggas och genomgången av hela fastighetsbeståndet kommer att göras under en mer komprimerad tidsperiod mot vad tidigare planerats. Med dessa extra medel tillsammans med ordinarie budget investerar vi nu ca 2 – 3 mdkr årligen i våra fastigheter.

Svenska Bostäder rustar numera upp stora delar av beståndet varje år och stimulanspaketet innebär att flera tusen bostäder berörs av mera generella åtgärder, upprustning av bostadslägenheter, gårdsupprustningar, kulvertbyten och energibesparande- och trygghetsskapande åtgärder. Arbetet med underhållsinsatserna i 1940- och 1950-talsbestånden samt miljonprogrammen fortgår. Det innebär också att vi kan genomföra nyproduktion och ombyggnad med mycket långtgående miljöambitioner. Svenska Bostäders nyproduktion har högt ställda miljöambitioner och ombyggnader på Järvafältet har så långtgående miljömål att

de ingår i statens stora projekt ”Hållbara städer”. Vi har av olika skäl svårt att nå upp till satta nyproduktionsmål, men bolaget arbetar intensivt för att vara framgångsrika med uppdraget.

Bostadsmarknad

Hyresmarknaden i Stockholm förblir sannolikt stark och efterfrågan fortsatt hög. Emellertid krävs ett nytt systematiskt hyressättningssystem för att komma till rätta med den begränsade rörlighet som är hämmande för hela branschen. Stockholmsmodellen för hyressättning kan sannolikt börja tillämpas under kommande år i hyressättningsarbetet.

För att bostadsmarknaden ska fungera krävs ett systematiskt hyressättningssystem som, i högre grad än idag, återspeglar de boendes egna preferenser. Hyresmarknadens parter arbetar därför med att skapa ett nytt hyressättningssystem, den så kallade ”Stockholmsmodellen”. Arbetet har tagit längre tid i anspråk än beräknat, men bedöms kunna avslutas under 2011. Vid årsskiftet 2010/2011 träder också en ny lagstiftning i kraft. Lagstiftningen syftar till att anpassa svensk hyresmarknad till EU-normer. På detta sätt jämföras såväl hyresförhandlingar som ekonomiska förutsättningar för hela hyresmarknaden oavsett om ägandet är privat eller kommunalt

Våra kunder

Svenska Bostäder följer bolagets övergripande strategier och mål och kraftsamlar bolaget inför Svenska Bostäders viktigaste målsättning - att på sikt ha Storstockholms nöjdaste kunder.

För att göra det möjligt effektiviserar vi nu vår verksamhet så att en allt större andel av bolagets samlade resurser kanaliseras till fastighetsskötsel och kundbemötande.

Nu har företaget AktivBo sammanställt resultaten från årets kundenkät. Förra årets försiktigt positiva trender har i år resulterat i rejäla lyft inom både Serviceindex och Produktindex. Äntligen märker hyresgästerna av vårt systematiska arbete med rondering och uppföljning. De känner sig tryggare och är betydligt nöjdare med till exempel tillsynen av allmänna utrymmen. Resultatet från årets kundenkät visar också att satsningarna på utemiljön och på att öka lägenheternas standard uppskattas.

Järvalyft och Söderortsvision

På Järvafältet övergår nu alltmer arbete från planering till handling. Tillsammans med de boende har ett antal upprustningsprogram och konkretiserade tidsplaner tagits fram. Svenska Bostäder och Hyresgästföreningen har träffat överenskommelser om upprustningsnivåer, principer för samråd och hyressättning. Avtalet går längre vad gäller individuellt och kollektivt inflytande än vad som tidigare gällt. Upprustning pågår nu i flera kvarter på både södra och norra Järvafältet. Med inspiration från Järvalyftet har ett motsvarande arbete inletts i söderort i samarbete med våra systerföretag inom staden.

Aktiv fastighetsförvaltning

Svenska Bostäder har under de senaste åren sålt ett stort antal fastigheter såväl som förvaltningsfastigheter till andra ägare som till de boende för omvandling till bostadsrätt. Som en följd av försäljningarna har bolagets ekonomiska styrka ökat markant. Bolaget står därför bättre rustat än någonsin tidigare inför det mycket omfattande investeringsprogram som ligger framför oss. Genom realisationsvinster har vi möjlighet att öka ombyggnads- och upprustningstakten väsentligt.

Stadsholmen

Vårt uppdrag avseende förvaltning av Stockholms kulturfastigheter inom ramen för dotterbolaget Stadsholmen är synnerligen viktigt och utmanande. Inom Stadsholmen förvaltas ett månghundraårigt kulturarv där varje byggnad har ett stycke stockholmshistoria att berätta. Samtidigt ska byggnaderna fungera som butiker, kontor och bostäder utifrån dagens krav och förväntningar. De ska också hanteras med samma grundläggande regelverk om såväl affärsmässighet som hyreslagstiftning som för nyproducerade fastigheter.

Familjebostäder

Årsprognos och tertialrapport för januari – augusti 2011

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Årsresultatet beräknas uppgå till 509 miljoner kronor, vilket är 509 miljoner kronor bättre än det nollresultat som budgeterats för året. Det positiva resultatet är hänförligt till resultatet av fastighetsförsäljningar.

Prognostiserat resultat från fastighetsförvaltningen är 1 miljon kronor, där -18 miljoner kronor utgör minskat driftnettotillskott från de fastigheter som avyttrats under året.

I dotterbolaget Hemmahamnen Kontor AB kommer sannolikt ett nedskrivningsbehov av bolagets fastighet att finnas. Detta på grund av svårigheterna att få lokalerna uthyrda. I prognosen har inte hänsyn tagits till det nedskrivningsbehovet. Under sista tertialet kommer en värdering och bedömning av nedskrivningsbehovet att göras parallellt med att arbetet med att få lokalerna uthyrda intensifieras.

Analys av det ekonomiska utfallet på koncernnivå

AB Familjebostäder koncernens omsättning beräknas uppgå till 1.710 miljoner kronor, vilket är 47 miljoner kronor sämre än budget. 16 miljoner kronor av minskningen kan förklaras med utfallet från hyresförhandlingarna som blev lägre än vad som budgeterats för. Vidare drog förhandlingarna ut på tiden och justeringarna kom att gälla först från 1 mars.

Resterande del av försämringen, 31 miljoner kronor är hänförligt till fastigheter som varit budgeterade på helårsbasis men som avyttrats.

Förvaltningskostnaderna beräknas till totalt 1.462 miljoner kronor vilket är en minskning i förhållande till budget med 6 miljoner kronor. Med hänsyn tagen till sålda fastigheter innebär det att kostnaderna för den löpande förvaltningen i befintligt bestånd ökat med 6 miljoner kronor jämfört med budget.

Kostnadsökningarna är främst hänförlig till den snörika och kalla vintern med kostnader för snöröjning. Det är också kostnadsökningar för markavgifter vilket främst beror på eftersläpande debitering av tomträtsavgäld.

Värmekostnaderna bedöms minska jämfört med budget. Vi ser att investeringar i energibesparingsåtgärder såsom isolering av fasader och fönsterbyten minskar energiåtgången.

Det är också en kostnadsökning inom administration som avser ökade kostnader för inhyrd personal och inköpta konsulttjänster. Kostnadsökningen har varit nödvändig för att klara av de åtaganden bolaget har kring investeringar och stimulans för Stockholm. Det beror också på ökade kostnader för personalrekrytering och inhyrning av personal i glappet mellan anställningar.

Periodiskt underhåll inklusive stimulans för Stockholm är lägre än budget. Det har varit nödvändigt med neddragningarna för att möta kostnadsökningarna till följd av vintern, lägre intäkter än budget samt driftnettoförlusten för sålda fastigheter.

Finansnetto är bättre än budget vilket beror på lägre räntekostnader till följd av de likvider som erhållits vid försäljningar och att investeringstakten är lägre än planerat.

Investeringar

Investeringarna i nyproduktion samt ombyggnad och upprustning av fastigheterna beräknas uppgå till knappt 1.275 miljoner kronor. Det är 768 miljoner mindre än vad som budgeterats för året. Avvikelsen förklaras till stor del av senareläggning av ny- och ombyggnadsprojekt. Orsaker till senareläggning av projekten är hänförligt till överklaganden samt att beslut om detaljplan och bygglov har dragit ut på tiden. 500 miljoner kronor av avvikelsen förklaras av nyproduktion inom ramen för Stimulans för Stockholm där bolaget för närvarande saknar projekt.

Stimulans för Stockholm

Försäljningar till bostadsrättsföreningar kommer att fortgå under året vilket leder till att minskade driftnetton. Intäktsminskningen jämfört med budget samt de kostnadsökningar som uppstod i samband med den hårda vintern är därmed svåra att hämta igen. Bolaget kommer att noga följa konsekvenserna och vidta åtgärder för att hämta hem resultatpåverkande poster. Arbetet måste ses utifrån helheten och i samklang med stimulanspaketet, där stimulansåtgärderna har en stor andel som aktiveras (ca 60 %).

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Familjebostäder är det tredje största bostadsföretaget i Stockholm och har en andel av Stockholms totala bostadsmarknad på ungefär 5 procent. Omsättningen inom Familjebostäders bestånd, avtal som tecknats efter anvisning från Bostad Stockholms stads bostadsförmedling samt externa byten, är 5,2 procent exklusive nyproduktion. Prognosen för helåret bedöms till 7,8 procent. Omsättningen för tertiet är därmed något högre än motsvarande period 2010 (4,4 procent). Sammantaget är efterfrågan på bostäder fortsatt god i såväl befintligt bostadsbestånd som färdigställd nyproduktion. Risken för vakanser bedöms för innevarande år som mycket liten.

Marknadsläge lokaler

Familjebostäder har sedan 2010 sett en ljusning vad gäller uthyrningen, efterfrågan ökar och intressenterna är fler än tidigare. Det är framför allt små kontorslokaler i innerstaden som varit enklare att hyra ut men ljusningen börjar sedan våren 2011 märkas också i ytterområden.

Uthyrningsgraden för de kommersiella lokalerna har under det andra tertiet 2011 varit i stort sett oförändrad och ligger nu på 92,3 procent. Om man jämför med samma period föregående år så har uthyrningsgraden ökat med drygt en procentenhet.

Den marknadsrelaterade ekonomiska vakansgraden ligger för närvarande på 5,5 procent. Familjebostäders mål för 2011 är en marknadsrelaterad ekonomisk vakansgrad som inte överstiger 6 procent.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Nyproduktion

Kommunfullmäktiges mål för Familjebostäder är en nyproduktion om 2000 påbörjade lägenheter för 2011-2014. Målet för 2011 är 500 påbörjade lägenheter. Hittills har 196 lägenheter påbörjats, Källandsö i Farsta och Gotska Sandön i Hjorthagen. Prognosen för 2011 pekar just nu på igångsättning av 276 lägenheter och 637 kommer under året att bli inflyttningsklara.

De markanvisningar som är aktuella för bolaget säkerställer drygt hälften av planerad produktionen fram till 2015 och nya anvisningar är en förutsättning för att bostadsbyggandet ska kunna fortgå. Planerade byggstartar försenas på grund av överklagade detaljplaner och administrativa processer inom staden. Projektfastigheter måste förvärvas ifall målen ska kunna uppnås.

Ombildningar

Familjebostäder har i uppgift att bereda möjligheter för de boende att köpa sina fastigheter och ombilda sina lägenheter till bostadsrätter. Hittills under året har 24 intresseanmälningar inkommit, motsvarande 1 500 lägenheter för ombildning till bostadsrätt. Under samma period förra året inkom tre stycken ansökningar, det var främst under årets första sex månader som en stor ökning noterades.

Sammanlagt 326 lägenheter har hittills ombildats och tillträtt under 2011. Av dessa ligger 132 stycken i ytterstaden. Familjebostäder gör bedömningen att drygt 900 lägenheter, varav knappt 700 i ytterstaden, kommer att ombildas och tillträda under året. Prognosen bygger på antagandet att de som hittills skrivit köpeavtal samt att de som får erbjudanden om köp hittills kommer att tillträda under året.

Stockholmshem

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster och engångsposter uppgick till 40 (26) mnkr. Realisationsvinsterna uppgick till 142 (971) mnkr och resultatet efter finansnetto uppgick således till 182 (997) mnkr.

Omsättningen uppgick till 1 206 (1 225) mnkr. Minskningen berodde huvudsakligen på de försäljningar som genomförts under 2010.

Kostnaderna uppgick till 1 081 (1 118) mnkr. Uppvärmningskostnaderna uppgick till 173 (198) mnkr, det vill säga 25 mnkr lägre än föregående år. Som en följd av den snörika vintern var kostnaderna för snöröjning fortsatt höga 32 (34) mnkr. Underhållskostnaderna uppgick till 271 (271) mnkr vilket samma som föregående år.

Personalkostnaderna uppgick till 145 (134) mnkr en ökning med 11 mnkr jämfört med föregående år. Huvudorsaken till ökningen var en för låg pensionsreservering föregående år.

Det finansiella nettot uppgick till -84 (-81) mnkr vilket var i nivå med budget. Bolagets snittränta ökade från 3,1 procent per den 31 augusti 2010 till 3,3 procent per den 31 augusti 2011.

233 (1 184) lägenheter försåldes under perioden för ombildning till bostadsrätt, enligt ägarens direktiv. Försäljningarna gav en realisationsvinst om 142 (971) mnkr.

Den totala investeringsvolymen uppgick till 954 (935) mnkr, fördelat på nyproduktion 423 (488) mnkr, ombyggnader 386 (288) mnkr, smalhushusupprustning 63 (53) mnkr, förvärv av fastigheter för 71 (35) mnkr samt inventarier 11 (70) mnkr.

Årsprognos

Helårsprognosen för 2011 uppgick per augusti månad till 0 mnkr (exklusive realisationsvinster). Det av kommunfullmäktige fastställda resultatkravet uppgick på årsbasis till 0 mnkr exklusive realisationsvinster. Inklusiva realisationsvinster uppgår årsprognosen till 142 mnkr. Som en följd av de höga kostnaderna för snöröjning och taksfattning har bolagets underhållsplan setts över.

För 2011 framförhandlades en hyreshöjning motsvarande i genomsnitt 2,39 procent. Hyreshöjningen genomfördes från och med den 1 april. Utfallet av hyresförhandlingarna var sämre än budgeterat varför även detta påverkar översynen av underhållsplanen.

Kostnader för administration bedöms i nivå med budget. Personalkostnaderna bedöms följa budget och antalet anställda vara i nivå med föregående år.

Finansiella kostnader bedöms i stort följa budgeterade siffror. På årsbasis bedöms investeringsbudgeten uppgå till 1 371 mnkr jämfört med budget, 1 621 mnkr. Orsaken till det lägre prognostiserade utfallet var främst förskjutningar i nyproduktionens tidplaner som en följd av försenade markarbeten på grund av den snörika vinterperioden. Vidare har flera nyproduktionsprojekt överklagats vilket också bidragit till den lägre investeringsnivån.

På grund av de höga kostnaderna för snöröjning, och det lägre än budgeterade utfallet i hyresförhandlingarna, har en översyn av underhållsplanen gjorts för att säkerställa att det uppsatta resultatkravet om 0 mnkr uppnås.

Stimulans för Stockholm

Stimulans för Stockholm har för Stockholmsdels del inneburit en satsning på ökad nyproduktion och totalt är sju nyproduktionsprojekt aktuella som en del av satsningen. Därutöver möjliggör Stimulans för Stockholm en kraftig utökning av underhåll och investeringar i det befintliga beståndet enligt bolagets särskilda underhållsplan 400M. En stor del av åtgärderna i planen påbörjas i höst och bedömningen är att årsmålet kommer att nås.

Den största delen av 400M-planen är energieffektiviserande åtgärder och där har åtgärder för nästan 90 mnkr påbörjats under de två första tertialerna. Några av de större åtgärderna är fönsterbyten i delar av beståndet, värmeåtervinning med ombyggnad av ventilation i exempelvis Hökarängen samt en fortsatt satsning på kulvertbyten.

I övrigt innebär 400M en ökad takt i badrumsrenoveringar och stambyten i 1950-talsbeståndet samt fasadrenoveringar. Trygghetsskapande åtgärder är alltså angelägna, men bolaget har fortsatt svårt att nå en överenskommelse med Hyresgästföreningen kring standardhöjande åtgärder. Stimulans för Stockholm innefattar därför endast en mindre del belyningsåtgärder samt port- och låsbyte i enstaka fastigheter.

Sammanfattning av marknadsläget och verksamhetsförändringar

Marknaden för hyresbostäder i Stockholms stad är alltså mycket god och Stockholms hem fortsätter att ha en stark position och ett attraktivt bestånd av bostäder. Trenden att många hyresgäster i den sammanslagna interna kön söker sig till Stockholms hem håller i sig. Det innebär i sin tur att omflyttningen i Stockholms hems bestånd fortsätter att vara relativt låg, eftersom det inte uppstår några flyttkedjor inom det egna beståndet.

Det råder en viss osäkerhet bland marknadens aktörer när det gäller konsekvenserna av den nya lagen för allmännyttan. Det är också oklart om det blir möjligt att börja använda Stockholmsmodellen för hyressättning i årets hyresförhandling. I den partssammansatta Hyreskommittén är man i princip överens om själva modellen, men det återstår frågor om hur den ska implementeras i praktiken.

Stockholms hems affärsplan för 2011 innehåller en rad prioriterade utvecklingsområden. Under det andra tertialet har flera projekt varit aktuella för att nå företagets mål och ägardirektiv. Bland annat har bolagets process för förvaltning och uthyrning av kommersiella lokaler tydliggjorts. Under våren påbörjades en omfattande översyn av Stockholms hems underhåll med syftet att uppnå effektiviseringar och en bättre balans mellan kundnöjdhet, teknik och affärsmässighet. Under augusti påbörjades överföringen av IT-driften till Volvo IT och ambitionen är att övergången ska störa verksamheten så lite som möjligt.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Stockholms hem bidrar till genomförandet av fullmäktiges mål och ägardirektiv på flera sätt. Ett av de främsta bidragen är att hålla en mycket hög servicenivå och god kvalitet på förvaltningen av bostäder och lokaler.

Resultaten i årets stora kundundersökning visar på ett fortsatt stort förtroende för Stockholms hem som hyresvärd. Årets mätning visar att den upplevda tryggheten har ökat och i vissa områden i ytterstaden är dessa förbättringar omfattande. Inom flera andra frågeområden är hyresgästerna något mindre nöjda än tidigare och under tertialet har resultaten analyserats inom olika delar av bolaget. En fördjupning av enkätundersökningen har också gjorts i form av fokusgrupper och djupintervjuer med ett urval av hyresgäster.

Bolaget har en viktig roll i genomförandet av kommunfullmäktiges mål om en hög takt i bostadsbyggandet. Under tertialet har byggandet av 330 nya hyresrätter i kv Linaberg i Annedal satts igång och bedömningen är att bolagets produktionsmål kommer att nås. Detaljplanen för kv Grimman har efter en mycket lång planeringsprocess vunnit laga kraft och detta möjliggör byggandet av 220 lägenheter i ett mycket bra läge på Södermalm.

Bolagets omfattande satsning på att förbättra energieffektivitet och minska klimatpåverkan är ett viktigt bidrag till stadens mål om en hållbar livsmiljö. De genomförda och planerade åtgärderna inom det befintliga beståndet ger stora möjligheter till en minskad förbrukning och lägre uppvärmningskostnader. Insatserna som görs i miljonprogramsfastigheterna i Skärholmen och kv Linjalen följs upp och kommuniceras i särskild ordning.

Hyresgästernas möjligheter att ombilda till bostadsrätt är en del av fullmäktiges inriktningsmål att utveckla och förbättra kvalitet och valfrihet. Under de två första tertialen har ombildning skett av drygt 200 lägenheter. Nya intresseanmälningar har lämnats in avseende 17 föreningar med sammantaget knappt 780 lägenheter. Flertalet av dessa återfinns i de områden där det enligt direktiven inte längre är möjligt att anmäla intresse efter den 1 juli 2011.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster uppgår till -80 mkr. Resultatet för motsvarande period 2010 var -105 mkr.

Årsprognosen

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster beräknas uppgå till -166 mkr. Detta är lägre än det fastställda resultatkravet om -146 mkr. (-140 mkr i budgeten och en utökning av budgetramen med -6 mkr avseende ombyggnad av f.d. Långbroberg servicehus.) Resultatet för 2010 var -278 mkr.

Resultatet inklusive realisationsvinster beräknas uppgå till -166 mkr.

Kostnaderna för 2011 beräknas uppgå till 751 mkr (887), varav 251 (340) mkr i planerat underhåll. De totala kostnaderna är 13 mkr högre än budget. Underhållet är minskat med 29 mkr, vilket bland annat inneburit att vissa projekt utgått eller senarelagts. En effekt av detta är också att idag tomställda lägenheter inte har kunnat byggas om för att hyras ut utan kommer att var tomställda året ut vilket ytterligare minskar hyresintäkterna. Budgeten för 2011 innehåller inga ytterligare ombyggnader av servicehus till trygghetsboende, än de som beslutats under 2010 och genomförs under 2011.

Ombyggnaden av fd Skärholmens servicehus till trygghetsboende har gått snabbare än beräknat. Det medför att kostnader för underhåll som budgetmässigt avsåg 2012 belastar årets resultat med 10,2 mkr. Flytspackelsaneringen mm i fastigheten Rio 9 med evakuering av de boende beräknas belasta årets resultat med 9 mkr.

De totala kostnaderna för fastighetsdriften är högre än budget. Ökade kostnaderna för snöskottning och högre fjärrvärmekostnader är orsaker till detta. I samband med övergången till den nya driftentreprenören för fastighetsskötsel har vissa omställningskostnader förekommit.

Kostnaden för administration och personalkostnader är över budget. Orsaken är att bolaget har haft vissa kostnader av engångskaraktär i samband med upphandling av kundtjänst, flera rekryteringar och inhyrda konsulter, bland annat för att klara nyutveckling i fastighetssystemet Fasad. Antalet anställda är 81 varav flera har projektanställning eller allmän visstidsanställning.

Omsättningen beräknas uppgå till 931 mkr (926), vilket något över budget.

Investeringarna i ombyggnader beräknas uppgå till 483 mkr (588), vilket är något under budget.

De totala finansiella kostnaderna beräknas till 215 mkr (207 mkr) vilket är 25 mkr högre än budget. De finansiella intäkterna beräknas uppgå till 0,5 mkr.

Stimulans för Stockholm

Det extra budgetutrymmet om 70 mkr innebär att arbetet med att åtgärda det eftersatta underhållet kan fortsätta i större skala samt att energisparprojektet kan avslutas under 2011. De åtgärder som främst kommer att göras är tak, fasader och ytskikt invändigt. Inom energisparprojektet kommer främst ventilation och belysning att åtgärdas.

Energisparåtgärderna har en direkt påverkan på driftkostnaderna men även underhållsåtgärderna kommer att leda till en minskning av reparationskostnaderna.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Minskning av antalet äldre gör att i dagsläget finns ett överskott av Vård och Omsorgs boendeplatser, vilket inneburit att intresset från privata vårdgivare har minskat. Detta innebär att bolaget måste se över användningen av fastigheterna och även erbjuda lokalerna till annan verksamhet än omsorgsboende.

Olika fastigheter har olika förutsättningar, inte minst byggnadstekniskt, för vilken typ av verksamhet de kan byggas om till. Det har även visat sig att olika boendeformer i samma fastighet kan skapa problem. Förslaget med ett trygghetsboende och ett seniorboende i fastigheten Rio 9 skapar oklarheter kring gemensamhetsutrymmen, gästlägenheten och Micasavärden och vem värden är till för. Dessutom kommer hyresnivån vara olika mellan de två husen, vilket för många blir mycket svårt att förstå, framför allt eftersom standarden är ungefär likvärdig.

Med anledning av den diversifierade verksamhet som redan finns i fastigheten Rio 9 anser bolaget att det vore bättre att omvandla lägenheterna på Sandhamnsgatan 6 till seniorboende istället för Trygghetsboende.

Micasa Fastigheter har ett antal fastigheter där Arbetsmiljöverket har haft anmärkningar på arbetsmiljön i främst badrummen, eftersom de anses vara för små. Skall bolaget åtgärda dessa brister – enligt arbetsmiljöverkets regler - kommer detta på sikt innebära mycket stora kostnader för bolaget eftersom en stor del av bolagets övriga bestånd har badrum som inte uppfyller arbetsmiljöverkets normer.

I samband med att stadsdelarna lämnar servicehusen ökar bolagets ej uthyrningsbara yta vilket i snitt medför ett intäktsbortfall på ca 4 mkr per fastighet och år. Intäktsbortfallet pga. ökningen av ej uthyrningsbar lokalyta beräknas under 2011 till ca 18 mkr, därutöver tillkommer intäktsbortfall för tomställda lägenheter inför eventuell ombildning eller ombyggnad, samt ökade driftkostnader p g a. städning och Micasavårdar etc.

Fastigheternas värde påverkas av intäktsbortfallet och ett nedskrivningsbehov kan uppstå. Utrymmet för investeringar i dessa fastigheter blir ytterst begränsat. Även om inte nedskrivningsbehov uppstår så minskar utrymmet för investeringar eftersom marknadsvärdet minskar p g a. hyresbortfallet.

De förutsättningar som gällde vid framtagandet av det nya ramavtalet mellan Micasa och Staden har delvis ändrats avseende moms på gemensamma ytor i gruppbestäder. Detta innebär att andelen momsade ytor minskar och därmed minskar avdraget för kostnads- och momsavseende dessa ytor. Detta påverkar fastighetens totala momsavdrag och därmed Micasa's totala momsavdrag vilket medför ökade kostnader för Micasa. För Staden innebär detta minskade kostnader då 18 % av hyran för dessa ytor kan erhållas genom Ludvika systemet. En av utgångspunkterna i ramavtalet var att det skulle vara kostnadsneutralt. Hyresnivån för lokaler bör därför enligt bolagets mening justeras för att avtalet skall bli kostnadsneutralt. Arbetet med det nya ramavtalet innebär stora administrativa kostnader för bolaget pga. momsproblematik, nya ritningar, hyrestillägg samt fler avtal mm. Även efter att arbetet med det nya ramavtalet är klart kommer det få administrativa konsekvenser i form av ytterligare behov av personella resurser. Detta krävs för att klara av att hantera nästa 3-4 gånger så många avtal jämfört med tidigare

Parallellt med detta arbete ska ca 4000 gruppbestäder hyressättas enligt den nya modellen som förhandlats fram med hyresgästföreningen. Arbetet med ramavtalet ska vara klart till december 2012.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Staden ska vara en attraktiv, trygg och växande stad för boende, företag och besök

Bolaget har fortsatt om- och tillbyggnaden av stadens vård och omsorgsboende till moderna, tillgängliga och trygga bostäder.

Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras

Micasa Fastigheter hyr ut lokaler till olika vårdföretag och därmed erbjuds fler boendeanternativ. Den beslutade ombyggnaden till seniorbostäder fortsätter. Arbetet med omvandlingen till trygghetsbostäder påbörjas under året. Vid ombyggnad värnas tillgången på gemensamhetslokaler. Micasa Fastigheter arbetar aktivt för att utveckla servicetjänster och tillval i boendet.

Arbetet med att vara en attraktiv arbetsgivare har fortsatt med satsning på att bolaget ska hälsodiplomeras under året.

Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva

Resultatet beräknas bli -166 mkr jämfört med budget och stadens resultatkrav på -146 mkr.

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster/förluster uppgår till -48 mnkr, vilket är en förbättring med 27 mnkr jämfört med utfallet i tertial 2 2010. Resultatet är även en förbättring jämfört med budget med 10 mnkr. Resultatet inklusive realisationsförluster uppgår även det till -48 mnkr.

Intäkterna uppgår under perioden till 1 083 mnkr, vilket är en minskning med 61 mnkr jämfört med T2 2010. Avvikelserna består av lägre hyresintäkter på 37 mnkr beroende på nedamorteringar enligt ramavtalet samt 25 mnkr lägre övriga intäkter på grund av färre beställningar av verksamhetsanpassningar än förväntat.

Årsprognosen

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster/förluster prognostiseras till -140 mnkr, vilket är i 60 mnkr lägre än budget, samt en minskning med 42 mnkr jämfört med utfallet 2010. Avvikelsen mot budget beror på att SISAB erhåller ett ökat utrymme om 60 mnkr för att göra extra satsningar inom Stimulans för Stockholm.

Resultatet inklusive realisationsvinster/förluster beräknas till -140 mnkr, vilket är en minskning med 60 mnkr jämfört med budget, samt en minskning med 53 mnkr jämfört med utfallet 2010.

Intäkterna beräknas uppgå till 1 669 mnkr, vilket är en ökning med 45 mnkr jämfört med budget, och en minskning med 87 mnkr jämfört med 2010. Avvikelserna mot föregående år består av lägre hyresintäkter beroende på nedamorteringar enligt ramavtalet. Avvikelserna mot budget beror på ökad uthyrning av bl.a. Hässelby gymnasium samt en ökning i förväntade övriga intäkter.

Övriga externa kostnader beräknas uppgå till 1 026 mnkr vilket är 96 mnkr högre än budget och en minskning med 57 mnkr jämfört med 2010.

Driftskostnaderna om 392 mnkr beräknas överskrida budget med 10 mnkr och underskrida 2010 års utfall med 53 mnkr. Avvikelserna mot budget beror på främst på kostnader för snöröjning och taksottning. Ombyggnads- och underhållskostnader beräknas uppgå till 492 mnkr, vilket är en ökning med 78 mnkr jämfört med budget, och en minskning med 15 mnkr jämfört med 2010. Ökningen mot budget beror på det ökade utrymmet för satsningar inom Stimulans för Stockholm.

Externa administrationskostnader och personalkostnader beräknas uppgå till 169 mnkr vilket är 5 mnkr lägre än budget men 7 mnkr högre än 2010 års utfall. Avvikelserna beror främst på ökade kostnader för IT. Antalet anställda beräknas till 165.

Avskrivningar beräknas uppgå till 431 mnkr, vilket är 2 mnkr lägre än budget och 24 mnkr högre än 2010. Avvikelse mot föregående år beror på färdigställda projekt.

Rörelseresultatet beräknas till 100 mnkr vilket är 37 mnkr lägre än budget och 58 mnkr lägre än 2010. Finansnettot beräknas uppgå till -240 mnkr, vilket är 23 mnkr sämre än budget och 16 mnkr bättre än 2010 års utfall. Avvikelserna mot budget beror på högre låneräntor.

Investeringarna uppgår till 507 mnkr, vilket är en minskning med 213 mnkr jämfört med budget, och en ökning med 48 mnkr jämfört med 2010. Avvikelserna beror främst på uteblivna beställningar vilket leder till stoppade/förskjutna projekt.

Stimulans för Stockholm

Samtliga stadsdelsnämnder berörs av de underhållsinsatser som SISAB genomför inom ramen för Stimulans för Stockholm. Insatserna har prioriterats där behoven är störst. Av de 140 mnkr som prognostiseras för Stimulans Stockholm är 41 mnkr avsatta för energieffektiviseringar, 78 mnkr avsatta för förbättring av inomhusmiljön samt 21 mnkr avsatta till WC upprustning. Hittills under 2011 har 15 mnkr använts till energieffektiviserande åtgärder och 43 mnkr till förbättring av inomhusmiljön och toaletter.

Energieffektivisering 41 mnkr

På tio fastigheter genomförs byten av gamla fönster för att minska värmeförlusten. Detta genomförs på Långbrodalsskolan, Vårbergsskolan, Sätterskolan, Fd Kristinebergs gymnasium, S:t Eriks gymnasium, Vasa Reals gymnasium, Johannes skola, Bredbyskolan samt på Fryshuset och på förskolan Bredängstorget. De gamla fönstren ersätts med modernt energiglas samt med 3 glas fönster. Den genomsnittliga energibesparingen per fastighet för dessa åtgärder är 46 000 kWh/år vilket ger en sammanlagd energibesparing på cirka 460 000 kWh/år.

På nio fastigheter sker energieffektiviseringen genom byten av gammal och ineffektiv belysning. Dessa ersätts med modern energieffektiv belysningsarmatur som styrs av dels dagsljussensorer dels närvarosensorer. Belysningsuppgradering genomförs på bland andra Smedslättskolan, Stenhagsskolan, Oxhagsskolan, Fruängsskolan, Ekängens skola, Slättgårdsskolan Herrängsskolan. Den genomsnittliga energibesparingen per fastigheter för dessa åtgärder är 24 000 kWh/år, vilket ger en sammanlagd på cirka 220 000 kWh/år.

På fem fastigheter sker energieffektiviseringen genom nyinstallation eller upprustning av bergvärmepumpar, fjärrvärmedragning eller installation av luftvärmepumpar. På exempelvis Sköndalsskolan installeras en bergvärmepump med tillhörande energilager. Den genomsnittliga besparingen för dessa åtgärder är c:a 85 000 kWh/år vilket ger en total energieffektivisering på c:a 425 000 kWh/år.

På Kristinebergs gymnasium och Skärholmens gymnasium byggs ventilationen om för energioptimering. Gamla frånluftsfläktar tas bort och ersätts av till- och frånluftsaggregat med värmeåtervinning. På ytterligare fem fastigheter sker energieffektiviseringen genom byte av gamla undercentraler. Sammantaget omfattar SISAB:s energieffektiviseringen inom ramen för stimulans för Stockholm en yta om 55 000 kvadratmeter och en uppskattad energieffektivisering på 1 430 000 kWh/år.

Inomhusmiljöåtgärder 78 mkr

För att nå godkänd OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) utförs ventilationsåtgärder på ett antal fastigheter bland andra: Mäster Mikaelsgata 3, Ljusnevägen 1A, Västbergsskolan, Johan Skytte skola, Brotorpsskolan samt Blackebergsskolan. På Vällingbyskolan installeras ny ventilation med värmeåtervinning.

Vissa av SISAB:s förskolor är byggda med en grundkonstruktion ”platta på mark” som är uppbyggd av betongplatta, sandfyllning, isolering samt plastfolie. Dessa golvkonstruktioner är problematiska eftersom fukt tenderar att tränga genom och skapa problem med inomhusklimatet. På sju förskolor bl.a. på Solhems Hagväg 55 Skattegårdsvägen 75 och Nyängsvägen 21 åtgärdas detta genom att sandfyllningen på betongplattan avlägsnas och ersätts med ett undertrycksventilerat golv.

På nio skolor utförs andra åtgärder för att förhindra fuktskador bl.a. upptagning av golv, rivning av mellanväggar och torkning, nytt bjälklag med nytt ytskikt, nytt betongbjälklag i kök, ventilerade golv, dränering av grund, ombyggnad av takkonstruktion, ombyggnad p.g.a. felkonstruktion för hantering av dagvatten.

Lagstiftningen ställer krav på ljudnivåer i SISAB:s lokaler. I vissa av SISAB:s fastigheter förekommer ljudnivåer från bl.a. ventilationsinstallationerna som kan innebära olägenhet för människors hälsa. Samtidigt kan höga ljudnivåer inverka negativt på koncentrationsförmågan.

En utredning kommer att genomföras för att klargöra de vanligaste orsakerna till höga ljudnivåer. SISAB kommer att åtgärda dessa ljudnivåer där det är nödvändigt för att uppnå en god inomhusmiljö.

Upprustning WC i skolor 21 mnkr

Toaletter är en grundläggande funktion för alla skolfastigheter. Alla elever ska kunna uppsöka en fräsch toalett utan att känna obehag. Samtidigt är skoltoaletter utsatta för ett stort slitage och därför i behov av upprustning. För de extra tillskjutna stimulansmedlen kommer SISAB att renovera cirka 350 toaletter.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Den kontinuerliga ökningen av antalet fristående skolor i Stockholm för med sig att SISAB:s andel av skolhyresgästerna minskar marginellt men dock kontinuerligt.

Demografiskt är trycket störst på förskolefastigheter men trycket ökar även på skolfastigheter. Den demografiska utvecklingen ökar samtidigt behovet av flexibilitet i lokalutnyttjandet.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

SISAB har under perioden tillhandahållit ändamålsenliga lokaler för förskolor och skolor till låga kostnader. Den genomsnittliga kvadratmeterhyran för SISAB:s bestånd prognostiseras till 955 kr per kvadratmeter och år. SISAB arbetar kontinuerligt med att minska skadegörelse på skolor och förskolor i Stockholm, bl.a. med värmekameror samt installationen av takfotslarm. Sammanlagt finns nu 130 värmekameror och 125 takfotslarm installerade på skolor och förskolor. Trygghetsarbetet har bidragit till att kontinuerligt minska såväl bränder som skadegörelse på SISAB:s fastigheter.

Gällande stadens Integrerade Lednings System (ILS) så är utfallet i stort positivt. Det finns dock två indikatorer som riskerar att kravstå som avvikelser på helåret. Den första gäller energiförbrukningen. SISAB har ett ambitiöst mål att nå en energieffektivisering på 3 % i jämförelse med föregående år. Energiförbrukningen var högre första halvåret 2011 än motsvarande period 2010. Energiförbrukningen ökar främst i 50-talsfastigheter med föråldrade ventilationsanläggningar som för att nå godkänd luftkvalitet måste gå för fullt, vilket medför en ökad energiförbrukning. Revideringen av stadens ramavtal för skolfastigheter kommer förhoppningsvis bidra till en ytterligare modernisering av beståndets ventilationssystem. För att sänka energianvändningen så genomförs bland annat driftsjusteringar samt ombyggnationer av värmesystem på ett tiotal skolor.

Det är sannolikt att avvikelse om max 5 % mellan investeringsbudget och utfall inte uppnås. SISAB:s prognos är investeringar om 507 mnkr på helåret, vilket kan jämföras med investeringsbudget som är 720 mnkr. Med nuvarande ramavtal kan SISAB inte påverka investeringsvolymerna utan dessa avgörs de verksamhetsanpassningar som kunderna beställer. Under 2011 är de beställda verksamhetsanpassningarna lägre än förväntat.

Analys

Sammanfattningsvis präglas fastighetsförvaltningen av ett intensivt arbete med att planera och beställa underhållsarbete dels eget och dels inom ramen för Stimulans Stockholm. I dagsläget uteblir beställningarna från stadsdels- och utbildningsnämnderna vilket resulterar i vikande intäkter och en underhållssituation som är ohållbar på längre sikt. Ramavtal för skollokaler bygger på att SISAB:s uppdragsgivare skall beställa fastighetsinvesteringar löpande av bolaget vartefter hyran amorteras ner. Årets totala ekonomiska situation räddas således av

Stimulans för Stockholm. Utan detta tillskott hade risken varit stor för försämrad fastighetsstandard och uteblivna underhållsinsatser.

Stockholm Parkering

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslutet

Utfallet t o m augusti uppgår till 13,9 mnkr och resultatet föregående år utgjorde 10,8 mnkr. Under de två första tertialen har resultatet belastats med stora kostnader för snöröjning och energikostnader i högre grad än under 2010. Utfallet för stimulansåtgärder har belastat resultatet med 7,2 mnkr.

Årsprognosen

Resultatet efter finansnetto beräknas till 8 mnkr vilket är 7 mnkr lägre än budget. Det ursprungliga avkastningskravet är 35 mnkr men detta resultat har justerats ned med 20 mnkr avseende ”Stimulans för Stockholm”.

Avvikelsen i prognosen hänför sig till flera extraordinära kostnader i form av, pensionskostnader vilka inte var budgeterade samt kostnader för åtgärder under året, vilka har till syfte att minska framtida kostnader. Dessa kostnader avser bland annat byte av kontorslokaler med en beräknad besparingseffekt av två mnkr, andra omstruktureringsåtgärder som har långsiktig effekt bl.a. på personalkostnaderna.

Prognosen utgår dock från att de medgivna kostnader enligt ”Stimulans för Stockholm” skall genomföras enligt budgeterad omfattning. Målsättningen att behålla och utveckla attraktiva och trygga parkeringsanläggningar med en hög miljöprofil ligger fast.

Intäkter

Omsättningen för helåret beräknas till 451 mnkr vilket är 5 mnkr över budgeterad nivå. Omsättningen under 2010 uppgick till 434,8 mnkr. De ökade intäkterna jämfört med budget fördelar sig både på ökning från förhyrda platser och besöksparkeringar och baseras bl.a. på de nya uppdrag som tillkommit efter budgettillfället.

Kostnader

Kostnaderna beräknas för året till 424,4 mnkr inkl ” Stimulans för Stockholm”, vilket överstiger budget med 11,6 mnkr. Kostnaderna under föregående år uppgick till 404,6 mnkr. Kostnadsökningen hänförs främst till ovan nämnda extraordinära kostnader samt kostnader för förgävesprojektering. Ett flertal nya förvaltningsuppdrag har även tillkommit efter budgettillfället där i huvudsak avtalen regleras med s.k. omsättningsbaserad hyra. I takt med att intäkterna från dessa förvaltningsuppdrag uppkommer ökas även kostnadsvolymen.

Personalkostnader överstiger budget med 3,9 mnkr av ovan nämnda skäl.

Investeringar

Investeringarna för helåret beräknas till 66,2 mnkr mot budgeterad nivå på 45,6 mnkr. Skälet till avvikelsen är bl.a. att ett förvärv inom bolagskoncernen av P-Hus David Bagare har tillkommit med 13,3 mnkr samt att slutligt övertagande av P-Hus Vartofta skall genomföras. Den investeringen uppgår till 15,7 mnkr.

Under 2011 har en idéprojektkatalog tagits fram i samarbete mellan bolaget, exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret. Dessa omfattar ett 25-tal nya projektidéer. Idéprogrammet har antagits av KF. Beräknad investeringsvolym om samtliga projekt realiserar uppgår till över 2 000 mnkr.

Finansiella intäkter och kostnader

Årets räntekostnad beräknas till 18,8 mnkr vilket följer budget.

Slutsatser

Intäkterna överstiger budget men ökade kostnader av extraordinär art påverkar resultatet negativt. Samarbetet med bostadsbolagen har utvecklats väl och ett stort antal nya parkeringsanläggningar har tillförts eller kommer att tillföras under året. Det finns därmed ökade förutsättningar för att tillvarata bolagets kompetens i parkeringsfrågor. Detta skapar också förutsättningar för en samlad effektiv och rationell hantering i utvecklandet av attraktiva och konkurrenskraftiga parkeringslösningar i staden.

Bolagets kostnad för hyror har under flera år ökat markant. Vissa omförhandlingar har dock medfört viss rabattering och vissa anläggningar med dålig bärkraft kommer att avvecklas under året och därmed ligger hyreskostnadsvolymen i stort sett på budgeterad nivå trots tillkomna nya avtal.

Bolaget vision att vara det ledande företaget i branschen ställer stora krav på attraktiva anläggningar. Konkurrensfördelen ligger i nyckelbegreppen rena, ljusa och trygga anläggningar.

Stimulans för Stockholm

Åtgärder för underhåll enligt ”Stimulans för Stockholm” beräknas kunna uppgå till budgeterad nivå, eller 20 mnkr. Sysselsättningseffekten av föreslagna insatser beräknas till ca 18 årsarbetare. Samtliga avser externt anlidade resurser.

Av de olika åtgärderna fördelar sig 5 mnkr på trygghetsskapande åtgärder, 5 mnkr på energieffektivisering, 7 mnkr på upprustning och 3 mnkr på övriga åtgärder.

De två första tertialen har till stor del ägnats åt upphandlingar och planering av årets upprustningsåtgärder. Totalt har bolaget nyttjat 7,2 mnkr under perioden. Årsprognosen visar för närvarande på ett utfall enligt budget.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Efterfrågan på parkeringsplatser styrs av en rad faktorer utanför bolagets kontroll; konjunkturutvecklingen, ekonomisk tillväxt, befolknings- och bebyggelseutvecklingen, utbud av mässor och evenemang, restriktioner mot biltrafik såsom trängselskatt och andra klimatrelaterade åtgärder, kostnadsutvecklingen m.m. Tillgången på och villkoren för gatumarksparkering är en betydande faktor som i hög grad påverkar efterfrågan på bolagets parkeringsplatser.

Bolaget genomgår för närvarande en kraftig expansion genom att ett stort antal nya anläggningar från de kommunala bostadsbolagen tillkommit och tillkommer under året.

Ett av bolagets viktigaste uppdrag är att minska söktrafiken på gatorna i innerstaden genom att erbjuda parkeringsmöjligheter i underjordiska garage. Med hänsyn till

produktionskostnader och avkastningskrav för nya garageanläggningar kan bolaget för närvarande inte konkurrera med priset i förhållande till gatumarksparkeringen. Bolagets konkurrensfördelar är framförallt rena, ljusa och trygga anläggningar som gör det bekvämt att parkera.

Bolaget genomför nu en rad åtgärder för att även i framtiden kunna skapa mervärden till staden i form av nya parkeringsplatser, stadsmiljöförbättringar, stimulans av miljöbilar och ekonomisk utdelning.

Följande åtgärder kommer att påbörjas eller genomföras under året:

Kontorets lokaler i Söderhallarna är uppsagda och verksamheten flyttar den 1 januari 2012 till fastigheten Palmfelt Center i Globenområdet. Flytten innebär att lokalkostnaderna minskar med ca 2 mnkr.

Under september kommer migreringen till Volvo IT vara klar. Därefter kommer en översyn av bolagets ekonomisystem ske i syfte att förbättra beslutsunderlagen, minska sårbarheten och sänka kostnaden.

På grund av pensioneringar kommer ledningsgruppen till hälften vara helt ny i början av 2012 jämfört med årsskiftet 2010/11.

En successiv genomgång sker av bolagets anläggningar för att säkerställa en god lönsamhet.

En organisationsmodell som tydliggör kostnadsansvaret för de olika anläggningarna kommer att prövas under året.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Bolagets mål och uppgift är att avlasta gatunätet från söktrafik och parkerade fordon genom att finansiera byggnation av nya garage samt åstadkomma en hög beläggning i de anläggningar bolaget driver.

Bolaget bygger och driver parkeringsanläggningar som verkar på den kommersiella marknaden och infartsparkeringar som har som enda syfte att avlasta gatunätet i innerstaden. I syfte att stimulera användningen av elbilar ska uppladdningsmöjligheten i bolagets anläggningar prövas. I de kommersiella anläggningarna ska lönsamheten vara god för att klara av finansieringen av infartsparkeringar samt byggnation av framförallt nya underjordsgarage i innerstaden.

Bolaget prövar nu projekten i den av kommunfullmäktige antagna idékatalogen. Under tertialet har bolaget tecknat 15 parkeringsavtal med andra bolag inom staden. Fortsatt installation av laddstolpar medför att antalet nu är uppe i sammanlagt 54 st. Bolaget arbetar dessutom med att ta fram riktlinjer för hur ägardirektivet med incitament till supermiljöbil-premiebilar ska genomföras.

Uppföljningen av bolagets mål och indikatorer redovisas i ILS.

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Koncernens resultat före förvärvselimineringar uppgår till -39,7 mnkr, vara -40,0 avser moderbolaget SGA Fastigheter AB. Resultatet är marginellt, 0,2 mnkr, bättre än motsvarande period i fjol, då moderbolaget redovisade en förlust om -40,3 mnkr och dotterbolaget Stockholmsarenan AB en vinst om 0,4 mnkr. Intäkterna uppgår till 14,7 mnkr varav 12,5 mnkr i moderbolaget. Motsvarande intäkter uppgick år 2010 till 14,6 mnkr respektive 10,6 mnkr. Ökningen i moderbolaget beror på högre hyresintäkter från hyresgäst samtidigt som minskningen i dotterbolaget avser hyresbortfall då lokaler rivits för att ge plats åt Stockholmsarenan.

Kostnader för reparation och underhåll har ökat i moderbolaget med ca 1 mnkr för perioden beroende på en medveten satsning på underhåll år 2011. De externa kostnaderna har samtidigt minskat med knappt 3,0 mnkr, bl.a. på grund att omtaxering till specialenhet skett av fastigheten Grishuvudet 2 vilket innebär att fastighetsskatten, som år 2010 uppgick till ca 0,9 mnkr, har utgått. Även de löpande driftskostnaderna har minskat efter bl.a. omförhandling av avtal för yttre skötsel.

Personalkostnaderna har ökat med 0,9 mnkr med anledning av nyanställningar. Avskrivningarna har ökat med ca 3,0 mnkr mellan perioderna, bl.a. beroende på SkyView.

Investeringarna uppgår till 606,4 mnkr varav 606,0 mnkr avser projekt Stockholmsarenan.

Årsprognosen

Prognos 2 ligger i linje med de budgetramar som fastställts av kommunfullmäktige och den budget och tidigare prognos koncernen upprättat för år 2011. Resultatet för koncernen, före förvärvs-elimineringar beräknas uppgå till -82,0 mnkr varav dotterbolagets andel är ett nollresultat. Motsvarande resultat uppgick i bokslutet för 2010 till -63,1 mnkr, att jämföra med budgeterat resultat om -64,0 mnkr. Den utökade budgetramen mellan 2010 och 2011 beror på växling från investeringar till underhåll, där löpande investeringar minskat med 15,0 mnkr samtidigt som planerat underhåll ökat med motsvarande belopp. År 2011 har vi i de befintliga anläggningarna fokus på underhåll, där vi räknar med att en stor del av arbetet och kostnaderna uppkommer under tredje tertialet. Antalet anställda beräknas på helårsbasis vara oförändrat under året.

Intäkterna beräknas bli 3,2 mnkr högre än i budget beroende på högre hyresintäkter än budgeterat, varav 0,6 mnkr av ökningen avser dotterbolaget. Jämfört med 2010 minskar intäkterna med 4,9 mnkr, varav ca 3 mnkr avser dotterbolagets hyresverksamhet som nu till största delen upphört. En del av intäkterna avser också arbeten som utförs åt vår hyresgäst och de beräknas minska under året jämfört med 2010.

På kostnadssidan minskar, i analogi med att intäkterna för arbeten gentemot vår hyresgäst minskar, även kostnaderna som belastar denna vidarefakturerings i jämförelse med 2010. Jämfört med budget och utfall 2010 minskar driftskostnaderna, bl.a. beroende av att hyresverksamheten hos dotterbolaget minskat samt att avtal avseende drift omförhandlats. På helårsbasis beräknas nu personalkostnaderna öka med 2,3 mnkr jämfört med utfallet 2010 beroende på genomförd personalökning år 2010 avseende projekt Stockholmsarenan. Jämfört med budget bedöms dock personalkostnaderna minska med 0,5 mnkr.

Budgeterade avskrivningar i moderbolaget uppgår till 24,4 mnkr men har i Prognos 2 reviderats ned till 22,8 beroende på att investeringarna i moderbolaget senarelagts. Jämfört med bokslut år 2010 bedöms avskrivningarna öka med 2,5 mnkr. I dotterbolaget sker inga avskrivningar. Räntekostnaderna beräknas i Prognos 2 uppgå till 10,6 mnkr att jämföra med 9,8 mnkr i budget och 13,9 mnkr år 2010. Skillnaden mot budget är den högre räntebana som prognostiserats från finansheten i Stockholms Stad. Skillnaden mot utfall 2010 beror främst på att del av räntekostnaderna i dotterbolaget då togs över resultaträkningen för att matcha investeringar hänförliga till bolagets hyresintäkter.

Totalt beräknas investeringsvolymen år 2011 till ca 1 010 mnkr, varav ca 1 000 mnkr, avser Stockholmsarenan. Jämfört med budget är det en minskning med 50 mnkr. Projekt Stockholmsarenan har stort fokus inom koncernen och invigning planeras till 19 februari 2013. Vår totalentreprenör, Peab Sverige AB, har försäkrat oss om att överlämnandet kommer att ske senast den 1 februari 2013.

Två delprojekt har startat under året inom projekt Stockholmsarenan, Projekt Hyresgäst Anpassning och Projekt Försäljning byggrätter/uthyrning lokaler. De publika utrymmena i arenan ska anpassas utifrån specifika evenemangskrav och de byggrätter som ska delfinansiera projektet ska säljas. Arbetet med att ta fram en ny detaljplan för Söderstadion har påbörjats och ansökan om planändring kommer att skickas in inom kort. AB Stockholm Globe Arenas hade i hyresavtalet för Stockholmsarenan en option på att hyra plan 2 under arenan, men har valt att avstå. Projektledningen går därför vidare med andra intressenter vad gäller uthyrning av dessa lokaler. Kalkyler och koncept är under framtaganden för beslut. Flera intressenter har även visat intresse för våra andra byggrätter i området.

Tillsammans med AB Stockholm Globe Arenas har SGA Fastigheter AB under året tagit fram utvecklingsplan för Globen och Hovet. Fokus och syfte är att förbättra och modernisera försäljningsställen och på så sätt öka intäkterna vid evenemang. Kalkylering av intäkter och kostnader är snart färdigställda för att utgöra ett underlag för en eventuell investering.

Sammanfattning av marknadsläget och verksamhetsförändringar

Våra arenor har fortsatt hög attraktionskraft. Antalet evenemang uppgick år 2010 till 304 att jämföra med 262 år 2009. Antalet besökare ökade från 1,2 miljoner till 1,5 miljoner. Skyview har en stor del i framgången och gjort att området fått ökad attraktionskraft även på sommaren.

Per den 31 augusti 2011 har över sjuttio underhållsprojekt påbörjats till ett värde om drygt 25 mnkr. Bland annat gör vi underhållsåtgärder på läktare och golv i Ericsson Globe. Vi har bytt ut sargfästen och renoverat de skjutbara läktarna i Globen. Vi har renoverat bortalagets två omklädningsrum på Hovet. Flera av projekten har miljöprofil som energisparprojekt för ventilation och värme, utbyte av armaturer i foajéer, rengörning av batterier till fläktar mm. Vi investerar också i olika moderna datorstöd för vårt kommande underhållsarbete.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Koncernen bedömer att samtliga Kommunfullmäktiges inriktningsmål kommer att uppfyllas.

Stockholms stads Bostadsförmedling AB

Sammanfattning av resultat och investeringar

Bostadsförmedlingens ekonomiska utveckling fortsätter att vara god. Omsättningen, exklusive

finansiella intäkter, uppgick till 54 300 tkr (55 000 tkr föregående år) vilket är i enlighet med budget. Budgeten för 2011 bygger på 365 000 köande vid årets slut och denna prognos bedömer bolaget fortfarande stämma för helåret. Prognosen för antalet förmedlade lägenheter bedöms fortfarande i huvudsak stämma för helåret.

De finansiella intäkterna består av ränteintäkter från tillgodohavandet på koncernkontot. Dessa uppgår per andra tertialet till 1 100 tkr (1 200 tkr föregående år). Bolaget bedömer att prognosen i budgeten för helåret fortfarande stämmer.

Inga realisationsvinster eller realisationsförluster har uppstått hittills under året.

Rörelsekostnaderna uppgick vid andra tertialet till 46 500 tkr (46 900 tkr föregående år). Bolaget justerar nu ned kostnadsprognosen för helåret med totalt 5 000 tkr.

Personalkostnaderna justeras med 1 000 tkr med anledning av vakanser under hösten. *Lokalkostnaderna* nedjusteras med 500 tkr då planerad ombyggnation av lokalerna för kundtjänst skjutits framåt i tiden. *IT-kostnaderna* justeras ned med 500 tkr. Posten *marknad* nedjusterades vid tertial 1 med 500 tkr och denna justering ligger fast. *Övriga kostnader* nedjusterades vid tertial 1 med 1 500 tkr. En ytterligare nedjustering sker nu med 1 000 tkr. Anledningen till detta är att vissa planerade projekt genomförs med interna resurser istället för planerat externa. Vidare har volymberoende kostnader inte ökat som förväntat beroende på fler visningskallelser via e-post samt införande av e-faktura.

Resultatet efter finansnetto till och med andra tertialet uppgår till 8 900 tkr (9 300 tkr föregående år). Resultatprognosen för helåret justeras upp med 5 000 tkr till 9 000 tkr. med anledning av den lägre kostnadsprognosen jämfört med budget

Tkr	Budget	Utfall tom augusti	Prognos helår
Intäkter, inkl räntor	83 900	55 400	83 900
Rörelsekostnader	79 900	46 500	74 900
Resultat efter finansnetto	4 000	8 900	9 000

Antalet årsarbetare, inräknat visstidsanställda och tjänstlediga, var den sista augusti 71 (71) personer.

Investeringarna uppgick till drygt 200 tkr (200 tkr), avseende viss komplettering av kontorsmöbler. Med anledning av att ombyggnationen av kundtjänst lokaler skjuts på framåt i tiden justeras prognosen för investeringar ner med 200 tkr till 300 tkr för helåret.

Nedanstående tabell visar en självkostnadsanalys till och med augusti (exklusive finansiella poster) för bolagets delverksamheter. Intäkten för förtursverksamheten är fastställd av kommunfullmäktige och motsvarar i princip förmedlingens kostnader för denna verksamhet. Förtursverksamheten har hittills i år genererat ett visst underskott, medan det för helåret prognostiseras ett nollresultat.

Tkr	Evakuering	Bostadskön	Förtursverksamhet	Summa
Intäkter	49	47 180	7 381	54 610
Kostnader	-295	38 782	7 644	46 721
Summa	-246	8 398	-263	7 889

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Bolagets uppgift är att förmedla lägenheter och svara för information till allmänheten om bostadsmarknaden. Bostadsförmedlingen svarar för såväl reguljär bostadsförmedling som förmedling av förturslägenheter inklusive försöks- och träningslägenheter.

Andra tertialens utfall ligger i stort i nivå med antagandena i verksamhetsplanen, när det gäller utvecklingen av inlämnade lägenheter och antal kunder. Prognosen för antalet inlämnade lägenheter visar dock på något färre lägenheter än väntat. Mest minskar lägenheter ägda av stadens bostadsbolag, vilket förmodligen delvis kan förklaras av att beståndet minskat, men främst av att färre nyproducerade lägenheter lämnats till förmedling jämfört med året innan.

Sammanfattning av verksamhetstal med prognos för 2011

	2009	2010	2011 budget	2011 prognos
Antal inlämnade lägenheter	9 120	10 796	10 500	10 000
Antal förmedlade lägenheter till bostadsköerna	8 505	8 211	8 400	8 200
Antal förmedlade lägenheter till internbyteskön		1 320	1 500	1 400
Antal förmedlade till evak, förtur o försöks- och träningslägenheter	697	639	600	600
Antal förtursansökningar	2 435	2 741	2 600	2 600
Antal kunder i bostadskön	287 147	335 000	365 000	365 000

I verksamhetsplanen för 2011 läggs ett antal strategier fast. Samtliga har bäring mot det övergripande målet att utveckla Stockholms Stads Bostadsförmedling AB som ledande marknadsplats för hyresrätter i hela Stockholmsregionen för såväl fastighetsägare som personer som söker bostad

Fokus under året ligger på fortsatt förbättrad service mot både fastighetsägare och bostadssökande. Detta gäller särskilt tillgänglighet, bemötande samt tydlighet och enkelhet i dialog och kommunikation. Allt för att våra kunder ska få en så bra upplevelse av oss och våra tjänster som möjligt. Arbetet med att förbättra tillgänglighet och svarstider för de webbaserade tjänsterna visar goda resultat och servicenivåerna i kundtjänstens callcenter ligger åter på bra nivå. Arbetet med att utveckla arbetssätten med övriga telefonsystem visar ökande tillgänglighet. Ett arbete pågår nu med utbildningsinsatser och en ny telefonpolicy för utveckling av kundbemötandet.

Bolaget har en viktig uppgift i att utveckla servicen mot fastighetsägare såväl för att bibehålla befintliga samarbetspartners som för att attrahera nya fastighetsägare att börja samarbeta med oss. Arbetet pågår med att ta fram en affärsplan för att beskriva fastighetsmarknaden och prioritera bostadsförmedlingens insatser för att få in fler lägenheter till förmedling. Konkret sker detta arbete också i den dagliga dialogen mellan den personliga handläggaren och

fastighetsägarens personal. Vi arbetar kontinuerligt med att utveckla vårt erbjudande med förändringar och förbättringar som svarar mot fastighetsägarnas önskemål. Det handlar bland annat om högre tillgänglighet och utvecklade hyresgästförslag, två områden som lyfts av fastighetsägarna i samband med genomförda NKI -undersökningar (Nöjd Kund Index).

Under året har arbetet inletts för att utveckla en ny förbättrad webbplats och fler webbtjänster. Insatser som redan genomförts är införande av e-faktura och förbättrade sökfunktioner. Andra åtgärder som är på gång är förbättrade lägenhetsannonser med bättre bilder och ritningar.

På grund av förändringar i stadens sätt att arbeta med inloggade webbtjänster, sker omläggning av alla kunders inloggning till tjänsten Mina Sidor. Denna omläggning slutförs under hösten och innebär ett byte från nuvarande inloggning med personnummer mot inloggning med unik e-postadress. Denna förändring kombineras med erbjudanden till kunder om e-faktura och visningskallelser via e-post. Omläggningen är relativt resurskrävande och tar i anspråk såväl IT-resurser som kundtjänstresurser. Utöver ovan nämnda webbsatsning och den förändrade inloggningen med paketerade tjänster planeras ett arbete med att förbättra IT-stödet för förmedling av nyproduktion.

Under 2010 inledde bostadsförmedlingen ett förbättringsarbete enligt den s.k. LEAN-modellen. Arbetet har i ett första steg koordinerats av ett processutvecklingsråd med representanter från samtliga avdelningar där förslag till förändringar tagits emot och fördelats för mätning, utredning, eller genomförande. Totalt har 185 punkter behandlats, varav 155 är genomförda eller avförda. Återstående ligger i huvudsak i större projekt som är under utredning eller genomförande. Arbetet kommer att gå vidare. Basen kommer på sikt bli det avdelningsvisa arbete med tavelmöten som initierats inom ramen för LEAN arbetet. Syftet är att säkra en organisation och arbetsätt som ännu tydligare ska präglas av kundorientering, delaktighet, ständig förbättring och kostnadseffektivitet

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Bolagets samlade resultat visas i Stadshus AB:s uppföljningssystem ILS. Bolaget bedöms i huvudsak uppfylla av kommunfullmäktige uppställda mål för verksamheten.

Stockholms Hamn AB

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Under 2011 ser vi en fortsatt återhämtning i volymutvecklingen på godssidan. Godsvolymererna i ton räknat ligger 7 procent över motsvarande period föregående år. Även antalet passagerare inom den reguljära färjetrafiken ökar och ligger 1 procent över rekordåret 2010.

På hyressidan fortsätter vakansgraden att sjunka. Vid halvårsskiftet var vakansgraden 3 procent jämfört med 4,5 procent vid årsskiftet 2010/2011 och 6 procent vid samma tid föregående år.

Koncernens omsättning under årets första åtta månader uppgick till 452,4 Mkr, vilket är 20,1 Mkr högre än föregående år (432,3 Mkr).

Rörelsens kostnader per augusti 2011 uppgick till 331,8 Mkr (323,0 Mkr). Jämfört med 2010 avser skillnaden en ökning i underhållskostnader med 13,6 Mkr, personalkostnader med 1,5 Mkr, avskrivningar med 6,4 Mkr samt en minskning i driftkostnader med 12,7 Mkr.

Bevakning, el och arrende har ökat medan kostnaderna för snöröjning minskat. Föregående års driftkostnader påverkades även positivt av försäljningen av Stockholms Stuveri och Bemanning AB. De ökade underhållskostnaderna beror främst på ökat underhåll av byggnader, ett stort antal hyresgästpassningar och underhåll Strömkajen. Avskrivningarna ökar jämfört med samma period föregående år på grund av investeringarna i Stora Tullhuset och en ökad investeringstakt.

Resultatet efter finansnetto uppgick till 101,3 Mkr (96,1 Mkr) efter årets första åtta månader.

De totala investeringarna i byggnader, anläggningar och inventarier uppgick under perioden till 197,6 Mkr (258,1 Mkr). Bland de största investeringsutgifterna finns renovering av Strömkajen, ombyggnad av Stora Tullhuset, hyresgästpassning i Magasin 3 i Frihamnen, bagagehanteringen i Gotlandsterminalen, Nynäshamn samt förprojekteringen av Norvikudden och Värtapiren.

Nettoupplåningen uppgick vid augusti 2010 till 889,2 Mkr (801,4 Mkr), vilket är en ökning med 115,1 Mkr sedan årsskiftet. Den genomsnittliga räntan på den totala skuldportföljen uppgick till 3,26 procent för perioden vilket kan jämföras med motsvarande period för 2010 då den genomsnittliga räntan uppgick till 3,29 procent.

Medelantalet anställda i koncernen uppgick under perioden till 151 (153). Det är en minskning av medelantalet anställda med 2 personer.

Årsprognosen

Totalt beräknas koncernens omsättning enligt prognos 2 uppgå till 658,6 Mkr, vilket är 17,1 Mkr högre än budget och 25,2 Mkr mer än omsättningen för 2010. Omsättningsökningen är främst relaterad till ökade hamntäkter på både gods- och passagerarsidan. På passagerarsidan går vi återigen mot ett rekordår. Med 12,4 miljoner passagerare i våra hamnar är vi drygt 250 000 fler passagerare än 2010. Även kryssningssidan visar mycket bra siffror med 873 000 passagerare (761 000), en ökning med 15 procent.

Vakansgraden inom fastighetsverksamheten fortsätter att minska. Vid årets slut beräknas vakansgraden uppgå till 3 procent jämfört med 4,5 procent vid årsskiftet 2010/2011. Prognosen pekar på att ett plus mot budget med 3,4 Mkr och plus 11,1 Mkr jämfört med utfallet 2010.

Resultatet efter finansiella poster är beräknat till 77,3 Mkr. Det är 24,2 Mkr bättre än budget.

Underhållskostnaderna, enligt fastställd underhållsplan, ligger i linje med budget medan driftkostnaderna minskar med 3,2 Mkr. I minskningen ligger bland annat lägre kostnader för tekniska konsulter och övrigt underhåll. Jämfört med föregående år ökar driftkostnaderna med 13,6 Mkr, vilket främst beror på ökade kostnader i det nya arrendeavtalet, kostnadsökningar för el, bevakning och IT. Personalkostnaderna ligger något över budget vilket beror på ökade kostnader inom hamnverksamheten till följd av den ökade omsättningen.

Avskrivningarna är 1,1 Mkr högre än budget och 6,8 Mkr högre än utfallet för 2010. Av detta består en viss del av avskrivningar för hyresgästpassningar, som i sin tur har ökat intäkterna. Färdigställandet av Stora Tullhuset står för 3,5 Mkr av ökningen jämfört med föregående år.

De totala investeringarna ökar och uppgår till 355,5 Mkr. Det är en viss ökning jämfört med budgetens planerade investeringsnivå på 348,1 Mkr. Större delen av denna ökning beror på hyresgästpassningar i bland annat Magasin 3 samt anpassningar gjorda i Frihamnsterminalen för resor till den nya destinationen St Petersburg.

En lägre skuld än planerat vid ingången av 2011 påverkar upplåningskostnaden positivt. Prognostiserad checkräkningsskuld per 31/12 är 1 066 Mkr, att jämföra med budget på 1 153 Mkr och utfallet för 2010 på 774,1 Mkr.

Under 2011 har slutleveransen av de miljöklassade fordonen skett till Hamnen. Alla fordonen är då också utrustade med ISA (intelligent stöd för anpassning av hastigheten) och alkolås.

Medelantalet anställda i koncernen beräknas uppgå till 148 (146) personer för 2011.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Årets första sju månader har inneburit en ökning av färjagodset med drygt 7 procent räknat i ton jämfört med motsvarande period föregående år. Utvecklingen har varit positiv i alla tre hamnarna och sett till destination så är det Baltikumtrafiken som står för den största tillväxten – 90 procent av den totala ökningen under perioden. Utvecklingen gällande färjepassagerarna motsvarar i stort samma volymer som under januari-juli 2010.

På fastighetssidan var vid halvårsskiftet vakansgraden 3 procent jämfört med 4,5 procent vid årsskiftet 2010/2011. Om inget oförutsätt inträffar, beräknas vakansgraden att ligga under 3 procent vid nästa årsskifte. En stor del av de förbättrade hyresintäkterna är kopplade till Stora Tullhuset som i princip är fullt uthyrt. En stor kontorslokal som är i behov av ombyggnad är Magasin 3, i Frihamnen. En byggnad som står för hälften av den befintliga vakansen i beståndet.

Rapporterade indikatorer i ILS

	Prognos helår	Årsmål
Totala intäkterna	658,6 Mkr	641,1 Mkr
Resultat	77,3 Mkr	53,1 Mkr
Avvikelse investeringar	355,5 Mkr	348,1 Mkr
Andel miljöbilar	100 %	100 %
Andel praktikplatser	3,55 % (5 st)	3 % (4 st)

I de rapporterade ILS-indikatorerna ryms inga sensationella avvikelser. Utöver de 5 praktikplatser som Hamnen har tillhandahållit har dessutom 94 ungdomar sommarjobbat i våra hamnanläggningar i år. Kommentarer i övrigt finns i texten ovan.

Stockholm Vatten AB

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

I den av Stockholm Vattens styrelse beslutade budgeten angavs resultat efter finansnetto exklusive jämförelsestörande poster, till -28,6 mnkr. Vid rapporteringen av budgeten till

Stockholms Stadshus AB justerade ägaren detta resultat till noll (genom en ospecificerad minskning av övriga externa kostnader) med hänvisning till den genomlysning av Stockholm Vatten som på Stockholms Stadshus AB:s uppdrag genomfördes i januari 2011.

Stockholm Vatten har därefter genomfört en genomgripande översyn av verksamheten ur ett flertal perspektiv för att identifiera effektiviserings- och besparingsmöjligheter och klargöra koncernens ekonomiska situation. Konsultens förslag har rapporterats till Stockholm Vattens styrelse (2011-09-01) och till Stockholms Stadshus AB. Någon ekonomisk påverkan av identifierade förbättringsmöjligheter förväntas inte under 2011, rapporten ligger dock till grund för arbetet med budget 2012 och kommande treårsplan för 2013-2015.

Den löpande effektiviseringen i bolaget kompenserar för ökning av personalkostnader till följd av avtal m.m. men kan inte längre kompensera fullt ut för ökade kostnader för varor och tjänster. Till detta kommer kostnader för avskrivningar och räntor vilka ökar på grund av fortsatt investeringsbehov. Stockholm Vattens styrelse beslöt vid styrelsemötet 1 september 2011 att hemställa att fullmäktige i Stockholm och Huddinge medger att avgifterna för allmänna vattentjänster får höjas med 9 procent.

I prognos 2 2011 beräknas resultatet efter finansnetto, exklusive jämförelsestörande poster, till -41,3 mnkr.

- Kraftigt ökade kostnader för främst energi och kemikalier har medfört behov av neddragningar av andra kostnader, främst entreprenader och kostnader för reparationer och underhåll. Neddragningarna leder till att planerade åtgärder inom verk och ledningsnät ej kommer att genomföras. Neddragningarna innebär också minskade ekonomiska möjligheter att hantera oförutsedda händelser.
- Kostnaderna för avskrivningarna ökar med 13,8 mnkr jämfört med budget. Ökningen beror på oväntat stora aktiveringar i slutet på 2010 varav ett flertal projekt avsåg investeringar i exploateringsområden. För denna typ av investeringsprojekt är det andra aktörer som styr tidplanerna för genomförande och färdigställande.
- Räntekostnaderna ökar med 1,0 mnkr jämfört med budget. Beräkningen utgår från senaste ränteprognosen från stadens enhet för finansstrategi.

I budgeten för 2011 beräknades tillkommande kostnader för förberedelserna inför övergången till GS-IT uppgå till 4,9 mnkr, i prognos 2 2011 har kostnaden bedömts uppgå till 10,1 mnkr för 2011. Kostnaden redovisas som jämförelsestörande i den interna rapporteringen men påverkar Stockholm Vatten-koncernens resultat och måste därför kompenseras med kostnadsneddragningar inom andra områden, främst investeringar.

Förlusten kommer att täckas genom upplösning av den obeskattade reserven och bolagen i Stockholm Vatten-koncernen kommer att redovisa ett nollresultat efter dispositioner och skatt.

Tertialbokslut

Koncernens resultat för första och andra tertialet uppgår till 0,7 mnkr efter finansnetto exklusive jämförelsestörande poster. Budgeterat resultat för perioden uppgår till -19,1 mnkr. Avvikelsen förklaras dels av att årsbudget fördelas linjärt och detta inte överensstämmer med hur verksamhetens intäkter och kostnader faktiskt genereras under året, dels av de

kostnadsbesparingar som genomförts för att kompensera för ökade energikostnader, ökade konsultkostnader och ökade kostnader för GS-IT-projektet.

2010 uppgick resultat efter finansnetto efter andra tertialet till 13,6 mnkr – inklusive Stockholm Vatten Utveckling AB som såldes den 31 augusti 2010.

Årsprognosen

Prognos 2 visar för helåret 2011 ett resultat efter finansnetto exklusive jämförelsestörande poster på -41,3 mnkr. Stockholms Stadshus AB:s krav är ett nollresultat och koncernens budget visade en förlust om 28,6 mnkr.

I prognosen redovisar koncernen en jämförelsestörande kostnad om 10,1 mnkr avseende förberedelsearbetet inför övergången till GS-IT. Prognostiserat resultat inklusive jämförelsestörande poster beräknas till -51,5 mnkr. I koncernens budget för 2011 antogs resultat efter finansnetto och jämförelsestörande poster till -33,5 mnkr.

Förlusten kommer att täckas genom en upplösning av den obeskattade reserven och bolagen inom Stockholm Vatten-koncernen kommer att redovisa ett nollresultat efter dispositioner och skatt.

Stockholm Vattenkoncernens externa rörelsekostnader exklusive avskrivningar och jämförelsestörande poster, beräknas uppgå till 774,3 mnkr vilket är 2,6 mnkr högre än budget.

- Kostnaderna för råvaror och material ökar med 5,8 mnkr varav kostnaderna för energi och kemikalier står för 3,6 mnkr av ökningen. Ökad uppdragsverksamhet innebär ökade materialkostnader med 1,1 mnkr.
- Övriga externa kostnader minskar med 1,4 mnkr jämfört med budget. Här inryms då konsultkostnader, främst kopplade till organisationsutredningen, om 4,0 mnkr. Bolagen har genomfört ett flertal besparingar, främst avseende underhåll och reparationer. Besparingarna har varit nödvändiga för att kompensera för ökade kostnader inom andra områden.
- Personalkostnaderna minskar med 1,8 mnkr jämfört med budget. Medeltalet anställda minskar något jämfört med budget, men prognosen inkluderar de nödvändiga anpassningarna av lönenivåer för kritiska yrkesgrupper som genomförts i syfte att behålla erforderlig kompetens inom koncernen.

Avskrivningarna beräknas i prognos 2 2011 till 230,7 mnkr vilket är en ökning med 13,8 mnkr jämfört med budget. Ökningen beror på oväntat stora aktiveringar i slutet på 2010 varav ett flertal projekt avsåg investeringar i exploateringsområden. För denna typ av investeringsprojekt är det andra aktörer som styr tidplanerna för genomförande och färdigställande.

Andelen administrativa och indirekta kostnader bedöms i prognos 2 vara oförändrad jämfört med budget, medan medeltalet anställda beräknas minska något jämfört med budget.

På intäktssidan bedöms de externa intäkter i prognos 2 uppgå till 1119,0 mnkr vilket är 9,7 mnkr högre än budget. VA-avgifter från Stockholm och Huddinge bedöms i prognos 2 oförändrade jämfört med budget medan avgifter från grannkommuner antas öka med 5,8 mnkr

och övriga affärsintäkter beräknas öka med 3,8 mnkr – denna ökning är dock förenad med ökade kostnader om ca 1,1 mnkr.

För aktiverat arbete för egen räkning bedöms utfallet i prognos 2 till 50,3 mnkr vilket är en minskning med 5,1 mnkr jämfört med budget.

Den totala investeringsutgiften för koncernen beräknas i prognos 2 till 594,4 mnkr vilket är 72,6 mnkr lägre än budget. Koncernens investeringsutrymme beräknas utifrån kassaflödesperspektivet och med beaktande av personella resurser. Det verkliga investeringsbehovet överstiger såväl utrymmet som personresurserna.

En stor del av investeringarna, 225,8 mnkr, avser investeringar i exploateringsområden. För dessa projekt är osäkerheten stor vad gäller utfall och tidplaner, för denna typ av investeringar är det andra aktörer som beslutar om omfattning och tidpunkt för genomförandet och färdigställandet.

Finansiellt netto beräknas i prognos 2 uppgå till -205,7 mnkr vilket är 1,0 mnkr högre än budget. Ökningen beror på ändrade ränteantaganden från stadens enhet för finansstrategi.

Prognos 2 för 2011 visar att Stockholm Vattenkoncernen inte når upp till moderbolagets krav på nollresultat. Koncernens budgeterade resultat efter finansnetto (exklusive jämförelsestörande poster) om -28,6 mnkr uppnås inte heller. Prognostiserat resultat efter finansnetto uppgår till -51,5 mnkr och täcks genom upplösning av den obeskattade reserven.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Bolaget har i sitt primära verksamhetsområde ett legalt monopol med därtill knutna rättigheter och skyldigheter. Bolagets styrka är förmågan att leverera högkvalitativa produkter till ett lågt pris – vilket också framgår av nationella och internationella jämförelser. Vi har en väl fungerande verksamhet och hög kompetens och lång erfarenhet hos våra medarbetare. Dock finns det en viss tröghet vad gäller möjligheten att ställa om verksamheten i större omfattning om så skulle krävas, framför allt kan en omställning bli kostsam. Detta beroende av att verksamheten är beroende av stora infrastrukturinvesteringar.

Bolaget kan på sikt påverkas av ändringar i klimatet – effekterna av förändrat klimat beror på vad förändringen innebär, t ex kan kallare vintrar försäkra fler ledningsbrott. På sikt kan även råvattenkvaliteten försämrats av ändrat klimat. På längre sikt behöver Storstockholm tillgång till en ny vattentäkt, vilket innebär stora investeringar.

Bolaget har för närvarande god kapacitet och kompetens för att tillfredsställa behoven i ett växande Stockholm och även i regionen.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Under inriktningsmålet ”*Stockholm ska vara en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök*” redovisar bolaget reningsresultat och dricksvattenkvalitet vilka båda hittills når uppställda mål. Vi uppnår målet vad gäller andel miljöbilar och närmar oss målet för förnyelsebara drivmedel. Övriga indikatorer följs upp årsvis.

Bolagets indikatorer under inriktningsmål ”*Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras*” följs i de flesta fall upp på årsbasis, dock kan konstateras att målet för sjukfrånvaro i tertial 2 har förbättrats och nu uppnår uppställda mål.

Bolaget uppnår inte inriktningsmålet ”*Stadens verksamhet ska vara kostnadseffektiv*”. Som angivits ovan i VD-kommentaren beräknas resultatet understiga budgeterat resultat och investeringsvolymen beräknas kraftigt understiga budgeterad volym. Förklaring till dessa avvikelser finns i ovanstående rapportering, liksom beskrivning av planerade åtgärder.

AB Stokab

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Resultatet efter finansnetto uppgår till 111 mnkr vilket är 5 mnkr lägre än budgeterat och 10 mnkr lägre än föregående år.

Rörelsens totala omsättning uppgår till 428 mnkr vilket är 4 mnkr lägre än budget och 14 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av periodiseringseffekter. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av att hyresintäkter från affärer som avslutades under 2010 får full intäktseffekt under 2011.

Rörelsens kostnader uppgår till 295 mnkr vilket är 7 mnkr högre än budget och 22 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot budget och föregående år förklaras bland annat av fortsatt expansion av nätet.

Finansnettot uppgår till – 22 mnkr vilket är 5 mnkr lägre än budget och 2 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av lägre omfattning på upplåningen samt lägre genomsnittlig ränta. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av högre upplåning.

Investeringarna uppgår till 248 mnkr vilket är 37 mnkr högre än budget och 106 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av fortsatt fiberutbyggnad till flerfamiljsfastigheter och utgörs av en periodiseringseffekt av projektkostnaderna. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av fortsatt fiberutbyggnad till flerfamiljsfastigheter och avser en högre utbyggnadstakt.

Fortsatt stark marknad med hög efterfrågan på bolagets fiberprodukter i kombination med fokusering på verksamhetens kostnader gör att läget ser positivt ut för Stokab.

Årsprognosen

Resultatet efter finansnetto beräknas uppgå till 169 mnkr vilket är lika med budget och 1 mnkr högre än föregående år.

Rörelsens totala intäkter beräknas uppgå till 657 mnkr vilket är 9 mnkr högre än budget och 25 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av en ökad effekt av ny- och merförsäljning under året. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av att hyresintäkterna från affärer avslutade under 2010 får full intäktseffekt under 2011.

Rörelsens kostnader beräknas uppgå till 454 mnkr vilket är 18 mnkr högre än budget och 22 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot budget och föregående år förklaras bland annat

av den fortsatta utbyggnaden av nätet vilket resulterar i högre driftkostnader och ökade avskrivningar.

Finansnettot beräknas uppgå till – 35 mnkr vilket är 9 mnkr lägre än budget och 2 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av ett lägre upplåningsbehov och en lägre snittränta. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av ett ökat upplåningsbehov.

Investeringarna beräknas uppgå till 495 mnkr vilket är lika med budget och 134 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av den fortsatta fiberutbyggnaden till flerfamiljsfastigheter.

Fortsatt stark marknad med hög efterfrågan på bolagets produkter i kombination med fokusering på verksamhetens kostnader gör att läget ser positivt ut för Stokab.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Den fortsatt stora utmaningen under året är att dels tillgodose bredbandsmarknadens behov av IT-infrastruktur och dels se till att marknadens aktörer bereds större och bättre möjligheter till interaktion.

Samtliga kundsegment uppvisar en hög efterfrågan på Stokabs produkter. Orderingången beräknas öka jämfört med budget. Antalet levererade förbindelser beräknas öka jämfört med budgeten.

Arbetet med fortsatta effektiviseringar i form av processförbättringar fortsätter. Bolagets samtliga huvudprocesser är nu genomlysta och rutinförändringar genomförs kontinuerligt.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges mål/åtaganden

Stokab har i ILS 2011 definierat ett antal mål i linje med Stockholm stads övergripande inriktningsmål. I prognos 2 förväntas Stokabs mål och åtaganden genomföras i huvudsak enligt budget.

Arbetet med att möjliggöra för minst 90% av Stockholms hushåll att ansluta sig till Stokabs nät påbörjades under 2009. Arbetet fortskrider planenligt under 2011.

Stockholms Stadsteater AB

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Den andra tertialen 2011 har även den varit framgångsrik för Stadsteatern, såväl konstnärligt, som publikt. Under årets åtta första månader har vi spelat 1 040 (f.å. 857) föreställningar för en betalade publik på 248 648 (f.å. 208 096). Det är det hittills bästa året publikt för Stadsteatern med 36 000 fler besökare än det tidigare rekordåret 2006, vilket lett till ökade intäkter jämfört med budget på 6,0 mkr och med 10,9 mkr jämfört med föregående år .

Dessutom har Parkteatern tagit emot en publik på 136 601 (f.å. 111 754) till sina 102 (f.å. 79) föreställningar. Kostnaderna för perioden är 7,7 mkr lägre än budget men 4,5 mkr högre än för motsvarande period föregående år. Resultatet per 31 augusti 2011 är 14,5 mkr

bättre än budget och 2,0 mkr bättre än föregående år. Resultat-förbättringen beror framför allt på att biljettintäkterna varit höga. Dessutom är lönerna enligt nytt avtal per 1 januari 2011 ännu ej förhandlade lokalt och därför ej utbetalade.

Årsprognosen

Resultatet efter finansnetto beräknas uppgå till -220 mkr, vilket är i enlighet med det fastställda kravet för 2011.

Kostnaderna beräknas uppgå till 327,7 mkr, en ökning jämfört med budget på 6,8 mkr och jämfört med föregående år på 7,3 mkr. Kostnadsökningen beror framför allt på ökade personalkostnader, beroende på förväntat resultat av lokala löneförhandlingarna. Det centrala avtalet gav en ökning på 2,6 %, samt dessutom en ökad pensionsavsättning med 0,2 %, totalt en ökning fr.o.m. 1 januari 2011 med 2,8 %. De upphovsrättsliga kostnaderna beräknas även de öka, jämfört med budget, framför allt p.g.a. ökade biljettintäkter. Under vintern 2011 har Parkteatern flyttat in i nya lokaler på Djurgården, vilket leder till något ökade hyreskostnader. Den ombyggnad av Klarascenen och den nya ingången mot Drottninggatan som genomfördes 2010, ger i år genomslag i kostnaden för hyra av Kulturhuset med ca 2 mkr jämfört med föregående år.

Intäkterna beräknas uppgå till 119,9 mkr, en ökning i förhållande till föregående år med 1,4 mkr, och jämfört med budget med 6,5 mkr. Den främsta orsaken är ökade föreställningsintäkter. De offentliga bidragen minskar något jämfört med 2010, p.g.a. färre statliga utvecklingsbidrag. Övriga intäkter minskar, framför allt eftersom Stadsteatern under 2010 erhöll försäkringsersättning p.g.a. den vattenskada som drabbade Stora scenen i december 2009.

Finansnettot beräknas bli -4,9 mkr, något lägre än föregående år, framför allt beroende på en bättre likviditet då fler biljetter köps i förväg.

Investeringarna beräknas uppgå till 8,8 mkr, vilket är 0,8 mkr mer än föregående år.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Stockholms Stadsteater har under 2000-talet utvecklats till en modern teater för scenkonst. Stadsteatern har en stark ställning i Stockholms kulturliv, liksom även i stockholmarnas medvetande. Förutom dramatisk teater bjuder Stadsteatern publiken på musikteater, dansteater och, främst genom gästspel, även nya scenkonstformer. Stadsteatern är fortsatt Skandinaviens mest framgångsrika teater. Sedan 2003 har den genomsnittliga beläggningen i teatersalongerna legat på över 85 %. Beläggningen – 87,7 % - under årets första åtta månader är, liksom antalet besökare och biljettintäkter mycket höga. Som tidigare nämnts, är detta de bästa åtta månaderna i teaterns 51-åriga historia. Som ett resultat av det har vi kunnat förlänga produktionerna *Hair* och *Djungelboken* under hösten 2011. Vi har även lagt in ytterligare en produktion på Klarascenen, *Gregorius*, en dramatisering av Bengt Ohlsons roman. I ett samarbete med Strindbergs Intima Teater kommer under hösten 2011 en dramatisering av verk av Tomas Tranströmer, *Den halvfärdiga himlen*. För första gången samarbetar Stadsteatern även med Liljevalchs – produktionen *Rött* av amerikanen John Logan har premiär i september. Inför sommaren tillfördes ytterligare medel till Parkteatern för en extra turné i ytterstaden med *Det sitter någon på vingen*. Dessutom har produktionen *Sugar Star*, som under våren hade premiär i Skärholmen, överförts till Lilla scenen för ytterligare en spelperiod.

Biljettintäkterna och andra egna intäkter står, under senare år, för en allt större del av kostnadstäckningen på Stadsteatern. I prognosen beräknas biljettintäkterna för 2011 till ca 60 mkr, att jämföras med biljettintäkter på 25 mkr för 2002. Denna ökning om 35 mkr motsvarar ca 70-80 årsverken. Vi strävar fortsättningsvis i budgetarbetet med en rimligt hög beläggning för att kunna uppfylla uppdraget att ha en stor bredd i repertoaren. Under de senaste åren har löneökningar baserade på centrala avtal, ca 3 % per år, kostat 5 – 6 mkr per år. En fortsatt löneutveckling under kommande treårsperiod skulle alltså kosta ca 20 mkr. Det innebär att Stadsteatern måste fortsätta effektivisera verksamheten. Framtiden när det gäller de statsfinansierade scenkonstinstitutionernas pensioner är en ytterligare källa till osäkerhet. Statsbidraget 2002 låg på 49,5 mkr och 2011 ligger de på 49,9 mkr.

En utmaning för Stadsteatern är därför att utveckla olika vägar för att snabbt kunna ställa om verksamheten i det fall publiken inte fortsätter komma i samma utsträckning som under de senaste åren. Det innebär bl.a. ett fortsatt arbete med att minska de fasta kostnaderna till förmån för mer rörliga. En svårighet för Stadsteatern, som underskottsbolag inom koncernen Stockholms Stadshus AB, är att Stadsteatern har begränsade möjligheter att bygga upp ett eget kapital under publikt mycket goda år och därför inte har möjlighet att balansera resultat mellan verksamhetsåren.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Stadsteaterns mål och uppgift är att göra teater av hög konstnärlig kvalitet där produktioner för barn och ungdom är en prioriterad del av verksamheten.

Affärsidé och vision

Stadsteaterns vision är att vara en angelägenhet för alla stockholmare.

Det stora antalet scener, med varierad inriktning och publikantal, möjliggör en bredd i repertoaren som är och har varit grunden för Stadsteaterns framgångar under senare år. Det finns alltid något för var och en på någon av Stadsteaterns scener.

Parkteatern och dess föreställningar under sommaren i Stockholms parker är ett utmärkt medel att locka nya besökare till Stadsteatern. Under säsongen 2011 ökade antalet föreställningar jämfört med 2010 - en ökning från 79 till 102 föreställningar, varav 40 föreställningar (f.å. 27) i ytterstaden.

Som ett led i effektiviseringen av verksamheten och möjligheten att öka de rörliga kostnaderna jämfört med de fasta kostnaderna, utreder Stadsteatern möjligheten att konkurrensutsätta delar av verksamheten som inte är kärnverksamhet.

Sedan 2004 har antalet fasta tjänster minskat med ca 30 %. Detta, tillsammans med ett ökat antal föreställningar och en högre beläggning har lett till en ökad andel rörliga resurser, vilket bl.a. använts till att öka antalet produktioner och föreställningar. Ett mått på den ökade effektiviteten är att det 2004 krävdes 14 årsverken per nyproduktion, medan det 2010 räckte med 9 årsverken. Stadsteatern har idag 2/3-delar tillsvidareanställd personal och 1/3-del rörliga tjänster, medan det bland den konstnärliga personalen är 1/3-del tillsvidare och 2/3-delar rörliga tjänster.

Teaterledningen har, i den senaste omorganisationen, hösten 2010, velat fördjupa arbetet med att utveckla och stärka ledar- och medarbetarskapet på teatern. Den medarbetarenkät som genomfördes under hösten 2009 bekräftade att Stadsteaterns personal önskar en större

delaktighet, ett tydligare ledarskap och ett delegerat ansvarstagande. I samband med att den nya organisationen samverkades fram, beslöts att en utvärdering skulle göras våren 2011. Utvärderingen gjordes dels med hjälp av externa konsulter från Ernst & Young, dels internt inom varje avdelning. Utvärderingen presenterades i juni månad 2011. Sedan augusti har diskussioner med personalen förts i olika arbetsgrupper för att arbeta fram en handlingsplan för förändringar. Denna handlingsplan ska presenteras tillsammans med budget för 2012.

Stadsteaterns anslutning till Stockholms stads gemensamma IT-organisation, GS-IT, var först planerad till augusti 2010, för att sedan under våren 2010, p.g.a. komplexiteten i anslutningen, flyttas först till mars 2011 och sedan till juni 2011. Under våren stod det klart att anslutningen inte kunde äga rum i juni 2011. Volvo-IT presenterade en ny tidplan i augusti vilket innebär att den första utrullningen kommer att ske i slutet av oktober 2011. Stadsteatern kommer inte att vara helt integrerad i GS-IT förrän under våren 2012 i enlighet med beslut i projektets styrgrupp, där såväl Stadsledningskontoret som Stadsteatern är representerade.

Se vidare uppdatering i ILS avseende uppföljning av mål för verksamheten 2011.

Stockholm Business Region AB

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut 2, 2011

Koncernens resultat efter finansnetto uppgår till 19,7 mnkr per den 31 augusti vilket är i nivå med föregående år.

Intäkterna uppgår till 182,3 mnkr för perioden vilket är 9,3 mnkr högre jämfört med föregående år.

Kostnaderna uppgår till 164,5 mnkr för perioden vilket är 9,5 mnkr högre jämfört med föregående år. Personalkostnaderna har ökat med 2 mnkr där avvikelsen till största delen avser pensionspremier som inte tidigare försäkrats. Antal månadsavlönade uppgår till 78 i antal och prognosen för året avseende medeltalet årsarbetare visar på 72. Under perioden har koncernen satsat på utökade resurser kring huvudkontorssatsningen och besöksnäringen.

Resultatet av finansiella intäkter och kostnader uppgår till 2 mnkr för perioden vilket i nivå med föregående år.

Resultatet av investeringar uppgår till 0,3 kronor för perioden vilket är 0,2 mnkr högre jämfört med föregående år.

Årsprognosen

Resultat efter finansnetto beräknas uppgå till noll kronor vilket överensstämmer med budget och det fastställda resultatkravet för året.

Intäkterna beräknas uppgå till 234,7 mnkr vilket är en ökning med 11,9 mnkr i förhållande till budget.

Kostnaderna beräknas till 237,6 mnkr vilket är en ökning med 11,9 mnkr i förhållande till budget.

Omslutningsförändringen på 11,9 mnkr är hänförlig till Stockholmskortet och inrättade av en e-lotstjänst på webben.

Resultatet av finansiella intäkter och kostnader beräknas uppgå till 2,9 mnkr vilket överensstämmer med budget.

Resultatet av investeringar beräknas till 0,5 mnkr vilket överensstämmer med budget.

Sammanfattning av marknadsläge

Stockholmskonjunkturen

Konjunkturen i Stockholm fortsätter att vara god men tillväxttakten mattas av. Stockholms Handelskammars Stockholmsbarometer för andra kvartalet 2011 visar på en fortsatt stark konjunktur i Stockholm, men konjunkturindikatorn minskar från 33 till 21. Den kortperiodiska statistiken för andra kvartalet 2011 visar samtidigt på en fortsatt stark arbetsmarknad. Antalet sysselsatta invånare ökade med 3 procent i länet, vilket är den starkaste tillväxttakten på 2,5 år, och den öppna arbetslösheten minskade till under 3,5 procent. Vidare fortsätter de lediga jobben att strömma till med goda tillväxttal (+39%), även om det är långt kvar till kulmen under förra högkonjunkturen. Orosmolnet är antalet varslade personer som vände upp i länet (+21%) efter sex kvartal med färre varslade. Stockholm fortsätter dock att växa i rekordfar vad gäller antalet invånare. Under andra kvartalet 2011 svarade Stockholms län ensam för mer än hälften (53%) av Sveriges totala befolkningsökning och årstakten var rekordhög (+39 472 invånare).

Besöksnäringen

Stockholms besöksnäring fortsätter att växa. Antalet kommersiella övernattningar ökade med 10 procent i länet både i juni och juli jämfört med 2010. Under det första halvåret 2011 har antalet kommersiella övernattningar i länet ökat med 5 procent till 4,528 miljoner, varav 3,088 miljoner i Stockholms stad. Inhemska besökare har ökat med 6 procent och utländska besökare med 4 procent. Den starkaste utvecklingen har skett utanför Europa (+15%), med stora ökningar från bland andra Brasilien, Indien, USA och Kina.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Under andra tertialet har arbetet med att delta på internationella filmevenemang fortskridit för att öka intresset för Stockholm som filminspelningsplats.

Årets Stockholmsmöte hölls i Stadshuset den 30 maj. Mötet samlade för åttonde året i rad politiker, näringsliv, och representanter från kulturlivet och Stockholms lärosäten. Syftet är att främja ett större samarbete mellan aktörerna och Stockholms stad, Stockholms Handelskammare och telekomföretaget Ericsson ligger bakom initiativet. Årets tema var "Tillsammans för ett innovativare Stockholm". Under årets Stockholmsmöte låg fokus på Stockholms starka innovationskraft och dess betydelse för stadens utveckling. Under mötet presenterades ett fempunktsprogram som ligger till grund för en helt ny innovationsstrategi.

Ett flertal frukostmöten har genomförts under perioden. För att få en geografisk spridning på frukostmötena så har vårens frukostmöten genomförts både på Stockholms Mässan och i Vällingby. Hela SBR koncernen arbetar kontinuerligt med "Vision 2030 - ett Stockholm i världsklass" vilket innebär att det var naturligt att även ha ett frukostmöte på visionstemat. På Stockholmsmässan medverkade politiker och tjänstemän från Stockholms stad och Huddinge kommun för diskussioner om konkreta projekt och samverkan för Söderorts utveckling.

I Vällingby genomfördes ett frukostmöte om Förbifart Stockholm som innebär en ny sträckning för E4 väster om Stockholm som innebär en lösning som ska förenkla vardagen och skapa möjligheter för fortsatt utveckling.

Under perioden har Stockholm Business Region Development fortsatt arbetet med att utveckla företagsområden och intensifierat arbetet med en strategi för fler arbetsplatser i Söderort.

För att göra varumärket Stockholm – The Capital of Scandinavia tydligare och lättare att ta till sig har ett varumärkesprojekt initierats som involverat ett 30-tal medarbetare. Förutom de argument som varumärket bygger på när det togs fram för sex år sedan: central, business och culture, som är baserade på källor och logiska argument, har ett antal mjuka värden som utvecklar varumärkesplattformen tagits fram under våren.

Stockholm Tourist Center har inlett ett samarbete med Stockholmsmässan kring en mobil turistbyråmonter som nyligen invigdes. Turistbyråmontern kommer främst att användas vid internationella kongresser för att ge turistservice till kongressbesökare och att stimulera till besök på våra turistattraktioner samt sprida varumärket Stockholm -The Capital of Scandinavia.

Stockholm Convention Bureau har tillsammans med fyra Stockholmspartners deltagit med en skandinavisk/nordisk monter på AIBTM i Baltimore som arrangerades för första gången någonsin. Deltagandet ingår i en förstärkt satsning på Nordamerika.

Inom projektet Stockholm Gay & Lesbian Network har kampanjen Stockholm Leading Ladies genomförts vilket resulterade i ett ökat antal besökare på bloggen samt nedladdningar av Stockholm Lesbian Guide. Kampanjen fick ett stort medialt utrymme i flera stora amerikanska magasin däribland Curve Magazine, Advocate och Passport.

Stockholm Pride som är Nordens största Pride festival genomfördes den 1-7 augusti under temat "Öppenhet". Konceptet för festivalen var nytt för i år med bland annat slopade entrébiljetter och ett nytt festivalområde i Kungsträdgården. Uppskattningsvis ska 300 000 personer ha besökt festivalområdet under veckan. Prideparaden på lördagen samlade 450 000 åskådare och 45 000 personer gick i paraden. För närvarande utvärderar Stockholm Pride detta koncept för att ytterligare förbättra festivalen inför 2012.

Branschforum arrangerades för första gången i slutet på augusti på temat Oväntade Allianser. Det kommer att vara ett årligt återkommande forum för företrädare inom evenemangsbranschen som arbetar med evenemang, sponsring, arena och event och ska bidra till att utveckla och förstärka samarbetet mellan dessa parter. Branschforum besöktes i år av över 360 beslutsfattare och var mycket uppskattat. För närvarande pågår utvärderingar för att utveckla detta inför nästa år.

I samband med att den nya färjelinjen St Petersburg – Stockholm startade den 1 april i år lanserades en stor kampanj "Love Stockholm" i samarbete med St Peter Line och VisitSweden. Kampanjen syftar till att öka kännedomen om Stockholm och visa på den ökade tillgängligheten. I början på juni arrangerade Sveriges generalkonsulat för fjärde gången Sweden Days i St Petersburg. Det genomförs tillsammans med starka svenska varumärken,

turismföretag och non-tourism företag och Sverigefrämjande organisationer. I samband med Sverigedagarna anordnades olika branschseminarium.

Under andra tertialet har pressavdelningen tagit emot ett flertal tv-bolag och övriga media från prioriterade marknader. Bland besöken syns Franska Tv 2 som valt ut Stockholm som en av sex destinationer i programmet "5 touristes" där fem personer får prova olika aktiviteter och utforska den lokala kulturen. Programmen om Stockholm sändes som fem stycken entimmesprogram i slutet av augusti. De fem deltagarna fick bland annat prova takvandring, kajakpaddling, sopsortering och kräftska.

Stockholm Business Region uppfyller de flesta inriktningsmål/ägardirektiv som kommunfullmäktige satt i systemet/verktyget ILS-Webb för år 2011. Målet om 2 procents sjukfrånvaro kommer inte helt att uppfyllas då prognosen för perioden visar på 3 procent. Målet om noll inträffade incidenter kommer inte heller att hållas, då några stölder begåtts på turistbyrån under vår- och sommarsäsongen. Övrig rapportering om inriktningsmålen samt övriga indikatorer sker i ILS-web (bilaga 4).

S:t Erik Markutveckling AB

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Resultatet efter finansnetto per 2011-08-31 uppgick till 7,5 mnkr. Helårsprognosen 2011 beräknas till -1,4 mnkr, vilket är något bättre än såväl budget som kommunfullmäktiges resultatkrav 2011, vilka uppgår till -4 mnkr. Avvikelsen är främst hänförlig till ökad omsättning efter nyuthyrning. Vidare har även finansnettot förbättrats.

Periodens investeringar uppgick till 30 mnkr, och prognostiseras uppgå till 35 mnkr för helåret. Investeringarna består till största delen av hyresgästanpassningar i Fastighets AB G-mästaren, i syfte att möjliggöra uthyrning.

Omsättningen för perioden uppgick till 74 mnkr, och den prognostiserade omsättningen för år 2011 beräknas uppgå till 112 mnkr, varav den absolut största delen är hänförlig till Fastighets AB G-mästaren. Prognosen överstiger budget med 5 mnkr, vilket främst är en följd av planerad nyuthyrning.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

I Fastighets AB G-mästarens lokaler i Ulvsunda har ett aktivt uthyrningsarbete medfört att två avtal träffats med nya hyresgäster inom handel. Uthyrning sker från hösten 2011. Efter denna uthyrning är fastigheten i princip fullt uthyrd. Fastighets AB Runda Huset äger två fastigheter, Södra Torn 1 vid Slussen samt Kylhuset 15 i Slakthusområdet. Fastigheterna är, efter nyuthyrning under året i princip fullt uthyrda. Fastigheten Södra Torn 1 ska avyttras till exploateringsnämnden under 2011 i enlighet med kommunfullmäktiges beslut i samband med budget 2011. Uthyrningsgraden i övriga fastigheter i Slakthusområdet uppgår till knappt 100 %. Stockholm Norra Station AB är vilande. Bolaget har för avsikt att under tredje tertialet förvärva ytterligare fyra tomträtter i Slakthusområdet. Förvärven är villkorade av kommunfullmäktiges godkännande och kommer ske genom bolagsförvärv.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Bolagets uppgift är att äga, förvalta och utveckla fastigheter/aktier i fastighetsbolag i syfte att främja Stockholms utveckling och stadens förmögenhetsförvaltning. Bolaget äger fastigheter inom tre stadsutvecklingsområden, Ulvsunda, Slussen och Söderstaden (Slakthusområdet).

Verksamheten har under perioden bedrivits planenligt. Bolaget har under perioden fortsatt arbetet med förslag till långsiktig fastighetsutvecklingsplan för fastigheterna i Ulvsunda, i enlighet med kommunfullmäktiges ägardirektiv. Bolaget har vidare deltagit i utrednings- och programarbetet för Söderstaden. Kommunfullmäktiges resultatkrav för 2011 om -4 mnkr bedöms uppnås, då prognos 2 för år 2011 beräknas till -1,4 mnkr.

S:t Erik Försäkrings AB

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Resultatet efter finansnetto uppgår till 15 mkr, vilket är 14 mkr högre än budget för helår som är 1 mkr. Att resultatet är bättre än budget beror på ett bättre skaderesultat än förväntat under perioden. Resultatet jämfört med samma period föregående år är 11 mkr lägre.

Bolagets skadekostnader som belastar periodens resultat är 8 mkr högre i jämförelse med föregående år. Administrativa kostnader är 4 mkr högre jämfört med budget. Kostnaderna har ökat med 4 mkr jämfört med föregående år främst på grund tillkommande pensions och lönekostnader för avgående vd.

Premieintäkten för verksamhetsåret är 4 mkr lägre i jämförelse med föregående år.

Inga större investeringar har gjorts under perioden.

De finansiella intäkterna uppgår till 6 mkr, vilket är något lägre jämfört med samma period föregående år.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Antalet aktörer inom försäkring/återförsäkring ligger på en jämn och hög nivå. Detta medför att konkurrensen fortsatt är hård inom svensk försäkringsmarknad, vilket medför en fortsatt prispress på både direkt- och återförsäkringspremierna.

Den internationella återförsäkringsmarknaden har den senaste tiden drabbats av naturkatastrofer i Australien och Japan. Trots detta uppvisar återförsäkringsbolagen en fortsatt stabil ekonomi. Det medför att S:t Erik Försäkrings motpartsrisiker fortsatt är på låga nivåer.

Från och med den första april har bolaget ny VD. Bytet innebär ökat fokus på kostnadseffektivitet samt en allmän genomlysning av organisationen i syfte att förbättra verksamheten.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

S:t Erik Försäkring har bedrivit sin verksamhet i linje med kommunfullmäktiges inriktningsmål. Eftersom S:t Erik Försäkring är ett litet bolag som inte arbetar direkt gentemot stadens medborgare har bolaget självt enbart haft möjlighet att verka mot de övergripande inriktningsmålen genom att i möjligaste mån hushålla med bolagets ekonomiska resurser och att arbeta så kostnadseffektivt som möjligt.

S:t Erik Livförsäkring AB

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Bolaget redovisar ett resultat om -83 miljoner kronor i tertialrapport 2. Det är en förbättring med 11 mnkr i jämförelse med föregående års resultat i tertialrapport 2. Resultatet var dock betydligt under det budgeterade resultatet för perioden. Budgeterat årsresultat för år 2011 är 39 miljoner kronor. Det negativa utfallet beror i huvudsak på ett försämrat finansiellt resultat jämfört med budget.

Värdet på livbolagets tillgångsportfolio ska följa värdet på pensionsåtagandet. Lägre inflationsförväntningar på den svenska obligationsmarknaden har dock gjort att värdet på bolagets obligationsportfolio inte har följt skulden fullt ut. S:t Erik Liv ska enligt Finansinspektionens regelverk värdera sitt försäkringsåtagande med hjälp av nominella obligationsräntor. Skillnaden i ränta mellan nominella och reala obligationer med samma löptid och emittent visar inflationsförväntningarna i marknaden.

Under årets två första tertial har de långa obligationsräntorna fallit kraftigt. Dessutom har inflationsförväntningarna i marknaden sjunkit från 2,2 till 1,9 procent. Skillnaden i inflationsförväntningar förklarar hela livbolagets resultatförsämring om 121 miljoner kronor jämfört med budget. Det stora räntefallet på marknaden har medfört att samtliga livförsäkringsbolag på den svenska marknaden fått en kraftig ökning av värdet på sina pensionsåtaganden med försämrade resultat som följd. Därtill har fallande börser världen över också påverkat livförsäkringsbolagen negativt.

Under årets två första tertial har S:t Erik Livs solvensgrad sjunkit från 136,6 till 126,2 procent. På nuvarande nivå har bolaget fortsatt en mycket god solvens i förhållande till sina åtaganden och riskprofil. Huvuddelen av bolagets tillgångar, 79 procent, är placerade i svenska realränteobligationer, 11,5 procent av tillgångarna är placerade i aktieindexfonder och 9,5 procent i likvida medel.

Prissättningen på den svenska obligationsmarknaden indikerar oförändrade räntenivåer och inflationsförväntningar fram till årsskiftet. Av det skälet har bolaget valt att revidera sin prognos för helåret. Oförändrade räntor medför ett oförändrat resultat jämfört med utgången av tertial två, det vill säga minus 112 miljoner kronor. I resultatet ingår inflationsjustering av pensionsåtagandet till 2012 års nivå.

Årsomsättningen revideras upp från budgeterat 53 miljoner kronor till 87,2 miljoner kronor. Ökningen beror främst på att bolaget försäkrat en grupp chefer inom staden som tidigare varit oförsäkrade och som man inte budgeterat för.

Bolagets administrativa kostnader revideras ned med en halv miljon kronor jämfört med ursprunglig budget. Minskningen beror främst på att VD sedan den 1:a april delar sitt uppdrag mellan S:t Erik Livförsäkring AB och S:t Erik Försäkrings AB. Det delade uppdraget kommer att medföra en halvering av VD:s lön och lönebikostnader som belastar bolaget.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Det första tertialet 2011 präglades av en finansmarknad med nästan stillastående aktiekurser. Det andra tertialet har istället varit mycket oroligt med sänkta aktiekurser och lägre räntenivåer.

Under perioden sjönk det svenska indexet SIX Portfolio Return med 15,3 procent och det globala indexet MSCI TR World Index med 9,3 procent. Under samma period sjönk livbolagets svenska aktieportfölj med 19,0 procent och den globala sjönk med 9,9 procent. Under perioden har bolaget sålt akter till ett värde av 109 miljoner kronor. De stora börsfallen och försäljningarna har medfört att bolaget minskat sin aktieandel från 21 till 11,5 procent.

Under perioden sjönk de långa nominella obligationsräntorna med i genomsnitt 1 procent. Under samma period sjönk de reala obligationsräntorna med 0,8 procent. Det innebär att inflationsförväntningarna i marknaden sjönk från 2,2 till 1,9 procent.

Lägre räntor leder till ökade obligationsvärden. Att de nominella räntorna sjönk mer än de reala innebär att livbolagets obligationsportfölj som huvudsakligen består av realränteobligationer steg mindre än bolagets försäkringstekniska åtagande. Anledningen är att åtagandet värderas med nominell ränta. Livbolagets totala tillgångsportfölj steg med 126 miljoner kronor i värde. Samtidigt steg det försäkringstekniska åtagandet med 210 miljoner kronor.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Bolaget har bedrivit sin verksamhet i linje med kommunfullmäktiges inriktningsmål. Eftersom S:t Erik Liv är ett mycket litet bolag med enbart två anställda och inte arbetar direkt gentemot stadens medborgare har bolaget självt enbart haft möjlighet att verka mot de övergripande inriktningsmålen genom att hushålla med bolagets ekonomiska resurser och att arbeta så kostnadseffektivt som möjligt.