

Bolagens VD-kommentarer till tertial 2 och prognos 2 2010

AB Svenska Bostäder

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Operativt resultat uppgår till 42 mkr, jämfört med budget om -87 mkr och föregående år om 30 mkr. Resultatet inkl reavinster och andra jämförelsestörande poster uppgår till 3 030 mkr. Jämförelsestörande poster uppgår till 2 987 mkr och består i allt väsentligt av reavinster vid fastighetsförsäljningar.

Intäkterna uppgår till 1 800 mkr vilket är 132 mkr lägre än budget och 341 mkr lägre i en jämförelse med föregående år. Avvikelsen beror i huvudsak på ett mindre fastighetsbestånd samt att hyreshöjningen kom först i april och ger en negativ effekt för perioden.

Fastighetsskötsel och reparationer avviker negativt med 4 mkr mot budget och positivt om 23 mkr i en jämförelse med föregående år. Viss positiv effekt ges av fastighetsförsäljningarna. Taxebundna avgifter avviker negativ mot budget med 9 mkr och positivt om 67 mkr mot föregående år. Avvikelsen beror dels på beståndsförändringar men också på en kombination av att vintern varit extremt kall vilket dragit upp kostnadsnivån samtidigt som vi kan se att förbrukningstalen har en positiv utveckling som en naturlig följd av de energisparåtgärder som görs beståndet.

Administrationskostnaderna avviker positivt om 28 mkr mot budget och i en jämförelse med föregående år har kostnaden minskat med 45 mkr. Bl.a. lägre konsult- och marknadsföringskostnader.

Underhållskostnader avviker positivt mot budget med 95 mkr och om 67 mkr mot föregående år. Årets avvikelse beror på att åtgärderna kommer att ha sin tyngdpunkt senare delen av året. Beståndsförändringen påvekar jämförelsen med föregående år.

Markavgift/Fastighetsavgift avviker positivt mot budget om 14 mkr och i en jämförelse med utfall föregående år med 21 mkr. Avvikelsen beror i allt väsentligt på ett mindre fastighetsbestånd, nya taxeringsvärden och omförhandlade tomträttsavtal

Fastighetsavskrivningar avviker positivt mot budget med 15 mkr och mot föregående år om 5 mkr. Avvikelsen beror på en kombination att försäljningar samt nytillkomna objekt.

Finansnettot är 105 mkr bättre än budget. I allt väsentligt p.g.a. försäljningar men också en effekt av ett i övrigt lägre upplåningsbehov samt lägre räntenivåer. I en jämförelse med förra året är finansnettot 123 mkr bättre.

Investeringsvolymen uppgår till 901 mkr vilket är 370 mkr lägre än budget. Investeringsvolymen har en tyngdpunkt som ligger på den senare delen av året. En revidering nedåt gjordes också i prognos 1.

Årsprognosen

Operativt resultat uppgår till -170 mkr, vilket avviker positivt med 25 mkr mot prognos 1, men negativt mot budget med 20 mkr. Avvikelsen beror i allt väsentligt på ökade underhållsinsatser inom ramen för Stimulans för Stockholm, nivån dock något sänkt mot prognos 1. Resultatet inkl reavinster och andra jämförelsestörande poster uppgår till 3 450 mkr. Jämförelsestörande poster uppgår till 3 620 mkr och består i allt väsentligt av reavinster vid fastighetsförsäljningar.

Intäkterna uppgår till 2 656 mkr vilket är 243 mkr lägre än budget och 436 mkr lägre i en jämförelse med föregående år. Avvikelsen beror i allt väsentlig på beståndsförändringen. Förväntad hyreshöjning blev först per den 1 april mot budgeterat antagande från 1 januari, ger en negativ effekt om ca 10 mkr. Små avvikelser för intäkter avseende lokaler och bil- och garageplatser.

Fastighetsskötsel och reparationer avviker negativt med 6 mkr mot budget och positivt om 45 mkr i en jämförelse med föregående år. Den extrema vintern ger betydande kostnader för snöröjning på mark och yttertak samt halkbekämpning. Viss positiv effekt ges också av fastighetsförsäljningarna. Taxebundna avgifter avviker positivt mot budget med 24 mkr och 89 mkr mot föregående år. Avvikelsen beror dels på beståndsförändringar men trots att vintern varit extremt kall kan avläsas att förbrukningstalen har en positiv utveckling som en naturlig följd av de energisparåtgärder som vi gör i beståndet.

Administration är 8 mnkr lägre än budgeterade och mot föregående år med 37 mkr.

Underhållskostnader avviker negativt mot budget med 12 mkr och mot föregående år med +33 mkr. Avvikelsen är en effekt av den extra satsningen inom ramen ”Stimulans för Stockholm” samt fastighetsförsäljningar.

Markavgift/Fastighetsavgift avviker positivt mot budget med 22 mkr och i en jämförelse med föregående år med 26 mkr. Beror i allt väsentligt på beståndsförändringar, men också en effekt av nya taxeringsvärden samt omförhandling av tomträttsavtal.

Finansnettot är 170 mkr bättre än budget. I allt väsentligt p.g.a. försäljningar, men också en effekt av lägre räntenivåer samt ett lägre upplåningsbehov. I en jämförelse med förra året är finansnettot +167 mkr. Bolaget kommer tack vare likvider vid fastighetsförsäljningar med största sannolikhet vara skuldfri en kortare period under hösten 2010, och därmed ha ett visst placeringsbehov.

Investeringsvolymen uppgår till 1 606 mkr vilket är 301 mkr lägre än budget. I allt väsentligt en lägre nivå avseende nyproduktionen, men också en lägre nivå vad det gäller ombyggnad. Ombyggnadsprojekt har blivit förskjutna i tiden och nyproduktionen.

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 stimulanspaket 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 och miljontalsprogrammen fortgår. Det innebär också att vi kan genomföra nyproduktion och ombyggnad med mycket långtgående miljöambitioner. Svenska Bostäder färdigställer nu Stockholms första "passivhus" i Hökarängen och ombyggnader på Järvafältet har så långtgående miljömål att de ingår i statens stora projekt "Hållbara städer". Vi har svårt att nå upp till satta nyproduktionsmål, men bolaget arbetar intensivt för att vara framgångsrika med uppdraget.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Under tertialet har 48 fastigheter avyttrats omfattande 3 037 bostadslägenheter och med en bostadsyta om 226 602 kvm samt 26 858 kvm lokalyta. Samtliga fastigheter har övertagits av bildade bostadsrättsföreningar, varav innerstad 20 fastigheter och 1 220 bostadslägenheter, närförort 6 fastigheter och 377 bostadslägenheter samt ytterstad 22 fastigheter och 1 440 bostadslägenheter. Ytterligare avyttringar till bostadsrättsföreningar kommer med största sannolikhet att ske under resterande del av året, under hösten bedöms dock samtliga inkomna intresseanmälningar vara slutbehandlade. Vi kommer att ha fastigheter som avyttras till bildade bostadsrättsföreningar också under 2011 om än i mindre omfattning.

Stadsholmen har per den 1 juli förvärvat 5 fastigheter omfattande 3 797 kvm lokalyta från Micasa Fastigheter i Stockholm. Fastigheterna är belägna i Sabbatsbergsområdet och har ett kulturhistoriskt värde. I fastigheterna finns bara lokalytor.

Bostadsmarknad

Inflyttningen till regionen fortsätter att vara omfattande. Detta i kombination med det låga ränteläget gör att delar av bostadsmarknaden närmast sig tendenser till överhettning. Vissa delar av hushållens höga belåningsgrad är oroande inför väntade räntehöjningar. Somliga bedömare varnar för att en fastighetsbubbla håller på att byggas upp medan andra bedömare är betydligt mindre oroade. Hyressektorn bedöms emellertid som stabil. En viktig fråga för bostadsmarknaden är den reform av hyressättningen som pågår i Stockholm inom ramen för den partssammansatta hyreskommitténs arbete. Ett nytt systematiskt fördelningssystem, med utgångspunkt från de boendes egna preferenser, kallat "Stockholmsmodellen" har utarbetats. Detta nya system genomgår nu ett test- och simuleringsarbete med förhoppning om att det kan ligga till grund för kommande hyresförhandlingar.

Sammanfattning av genomförande av ägarnas inriktningsmål

Järvalyftet och Söderortsvision

En av de största utmaningar vi har är att genomgripande rusta upp, förbättra, investera i de stora miljonprogramsområdena. Svenska Bostäder medverkar i Söderortsvisionen tillsammans med systerbolagen i staden men vårt största ansvar ligger i Järvalyftet. I samarbete med alla övriga intressenter har ett antal dialogveckor genomförts för att få reda på vad boende tycker. I det kommande arbetet skall dessa synpunkter vägas in och påverka i stort och smått. Styrelsen i Svenska Bostäder tog den 2 september investeringsbeslut om upprustning för fyra kvarter på Järva fördelade på olika stadsdelar med sammantaget ca 300 bostadslägenheter. I ett av kvarteren kompletteras med viss nyproduktion allt enligt önskemål som framkommit från de boende. Nu höjs takten på Järva och den kommer vara hög under tio år då samtliga

fastigheter med tillhörande gårdar kommer att vara upprustade. Metoden kommer också att användas i det fortsatta arbetet i söderort.

Stadsholmen

Stadsholmen med ansvar för stadens kulturhus, har ett särskilt uppdrag att förvalta ett fastighetsbestånd som har ett kulturhistoriskt värde. Av dessa skäl krävs särskilda hänsyn och kompetens som inte tillhör en normal fastighetsförvaltning men som istället kan tjäna som inspirationskälla till vår övriga verksamhet. Även Stadsholmens fastigheter omfattas av den upprustning vi kan göra inom ramen ”Stimulans för Stockholm”.

Familjebostäder

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut och årsprognosen

Årsresultatet efter finansnetto beräknas uppgå till 1 466 miljoner kronor vilket är 1 466 miljoner kronor bättre än det nollresultat som budgeterats för året. Resultatförbättringen är hänförlig till de fastighetsförsäljningar som är tillträdade t o m utgången av augusti månad.

Resultatet av den löpande fastighetsförvaltningen beräknas till -53 miljoner kronor, där 67 miljoner utgör ett minskat driftnettotillskott och är hänförligt till fastigheter som försålts till bostadsrättsföreningar.

Årsomsättningen beräknas till 1 747 miljoner kronor vilket är en nettominskning om 140 miljoner. Att intäktpotentialen minskat på bostads- och lokalsidan beror framförallt på att fastigheter som varit budgeterade på helårsbasis sålts av tidigt på året (- 118 miljoner), där 86 miljoner är hänförliga till bostäder, 24 miljoner till lokaler och 9 miljoner till p-platser och garage. Inom befintligt bostadsbestånd är den stora förklaringsposten Fasads förvaltningsgrupps omlagda budget, där vi av bokföringstekniska skäl går från en bruttoredovisning till en nettoredovisning av den andel som belöper på Familjebostäder.

Inom befintligt bostadsbestånd erhålls mindre intäkter än beräknat eftersom den uppgörelse som fanns med Hyresgästföreningen – kring den årliga hyreshöjningen - har senarelagts med tre kalendermånader. En motverkande faktor är tidigarelagd inflyttning i nyproduktion och faktureringen av den värme som försäljs till bildade bostadsrättsföreningar till dess att de ordnat med egna undercentraler.

För lokalbeståndet har det rådande marknadsläget gjort att intäktpotentialen skrivits ned i prognosen. Därtill förekommer uthyrningsförbud i fastigheter aktuella för större ombyggnation.

Förvaltningskostnaderna beräknas till totalt 1 485 miljoner kronor vilket är en minskning i förhållande till budget med 18 miljoner kronor. I och med att försålda fastigheter avgår och en budgeterad kostnad om 50 miljoner kan räknas bort för kvarvarande år, innebär det att den löpande förvaltningen i kvarvarande bestånd har ökade kostnader motsvarande 32 miljoner. Därtill kommer de 22 miljoner för omlagd budget för Fasads förvaltningsgrupp, en kostnadsökning om knappt 55 miljoner.

De ökade kostnaderna inom befintligt bestånd förklaras huvudsakligen av köpta tjänster inom fastighetsskötsel (21 miljoner), tilltagande reparationsbehov (4 miljoner), förbrukning av

media (17 miljoner varav värme svarar för 75 procent av ökningen) samt tillkommande avskrivningar och nedskrivningar (20 miljoner). Ökade kostnader inom fastighetsskötseln beror på behovet av snöröjning och halkbekämpning under den hårda vintern och de ökade reparations-kostnaderna är ett led av taksador under samma period eller vattensador efter kraftiga sommarregn. Drygt halva prognosökningen på värmesidan grundar sig i att reserveringar inte gjorts för Farstabeståndet i bokslutet och annars är det hänförligt till höjd värmekurva och försäljning av värme till bostadsrättsföreningar. Avskrivningarna ökar i takt med att stambytes- och ombyggnadsprojekt avslutas. Till följd av förändrade marknadsvillkor har nedskrivning gjorts i prognosen av ett inflyttat objekt, Limkakan 3 i Gubbängen.

Finansnettot (finansiella kostnader minus finansiella intäkter) beräknas för året till 95 miljoner kronor vilket är knappt 50 miljoner kronor bättre än budget. Avvikelsen förklaras huvudsakligen av att köpeskillingar från försålda fastigheter minskar upplåningsbehovet, samt lägre marknadsräntor än vad som antogs i budget.

Prognosen för fastighetsförvaltningen innebär utifrån ovanstående en resultatförsämring om 53 miljoner kronor, där 67 miljoner förklaras av att försålda bostadsfastigheter.

Stimulans för Stockholm

Prognosen har justerats med 80 miljoner och beror på upphandlingar som drar ut på tiden, hårt belastade projektledare samt en marknad med anbud som bedöms som mindre fördelaktiga. Detta påverkar resultaträkningen med 19 miljoner.

Utfallet per sista augusti uppgår till 145 miljoner. Det är emellertid brukligt att första halvåret åtgår till att planera och handla upp åtgärder som sedan genomförs under andra halvan av året.

Investeringar

Investeringarna i nyproduktion samt ombyggnad och upprustning av fastigheterna beräknas uppgå till knappt 2 257 miljoner kronor. Det är 222 miljoner mindre än vad som budgeterats för året. Största neddragningarna återfinns inom nyproduktion, ombyggnation och stimulanspaketet.

Avvikelser inom nyproduktionen förklaras t ex av senarelagda byggstarter för Båtklubben 8 (+41 milj) och Gotska Sandön 1 (+ 38 milj), överklagad detaljplan kring Kållandsö (+9 milj) samt senarelagd inflyttning av etapp 1 i Vålgången 1 (+23 milj) och Surtsö (+10 milj). Å andra sidan finns produktion med hög produktionstakt och därmed tidigarelagd inflyttning Lusten 1 (-33 milj) och Fordringsägare 1-3 (-36 milj).

Avvikelser inom ombyggnationerna förklaras t ex av att Björken 18 och Limkakan 4 har en senarelagd projektstart, omföring av projekt mellan verksamhetskoder samt att tvättstugeprojekt åsatts en för hög budget alternativt att de utgått.

Vi kan också notera justerade prognoser inom dotterbolagen. I nätbolaget är man beroende av utkomsten av upphandling av entreprenör och har av försiktighetsskäl dragit ned prognosen. Inom de dotterbolagen som nyproducerat bostäder och kontor i Hammarby Sjöstad så förklaras neddragningarna av kommande momslyft.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Marknadsläge bostäder

Den starka befolkningstillväxten ger en naturlig ökning av bostadskön som ökar med ungefär 30 000 personer per år. Andelen som aktivt söker bostad, ungefär en fjärdedel, ligger still. Betalningsviljan för nyproduktion har ökat sedan 2008 och Familjebostäder ser endast en liten risk för vakanser i nyproduktion och ingen i befintligt bestånd.

Omsättningen inom Familjebostäders bestånd, avtal som tecknats efter anvisning från Bostadsförmedlingen samt externa byten, är 4,4 (5,1) procent exklusive nyproduktion. Prognosen för helåret bedöms till 6,6 (7,6) procent. Omsättningen ligger därmed vid tertial 2 på ungefär samma nivå som för 2009.

Marknadsläge lokaler

Svensk fastighetsmarknad bedömer att Stockholms fastighetsmarknad har stått emot turbulensen på finansmarknaden bättre än befarat och att kontorshyrorna för innerstaden i Stockholm bottnade redan under 2009. Familjebostäders lokalbestånd har en sådan sammansättning och variation bland hyresgästerna som gör att fluktuationer på lokalk marknaden inte påverkar uthyrningen i lika hög utsträckning som för andra företag.

Bolaget märker dock av det dåliga konjunkturläget då intressenter för våra lediga lokaler är färre än tidigare och att varje uthyrning tar längre tid. Även hyresnivåerna som vi får ut vid uthyrningar är lägre än tidigare.

Uthyrningsgraden (yta) för de kommersiella lokalerna är i stort sett oförändrad mellan det första och andra tertialet 2010 och ligger nu på 91,2 procent. Om man däremot jämför med samma period föregående år har uthyrningsgraden sjunkit med en procentenhet. Den marknadsrelaterade ekonomiska vakansgraden ligger för närvarande på 6,3 procent. Familjebostäders mål för 2010 är en marknadsrelaterad ekonomisk vakansgrad som inte överstiger 5 procent.

Organisation

Inga organisatoriska förändringar har föranletts sedan budgetläggningen. Per den siste augusti var 274 tillsvidareanställda. Familjebostäders förvaltningsorganisation är under översyn då försäljningarna till bostadsrättsföreningar nu börjar avta

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Nyproduktion

Stadens och Familjebostäders mål för nyproduktion 2010 är 650 påbörjade lägenheter. Under året har 52 lägenheter påbörjats i kvarteret Båtklubben vid Danvikstull och 99 lägenheter i Älvsjö centrum, vilket innebär totalt 151 lägenheter. Resterande nyproduktion har skjutits fram till 2011, som därmed har planerad byggstart för 507 lägenheter.

Genom årets planerade produktionsstarter når bolaget inte riktigt det tidigare direktivet om 1500 lägenheter under 2007-2010. Planerad nyproduktion har fått försenad byggstart på grund av överklagade detaljplaner eller exploateringskontorets markarbeten.

De ökade målen för nyproduktion som Familjebostäder har fått i samband med ”Stimulans för Stockholm” går inte att uppnå utifrån de planer som föreligger. De markanvisningar som är

aktuella säkerställer enbart delar av produktionen fram till 2012 och nya anvisningar är en förutsättning för att bostadsbyggandet ska kunna fortgå. Projektfastigheter måste förvärvas ifall målen ska kunna uppnås, vilket krävs ägardirektiv för. Bolagets finansiella ställning är efter fastighetsförsäljningarna mycket god och utgör en stabil grund för sådana uppdrag.

Ombildningar

Familjebostäder har hittills under mandatperioden fått in 184 intresseanmälningar, motsvarande totalt 9 591 lägenheter för ombildning till bostadsrätt. Under årets första åtta månader inkom tre stycken ansökningar.

Sammanlagt 1 554 lägenheter har hittills ombildats under 2010. Av dessa ligger 883 stycken i ytterförort. Då definitionen på ombildning ändrats från kontraktsskrivning till tillträde har 224 av dessa lägenheter redovisats som ombildade också under 2009.

Familjebostäder gör bedömningen att totalt 2 470 lägenheter kommer att ombildas under året, varav 1 176 i ytterstaden. Prognosen bygger på antagandet att två tredjedelar av föreningarna tackar ja till erbjudande om köp.

Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron fortsätter att sjunka och låg vid halvårsuppföljningen på 3,4 % vilket är under årsmålet på 4,0 procent.

Praktikplatser

Familjebostäder jobbar aktivt med praktikanter och har hittills under året tagit emot fem praktikanter, framförallt från stadens högskolor. Familjebostäder har åtagit sig att ta emot sex praktikanter från Jobbtorg Stockholm och har ambition att fullfölja detta. Matchningen från Jobbtorgen har dock bara lett till att en person varit på bolaget. Under september månad har kontakt tagits med Jobbtorg för att förstärka samarbetet.

I övrigt förväntas vid tertial 2 i övrigt inga väsentliga avvikelser av mål och ägaruppdrag för helåret.

Stockholmshem

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster och engångsposter uppgick till 26 (110) mnkr. Realisationsvinsterna uppgick till 971 (1 214) mnkr och resultatet efter finansnetto uppgick således till 997 (1 324) mnkr.

Omsättningen uppgick till 1 225 (1 290) mnkr. Minskningen berodde huvudsakligen på de försäljningar som genomförts under 2009 och 2010.

Kostnaderna uppgick till 1 118 (1 067) mnkr. Uppvärmningskostnaderna uppgick till 198 (187) mnkr, det vill säga 11 mnkr högre än föregående år som en följd av den osedvanligt kalla och snörika vintern. Vidare ökade kostnaderna för snöröjning väsentligt, cirka 22 mnkr. Underhållskostnaderna uppgick till 271 (310) mnkr vilket var lägre än den justerade budgeten (Stimulans för Stockholm) och lägre än föregående år.

Personalkostnaderna uppgick till 134 (121) mnkr en ökning med 14 mnkr jämfört med föregående år. Huvudorsaken till ökningen är de extrasatsningar som görs inom ramen för ”Stimulans för Stockholm” samt tillkommande pensionsdebiteringar vid slutlig beräkning av pensionsåtaganden.

Det finansiella nettot uppgick till - 81 (- 113) mnkr vilket var lägre än budgeterat. Bolagets snittränta minskade från 3,4 procent per 090831 till 3,1 procent per 100831.

1 184 (1 151) lägenheter försåldes under perioden för ombildning till bostadsrätt, enligt ägarens direktiv. Försäljningarna gav en realisationsvinst om 971 (1 214) mnkr.

Den totala investeringsvolymen uppgick till 935 (973) mnkr, fördelat på nyproduktion 488 (225) mnkr, ombyggnader 288 (243) mnkr, smalhusupprustning 53 (35) mnkr, förvärv av fastigheter för 35 (383) mnkr samt inventarier 70 (89) mnkr.

Årsprognos

Helårsprognosen för 2010 uppgick per augusti månad till 0 mnkr (exklusive realisationsvinster). Det av kommunfullmäktige fastställda resultatkravet uppgick på årsbasis till 0 mnkr exklusive realisationsvinster. Bolagets driftkostnader har ökat som en följd av den kalla vintern vilket medfört högre kostnader för uppvärmning och skötsel jämfört med motsvarande period föregående år. Bolaget arbetar aktivt med att minska andra kostnader för att kompensera de ökade kostnaderna orsakade av den kalla vintern.

För 2010 framförhandlades en hyreshöjning motsvarande i genomsnitt 2,06 procent. På grund av omförhandling av befintligt avtal med Hyresgästföreningen om hyreshöjning, genomfördes hyreshöjningen 1 april i stället för som tidigare avtalats 1 januari. Vidare sänktes den generella höjningen från 2,16 procent till 2,06 procent. Som en följd av omförhandlingen och genomförda fastighetsförsäljningar kommer hyresintäkterna bli lägre än ursprungligt budgeterat.

Kostnader för administration bedöms något högre än budgeterat som en följd av förseningar i bolagets projekt att införa ett nytt fastighetssystem. Personalkostnaderna bedöms följa budget (med reservation för extrakostnader avseende pensioner) och antalet anställda bedöms vara i nivå med föregående år.

Finansiella kostnader bedöms bli lägre än budget på grund av att lånen minskat mer än vad som förutsågs samt att räntenivån understiger av finansstaben budgeterade nivåer.

På årsbasis bedöms investeringsbudgeten understiga ursprunglig budget med 238 mnkr. Orsaken är förskjutningar i tidplaner, främst i nyproduktionsprojekten.

Sammantaget bedöms verksamheten för 2010 i stort följa planer och budget för året, med undantag av den lägre investeringsnivån.

Stimulans för Stockholm

Stockholmshem fortsätter att bidra till genomförandet av Stimulans för Stockholm och prioriterar precis som tidigare nyproduktion av bostäder samt åtgärder för att förbättra energieffektivitet, trygghet och standarden i det befintliga beståndet inom programmet 400M.

Bolaget räknar totalt sett inte med några större avvikelser jämfört med den justerade budgeten för Stimulans för Stockholm. Satsningen på att förbättra energieffektiviteten i det befintliga beståndet har dock utökats under året och en mängd projekt genomförs i stora delar av beståndet, t.ex. i form av byte av undercentraler, kulvertar och ventiler. När det gäller trygghetsskapande åtgärder har prognoserna för helårsutfallet sänkts, på grund av svårighet att nå överenskommelser med Hyresgästföreningen om hyrorna. Inom nyproduktionen räknar bolaget alltså att åtta bostadsprojekt kommer att vara aktuella under 2010 inom Stimulans för Stockholm.

Sammanfattning av marknadsläget och verksamhetsförändringar

Bostadsmarknaden har sammanfattningsvis präglats av en mycket stark återhämtning från de låga nivåerna under främst 2008. Ett tydligt tecken på detta är att många bostadsrättsprojekt har påbörjats under året och bostadsrätterna står återigen för huvuddelen av de 2 000 lägenheter i flerbostadshus som påbörjats mellan januari och augusti.

Under de två första tertialen har över 700 nyproducerade lägenheter i allmännyttan förmedlats av Bostadsförmedlingen. Erfarenheterna från dessa förmedlingar visar att det finns en mycket stark efterfrågan på nya hyresrätter i Stockholm, men också att det finns stora skillnader mellan stadsdelar, olika lägenhetsstorlekar etc. Flera av Stockholmsshems projekt har varit mycket efterfrågade om man ser till de genomsnittliga kötiderna och till andelen lägenheter som förmedlas till hyresgäster via den interna kön. En annan intressant tendens är att andelen yngre personer i de nyproducerade lägenheterna har ökat betydligt.

Hyresmarknaden lär på sikt påverkas av den nya lagen för allmännyttan som riksdagen antog under försommaren. Stockholmshem har inlett ett internt arbete för att möta de krav som ställs på allmännyttiga bostadsbolag när lagen träder i kraft vid årsskiftet 2010/2011. Bolaget ser även fram emot en dialog med koncernstyrelsen och med parterna på bostadsmarknaden kring såväl den nya lagens innebörd som arbetet med ny modell för hyressättning inom ramen för Stockholmsmodellen.

En stor fråga internt på bolaget har varit införandet av fastighetssystemet Fasad. Projektet har försenats, men själva driftsättningen i september gick planenligt. Ett annat internt utvecklingsområde på bolaget har varit att förbättra analysen av den stora kundundersökningen AktivBo inom olika delar av organisationen. I övrigt har inga större verksamhetsförändringar varit aktuella under perioden.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Stockholmshem bidrar fortlöpande till genomförandet av kommunfullmäktiges mål och ägardirektiv och Stimulans för Stockholm har inneburit möjligheter att intensifiera arbetet inte minst inom energi och miljö. Sänkningen av energiförbrukning ser också ut att bli klart större 2010 jämför med målet på 3 % och för de närmaste åren förväntas ytterligare minskningar av förbrukningen.

Bolaget har arbetat aktivt för att nå de uppsatta målen för nyproduktion och för att kunna hålla en långsiktigt hög nivå på byggandet. För närvarande pågår planering för sju projekt med sammantaget 552 lägenheter som kan byggstartas under 2010. Av dessa påbörjades under det andra tertialet projekten Årstadalsskolan 4 i Årstadal och Triangeln i Mariehäll med sammantaget drygt 200 lägenheter. Det utökade målet på drygt 700 påbörjade lägenheter

under 2010 kommer således inte att nås, men bolaget har en rad stora projekt som kan byggstartas under nästkommande år.

Ett viktigt bidrag till att öka Stockholms attraktionskraft är bolagets särskilda insatser i ett antal stadsdelar i ytterstaden. Hyresgästundersökningar visar här på positiva resultat i områden som Skarpnäck och Rågsved när det bland annat gäller trygghet. Samtidigt återstår en rad utmaningar och krävs ytterligare insatser de närmaste åren.

Vidare har Stockholmshem samordnat genomförandet av boendedialoger inom Söderortsvisionen. Det har under perioden pågått ett arbete med att gå igenom och analysera de synpunkter som de boende lämnat i Hökarängen och Rågsved för att kunna genomföra konkreta förbättringar i dessa områden.

Många hyresgäster har precis som föregående år valt att ombilda till bostadsrätt och ett stort antal försäljningar har genomförts under det andra tertialet. Fram till och med augusti har cirka 1 200 lägenheter ombildats under 2010 och av dessa återfinns nästan två tredjedelar utanför innerstaden.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster uppgår till -109 mkr. Resultatet för motsvarande period 2009 var 10 mkr.

Årsprognosen

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster beräknas uppgå till -285 mkr. Detta skall jämföras med det fastställda resultatkravet om -270 mkr. Resultatet för 2009 var -119 mkr. Resultatet inklusive realisationsvinster beräknas uppgå till -281 mkr.

Kostnaderna för 2010 beräknas uppgå till 890 mkr (737), varav 403 (262) mkr i planerat underhåll. Detta är en ökning i förhållande till budget med 17 mkr.

De totala kostnaderna för fastighetsdriften är högre än budget. Det är främst fastighetsskötsel köpta tjänster som ökat p g a snöröjningen samt media kostnaderna som ökat p g a den kyliga inledningen på året. Att reparationer i samband med skada har ökat är även det relaterat till den kalla vintern. På grund av ett fel hos Fortum kommer Micasa att efterdebiteras för värmekostnad med 2 mkr, vilket påverkat prognosen.

Kostnaden för administration och personalkostnader följer budget. Antalet anställda är 78 varav flera har projektanställning eller allmän visstidsanställning.

Omsättningen beräknas uppgå till 926 mkr (921), vilket något över budget.

Investeringarna i ombyggnader beräknas uppgå till 523 mkr (422), vilket är något under budget. Fastigheten Tärnan 22 i Nynäshamn har sålts i början av 2010 och den 1 juli överfördes fem fastigheter i Sabbatsbergsområdet till Stadsholmen.

De totala finansiella kostnaderna beräknas till 201 mkr (196 mkr) vilket är 10 mkr lägre än budget. De finansiella intäkterna beräknas uppgå till 2 mkr och avser räntebidrag.

Stimulans för Stockholm

Det extra budgetutrymme om 200 mkr innebär att arbetet med att åtgärda det eftersatta underhållet kan fortsätta i hög takt. De åtgärder som främst sker berör tak, fasader och invändigt ytskikt.

Energisparprojektet fortsätter. De åtgärder som främst sker är ventilation och belysning. Energisparåtgärderna har en direkt påverkan på driftkostnaderna men även underhållsåtgärderna kommer att leda till en minskning av drift – och underhållskostnaderna. Ett antal större energisparprojekt har visat sig kräva ytterligare åtgärder, bl a byte av ventilationskanaler, eller andra tekniska problem, vilket inneburit att ett antal projekt har tvingats senareläggas. Uppföljningen av energiförbrukningen visar att, där energisparåtgärder genomförts, under perioden januari – augusti visar att förbrukningen av fjärrvärme minskat jämfört med samma period förra året trots den kalla inledningen av 2010.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Bolagets seniorbostäder och de kommande trygghetsbostäderna kommer att vara ett viktigt tillskott som boendalternativ för de äldre i Stockholm. Under hösten 2010 påbörjas ombyggnaden i Väduren och i Fästmanssoffan, (fd Nälstaservicehus) till trygghetsboende. I Skärholmens servicehus, som påbörjades som ett underhållsprojekt och under tiden omvandlats till ett trygghetsboende, har ombyggnaden av etapp 1 slutförts och etapp 2 och 3 påbörjas under hösten.

Bolaget har ett antal servicehus där Arbetsmiljöverket har haft anmärkningar på badrummens storlek. Detta kommer på sikt innebära mycket stora kostnader för bolaget eftersom en stor del av bolagets bestånd har badrum som inte uppfyller arbetsmiljöverkets normer. Detta kan påskynda omstruktureringen, vilket leder till ökat investeringsbehov och högre kostnader.

Den påbörjade omvandlingen av servicehus till trygghetsboende innebär för Micasa minskade hyresintäkter på ca 30 mkr på årsbasis. Dessutom kommer under tiden fram till ombyggnaden inleds ett antal lägenheter vara tomställda, vilket också innebär minskade hyresintäkter. För 2010 innebär det ca 10 mkr.

Fr o m 2020 kommer behovet av heldygnsomsorg att återigen öka i Stockholm. Det är därför angeläget att redan nu påbörja planeringen av nya vård- och omsorgsboenden eller påbörja omvandling av nuvarande fastigheter till moderna vård- och omsorgsboende.

Bolaget har genomfört en mindre organisationsförändring för att öka den operativa effektiviteten och tydligheten i organisationen, framför allt för att stärka förvaltningsorganisationen och byggprojektverksamheten. Upphandlingen av driftentreprenaden skall vara klar i mitten av november och inleds den 1 mars 2011. Den nya driftupphandlingen kommer även få konsekvenser för bolagets driftsorganisation.

Bolaget fortsätter att utveckla samarbetet med externa vårdgivare för att kunna hyra ut de lokaler som staden nu lämnar i allt högre takt. I trygghetsboenden är det främst angeläget att bolaget kan hyra ut så mycket som möjligt av de ytor staden lämnar. Utöver lägenheter kan det bli aktuellt med t ex vårdcentral, apotek m m.

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 boendialternativ. 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 -285 mkr jämfört med budget och stadens resultatkrav på -270 mkr.

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster/förluster uppgår till - 75 mnkr, vilket är en försämring jämfört med budget med 23 mnkr, samt en minskning med 116 mnkr jämfört med tertialrapport 2, 2009.

Resultatet inklusive realisationsvinster uppgår till - 69 mnkr, vilket är en minskning med 17 mnkr jämfört med budget, samt en minskning med 107 mnkr jämfört med tertial 2-utfallet 2009.

Intäkterna uppgår till 1 144 mnkr, vilket är en ökning med 5 mnkr jämfört med budget, och en minskning med 4 mnkr jämfört med T2 2009. Avvikelserna mot föregående år består av lägre hyresintäkter på 8 mnkr beroende på nedamorteringar enligt ramavtalet samt 4 mnkr högre övriga intäkter. 12 mnkr för förgävesprojekteringen av Annedal utgör den enskilt största posten i övriga intäkter.

Övriga externa kostnader uppgår till 720 mnkr vilket är 42 mnkr högre än budget och en ökning med 111 mnkr jämfört med tertialrapport 2 2009.

Driftskostnaderna om 299 mnkr överskrider budget med 54 mnkr och tertialrapport 2 2009 med 79 mnkr. Avvikelserna mot budget och föregående år beror främst på den stränga vintern i ökade kostnader för snöröjning (26 mnkr) och takskottning (29 mnkr). Även uppvärmningskostnaderna har överskridit budget med 7 mnkr.

Ombyggnads- och underhållskostnader uppgår till 336 mnkr, vilket är en minskning med 18 mnkr jämfört med budget, och en ökning med 29 mnkr jämfört med tertialrapport 2 2009. Minskningen mot budget beror på färre beställningar av verksamhetsanpassningar samt en återhållsamhet med det egna underhållet.

Externa administrationskostnader och personalkostnader om tillsammans 104 mnkr är 2 mnkr högre än budget och 4 mnkr högre utfall tertialrapport 2 2009.

Avskrivningar uppgår till 273 mnkr, vilket är 2 mnkr lägre än budget och 10 mnkr högre än tertialrapport 2 2009. Avvikelse mot budget beror på stoppade och förskjutna projekt.

Rörelseresultatet uppgår till 89 mnkr vilket är 30 mnkr lägre än budget och 115 mnkr lägre än tertialrapport 2 2009.

Finansnettot uppgår till - 158 mnkr, vilket är 12 mnkr bättre än budget och 7 mnkr bättre än tertialrapport 2 2009. Avvikelserna beror på lägre nyttjandegrad av checkkrediten investeringsverksamheten.

Investeringarna uppgår till 262 mnkr, vilket är en minskning med 193 mnkr jämfört med budget, och en minskning med 67 mnkr jämfört med tertialrapport 2 2009. Avvikelserna beror främst på stoppade/förskjutna projekt.

Årsprognosen

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster/förluster beräknas till - 90 mnkr, vilket är 10 mnkr lägre än budget.

Resultatet inklusive realisationsvinster beräknas till - 84 mnkr, vilket är en minskning med 4 mnkr jämfört med budget.

Intäkterna beräknas uppgå till 1 751 mnkr, vilket är en ökning med 42 mnkr jämfört med budget, och en minskning med 27 mnkr jämfört med 2009. Avvikelserna mot föregående år består av lägre hyresintäkter på 19 mnkr beroende på nedamorteringar enligt ramavtalet, högre hyresintäkter p.g.a. inflyttningar på 13 mnkr bl.a. förskolorna på Östbergabackarna, Rothuggsvägen och Ålöv. Övriga intäkter minskar med 21 mnkr jämfört med 2009 vilket huvudsakligen förklaras av lägre försäkringssättningar p.g.a. den fina skadeutvecklingen under 2009.

Övriga externa kostnader beräknas uppgå till 1 076 mnkr vilket är 57 mnkr högre än budget och en ökning med 34 mnkr jämfört med 2009. Driftskostnaderna om 432 mnkr beräknas överskrida budget med 58 mnkr och 2009 års utfall med 92 mnkr. Avvikelserna mot budget och föregående år beror främst på den stränga vintern i ökade kostnader för snöröjning och takskottning. Även uppvärmningskostnaderna beräknas överskrida budget med 5 mnkr. Ombyggnads- och underhållskostnader beräknas uppgå till 510 mnkr, vilket är en minskning med 15 mnkr jämfört med budget, och en minskning med 70 mnkr jämfört med 2009. Minskningen mot budget beror på en anpassning av det egna underhållet till resultatutrymmet. De ökade kostnaderna som följd av den stränga vintern har inneburit att ett antal planerade underhållsåtgärder får skjutas på framtiden eftersom resurser åtgått direkt till snöröjning (26 mnkr) och takskottning (29 mnkr) samt till akuta reparationsåtgärder (10 mnkr). Bland de allvarligast skadade skolorna kan nämnas Tåtorpsskolan, Sofiaskolan, Katarina norra skola, Katarina södra skola och Skarpnäcks nya skola. Externa administrationskostnader och personalkostnader beräknas uppgå till 168 mnkr vilket överstiger budget med 16 mnkr och 2009 års utfall med 21 mnkr. Avvikelserna beror främst på ändrad redovisning av inhyrda konsulter på projektavdelningen samt extra kostnader i samband med övergången till GS-IT.

Antalet anställda beräknas oförändrat till 160.

Avskrivningar beräknas uppgå till 400 mnkr, vilket är 6 mnkr lägre än budget och 3 mnkr lägre än 2009.

Rörelseresultatet beräknas till 170 mnkr vilket är 5 mnkr lägre än budget och 31 mnkr lägre än 2009.

Finansnettot beräknas uppgå till – 255 mnkr, vilket är i linje med budget och 7 mnkr sämre 2009 år utfall. Avvikelserna mot föregående beror på höjda räntenivåer i checkkrediten. Prognosen för SISABs resultat för helåret är – 90 mnkr vilket är 10 mnkr sämre än justerad budget för Stimulans Stockholm. Sammanfattningsvis präglas fastighetsförvaltningen av den tunga belastning som vintern inneburit. Ett antal planerade underhållsåtgärder har nu flyttas till kommande år.

Investeringar

Investeringarna uppgår till 527 mnkr, vilket är en minskning med 155 mnkr jämfört med budget, och en minskning med 22 mnkr jämfört med 2009. Avvikelserna beror främst på stoppade/förskjutna projekt. Ett antal projekt väntar på beslut hos kund och försenas därmed.

Stimulans för Stockholm

Av de 80 mnkr som avsatts i budgeten för Stimulans Stockholm har hittills använts 8 mnkr till energieffektiviserande åtgärder och 37 mnkr till förbättring av inomhusmiljön. Prognos för helåret är 22 mnkr för energieffektiviseringar och 58 mnkr för förbättring av inomhusmiljön.

Bland årets projekt kan nämnas:

- I Johan Skytteskolan planeras för ny ventilation med roterande värmeväxlare i hela A-huset. Dessutom tillkommer ny belysning samt nya ytskikt.
- I Gröndalsskolan görs åtgärder för att lyfta ventilationen till godkänd OVK.
- Förskolan på Åsögatan 197 får ny ventilation, nytt golvbjälklag samt tilläggsisoleras på vinden.
- Blommensbergsskolan får ny ventilation, fönster och tak renoveras samt tilläggsisoleras.
- Fryshuset får fönsterunderhåll samt byte av ytterglas till glas med solskyddande egenskaper.
- Enligt energideklarationen är Sätterskolan en av vår högförbrukare av värme. Vi byter gamla 2-glasfönster till nya energisnåla 3-glasfönster.
- I Söderholmsskolan byts reglerutrustning, ny varmvattenberedare och värmeåtervinning installeras. Nya energieffektiva fönster monterades under sommaren.
- Förskolan på Tensta Allé får ny ventilation med värmeåtervinning.
- Skansvarnsskolan helrenoveras med ny ventilation med värmeåtervinning vilket sparar såväl energi som förbättrar inomhusmiljön.
- Östra Real energieffektiviseras med hjälp av en ny kombipump för restvärme från Stokab.
- På S:t Eriks gymnasium, Klastorpsskolan, Vasa Reals Skola, Norra Real och Johannes skola sätts energiglasfönster in i samband med fönsterunderhåll. Även på Sverigefinska skolan utförs åtgärder för energieffektivisering.
- I Nya Elementar tilläggsisoleras vinden.

- Grundsanering med tillkommande ventilation i grunden samt avlägsnande av riskkonstruktion i golv görs på Djupdalsvägen 74, Holmingegränd 6, Hjulsta backar 3-5, Tyska Bottens väg 49 och på Vultejusvägen 15.
- I förskolorna på Ivarkärrsvägen 4B, Tumultgränd 69, Rinkebysvägen 22, Tensta Allé 40, och Tornbacken 11 utförs åtgärder på ventilationssystemen för att förbättra inomhusklimatet.
- Förskolan Måbärsstigen 39 får väderskydd för förbättrad inomhusmiljö.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Byggbranschen redovisar en ökad framtidstro som på sikt kommer att driva upp priserna. Under 2010 bedöms dock kostnadsnivåerna inte förändras nämnvärt. I övrigt bedrivs verksamheten i linje med vad som planerades då budgeten upprättades.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

SISAB arbetar i enlighet med kommunfullmäktiges inriktningsmål och ägardirektiv. Bolaget väntas nå målen i bolagets indikatorer förutom den prognostiserade resultatavvikelsen och avvikelsen mot investeringsbudgeten där förklaringen ligger i projekt som bedöms komma igång senare än som budgeterats.

Stockholm Parkering

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Årsprognosen

Resultatet efter finansnetto beräknas till 15,0 mnkr vilket följer budget. Avkastningskravet i budget låg på 35 mnkr. Detta resultat har justerats ned med 20 mnkr avseende ”Stimulans för Stockholm”. Prognosen pekar på att målen i budgeten och planerade insatser för att underhålla anläggningarna kommer att kunna infrias. Utfallet efter andra tertialet uppgår till 10,8 mnkr och resultatet föregående år utgjorde 16,7 mnkr.

Kostnaderna beräknas för året till 404,5 mnkr inkl ”Stimulans för Stockholm”, vilket följer budget, även om vissa omfördelningar gjorts inom ramen. Kostnaderna under föregående år uppgick till 392,4 mnkr. Kostnadsökningen hänförs främst till ökade avskrivningskostnader vilket följer av den omfattande investeringstakten.

Kostnaderna för administration och personalkostnader följer budget trots att antalet anställda är något fler än budget.

Omsättningen för helåret beräknas till 437,2 mnkr vilket är 1 mnkr mindre än budget. Omsättningen föregående år var 427,1 mnkr. De ökade intäkterna jämfört med föregående år hänförs framförallt till ökade intäkter av förhyrda platser. Ökningen är framförallt kopplad till nytillkomna anläggningar.

Även intäkter för besöksparkering ökar något trots att området Hammarby Sjöstad utgått.

Investeringar

Investeringarna för helåret beräknas till 85,5 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 2,4 mnkr. Förändringen beror bl.a. på att projektet Rosendal försenats och att

investeringar inom ramen för ”Stimulans för Stockholm” ökat. Totalt omfattar investeringsplanen för närvarande över 700 miljoner kronor.

Stockholm Parkering har tagit initiativ till och har varit sammankallande i den grupp som tidigare bildats för att ta fram ett förslag till nya parkeringsanläggningar. Förutom bolaget har projektgruppen bestått av representanter från exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret. Arbetet har resulterat i ett förslag till en ny intentions- och investeringsplan för parkeringsanläggningar som kommer att föreläggas styrelsen för beslut i oktober.

I samband med exploateringen av Norra Stationsområdet har bolaget engagerats som projekt- och planeringsexpertis gällande parkeringsfrågorna för de nya garageanläggningarna inom området. Arbetet sker tillsammans med exploateringskontoret och byggherrar för hela området. Detta projekt kan komma att bli det största och mest omfattande och komplicerade utvecklingsprojektet i bolagets historia.

Årets räntekostnad beräknas till 17,8 mnkr vilket är 1 mnkr lägre än budget.

Slutsatser

Intäkterna följer i stort budget men har i förhållande till tidigare år ökat. Ett stort område, Hammarby Sjöstad, har återförts till staden. Detta har dock kunnat kompenseras med nya tillkommande anläggningar.

Samarbetet med bostadsbolagen utvecklas löpande och intensifieras. 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. Genom omförhandlingar och ett lägre index har dock hyresnivån kunnat reduceras något i relation till tidigare hyresnivåer.

Ökningen av besöksparkeringsintäkter visade under slutet av föregående år en positiv utveckling. Denna tendens består.

Anläggningarna kräver stora insatser för underhåll. Ett begränsat underhållsprogram finns sedan tidigare för bolagets anläggningar vilket genomförs enligt plan. Utöver detta har betydande resurser avsatts för moderniseringsarbetet i enlighet med ”Stimulans för Stockholm”.

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

Tillsammans med SL genomför bolaget ett försök med ”gratis” parkering vid sju infartsparkeringar.

Stimulans för Stockholm

I årets budget ingår extra åtgärder på totalt 30 mnkr. Dessa fördelar sig på 20 mnkr för underhållsåtgärder samt 10 mnkr för investeringar. Sysselsättningseffekten av ovan föreslagna insatser beräknas till ca 11 årsarbetare. Årets resultat belastas med 20 mnkr.

Av de olika åtgärderna fördelar sig 10 mnkr på trygghetsskapande åtgärder, 9 mnkr på energieffektivisering, 7 mnkr på upprustning och 4 mnkr på övriga åtgärder.

Upphandlingar och planering av årets upprustningsåtgärder har tagit mycket tid i anspråk. Under sista delen av året, kommer dock liksom vid förra årets rapport, full effekt av årets insatser att nås. Totalt har bolaget nyttjat 6,9 mkr under perioden. Årsprognosen visar för närvarande på ett resultat enligt budget.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Utvecklingen under slutet av förra året visade på en ökad beläggning i främst cityanläggningarna. Denna tendens kvarstår. Bolaget genomgår för närvarande en kraftig expansion genom att ett stort antal nya anläggningar från de kommunala bostadsbolagen tillkommer under året.

Under de senaste åren har ett tiotal underjordiska garage byggts centralt. Projekten har bidragit till en förskönande stadsbyggnadsutveckling där tidigare parkeringsplatser ovan jord har omvandlats till parker, torg och andra publika platser som uppskattas av stadens medborgare och besökande. De ekonomiska förutsättningarna för att kunna fortsätta den höga takten i investeringsnivån blir dock allt tuffare.

Bolaget utreder för närvarande konsekvenser och nödvändiga åtgärder inför införande av gemensam IT för staden. Detta framför allt för att säkerställa att drift och funktionalitet i bolagets verksamhetskritiska IT-system, d v s de system som används för parkeringsverksamheten, upprätthålls.

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.

De enskilt och strategiskt viktigaste uppgifterna som bolaget fått i ägardirektiven innebär ansvar för byggnation och utveckling av goda parkeringslösningar i staden. Bolaget kommer som ovan redovisats att arbeta mycket intensivt med dessa frågor under året.

I enlighet med ägardirektiven genomförs också outsourcing av vissa delar av driften enligt beslut i bolagets styrelse tidigare i år.

Bolagets strategier och åtaganden

Bolagets nya affärsplan med visionen att Stockholm Parkering ska vara det ledande företaget i branschen stämmer väl överens med ambitionen att utveckla Stockholm till en stad i världsklass. Bolagets strävan är att vara marknadsledande som aktör på parkeringsmarknaden. Rena, attraktiva och trygga anläggningar med nöjda kunder är nyckelbegrepp. Arbetet skall

genomföras med en starkt miljömedveten och miljöanpassad prägel och med en tydlig inriktning på en väl utvecklad kundvård och kundservice.

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Koncernens resultat för perioden jan – aug 2010 uppgår före koncernjusteringar och skatt till -39,9 mnkr vilken kan jämföras med -40,3 mnkr motsvarande period år 2009. Av periodens resultat avser -40,3 mnkr moderbolaget SGA Fastigheter AB och +0,4 mnkr dotterbolaget Stockhome Fastighetsförvaltning AB. Investeringsvolymen har under perioden uppgått till 153,3 mnkr (101,2). Av periodens investeringar avser 33,1 mnkr moderbolaget och 120,2 mnkr dotterbolaget. Dotterbolagets investering avser Stockholmsarenan. I moderbolaget har projekt till ett värde av 114,7 mnkr aktiverats under perioden, bl a SkyView, bolagets nya kontor samt en ombyggd restaurang vid SkyView.

Periodens verksamhet har präglats av två stora projekt. SkyView, som togs i drift i februari, har varit en stor succé med redan över 100.000 resenärer. Arbetet med koncernens stora projekt, Stockholmsarenan, pågår med oförminskad fart. Avtal för drift av den nya arenan är tecknat. Detaljplanen fastslogs av Kommunfullmäktige den 24 maj 2010 och är nu lagakraftvunnen. Av bolagets 13 anställda arbetar 4 personer heltid med arenan. Därutöver är både VD och övrig personal involverad i olika grad.

Årsprognosen

Koncernens årsresultat beräknas till -64 (-75,3) mnkr före koncernjusteringar och skatt, vilket motsvarar den reviderade resultatnivån som fastslagits av koncernstyrelsen. Dotterbolagets andel av resultatet beräknas till 0 (-6,1) mnkr. Dotterbolagets resultat år 2009 belastades av alla kostnader hänförliga till hyresverksamheten, inkl. finansiella kostnader för inköp av fastigheterna., varför hyresverksamhetens resultat var negativt. I år sker inga avskrivningar då beslut finns att riva byggnader, och den löpande verksamheten belastas endast av den del av de finansiella kostnaderna som kan hänföras till uthyrda lokaler.

Omsättningen beräknas totalt uppgå till ca 27,7 (26,5) mnkr för året, varav 6,3 (13,6) mnkr i dotterbolaget. Dotterbolagets omsättning minskar då flertalet hyreskontrakt upphört eller upphör under året. Omsättningsökningen i moderbolaget hänförs främst till hyra och driftöverskott för SkyView, ökad hyra från vår hyresgäst, samt att fler arbeten vidarefaktureras.

Rörelsekostnaderna beräknas uppgå till 58,1 (57,4) mnkr varav 3,5 (4,1) mnkr avser dotterbolaget. Personalkostnaderna beräknas öka från 7,9 mnkr till 12,1. Ökningen beror på att fler personer anställts. Vid årets slut kommer bolaget ha 15 anställda, att jämföra med 11 anställda per 2009-12-31. Av de nyanställda arbetar 3 med projekt Stockholmsarenan. Avskrivningarna beräknas uppgå till 19,7 (22,3) mnkr och räntenettot över resultaträkningen till 13,9 (20,1). Avskrivningarna minskas då avskrivning på dotterbolagets fastigheter ej sker år 2010. De finansiella kostnaderna beräknas totalt uppgå till 18,8 mnkr under året, varav 4,9 mnkr hanteras som investeringskostnad i projektet. Koncernens skuld på koncernvalutakontot beräknas uppgå till ca 800 mnkr vid årets slut. Per 31 augusti uppgår skulden till knappt 500 mnkr.

Jämfört med reviderad budget ökar omsättningen med 2,7 mnkr samtidigt som rörelsekostnaderna ökar med 3,3. Omsättningsökningen förklaras främst dels genom ökad vidarefakturerings och dels genom att Systembolaget kommer att kvarstå som hyresgäst i dotterbolaget. Detta genererar även högre kostnader. De finansiella kostnaderna ökar med 1,2 mnkr medan avskrivningarna beräknas bli 1,8 mnkr lägre. De lägre avskrivningarna än budget beror på att aktivering av projekt har skett senare än beräknat.

Den reviderade budgeten innefattar en investeringsram om 506 mnkr. Vi bedömer att årets investeringsvolym kommer att underskrida denna ram då vår totalentreprenör för Stockholmsarenan för närvarande ligger något efter sin betalningsprognos. Vår uppskattning är att projekt Stockholmsarenan kommer att göra investeringar i byggnation om totalt 411 mnkr under året. Därtill tillkommer investeringar i mark om ca 35 mnkr. Moderbolagets investeringar beräknas uppgå till ca 39 mnkr, varav ca 6 mnkr finansieras av vår hyresgäst, AB Stockholm Globe Arena. Totalt beräknas investeringarna uppgå till 485 mnkr i prognos 2.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Marknadsläget är bra. Redan i juli var antalet bokade evenemangsdagar i våra lokaler lika högt som det totala utfallet för år 2009. Vår hyresgäst gör bedömningen att den relativt höga omsättning som budgeterats kommer att hålla. SkyView är som tidigare noterats en succé och vi har i prognosen reviderat antalet resenärer från 126 000 till 160 000.

Tillsammans med övriga fastighetsägare söker vi vägar att förnya området för att göra det mer attraktivt. Nya hänvisningsskyltar i området ger ett modernt intryck och gör det lättare att hitta. I ett annat gemensamt projekt samarbetar vi med Konstfack för att ge förslag på en ny mötesplats i Globenområdet. Eleverna har presenterat sina förslag och tre studenter har fått i uppdrag att vidareutveckla sina idéer.

Internt har hela bolaget arbetat med säkerhet och gemensamt har vi identifierat potentiella verksamhetsrisker, samt tagit fram förslag till hantering av dessa. Två utrymnings-/krisövningar har genomförts.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Kommunfullmäktiges mål sattes år 2009 under den förutsättningen att ett genomförandebeslut för arenan inte fanns. I samband med prognos 1 reviderades budget för resultat och investeringsvolym. Som en konsekvens av genomförandebeslutet har även personalstyrkan ökat, 11 till 13 anställda på helårsbasis, vilket år 2011 kommer ökas till 15 anställda. Vår bedömning är att de flesta av kommunfullmäktiges mål kommer att uppfyllas. Mer detaljer finns i ILS rapporten.

Vi anser att ägardirektiven är väl avvägda och bolagets verksamhet genomsyras av dessa. I år har ett nytt direktiv tillkommit; *"Bolaget ska aktivt arbeta med att utveckla bolagets befintliga markinnehav så att en avyttring kan genomföras när marknadsläget möjliggör detta"*. Vår tolkning är att det är den mark/ de byggrätter som ska finansiera Stockholmsarenan som främst avses. Därtill även området i den sk norra detaljplanen, vilken innefattar inglasning av Arenatorget utanför Ericsson Globe. Den bedömning bolaget gjort är att detta arbete måste påbörjas omgående samt att en intern resurs krävs för att genomföra detta arbete på det för staden bästa sätt. Rekrytering av en resurs för detta har därför genomförts.

Sammantaget fortgår verksamheten enligt plan. Fokus ligger på projekt Stockholmsarenan, underhåll av befintliga anläggningar, utveckling av globenområdet, säkerhetsarbetet samt att hitta effektiviseringar i vårt arbete.

Stockholms stads Bostadsförmedling AB

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Resultatet för andra tertialet blev 9,3 mkr att jämföra med 17,6 mkr för motsvarande period föregående år.

Årsprognos

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster beräknas för hela 2010 uppgå till 7,6 mkr vilket är 3,6 mkr över avkastningskravet på 4,0 mkr. Utfallet föregående år var 23,5 mkr. Inga realisationsvinster/förluster beräknas uppstå.

Omsättningen beräknas uppgå till 83,2 mkr vilket är 5,9 mkr högre än budget. Föregående år uppgick omsättningen till 86,2 mkr.

Kostnaderna beräknas uppgå till 75,6 mkr vilket är 2,3 mkr högre än budget. Föregående år uppgick kostnaderna till 62,7 mkr.

Investeringarna beräknas uppgå till budgeterade 0,3 mkr, föregående år 0,1 mkr.

Årsprognosen visar att utfallet på intäktssidan hamnar 5,9 mkr över budget trots genomförd sänkning av köavgiften med 25 kr den 1 mars. I budgeten för 2010 beräknades antalet köande vid årets slut till 295 000 personer. Vid utgången av augusti månad var antalet personer i kön över 319 000. Det innebär att tidigare helårsprognos på 315 000 köande måste justeras uppåt. Prognosen för helåret är nu 335 000 personer i kön och detta medför ökade köavgiftsintäkter på 5,8 mkr.

Prognos för förmedlingsintäkterna ligger i enlighet med budget. Antalet förmedlade lägenheter till kön beräknas hamna på 11 000. Den 1 mars genomfördes en halvering av förmedlingsavgifterna. En uppjustering med 0,1 mkr har skett av ränteintäkterna då räntan på koncernkontot legat högre än vad som beräknades i budgeten.

Antalet anställda har under våren minskat i och med pensionsavgångar och tjänstledigheter som avslutats utan att personerna återgått till sina tjänster. Budgeten är lagd efter ett medeltal anställda (exklusive timanställda) på 72 och prognosen för helåret är 70. Löne- och lönebikostnader ligger nu vid tertial 2 under budget med ca 2 000 tkr.

Pensionskostnaderna å andra sidan ligger över budget med nästan motsvarande belopp. Främsta anledningen till detta är höga kompletterande inbetalningar för personer som närmar sig pension för att bolaget ska uppfylla utfästelserna enligt pensionsplanen KAP-KL. Personalkostnaderna för helåret beräknas hamna 500 tkr över budget.

Driftsättningen av de nya uppdragen i början av året samt efterföljande justeringar och kompletteringar i systemen har medfört ökade kostnader för datakonsulter jämfört med budget. Prognosen för helåret är att de hamnar 2 300 tkr över budget. Kostnaderna för upphandlad IT-drift ligger i enlighet med budget och detta gäller även prognosen för helåret.

Aktiviteter under första halvåret 2010 har riktats mot fastighetsägare och studenter och dessa målgrupper finns med även under hösten. Under hösten kommer seniorer utgöra en ny målgrupp med anledningen av den nya boendeformen trygghetsboende.

Bostadsförmedlingen har ansvar för utställningen Stockholm Bygger i Kulturhuset.

Kostnaderna för själva utställningen (lokaler, personal samt material i form av modell och datorer) samt de aktiviteter som är planerade kring utställningen i form av events och seminarier. Helårsprognosen för kostnaden för posten marknad beräknas hamna 500 tkr under budget beroende på att alla planerade aktiviteter i budgeten inte kommer att kunna genomföras.

Posten övriga kostnader innefattar övriga driftskostnader som t ex volymberoende kostnader, inhyrd personal, förbrukningskostnader och avskrivningar. Inga justeringar bedöms behövas av denna kostnadspost då avvikelser uppåt respektive nedåt jämfört med budget tar ut varandra.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Bolagets uppgift är att svara för reguljär bostadsförmedling, evakuering samt förmedling av förturslägenheter inklusive försöks- och träningslägenheter.

I början av 2010 startade bostadsförmedlingen förmedlingen för stadens bostadsbolags gemensamma internbyteskö och av studentlägenheter för Vaskronan AB, AB Svenska Bostäder m fl mindre fastighetsägare. Detta ökade såväl antalet lägenheter för förmedling som antalet kunder i bostadskön. På helårsbasis innebär dessa nya uppdrag 11 500 förmedlade lägenheter vilket är en ökning med drygt 2 000 lägenheter jämfört med rekordåret 2006. Antalet kunder i bostadskön bedöms öka jämfört med prognosen i budget. Orsaken till detta är i första hand en effekt av övertagandet av studentbostads-köerna från Vasakronan och Svenska Bostäder samt exponeringen för kunderna i intern-byteskön. Med nuvarande ökningstakt bedöms antalet kunder vid årets slut vara ca 335 000.

Bostadsförmedlingen har under de senaste åren arbetat intensivt för att klara av att möta den kraftigt ökade verksamhetsvolymen och samtidigt förbättra servicen till kunder och fastighetsägare. Under föregående år lades ett betydande arbete ner på att nå en så bra funktionalitet, såväl system- som rutinmässiga, för de två nya stora förmedlingsområdena, studentbostäder och de kommunala bostadsbolagens interbytesförmedling som möjligt. Detta parallellt med en ökande volym lägenheter för reguljär förmedling. Under första tertialet startades den faktiska förmedlingen inom de nya uppdragen. Detta genererade en högre belastning på såväl förmedlingens system som för bolagets kundtjänst vilket i sin tur lett till längre svars- och väntetider. Fokus har därför under tertial 2 legat på att kunna lösa dessa två konsekvenser. Ambitionen är att planerade och genomförda åtgärder kommer att visa en återgång till målsatta servicenivåer under tertial 3.

I övrigt har ambitionerna för 2010 kunnat upprätthållas vilket bl a innebär att:

- marknadsförings- och kundvårdsinsatser har genomförts mot fastighetsägare, också med fokus på mindre fastighetsägare och studentbostadsägare.
- analysarbetet har utvecklats som stöd för interna beslut och den utåtriktade kommunikationen mot såväl kunder i bostadskön som fastighetsägare.
- fortsatt regionalisering där bl a ett närmare samarbete inletts med Sigtunahem.

- genomfört kvalitetshöjande åtgärder i förtursverksamheten samt verkat för att målet om 100 försöks- och träningslägenheter inom det privata fastighetsbeståndet uppnås under året.
- fullfölja det under 2009 påbörjade processutvecklingsarbetet för att effektivisera och förbättra de interna arbetssätten och öka kundnytta.
- fortsatt utredning kring utveckling av de webbaserade tjänster som erbjuds kunderna och fastighetsägarna, bl a i form av förbättrad information om nyproduktion, nya betallösningar och mer integrerade system.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges mål/åtaganden

Bolagets samlade resultat visas i Stadshus AB:s uppföljningssystem ILS. Hittills har de åtaganden, som bostadsförmedlingen gjort för att uppfylla kommunfullmäktiges mål, i huvudsak kunnat uppfyllas.

Stockholms Hamn AB

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

I budget och prognos 2 är siffrorna för Stuveriet ej medtagna. Totalt beräknas koncernens omsättning enligt prognos 2 uppgå till 631,1 Mkr. Det är ungefär 26 Mkr högre omsättning än jämförbar budget och jämförbara siffror för 2009. Omsättningsökningen är relaterad till högre hamnavgifter, högre hyresintäkter och ökad utdebitering av servicetjänster så som t.ex. elkostnader. Godsintäkterna beräknas öka medan passageraravgifterna i princip ligger på samma nivå som 2009. Antalet passagerare ligger antalsmässigt fortsatt på en historiskt bra nivå. På kryssningssidan är omsättningen oförändrad i förhållande till budget.

Vakansgraden inom fastighetsverksamheten fortsätter att minska. I prognosen är totala intäkterna 8 Mkr högre än budget.

Resultatet efter finansiella poster är beräknat till 51,1 Mkr. Det är 7,1 Mkr bättre än budget. Till detta tillkommer reavinsten för avyttringen av Stockholm Stuveri och Bemanning AB på 3,6 Mkr.

Omsättningsökningen påverkar också driftkostnaderna till viss del. Utöver detta finns det några enstaka kostnadsposter som bör kommenteras. Utöver budget är det ökade kostnader för snöröjning på 7 Mkr, i två försäkringsärenden finns reserverat 3,5 Mkr som en riskkostnad. Jämfört med budget är det ökade försäkringspremiekostnader för ett förbättrat försäkringsskydd på 1,5 Mkr. Till sist så i samband med Love Stockholm 2010 finns kostnader för Hamnens del i evenemanget på cirka 4 Mkr.

De totala investeringarna under 2009 uppgick till 250,2 Mkr. I budgeten för 2010 planerades investeringar för 597,0 Mkr och i den nya prognosen är beloppet reviderat till 444,4 Mkr.

En lägre investeringsnivå innebär lägre utnyttjad checkkredit vilket påverkar finansnettot positivt. Prognostiserad checkräkningsskuld per 31/12 är 1 061 Mkr. Att jämföra med budget på 1 265 Mkr.

I Hamnens offensiva miljöarbete ställs också krav på fordonsparken. Under 2010 fortsätter Hamnen att byta ut de resterande bilarna till miljöklassade fordon. Fordonen kommer också utrustas med ISA (intelligent stöd för anpassning av hastigheten) och alkoholås.

Medelantalet anställda i koncernen beräknas uppgå till 150 personer för 2010. Med jämförbara siffror följer personalantalet ursprunglig budget.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Under 2010 verkställdes avyttringen av Stockholm Stuveri och Bemanning AB. Det dotterbolag till Stockholms Hamn AB där stuveriverksamheten i Stockholm bedrivits. För koncernen har detta resultatmässigt inneburit en reavinst på 3,6 Mkr. För 2010 har stuveriverksamheten dock haft ett budgeterat resultat på 2,5 Mkr och en budgeterad omsättning på 55 Mkr.

Under 2010 ser vi i volymutvecklingen på godssidan en återhämtning. Godsvolymnerna ökar och antalet passagerare inom den reguljära färjetrafiken ligger i stort sett på samma nivå som under rekordåret 2009. Omsättningen speglar naturligtvis mycket den positiva konjunkturutvecklingen i Sverige.

Godset på den reguljära linjetrafiken har under perioden ökat med 20 procent jämfört med första halvåret 2009. Trots en kraftig ökning är volymerna fortfarande lägre än 2008. Den största volymökningen sker i Kapellskär, i procent är ökningen 22 procent.

På hyressidan fortsätter vakansgraden att sjunka. Under 2010 slutförs totalrenoveringen av Stora Tullhuset. Något som kommer att påverka hyresomsättningen positivt.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges mål

Följande indikatorer för tertial 2 har rapporterats in i ILS.

	P2/(utfall)	Årsmål
- Andel miljöbilar i Stockholms Hamns vagnpark	77 %	100 %
- Resultat efter finansnetto	54,7 Mkr	46,5 Mkr
- Avvikelse investeringsbudget	444 Mkr	597 Mkr
- Antal tillhandahållna praktikplatser	6 st	6 st
- Totala intäkter	631 Mkr	661 Mkr

Kommentar

Här kommenteras det som inte kommer fram i texten ovan. Det återstår endast 5 fordon som ännu inte är miljöbilar. Under september har en beställning lagts på 5 biogasfordon (2 lätta lastbilar och 3 personbilar). Leveranstiden är ca 6 månader. I och med det har Stockholms Hamn uppnått målet.

Stockholm Vatten AB

Koncernens prognos omfattar Stockholm Vatten AB och Stockholm Vatten VA AB. Stockholm Vatten Utveckling AB har sålts till externa köpare per 2010-08-31. I budgeten för 2010 antogs Stockholm Vatten Utveckling AB ingå i koncernen hela verksamhetsåret, medan utfall och prognos 2 speglar det faktiska förhållandet – Stockholm Vatten Utveckling AB ingår i koncernen för perioden 2010-01-01--2010-08-31. Förändringen påverkar samtliga jämförelser med budget avseende intäkter, kostnader och resultat.

I prognos 2 redovisas det koncernmässiga realisationsresultatet vid försäljningen av aktier i dotterbolag inklusive koncernmässigt realisationsresultat på försäljningen av anläggningstillgångar.

I budgeten för 2010 beaktades inte tillkommande kostnader för förberedelserna inför övergången till GS-IT, på grund av osäkerhet vad gällde omfattningen av arbetsinsatsen. I prognos 2 2010 redovisas den beräknade kostnaden för detta som jämförelsestörande. Som jämförelsestörande post redovisas också transaktionskostnader hänförliga till omstrukturering och separation inför försäljningen av dotterbolaget.

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Koncernens resultat efter finansnetto exklusive realisationsresultat och jämförelsestörande poster uppgår efter andra tertiet till 34,5 MSEK. Budgeterat resultat för perioden uppgår till 18,1 MSEK. Avvikelsen förklaras av att årsbudget fördelas linjärt och detta inte överensstämmer med hur verksamhetens intäkter och kostnader faktiskt genereras under året.

Resultat

Prognos 2 för 2010 visar ett resultat efter finansnetto exklusive realisationsresultat och jämförelsestörande poster på 15,5 MSEK. I budget för 2010 antogs resultat efter finansnetto till 27,1 MSEK och Stadshus AB:s resultatkrav uppgår till 35,0 MSEK.

Den koncernmässiga realisationsvinsten avseende försäljningen av aktier i dotterbolag 2010 och det koncernmässiga realisationsresultatet på försäljningen av anläggningstillgångar beräknas netto uppgå till 42,3 MSEK.

I prognosen redovisar koncernen jämförelsestörande kostnader om 13,2 MSEK avseende transaktionskostnader hänförliga till omstrukturering och separation inför försäljningen av dotterbolaget samt förberedelsearbetet inför övergången till GS-IT. Prognostiserat resultat inklusive realisationsresultat och jämförelsestörande poster beräknas till 44,6 MSEK.

2009 uppgick resultat efter finansnetto, exklusive realisationsresultat och jämförelsestörande poster, till 39,3 MSEK. Realisationsförlusten 2009 uppgick till 1,8 MSEK och försäkran av pensionsåtagandet underskred reserverade medel med 26,5 MSEK. Resultat inklusive realisationsförlust och jämförelsestörande poster uppgick till 64,0 MSEK.

Kostnader

Koncernens externa rörelsekostnader exklusive avskrivningar och jämförelsestörande poster, beräknas uppgå till 738,9 MSEK vilket är 16,5 MSEK lägre än budget. Skillnaden förklaras i huvudsak av lägre kostnader i Stockholm Vatten Utveckling AB som i budgeten antogs ingå hela året.

2009 uppgick de externa kostnaderna till 724,2 MSEK (exklusive jämförelsestörande poster).

Andelen administrativa och indirekta kostnader bedöms i prognos 2 vara oförändrad jämfört med budget, liksom antalet anställda.

Avskrivningskostnaden bedöms uppgå till 215,1 vilket är en ökning med 8,1 MSEK jämfört med budget. Förändringen är en kombination av en minskning beroende på justeringen för försäljningen av Stockholm Vatten Utveckling AB och en ökning på grund av ökad aktivering

av pågående nyinvesteringar. Jämfört med 2009 bedöms avskrivningskostnaden öka med 12,9 MSEK.

Intäkter

Koncernens externa intäkter bedöms i prognos 2 uppgå till 1125,8 MSEK vilket är 35,1 MSEK lägre än budget. 19,4 MSEK av intäktsminskningen är en effekt av justering för försäljningen av Stockholm Vatten Utveckling AB. VA-avgifter från Stockholm och Huddinge bedöms i prognos 2 öka med 1,0 MSEK jämfört med budget medan avgifter från grannkommuner antas minska med 1,2 MSEK. Anläggningsavgifterna bedöms minska med 4,2 MSEK och för flera övriga intäktsslag antas en minskning jämfört med budget. 2009 uppgick intäkterna till 1108,1 MSEK..

Investeringar

Den totala investeringsutgiften för koncernen beräknas i prognos 2 till 688,6 MSEK vilket är 8,4 MSEK lägre än budget. Vissa omdisponeringar av investeringsmedel har gjorts mellan olika grupper av investeringar och mellan koncernens bolag. 2009 uppgick investeringarna till 591,5 MSEK.

Finansiella kostnader och intäkter

Finansiellt netto beräknas i prognos 2 uppgå till 209,8 MSEK vilket är 8,0 MSEK lägre än budget. Minskningen beror på ändrade ränteantaganden från stadens enhet för finansstrategi. 2009 uppgick finansnetto till 191,3 MSEK.

Slutsatser

Prognos 2 för 2010 visar att Stockholm Vattenkoncernen inte når upp till moderbolagets resultatkrav om 35 MSEK efter finansnetto.

Koncernens budgeterade resultat efter finansnetto uppgick för 2010 till 27,0 MSEK, i prognos 2 antas ett resultat efter finansnetto, exklusive realisationsresultat och jämförelsestörande poster, om 15,5 MSEK. De största enskilda avvikelserna är:

- resultatjustering för försäljning av Stockholm Vatten Utveckling AB (-3,5 MSEK)
- ökade avskrivningskostnader (-8,1 MSEK))
- minskad finansiell nettokostnad (+8,0 MSEK)

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Genom försäljningen av Stockholm Vatten Utveckling AB har den sista av de mer genomgripande förändringarna av Stockholm Vatten-koncernen genomförts. Förändringsarbetet som startade 2007 har, i enlighet med ägardirektiven, medfört strikt fokus på kärnverksamheten, ökad effektivitet och minskad personalstyrka. VA-taxan har hållits oförändrad under perioden och de externa kostnaderna har minskat från 889,1 MSEK 2007 till 738,9 MSEK 2010 (prognos 2).

Bolaget kan på sikt påverkas av ändringar i klimatet – effekterna av förändrat klimat beror på vad förändringen innebär, t ex kan kallare vintrar förorsaka 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

Arbetet 2010 bedrivs i enlighet med ägardirektiven.

AB Stokab

Analys av den ekonomiska prognosen och verksamhetsförändringar

Resultatet efter finansnetto beräknas uppgå till 162 mnkr vilket är 9 mnkr högre än budget och 13 mnkr högre än föregående år.

Rörelsens totala intäkter beräknas uppgå till 622 mnkr vilket är 14 mnkr högre än budget och 58 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 2009 får full intäktseffekt under 2010.

Rörelsens kostnader beräknas uppgå till 427 mnkr vilket är 15 mnkr högre än budget och 45 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 – 33 mnkr vilket är 10 mnkr lägre än budget och lika med föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av ett lägre upplåningsbehov och en lägre snittränta.

Investeringarna beräknas uppgå till 363 mnkr vilket är lika med budget och 34 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 processförbättring fortsätter. Bolagets samtliga huvudprocesser är nu genomlysta och rutinförändringar genomförs kontinuerligt.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges mål/åtaganden

Stokab har i ILS 2010 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 2010.

Stockholms Stadsteater AB

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Resultatet för andra tertialen 2010 är 10,3 mkr bättre än budget, men 9 mkr sämre än föregående år. Resultatförsämringen jämfört med samma period 2009 beror delvis på minskade biljettintäkter med 4,7 mkr, främst p.g.a. ett minskat antal föreställningar då Klarascenen varit stängd för ombyggnad. Scenerna Lagret och Akvariet används numera av den nu självständiga teatern Unga Klara AB. Den nya barn och ungdomsverksamheten i Skärholmen öppnade i mitten av mars månad. Andelen barn och ungdom i publiken är bättre än föregående år och därför har snittpriset per biljett minskat något. Resterande resultatförsämring beror på ökade kostnader för pension till Statens Pensionsverk som omtolkat bestämmelser för debitering av pensionskostnad retroaktivt.

Årsprognosen

Kostnaderna beräknas uppgå till 324,1 mkr, en minskning i förhållande till föregående år med 10,2 mkr, främst beroende på minskade personalkostnader då Stadsteatern inte längre anställer lärare för Scengymnasiet. Sedan den 1 februari 2010 har Stadsteatern ett nytt samarbetsavtal med Utbildningsförvaltningen, vilket innebär att Stadsteatern inte längre ansvarar för undervisningen i karaktärsämnen. Även gästspelskostnader, marknadsföringskostnader och upphovsrättsliga kostnader beräknas vara lägre än föregående år, medan produktionskostnaderna ökar. Vattenskadan på Stora scenen leder till ökade kostnader, vilka dock täcks av försäkringsersättningar. Den, under vintern avslutade lokala förhandlingen avseende lönerevision per 1 juli 2009 innebar för Stadsteaterns del en prioritering av konstnärlig personal. Tidigare år, 2007 och 2008 har man i det centrala avtalet prioriterat på teknisk, respektive administrativ personal. För närvarande pågår centrala förhandlingar avseende avtal fr.o.m. 1 juli 2010 mellan Svensk Scenkonst och Teaterförbundet. Vi har räknat med högre kostnader för SPV-pensioner eftersom kostnaden för timanställd personal ökar.

Intäkterna beräknas uppgå till 114,1 mkr, en minskning i förhållande till föregående år med 10,2 mkr, främst beroende på att Stadsteatern inte längre anställer lärare för Scengymnasiet och därför inte heller ersätts för denna kostnad. Biljettintäkterna beräknas bli lägre än föregående år, beroende på ett lägre antal föreställningar, se ovan. Verksamhetsbidraget från Statens Kulturråd är något högre än föregående års bidrag. Dessutom ersätts Stadsteatern under 2010 från försäkringsbolaget avseende kostnader i samband med vattenskada på Stora scenen i december 2009.

Finansnettot beräknas bli -5 mkr, vilket är 0,5 mkr sämre än föregående år, vilket dels beror på ett förväntat sämre ränteläge samtidigt som Stadsteaterns nyttjar en större del av checkkrediten. Dessutom debiteras räntekostnader på den retroaktiva avgiften till Statens Pensionsverk.

Investeringarna beräknas uppgå till 10 mkr, vilket är 2,2 mkr mer än föregående år.

Resultatet efter finansnetto beräknas uppgå till -210 mkr, vilket är i enlighet med det fastställda kravet för 2010.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Stockholms Stadsteater är för närvarande Skandinavians mest framgångsrika teater. Medan många teatrar i Sverige, liksom även i våra grannländer, har svårt att fylla sina salonger, har Stadsteatern sedan 2003 haft en beläggning på över 85 %. Beläggningen – 86,9 % - under årets första åtta månader är, liksom tendensen i försäljningen under resten av året, god.

Under 2010 har Stadsteatern genomfört en omfattande organisationsförändring. Organisationen är nu mer tydligt fokuserad på föreställningsverksamheten – uppdelad på scener under ledning av verkställande producenter där man arbetar i arbetsteam med produktions- och föreställningsteknisk personal i samverkan med tydlig ledning och gränsöverskridande arbetsuppgifter. En ny tjänst – biträdande teaterchef – har inrättats, som tillsammans med produktionschef och ateljéteknisk chef ansvarar för framtagning och genomförande av föreställningar. Dessutom har nya samrådsforum bildats för att minska kommunikationsvägarna, öka de anställdas delaktighet och göra ledarskapet tydligare.

Under vintern/våren 2010 genomfördes en omfattande ombyggnation av Klarascenen. Ventilationen, som länge varit ett problem, åtgärdades, tillgängligheten för rullstolsbundna förbättrades och antalet publikplatser ökades från 230 till 303. Investeringen i den nya Klarascenen erlaggs genom ökad hyra i 20 år, en kostnadsökning som det ökade antalet publikplatser ska balansera. I samband med invigningen av den nyrenoverade scenen, öppnades även en ny publikfoajé i anslutning till publikingången mot Drottninggatan.

Även Stora scenen har under sommaren 2010 fått ett ansiktslyft. Som en del av Stadsteaterns 50-års jubileum har stolarna i salongen bytts ut. Ett nytt hyresavtal med Djurgårdsförvaltningen avseende Parkteaterns lokaler vid Galärvarvet har undertecknats. Parkteatern flyttar under september månad ut från de tidigare lokalerna och flyttar i april 2011 in i nya, mindre lokaler på andra sidan Galärparken. Dessa byggs för närvarande om för att passa Parkteaterns behov.

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.

Stora scenens biljettintäkter motsvarar hittills i år 71,2 % av teaterns samlade biljettintäkter. Parkteatern är, med sina produktioner i Stockholms parker, ett utmärkt sätt att nå nya publikgrupper som sedan kan finna vägen till scenerna vid Sergels Torg. Även verksamheten i Skärholmen, som öppnat under ny konstnärlig ledning, är mycket lättillgänglig för nya publikgrupper, framför allt barn och ungdom i närområdet.

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. Det har möjliggjort en ökad rörlighet i produktionsprocessen, vilket effektiviserat verksamheten. Ett mått på effektiviteten är att det 2004 krävdes 14 årsverken per nyproduktion, medan det 2009 räckte med 11 årsverken. Stadsteatern har idag 2/3-delar tillsvidareanställd personal och 1/3-del rörliga tjänster, bland den konstnärliga personalen är relationen 1/3-del tillsvidare och 2/3-delar rörliga tjänster.

Stadsteaterns anslutning till Stockholms stads gemensamma IT-organisation, GS-IT, har varit planerad till augusti 2010. I samband med projektstarten i februari 2010 stod det dock klart att anslutningen är mer komplicerad än vad man tidigare trott. Tillsammans med projektledningen från Stadsledningskontoret och Volvo IT har därför beslutats att skjuta upp anslutningen till juli 2011.

Ett inriktningsmål för Stockholms Stad är att samtliga stadens bilar ska vara miljöklassade. Stadsteatern har två leasade bilar, varav den ena, som används av Parkteatern, är en miljöbil. Den andra, en lastbil för teaterns transporter, är inte miljöklassad. Det finns idag ingen miljöbil med tillräcklig lastkapacitet och övrig prestanda. Det är vår förhoppning att det kommer att finnas en sådan när det nuvarande leasingavtalet löper ut 2012-09-05.

Stockholms Stadsteater närmar sig nu sin 50-årsdag, den 21 oktober 2010 är det 50 år sedan dåvarande finansborgarrådet Hjalmar Mehr i sin programförklaring skrev att "spelet kan börja".

En ny modell för statens stöd till regional kulturverksamhet

I det delbetänkande till Kultursamverkansutredningen som lagts fram av Chris Heister, *Spela samman – en ny modell för statens stöd till regional kulturverksamhet*, är ambitionen att ge mer makt över hur pengar till kulturen ska fördelas till regionerna. En proposition lär komma i samband med höstens budgetproposition.

Se vidare uppdatering i ILS avseende uppföljning av mål för verksamheten 2010.

Stockholm Business Region AB

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Koncernens resultat efter finansnetto uppgår till 20,0 mnkr per den 31 augusti vilket är 3,2 mnkr högre jämfört med föregående år.

Intäkterna uppgår till 173 mnkr för perioden vilket är 5,2 mnkr högre jämfört med föregående år.

Kostnaderna uppgår till 155 mnkr för perioden vilket är 1,9 mnkr högre jämfört med föregående år. Personalkostnaderna uppgår till 34,3 mnkr vilket är 1,5 mnkr lägre jämfört med föregående år och antal anställda är oförändrat på antal 72.

Resultatet av finansiella intäkter och kostnader uppgår till 2,0 mnkr för perioden vilket är 0,2 mnkr lägre 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 217,5 mnkr vilket är en ökning med 1,6 mnkr i förhållande till budget för året.

Kostnaderna beräknas till 220,4 mnkr vilket är en ökning med 1,6 mnkr i förhållande till budget för året. Omslutningsförändringen är hänförlig till ökade antal samarbetspartners.

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

Resultatet av investeringar beräknas till 3,3 mnkr vilket är 2,2 mnkr högre budget. Avvikelsen är hänförlig till anskaffning av ny teknisk utrustning till turistbyråns nya lokaler på Vasagatan där investeringarna avser att öka exponeringen av Stockholm gentemot besökarna.

Sammanfattning av marknadsläge

Stockholmskonjunkturen

Under första kvartalet 2010 ökade lönesumman med 1,3 procent i Stockholms län och 1,2 procent i Stockholms stad jämfört med föregående kvartal, säsongrensat och uppräknat till årstakt. Tillväxttakten vände därmed upp något i länet medan den minskade i staden. Företagandet fortsatte också upp med fler nya företag och färre konkurser. Under andra kvartalet 2010 ökade antalet nyregistrerade företag med 26 procent i länet och 28 procent i staden jämfört med samma kvartal 2009. Antal företagskonkurser minskade samtidigt med 11 procent i länet och 13 procent i staden. Försäljningen i privat sektor visade också på en god utveckling. Omsättningen i länet ökade med 11 procent under första kvartalet 2010 jämfört med föregående kvartal, säsongrensat och uppräknat till årstakt. Tillväxttakten i länet har därmed närmast dubblats varje kvartal de senaste fyra kvartalen.

Arbetsmarknaden har också fortsatt att stärkas i Stockholm. Under första kvartalet 2010 ökade antalet sysselsatta invånare i Stockholms län med 11 800 personer eller 1,1 procent jämfört med samma kvartal 2009. I Stockholms stad ökade antalet sysselsatta personer med 12 900 eller 2,9 procent. De branscher som ökade antalet anställda mest i länet var vård och omsorg, hotell och restaurang samt företagstjänster. Under andra kvartalet 2010 ökade också antalet nyanmälda platser på länets och stadens arbetsförmedlingar (+33 %) samtidigt som antalet varslade personer minskade med över 60 procent. Under första kvartalet 2010 var 4,1 procent öppet arbetslösa i länet och 4,3 procent i staden. Det är 0,9 procentenheter högre jämfört med samma period 2009, men en dämpning av utvecklingen mot tidigare kvartal.

Besöksnäringen

I juni ökade de kommersiella övernattningarna med 3 procent i Stockholms län medan de minskade med 1 procent i Stockholms stad. Stockholms län var ett av endast fyra län i riket med en positiv utveckling under månaden. Svenska besökares övernattningar ökade med 2 procent i länet medan de minskade med 1 procent i staden. För utomeuropeiska besökarna steg gästnätterna med 12 procent i länet och 6 procent i staden. Däremot sjönk övernattningar från såväl nordiska besökare som gäster från övriga Europa med 2 procent. Antalet hotellrum som hyrdes ut till privatresenärer ökade med 4 procent i länet men låg på oförändrad nivå i staden jämfört med samma månad 2009. Affärsbokningarna ökade med 7 procent i länet och 6 procent i staden.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Det årliga Stockholmsmötet genomfördes i Stadshuset där näringslivet och politiken träffades för att diskutera och lyfta de viktigaste frågorna framöver. Temat för årets möte var Vision 2030 - ett näringsliv i världsklass. Inför mötet hade en undersökning genomförts där

Stockholms företagare ombetts ranka de viktigaste framtidsfrågorna. I topp hamnade regler för företagande och tillväxt för nya entreprenörer.

Den 10 -13 juni ansvarade Stockholm Business Region Development för Stockholms stads deltagande på World Expo i Shanghai. Världsutställningen pågår mellan den 1 maj och den 31 oktober 2010 och antal besökare beräknas till cirka 70 miljoner människor. Stockholms satsning i den svenska paviljongens seminarieavdelning planerades och genomfördes tillsammans med partners inom akademien, näringslivet, statliga bolag och andra kommuner. Under tre dagar deltog alumni studenter och kinesiska företag inom området cleantech i aktiviteterna i Stockholmsdagarna. Konstnären Michael Genberg som tidigare haft en röd stuga på Ericsson Globe följde med Stockholms delegation till Shanghai för att presentera sin idé om att sätta en röd stuga på månen. Resultatet blev ett antal spalter i bland annat Shanghai Daily om svenskarnas innovationsförmåga.

Tillsammans med SLK och Kulturförvaltningen fick Stockholm Business Region i uppdrag att sköta PR- och kommunikationsaktiviteterna i samband med stadens fest inför kronprinsessans bröllop den 19 juni. Evenemanget som fick namnet, Love Stockholm 2010, pågick under två veckor och lockade såväl stockholmare som besökare och ett stort antal journalister. Ett av uppdragen var även att visa de internationella journalisterna hela bredden av vad staden har att erbjuda som besöks- och investeringsplats i syfte att positionera Stockholm som Skandinaviens huvudstad utifrån vision 2030. Två näringslivsseminarier och flera båtturer arrangerades för de utländska korrespondenterna och flera mottagningar hölls, bland annat på Ostindienfararen Götheborg och i Swedvias paviljong med flera hundra inbjudna gäster från näringslivet.

Under andra tertialet besökte många tv-bolag Stockholm, däribland de tre största ryska tv-kanalerna med vardera över 300 miljoner tittare. Tyska ZDF var här för en längre dokumentär samt för reportage i samband med den 7 timmar långa tv-sändningen av kronprinsessbröllopet som sågs av 7 miljoner tyskar. I tillägg gjorde CNN tre längre reportage, bland annat om Love Stockholm 2010.

I de rankinglistor över världens mest frekventerade kongresstäder 2009 som publicerades under våren placerade sig Stockholm på 7:e plats på både ICCA:s (International Congress & Convention Association) och UIA:s (Union of International Associations) listor, vilket är det samlat bästa resultatet på många år.

Under maj månad stod Stockholm, tillsammans med Visit Sweden, värd för Swedish Workshop där 113 researrangörer från företag i Europa, Kina, Japan, Ryssland och USA deltog, och cirka 2000 möten genomfördes mellan researrangörerna och representanter från besöksnäringen. Stockholm representerades av 36 företag.

Inom projektet Stockholm Gay & Lesbian Network har en ny blogg startats och nya Stockholmsguider tagits fram. Bland annat lanserades nyligen helt nya resmålsguider på webben med tips och inspiration kring Stockholm som destination ur regnbågsperspektiv.

Övrig rapportering sker i ILS-web.

S:t Erik Markutveckling AB

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Resultatet efter finansnetto per 2010-08-31 uppgick till 7,2 mnkr. Helårsprognosen 2010 beräknas till -2,2 mnkr, vilket är bättre än såväl budget som kommunfullmäktiges resultatkrav 2010, vilka uppgår till -5 mnkr.

Periodens investeringar uppgick till 162 mnkr, och prognostiseras uppgå till 163 mnkr för helåret. Periodens investeringar består av förvärv av fastigheten Stockholm Kylhuset 15.

Omsättningen för perioden uppgick till 68 mnkr, och den prognostiserade omsättningen för år 2010 beräknas uppgå till 104 mnkr, varav den absolut största delen är hänförlig till Fastighets AB G-mästaren. Prognosen överstiger budget med 19 mnkr, vilket främst är en följd av den förvärvade fastigheten Stockholm Kylhuset 15.

Rörelsens kostnader inkl avskrivningar uppskattas till 83 mnkr för helåret. Avvikelsen mot helårsbudget (68 mnkr) beror främst på förvärvad fastighet.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

I Fastighets AB G-mästaren är 89 % av uthyrningsbar yta uthyrd. Uthyrningsarbetet avseende kvarvarande ytor är en prioriterad fråga och pågår aktivt. Fastighets AB Runda Huset äger två fastigheter, Södra Torn 1 samt nyligen förvärvade Stockholm Kylhuset 15. I Fastighets AB Runda Huset är ca 85 % av fastigheternas lokaler uthyrda. Under december 2009 förvärvades tre tomträtter i Slakthusområdet genom två bolagsförvärv med uthyrningsgrad mellan 75-100%. Stockholm Norra Station AB är vilande.

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. Verksamheten har under perioden bedrivits planenligt. Bolaget har under perioden tagit fram ett förslag till långsiktig fastighetsutvecklingsplan för fastigheterna i Ulvsunda, i enlighet med kommunfullmäktiges ägardirektiv. Kommunfullmäktiges resultatkrav om -5 mnkr bedöms uppnås, då prognos 2 för år 2010 beräknas till -2,2 mnkr.

S:t Erik Försäkrings AB

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Resultatet efter finansnetto uppgår till 26 mkr, vilket är 25 högre än budget för helår som är 1 mkr. Resultatet jämfört med samma period föregående år är 9 mkr högre. Det beror på ett skaderesultat som är 10 mkr lägre än samma period föregående år.

Finansnetto uppgår till 6,7 mkr.

Administrativa kostnader är 0,4 mkr högre jämfört med föregående år grund av ökade kostnader vid implementering av RISK-systemet.

Inga större investeringar har gjorts under perioden.

De finansiella intäkterna uppgår till 6,7 mkr, vilket är något högre jämfört med samma period föregående år.

Årsprognosen beräknas som tidigare rapporteras att uppgå till 1 mkr.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Ett ökat antal aktörer har medfört att konkurrensen hårdnat inom svensk försäkringsmarknad. Det innebär en ökad prispress på både direkt- och återförsäkringspremierna.

Återförsäkringsbolagen internationellt har för närvarande en stabil ekonomi, vilket inneburit att flera bolag har fått förbättrad kreditvärdering under året. Det gör att S:t Erik Försäkrings motpartsrisk minskar.

S:t Erik Försäkrings egen organisation bygger på att det är få medarbetare, men som har kvalificerad branschkunskap. Externa leverantörer upphandlas för bland annat funktionerna skadereglering och riskingenjörstjänster. Inga verksamhetsförändringar planeras.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Kommunfullmäktiges inriktningsmål och ägardirektiv har uppfyllts och rapporterats i ILS.

S:t Erik Livförsäkring AB

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

S:t Erik Liv har under 2009 slutfört försäkringen av dotterbolagens skuldförda pensionsåtaganden. Under 2010 har därför verksamheten i S:t Erik Liv övergått till att fortlöpande försäkra innevarande års pensionsåtaganden. Det har medfört att omsättningen i jämförelse med föregående år i har sjunkit från 809 mnkr till 38 mnkr under motsvarande period 2010 i tertiärrapporten.

Bolaget redovisar ett resultat om -94 miljoner kronor i tertiärrapport 2. Det är en försämring med sammanlagt 377 mnkr i jämförelse med föregående års resultat i T2. Av det negativa resultatet är 230 mnkr en direkt effekt av att omsättningen har sjunkit beroende på att koncernens skuldförda pensionsåtaganden nu är försäkrade. Resterande resultatförsämring beror i huvudsak på ett försämrat finansiellt resultat jämfört med budget.

Livbolagets tillgångsportfolio ska harmonisera med värdet på pensionsåtagandet. Lägre inflationsförväntningar på den svenska obligationsmarknaden har dock gjort att värdet på bolagets obligationsportfolio inte följer 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 tertiäl har de långa obligationsräntorna fallit kraftigt. Dessutom har inflationsförväntningarna i marknaden sjunkit från 2,06 % till 1,42 %. I förhållande till Riksbankens långsiktiga inflationsmål om 2 % är sänkningen omfattande. Skillnaden i inflationsförväntningar förklarar hela livbolagets resultatförsämring om 133 miljoner kronor jämfört med ursprunglig 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.

Från september 2008 till maj 2009, under den globala finanskrisen, uppstod samma fenomen med mycket låga inflationsförväntningar och negativa resultatpåverkan på de svenska livförsäkringsbolagen. Läget normaliserades under 2009 för att åter igen uppstå under 2010. Denna gång förklaras nedgången av förväntningar om en sämre återhämtning i USA:s och de europeiska ländernas ekonomier.

Under årets två första tertial har S:t Erik Livs solvensgrad har sjunkit från 134,2 % till 123,1 %. På nuvarande nivå har bolaget fortsatt en mycket god solvens i förhållande till sina åtaganden och riskprofil. Huvuddelen av bolagets tillgångar är placerade i svenska realränteobligationer. Enbart 20 % av tillgångarna är placerade i aktier.

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 97 miljoner kronor. I resultatet ingår inflationsjustering av pensionsåtagandet till 2011 års nivå.

Årsomsättningen revideras upp från budgeterat 33,1 miljoner kronor till 51,1 miljoner kronor på grund av ett ökat antal försäkrade avtalspensioneringar jämfört med vad som budgeterats.

Bolagets administrativa kostnader förväntas bli oförändrade jämfört med ursprunglig budget.

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.

Stockholms Stads Utrednings- och Statistikkontor AB

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Verksamhetsåret 2010 är bolagets tredje. De ramavtal som är resultatet av stadens upphandling på de tjänsteområden som bolagets verksamhet omfattar, är nu inne på sitt andra år och löper till och med 2011, med möjlighet till två års förlängning.

Per den 31 augusti 2010 finns en uppdragsstock som värderas till cirka 35 mnkr för helåret (31 mnkr per T1). De externa uppdragen, d v s från aktörer utom Stockholms stad och dess bolag, uppgår till cirka 3,4 mnkr (2009 cirka 3,9 mnkr på helåret), vilket innebär att förvaltningar och bolag inom Stockholms stad fortsatt gemensamt svarar för cirka 90 % av uppdragsvolymen.

För helåret 2010 prognostiseras en omsättning om 37,5 mnkr, en minskning i förhållande till budgeterade 39 mnkr. Minskningen har sin grund framför allt i ett sent besked att staden skjuter upp medarbetarundersökningen till nästa år, ett omfattande uppdrag som fanns inplanerat under hösten. Ytterligare en påverkande faktor är att GS IT tagit omfattande kapacitet i anspråk.

Personalkostnaderna är den enskilt största posten och prognostiseras till 21,7 mnkr (utfall 2009 21,9 mnkr). vilket är något lägre än budgeterade 22 mnkr. Antalet anställda uppgår per den sista augusti till 33 (33). Årets löneförhandling har ännu inte slutförts.

På kostnadssidan minskar kostnaden för verksamhetslokalerna medan övergången till ny IT-miljö innebär vissa extra kostnader i verksamheten. Från den 1 juli 2010 har lokalerna minskats till cirka hälften, vilket på årsbasis medför en sänkning av hyreskostnaden med cirka 1,9 mnkr. För 2010 sänks lokalkostnaden för andra halvåret med 0,9 mnkr jämfört med föregående år. Lokalkostnaden för helåret prognostiseras därmed till cirka 3 mnkr. Bolaget bedöms inte genomföra några omfattande investeringar. Avskrivningarna beräknas till 0,56 mnkr (2009 0,741 mnkr).

Per det andra tertialet 2010 uppgår resultatet till 2,6 mnkr (2,3 mnkr), med en omsättning om 24 mnkr (24,270 mnkr) inklusive upparbetat ej fakturerat.

Rörelsekostnaderna beräknas - efter anpassning till den prognostiserade omsättningen - för helåret till 33,5 mnkr (budget 35 mnkr). Det innebär att bedömningen i budget om ett beräknat resultat för helåret efter finansiella poster om 4 mnkr kvarstår.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

USK är och ska huvudsakligen vara stadens resurs, och huvuddelen av omsättningen härrör från uppdrag inom staden. USK är enligt ramavtal med flertalet av Stockholms stads förvaltningar och bolag, ensam leverantör av statistik- och prognostjänster. På två andra ramavtalsområden – utredning och undersökning – är USK en leverantör av tre, och avrop sker i konkurrens. Den helt övervägande delen av uppdragen kommer från förvaltningar och bolag som omfattas av tecknade ramavtal med Stockholms stad. Största kund är stadsledningskontoret med ett treårigt avropsavtal för statistik- och prognostjänster. Statistik- och prognostjänster svarar hittills för nära tre fjärdedelar av uppdragsvolymen, medan undersökning i princip svarar för resterande.

Inom statistik och prognos är konkurrensen på det kommunala området relativt begränsad, medan stora aktörer som SCB övergripande är en stark konkurrent. Inom område undersökning är konkurrensen omfattande såväl inom som utom ramavtalen. Inom ramavtalen har i år hittills avropats uppdrag till ett sammanlagt värde av knappt 2,3 mnkr - till helt övervägande del undersökningssuppdrag - varav USK vunnit knappt 0,3 mnkr medan Markör tagit den största volymen med 1,4 mnkr. Priskonkurrensen på undersökningssidan är mycket hård. Vi utvärderar fortlöpande för att vidareutveckla arbetsmetoder, teknikstöd och leverans, och ha en konkurrenskraftig prissättning.

De externa uppdragen är av motsvarande inriktning och omfattning som tidigare år, huvudsakligen resursfördelning, prognoser och undersökningssuppdrag till framför allt offentliga aktörer.

Planeringen för höstens verksamhet påverkas starkt av stadens beslut att skjuta upp den stadsövergripande medarbetarundersökningen, ett stort och personalintensivt uppdrag. Enskilda bolag och förvaltningar har nu möjlighet att avropa undersökningen. Vidare intensifieras insatserna och kontakterna för att ackvirera nya uppdrag. Marknadsaktiviteterna är – förutom utveckling av relationen med befintliga kunder - inriktade på paketering och erbjudande av produkter inom NKI och NMI, resursfördelning, vissa prognoser samt

anpassade statistikpaket.

Utestående offerter uppgår per den 31 augusti 2010 till ett sammanlagt belopp om knappt 1 mnkr. Därutöver pågår offertarbete i ett antal förfrågningar, huvudsakligen från stadens olika verksamheter. För närvarande finns också ett utestående anbud i en offentlig upphandling – gemensam enkätstrategi för utbildningsområdet inom Göteborgs-regionens kommunförbund om drygt 0,5 mnkr – och pågår utarbetande av anbud avseende en upphandling av medarbetarundersökning för Växjö kommun.

Den nya organisationen vidareutvecklas med insatser för enhetliga arbetssätt och tydligare rutiner för projektledning och planering av bemanning och resurser. Ett utvecklingsprogram för projektledning pågår liksom översyn av systemstöd, bl a för utveckling av applikationer och för undersökningsverksamheten. Under våren har en större utbildningsinsats genomförts inom statistikprogrammet SAS.

En vakant tjänst som affärschef tillsätts per den 1 oktober. Efter förhandling på försommaren har en administrativ tjänst dragits in och en medarbetare sagts upp till följd av arbetsbrist. I och med dessa förändringar består organisationen av 34 tjänster, varav två halvtider.

Löneförhandlingarna avseende lönejustering per den 1 april 2010 har inletts och beräknas vara slutförda under september månad.

I mitten av augusti skedde övergången till stadens gemensamma IT-lösning. Projektet har krävt förhållandevis omfattande insatser för att säkerställa övergång av verksamhetskritiska databaser, system, applikationer och program, åtgärder som krävt sakkunskap från organisation. Arbetsinsatserna bedöms till motsvarande en heltidstjänst under sex månader.

Efter omförhandling av hyresavtalet har bolaget från och med den 1 juli 2010 halverat lokalförhyrningen på Kaplansbacken, vilket i motsvarande mån påverkar hyreskostnaden. Minskningen är en anpassning till verksamhetens lokalbehov och omflyttningen har slutförts under sommaren.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

USK fortsätter sin utveckling med tydlig inriktning på att utföra tjänster till stadens nämnder och bolagsstyrelser inom områdena statistik, prognoser, utredning och undersökning. Arbetet för att rationalisera och effektivisera verksamheten fortgår. Bolaget bedömer att vi i huvudsak kommer att leva upp till uppställda mål och direktiv för verksamheten.