

## Översyn av bolagets administrativa och indirekta kostnader

I ägardirektiven för stadens bolag har sedan 2001 givits i uppdrag att minska de administrativa och indirekta produktionskostnaderna. Koncernledningen har analyserat kostnaderna mellan år 2001-2008 och följt hur besparingar och nivån på de administrativa och indirekta kostnaderna utvecklats under perioden. I samband med årets uppföljning har en översyn av definitionerna för olika kostnadsslag gjorts så att det bli lättare att jämföra bolagen med varandra.

**Administration är per definition;** Företagsledning, VD-stab, ekonomifunktion inkl controllers, personalfunktion inkl löneadministration, IT samt växel och kontorservice.

**Indirekta produktionskostnader är per definition;** Stab och ledning av produktion/drift, logistik, miljö- och kvalitetsfrågor, juridik, forskning och utveckling, tekniska staber, upphandling/inköp, marknadsmässig lokalkostnad för de administrativa och indirekta kostnadernas egna behov, marknadsföring, information.

Med denna definition har koncernens samtliga bolag redovisat sina kostnader.

I syfte att få en övergripande uppfattning om ytterligare besparingspotential har studien mätt den operativa effektiviteten. Den operativa effektiviteten mäts dels som andelen administrativa kostnader och indirekta produktionskostnader i förhållande till de totala kostnaderna, dels i förhållande till intäkterna. De totala kostnaderna är den totala kostnadsmassan exkl finansnetto, avskrivningar, markavgifter samt fastighetsskatt/avgift.

I rapporten konstateras att samtliga bolag som ingått i studien sedan 2001, bl a Svenska Bostäder har förbättrat den operativa effektiviteten väsentligt. I rapporten sägs vidare att det bör finnas ytterligare besparingspotential inom samtliga bolag och att Svenska Bostäder anses som ett av några bolag med den största potentialen att förbättra den operativa effektiviteten.

Operativ effektivitet för Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem.

### Operativ effektivitet (%) Kostnader

Bolag	Total		varav administrativa		varav indirekta	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Svenska Bostäder	10,1%	9,1%	3,4%	3,5%	6,6%	5,6%
Stockholmshem	7,6%	7,7%	3,9%	3,9%	3,7%	3,9%
Familjebostäder	8,1%	7,9%	4,6%	4,9%	3,5%	3,0%

**Operativ effektivitet (%)**

**Intäkter**

Bolag	Total		varav administrativa		varav indirekta	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Svenska Bostäder	7,3%	6,7%	2,5%	2,6%	4,8%	4,1%
Stockholmshem	5,0%	5,1%	2,6%	2,6%	2,4%	2,5%
Familjebostäder	5,0%	5,1%	2,8%	3,2%	2,2%	1,9%

Kommentarer avseende Svenska Bostäders utveckling mellan 2007 och 2008. Den operativa effektiviteten har försämrats med 1% enhet av de operativa kostnaderna och 0,6 % enheter av intäkterna. Ökningen motsvarar ca 16 mkr och förklaras med ökade kostnader för det nya fastighetssystemet FASAD (8 mkr), samt därutöver ökade kostnader för marknadsföring och försäljning.

Även i annan benchmarking, såsom i den årliga SFI/IPD rapporten samt egna jämförelse studier har genom åren Svenska Bostäder visat på höga framför allt indirekta produktionskostnader, dessa har många gånger varit självpåtagna utvecklingsprojekt av olika karaktär.

Bolaget har också under senare år haft ett par stora utvecklingsprojekt såsom Studentskrapan och Vällingby City som med största sannolikhet belastat bolaget extra i en jämförelse med övriga bolag.

Det är uppenbart att en besparingspotential finns inom bolaget avseende framför allt de indirekta produktionskostnaderna. Det viktiga är nu att lägga fast en acceptabel nivå för bolaget för denna typ av kostnader. En åtgärdsplan bör tas fram och problemområden belysas. En likartad redovisning mellan stadens bostadsbolag bör eftersträvas, det gäller allt från definition av kostnads-/ intäktsslag till värderingsprinciper som markant påverkar nyckeltal för benchmarking mellan bolagen.

Förslagsvis ges VD i uppdrag att återkomma till styrelsen med en rapport som belyser bakgrund och anvisar handlingslinjer för ytterligare besparingar men också förslag på bättre samordnad redovisning.

Vällingby den 13 augusti 2009

Lars Brogren