

Bolagens VD-kommentarer till tertialrapport 2 och prognos 2012

AB Svenska Bostäder

Analys av de ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Svenska Bostäder följer i huvudsak planeringen för 2012 vad gäller mål och aktiviteter.

Bostadsbyggnadstakten ska vara hög

Vår aktuella årsprognos säger drygt 435 bostadslägenheter. Vi följer vår plan om i genomsnitt 600 påbörjade bostäder per år under mandatperioden vilken omfattar även tillskapande av studentbostäder.

Svenska Bostäders hyresgäster ska trivas i sitt boende och sin verksamhet

Med kraftsamlingen i målsättningen att nå Storstockholms nöjdaste kunder har vi överträffat våra indexmål för kundnöjdhet: service- produkt- och trygghetsindex. Även Stadsholmen visar på ett lyft.

Svenska Bostäder ska ha en hållbar energianvändning

Minskningen av företagets energianvändning fortsätter och den rullande 12-månadersförbrukningen uppgår nu till 167,5 kWh/m². Sammantaget innebär detta att vi återigen sänker årsmålet för värmeanvändningen. Aktuell prognos är 168 kWh/kvm mot årsmålet 173 kWh/kvm.

Hög takt i ombyggnads- och underhållsåtgärder

En systematisk storsatsning på upprustning av beståndet pågår och följer budget.

Staden ska vara en attraktiv arbetsgivare

Svenska Bostäders företagskultur ska utvecklas efter ledstjärnorna resultatorienterad, handlingskraftig, kommunikativ och lyhörd. I förra årets interna medarbetarundersökning blev medarbetarindex det högsta sedan mätningarna startade.

Ledarutvecklingsprogrammet företagets chefer fortlöper och cheferna utbildats i arbetsrätt och lönesättning och kommer att erbjudas utbildning i rekrytering samt i att hålla utvecklingssamtal under hösten.

Fortsätta arbetet med Järvalyftet och Söderortsvisionen

Ramavtalet med Hyresgästföreningen om upprustningsnivåer, principer för samråd och hyresättning i samband med ombyggnader på Järva ligger till grund för samråden i varje enskilt projekt. Fortsatt dialog med hyresgästerna sker nu företrädesvis med delaktighet och inflytande i de konkreta ombyggnadssamråden.

Parallellt med starten av ett antal konkreta upprustningsprojekt har idé- och strategiarbetet gällande övergripande stadsdelsutveckling fördjupats. Stadsdelsprogrammen och strukturplanerna ger förutsättningar för Svenska Bostäders långsiktiga planering av det lokala beståndet.

I Söderortsvisionen bidrar Svenska Bostäder med utökat underhåll, energisparåtgärder, trygghetsåtgärder och gårdsupprustningar. Under 2012 genomförs dialoger i Bagarmossen och Vårberg samt en återkoppling med åtgärdsförslag i Skärholmen och Fagersjö.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Konjunkturläget kan påverka vårt kostnadsläge för nyproduktion och ombyggnad positivt. Vi har obefintliga vakansgrader avseende bostäder och för marknaden låga vakansgrader för lokaler. Bolaget arbetar löpande med att utveckla och effektivisera verksamheten med fokus på administrativa och indirekta kostnader, som ex kan nämnas en sammanslagning av två affärsområden i söderort som nu blivit ett med placering i Dalen. Förra året gjordes en outsourcing av miljövärdar. Det inrättades också ett centralt kundcenter som vi nu börjar se positiva effekter av.

Tertialbokslut

Operativt resultat uppgår till -3 mnkr, jämfört med budget om -61 mnkr samt förra årets resultat om 16 mnkr. Resultatet inkl reavinster och andra jämförelsestörande poster uppgår till 595 mnkr. Jämförelsestörande poster uppgår till 598 mnkr och består i allt väsentligt av reavinster vid fastighetsförsäljningar.

Intäkterna uppgår till 1 698 mnkr vilket är 31 mnkr lägre än budget men ungefär på samma nivå som förra årets utfall för motsvarande period. Avvikelsen beror på att den generella hyreshöjningen blev lägre mot budgeterat antagen nivå samt ett något mindre fastighetsbestånd.

Fastighetsskötsel och reparationer avviker positivt med 9 mnkr mot budget och med 13 mnkr i en jämförelse med förra årets utfall. Den mildare senvintern med lägre kostnad för snöröjning och halkbekämpning ger lägre kostnader. Outsourcing av miljövärdar och införandet av centralt kundcenter börjar ge positiv effekt. Taxebundna avgifter ger ett positivt utfall mot budget med 20 mnkr och med 8 mnkr mot förra året. Energisparåtgärder börjar ge effekt och innevarande år har hittills varit något varmare än normalt. Förändringen av fastighetsbeståndet ger en positiv effekt för den totala driftkostnaden.

Administrationen avviker positivt om 17 mnkr mot budget tack vare bl. a lägre kostnader för konsulter och marknadsföring samt i övrigt något lägre personalkostnader.

Underhållskostnader avviker positivt mot budget med 33 mnkr och 30 mnkr mot utfallet förra året. En viss förskjutning av utfallet bedöms till senare delen av året.

Mark- och fastighetsavgifter ligger i nivå mot budget och i en jämförelse med förra året positivt med 3 mnkr. Avvikelse beror på beståndsförändringar samt konverteringar av gällande avtal.

Fastighetsavskrivningar ger en positiv avvikelse mot budget med 4 mnkr men är 21 mnkr högre mot utfallet förra året. Avvikelsen beror på en kombination av ett mindre bestånd samt nytillkomna objekt.

Finansnettot är 5 mnkr bättre än budget men i en jämförelse mot förra året 29 mnkr sämre. I allt väsentligt en kombination av försäljningar och effekten av ny- och reinvesteringar.

Investeringsvolymen uppgår till 1 489 mnkr vilket är 50 mnkr högre mot budget. Investeringsvolymen för perioden omfattar förvärv om 352 mnkr vilket inte var beaktat i budgeten. Exkluderas förvärvet avviker investeringarna positivt med 302 mnkr, varav nyproduktionen 183 mnkr. Stora projekt och investeringar kommenteras utförligare under årsprognos.

Under året har 14 fastigheter avyttrats omfattande 1 307 bostadslägenheter med en bostadsyta om 91 946 kvm samt 5 250 kvm lokalyta, total köpeskilling 884 mkr. Av dessa har 6 fastigheter övertagits av bildade bostadsrättsföreningar omfattande 255 bostadslägenheter med en bostadsyta om 14 802 kvm samt 1 383 kvm lokalyta. Primula Byggnads AB har preliminärt tillträtt 8 fastigheter belägna i Bredäng och Kärrtorp omfattande 1 052 bostadslägenheter med en bostadsyta om 77 144 kvm samt 3 867 lokalyta, samtidigt förvärvar vi två fastigheter i Hammarby Sjästad omfattande 122 bostadslägenheter med en bostadsyta om 9 200 kvm samt 1 470 kvm lokalyta. Avtal har också tecknats med Ikano Bostad Hagsätra AB om försäljning av 11 fastigheter belägna i Hagsätra omfattande 1 172 bostadslägenheter med en bostadsyta om 83 149 kvm samt 5 465 kvm lokalyta med en köpeskilling om ca 950 mnkr. Osäkert när tillträde för dessa blir aktuellt. Efter sommaren har avtal tecknats med ytterligare tre bostadsrättsföreningar avseende tre fastigheter omfattande 312 bostadslägenheter med en bostadsyta om 18 131 kvm samt 2 053 kvm lokalyta. Tillträde sker i september och oktober och den totala köpeskillingen uppgår till 376 mnkr.

Årsprognosen

Operativt resultat uppgår till -160 mnkr, vilket avviker negativt om 40 mnkr mot budget och i nivå mot prognos 1. Föregående år uppgick resultatet till -123 mnkr. Avvikelsen mot budget beror på att hyreshöjningen inte blev på en budgeterad nivå. Vi kommer att om möjligt utan att äventyra andra viktiga målsättningar för företaget styra mot budgeterade -120 mnkr. Resultatet inkl reavinster och andra jämförelsestörande poster uppgår till 437 mnkr. Jämförelsestörande poster uppgår till 598 mnkr och består i allt väsentligt av reavinster vid fastighetsförsäljningar.

Intäkterna uppgår till 2 547 mnkr vilket är 47 mnkr lägre än budget och något lägre än förra årets utfall. Avvikelsen beror på att den generella hyreshöjningen blev lägre mot budgeterat antagen nivå. Ett något mindre fastighetsbestånd som en effekt av försäljningar ger också en lägre nivå.

Fastighetsskötsel och reparationer ligger i nivå med budget och är 14 mnkr lägre i en jämförelse med förra årets utfall. Taxebundna avgifter ger ett positivt utfall mot budget med 23 mnkr och i nivå mot förra året tack vare energisparåtgärder mild vinter. Förändringen av fastighetsbeståndet ger en positiv effekt för den totala driftkostnaden.

Administration avviker inte mot budget.

Underhållskostnader ligger i nivå med budget och något lägre nivå mot utfallet förra året.

Mark- och fastighetsavgifter ligger i nivå med budget och något lägre än föregående år. Avvikelse beror på beståndsförändringar samt konverteringar av gällande avtal.

Fastighetsavskrivningar avviker negativt mot budget med 5 mnkr och är 24 mnkr högre mot utfallet förra året. Avvikelsen beror på en kombination av ett mindre bestånd samt nytillkomna objekt.

Finansnettot är 3 mnkr negativt mot budget och i en jämförelse mot förra året 49 mnkr sämre. I allt väsentligt en kombination av försäljningar och effekten av ny- och reinvesteringar.

Investeringsvolymen uppgår till 2 321 mnkr vilket är 190 mnkr lägre mot budget. Investeringsvolymen för perioden omfattar förvärv om 352 mnkr vilket inte var beaktat i budgeten. Investeringsvolymen för 2011 uppgick till 2 018 mnkr.

Förvärv/Försäljning

Utöver vad som beskrivits under tertialrapporten kan nämnas att 10 fastigheter med 642 bostadslägenheter med en bostadsyta om 44 209 kvm samt lokalyta om 4 802 kvm erbjudits bildade bostadsrättsföreningar. Intresseanmälningar från bildade bostadsrättsföreningar om att överta fastigheter finns på 4 fastigheter omfattande 565 bostadslägenheter med en bostadsyta på 37 072 kvm samt en lokalyta på 4 538 kvm.

Stimulans för Stockholm - åtgärdsprogrammet

Bolaget är inne i en intensiv period vad det gäller ombyggnad och underhåll av hela fastighetsbeståndet som tidigare lagts inom ramen ”stimulans för Stockholm” När det gäller underhålls- och ombyggnadsvolymer ligger vi väl i nivå med justerad budget som följd av stimulanspaketet.

AB Familjebostäder

Sammanfattning av marknads- och omvärldsförutsättningar

Stockholms stad har en stark befolkningsökning och efterfrågan på bostäder är hög. Bolaget har i uppdrag att bidra till stadens mål om minst 1 500 produktionsstarter för allmännyttiga hyresrätter per år. Familjebostäder har stabila finanser och en organisation med kapacitet att hålla en hög takt i såväl nyproduktion som ombyggnad. I dagsläget har bolaget planerade byggstarter in mot 2014 men därefter saknas konkreta planer och det krävs ökade antal markanvisningar samt projektförvärv för att hålla uppe byggnadstakten, vilket är en prioriterad fråga för 2012. Bolaget ser stora möjligheterna att hitta nya platser att bygga på och att variera byggnationen för skapa en hög attraktivitet i projekten. Inom ramen för nyproduktionen har bolaget utvecklat särskilda profilboenden, exempelvis rökfritt och kollektivboende med kooperativ hyresrätt. I samband med den förra finanskrisen uppkom möjligheter att förvärva projektfastigheter. Beroende på hur konjunkturen utvecklas kan en sådan situation möjligen uppstå på nytt.

Vid sidan av att bygga nytt är fastighetsförvaltning den viktigaste uppgiften och Familjebostäder har ett välskött fastighetsbestånd. Beståndet från 1940–60-talen har genomgått stambyte och utbyggnaden av fiberbroadband till alla hyresgäster är klar. Ett omfattande renoverings-

projekt om minst 10 år av källare och vindar i detta bestånd har påbörjas.”Stimulans för Stockholm” har för Familjebostäders del inneburit i princip en fördubbling av underhållsbudgeten med fokus på trygghetsskapande åtgärder och omfattande energieffektiviseringar.

Försäljningar och beståndsförändringar de senare åren har förskjutit lokaliseringen av Familjebostäders bestånd från innerstad och närförort till ytterstad vilket ger ett tydligare fokus på investeringar och satsningar i ytterstadsområden.

Den 1 januari 2011 började en ny lagstiftning för hyressättning och kommunala bostadsbolags villkor att gälla. Detta har bland annat inneburit förändrade resultatkrav samt en tydligare uppföljning av ekonomiska nyckeltal från bolagets ägare.

En utmaning som berör olika delar av bolaget de kommande åren är att förbereda för stora pensionsavgångar. Detta görs bland annat genom att systematisera processer och genom kompetenskartläggningar.

Uppgift enligt kommunfullmäktiges direktiv och affärsidé

Familjebostäders vision är Hyresrätt i världsklass. För att nå dit har bolaget formulerat fem övergripande mål utifrån vilka verksamheten planeras. Till grund för planeringen ligger kommunfullmäktiges direktiv och en bedömning av verksamhetens behov och utvecklingsmöjligheter. Målen följs upp dels genom kommunfullmäktiges indikatorer och dels genom egna indikatorer.

Image: Familjebostäder ska av våra hyresgäster upplevas som ett av de mest attraktiva bostadsbolagen i Stockholmsområdet.

Hyresgästen ska garanteras en hög service oavsett om arbete utförs av entreprenör eller i egen regi. Förutom regelbundna enkäter kommer bolaget under 2012 att göra en översyn av riktlinjer och hantering av inkomna synpunkter och klagomål.

För 2012 finns planer för igångsättning av 385 lägenheter i nyproduktion och under året kommer ca 330 lägenheter att bli inflyttningsklara. Bolaget kommer att förstärka arbetet med att aktivt söka nya markanvisningar samt utveckla ett antal pilotprojekt, som att bygga ytterligare våningar på befintliga fastigheter och att omvandla outhyrda lokaler till bostäder. Valfrihet är viktig och målet är att 10 % av bolagets nyproduktion ska ha någon särskild profil (exempelvis rökfritt eller kollektivboende). Bolaget avser att påbörja ett hundratal studentlägenheter.

Satsningar på hyresgästernas utemiljö fortsätter, markskötseln ska kvalitetssäkras. I stora delar av beståndet genomförs yttre upprustningar i form av klimatskyddsåtgärder på tak, fönster och fasader vilket också skapar en mer attraktiv utemiljö. Familjebostäder satsar på konstnärlig utsmyckning i all nyproduktion och vid större ombyggnation.

Service målet: Familjebostäder ska i kundundersökningen uppnå ett serviceindex på minst 82 procent till 2014.

Indexet är en sammanvägning av hyresgästernas synpunkter på bland annat bemötande, skötsel och trygghet.

Familjebostäder har de senaste åren lagt ett särskilt fokus på att öka hyresgästernas nöjdhet med informationen från bolaget. Alla hyresgäster ska få återkoppling på sina felanmälningar och få veta vad som kommer att göras senast inom 24 timmar. E-tjänsterna utvecklas genom ökade möjligheten till att få information, anmäla fel, göra tillval, boka tvättstuga etc. via hyresgästens "Mina sidor" på hemsidan.

För att säkerställa en jämn och hög nivå på den dagliga skötseln av fastigheterna har Familjebostäders sedan ett år tillbaka tagit fram rutiner för en kvalitetssäkrad fastighetsförvaltning.

Tryggheten är viktigt för att våra hyresgäster ska trivas med sitt boende. En stor satsning på att helrenovera källare och vindar, så kallade "säkerhetspaket" pågår och totalt omfattas cirka 12 000 lägenheter. Vi vet att tryggheten ökat markant i de fastigheter som redan tidigare åtgärdats. Andra satsningar är bland annat ökad belysning och att installera elektroniska passagesystem i portar och allmänna utrymmen.

Hållbarhetsmålet: Familjebostäder ska i all verksamhet agera för en långsiktigt hållbar stadsutveckling såväl socialt som miljömässigt.

Under 2012 fortsätter satsningarna inom ramen för Järvalyftet genom exempelvis strategiska uthyrningar av lokaler för att tillföra arbetsplatser och köpkraft, trygghetsinventeringar med påföljande åtgärder och stöd till lokala idrottsklubbar och trygghetskapande verksamheter. Projektering för utvecklingen av Rinkebystråket ska påbörjas och under 2012 kommer arbetet med att starta en så kallad BID ("Business Improvement District") i Rinkeby att fortsätta med en gemensam upphandling av markskötsel som första aktivitet.

För arbetet inom ramen för att förverkliga Söderortsvisionen är trygghetsarbetet också i fokus. Bolaget samordnar arbetet med att starta en fastighetsägarförening i Rågsved. Boendediologer har genomförts i Rågsved, Farsta Strand, Hökarängen och Fagersjö och synpunkterna ligger till grund för såväl årets som framtida planering.

Bostadsområdescentrumen är mycket viktiga för att utveckla och behålla hög attraktivitet i boendemiljön och Stockholms hem, Familjebostäder och Svenska Bostäder initierar nu ett gemensamt arbete kring hur långsiktig målbild och utveckling för att stärka centrumen. Bostadsbolagen ska gemensamt utforma en långsiktig utvecklingsstrategi och lokala handlingsplaner ska även upprättas för varje anläggning.

Familjebostäder har upprättat en särskild handlingsplan med aktiviteter för att bidra till att nå stadens mål: "I Stockholms stad ska alla ha tillgång till och kunna delta på lika villkor i samhällets gemenskap".

I Familjebostäders miljöplan för 2012 är stadens miljöprogram inarbetat.

Stadens miljöprogram ska bli miljöprofilerade och upprustningens tydliga miljöfokus kommer särskilt att kommuniceras under 2012. Eftersom Familjebostäder har endast en liten andel av fastighetsbeståndet inom det formella miljöprogrammet genomför vi stora energieffektiviseringsåtgärder i 1940-60-tals beståndet. Med anledning av "Stimulans för Stockholm" har

Familjebostäder i princip fördubblat underhållsbudgeten. En stor del av underhållet planeras till ytterstadsområdena, bland annat upprustning av fasader, fönster och ventilation samt markupprustning och trygghetsarbete i Farstaområdet.

Ett miljöråd har etablerats som en arena för strategiska miljöfrågor. Ett särskilt fokus läggs på kommunikationsinsatser i syfte att förändra våra hyresgästers beteende.

Medarbetarmålet: Familjebostäder ska genom att vara en attraktiv arbetsgivare rekrytera och behålla kompetenta och motiverade medarbetare.

En strategisk kompetensutvecklingsplan tas fram varje år med mål att alla ska uppleva att man får den kompetensutveckling som krävs.

Bolaget deltar, med stöd från den egna personalavdelningen och kommunikationsavdelningen i stadens program för det kommunikativa ledarskapet.

Familjebostäders friskvårdsarbete har gett goda resultat och sjukfrånvaron har sjunkit.

Resultatmålet: Familjebostäder ska nå uppsatta ekonomiska mål genom budgethållning, af-färsmässighet och aktiv förvaltning.

Processer uppdateras, informationshantering sätts i fokus och system för att dela med sig av kunskap byggs upp. Ett företagsgemensamt beslutsstödssystem kommer att implementeras under 2012 som kommer att möjliggöra för en bättre uppföljning och planering.

Att rusta upp beståndet och på så sätt minska reparations- och driftskostnaderna är ett sätt för ett bostadsbolag att öka kostnadseffektiviteten. Fastigheternas långsiktiga underhållsbehov har kartlagts och resultat med planer lagts in i ett underhållsplaneringsverktyg. På detta sätt säkerställs att rätt underhåll görs vid rätt tillfälle vilket också gör att inköpsprocesser och upphandlingar bättre kan planeras.

Ett särskilt fokus ska under året dessutom läggas på att utveckla system för internkontroll.

Bolagens tre distriktsorganisationer och bygg- och teknikavdelningen ska tillsammans med administrativa avdelningen genomföra en översyn av planerings-, genomförande- och uppföljningsprocessen kring byggprojekt i syfte att förbättra och öka samordningen.

Familjebostäders huvudsakliga intäkt är genom lägenhetshyror och hyressättningssystemet utvecklas i syfte att skapa en mer differentierad och rättvisande hyressättning. Förutsättningen för en tidigare uthyrning av nyproduktionen ska förbättras genom ett tydligare processchema. Målsättningen är att uthyrningen av nyproduktion ska kunna påbörjas senast nio månader innan planerad inflyttning. Familjebostäders marknadskommunikatör ska stödja lokaluthyrarna vid uthyrning i syfte att sänka vakansgraden för de kommersiella lokalerna. Försäljning av fastigheter till bostadsrättsföreningar fortsätter.

Ekonomisk utveckling

Budget 2012 utgår från den nya lagstiftningen kring allmännyttiga bostadsbolag. Det innebär att förhållningssätt och antaganden kring bolagets intäkter och kostnader är affärsmässighet.

Omsättningen ökar på koncernnivå i jämförelse med budget 2011. Dels ligger antaganden kring en hyresutveckling, dels nettoförändringen av tillkommande och avgående fastigheter.

Intäktpotentialen i beståndet bedöms vara fortsatt god med fortsatta satsningar på upprustningar som ger viss ökning av hyresintäkterna. Medelhyran mätt i kronor per kvadratmeter ökar i likhet med tidigare år genom att fastighetsportföljen förnygras då äldre fastigheter avyttras och ersätts successivt med nyproduktion. Det bidrar också i ovan nämnda nettoförändring i omsättningen.

Uthyrningen av lokaler bedöms som något bättre inför 2012 jämfört med 2011. Stor fokus kommer att läggas på att fylla lokalerna i Hammarby Sjöstad.

Av förvaltningskostnaderna utgör 30 % uppvärmningskostnader i huvudsak i form av fjärrvärme. Den aviserade prishöjningen från leverantören ger en ökning på cirka 6 %. I de taxebundna kostnaderna finns också vatten där det är föreslaget en taxehöjning på 9 %.

En annan del av förvaltningskostnaderna är fastighetsskötsel och reparationer som utförs i såväl egen regi som inköpta tjänster. Där påverkas i likhet med tidigare år kostnaderna till stor del av löneutveckling samt prisökning på material och köpta tjänster.

Administrationskostnaden styr också i hög grad av löneutvecklingen och förändringar i organisationen. I budgeten för 2012 återfinns också satsningar på att utveckla inköpsfunktionen och införande av ett beslutsstödsystem, Kompassen.

Kapitalkostnader och resultat

Fortsatt hög investeringstakt gör att avskrivningarna ökar och påverkar resultatet. Bolaget lånar från internbanken som beräknar för 2012 en utlåningsränta på knappt 3 %. Efter de finansiella posterna redovisas ett resultat om 25 mnkr i enlighet med ägardirektiv.

Investeringar

Stimulans för Stockholm – åtgärdsprogram

I treårsbudgeten för 2012-2014 så planerades en total utgift om 465 mnkr för 2012 inom ramen för stimulans för Stockholm, varav 186 mnkr avser resultatfördel. Inriktningen är energi, trygghet och standardhöjande åtgärder. I budgeten för 2012 är planerat en total utgift om 613 mnkr, varav 185 mnkr avser resultatfördel.

Ökningen på investeringssidan är hänförlig till satsningar i miljöåtgärder såsom radonåtgärder med tillhörande ventilationsinvesteringar.

AB Stockholmshem

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Stockholmshem bidrar till stadens inriktningsmål på en rad sätt och prognosen i tertiärrapporten är att huvuddelen av målen och aktiviteternas kommer att uppnås under året. Ett flertal

indikatorer mäter kundnöjdhet och fungerar som en uppföljning av direktiven att utveckla kvalitet och service och vara goda hyresvärdar. Årets resultat i kundundersökningen har legat i linje med eller överträffat företagets målsättningar och särskilt glädjande är förbättringarna inom rent, snyggt och tryggt i yttre ytterstaden.

En av de viktigaste prioriteringarna för en hållbar livsmiljö är att långsiktigt minska bolagets klimatpåverkan och energianvändning framför allt genom installation av frånluftsvärmepumpar i det befintliga beståndet. Bolaget prognostiserar en smärre avvikelse i förhållande till målen, men det handlar alltså om en kraftig minskning av användningen jämfört med tidigare år. Avvikelsen att nå energimålen i nyproduktionen beror på att ett par av de aktuella projekten rör nyproduktion för SHIS Bostäder.

Stockholmshem fortsätter att ha en omfattande projektportfölj för nyproduktion av hyresrätter i attraktiva lägen i framför allt närförort. I år kommer produktionsmålet inte att nås på grund av att byggstarten för projektet Björketorpsvägen i Räcksta försenas till följd av att länsstyrelsen upphävt detaljplanen. De färdiga projekten är eftertraktade på bostadsmarknaden med genomsnittliga kötider på drygt sju år. Detta gäller bland annat Stockholmshems nyproduktion i det nya området Annedal där boutställningen nyligen avslutades.

Inom ramen för Söderortsvisionen har arbetet med boendedialoger varit mycket aktivt under perioden maj-september med nya dialoger i Vårberg och Bagarmossen samt återkoppling i Skärholmen och Fagersjö. Gemensamt för samtliga stadsdelar är att många synpunkter rör trygghet och trivsel, inte minst i centrum.

Sammanfattning av marknadsläget och verksamhetsförändringar

Marknadsläget är stabilt för hyresbostäder i Stockholm med långa kötider i såväl nyproduktion som det äldre beståndet. Det finns tecken på minskad rörlighet och lägre omflyttning i Stockholmshems bestånd och detta försvårar för grupper med lite kortare kötider. Under året utprovar Stockholmshem en ny modell för fördelning av små ungdomslägenheter med tidsbegränsade kontrakt med avsikten att ge fler ungdomar möjligheter att få tag i en bostad.

Under tertialet har beslut fattats om en mer kund- och fastighetsnära organisation och mer processinriktade arbetsätt. En viktig utgångspunkt är att företaget behöver bli tydligare i kundkontakterna med enklare kontaktvägar. Avsikten är att öka närvaron lokalt samtidigt som servicen ska fortsätta att vara effektiv till exempel i samband med felanmälan och lägenhets-service. Den nya organisationen innebär att vissa centrala specialistfunktioner kommer att upphandlas i stället för att drivas i egen regi.

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster och engångsposter uppgick till 73 (40) mnkr. Realisationsvinster och engångsposter uppgick till 335 (142) mnkr och resultatet efter finansnetto uppgick således till 408 (182) mnkr.

Omsättningen uppgick till 1 252 (1 206) mnkr. Ökningen berodde huvudsakligen på färdigställd nyproduktion och hyreshöjningar.

Kostnaderna uppgick till 1 078 (1 081) mnkr. Uppvärmningskostnaderna uppgick till 170 (173) mnkr, det vill säga 3 mnkr lägre än föregående år. Som en följd av den snörika vintern 2011 sjönk kostnaderna för snöröjning under första tertialet 2012 med 10 mnkr. Underhållskostnaderna uppgick till 257 (271) mnkr vilket var i nivå med budget.

Personalkostnaderna uppgick till 148 (145) mnkr. Stimulans för Stockholm fortgår till och med 2013. Detta medför ett utökat behov av personal för genomförandet. Som en följd av låga räntor på långfristiga obligationslån har en kostnad, utöver vad som budgeterats, om 10 mnkr hänförlig till bolagets pensionsåtaganden belastat resultatet.

Det finansiella nettot uppgick till -97 (-84) mnkr vilket var något lägre än budget. Bolagets snittränta sjönk från 3,3 procent per 110831 till 3,0 procent per 120831.

478 (233) lägenheter försåldes under perioden, enligt ägarens direktiv. Försäljningarna gav en realisationsvinst om 330 (142) mnkr.

Den totala investeringsvolymen uppgick till 1 359 (954) mnkr, fördelat på nyproduktion 653 (423) mnkr, ombyggnader 309 (386) mnkr, smalhusupprustning 114 (63) mnkr, förvärv av fastigheter för 279 (71) mnkr samt inventarier 2 (11) mnkr.

Årsprognos

Helårsprognosen för 2012 uppgick per augusti månad till 50 mnkr (exklusive realisationsvinster). Det av kommunfullmäktige fastställda resultatkravet uppgick på årsbasis till 50 mnkr exklusive realisationsvinster och engångsposter. Realisationsvinster prognostiseras till cirka 335 mnkr.

För 2012 framförhandlades en hyreshöjning om 2,48 procent. Hyreshöjningen genomfördes från och med den 1 april. Utfallet av hyresförhandlingarna var sämre än budgeterat varför årsprognosen för hyresintäkter justerats ned.

Kostnader för administration bedöms i nivå med budget. Personalkostnaderna bedöms överstiga budgeterad nivå främst som en följd av tillkommande pensionskostnader. Finansiella kostnader bedöms bli något lägre än budgeterade siffror.

Årets investeringar budgeterades till 1 620 mnkr. Ett större projekt (Linaberg) har överklagats till Mark- och miljödomstolen vilket medför en förskjutning av byggstarten. Vidare har även projektet Bjällerkransen i Västertorp överklagats vilket medfört fördröjning av byggstart. Under året förvärvades en fastighet på Södermalm samt en projektfastighet i Årstadal. Som en följd av de båda förvärven bedöms årets investeringar uppgå till cirka 1 735 mnkr trots förskjutningar i nyproduktionsprojekten.

Förvärv av fastigheter

Förvärv av en fastighet på Södermalm med 59 lägenheter tillträdades i maj månad. Förvärv har skett av bolaget Fastighets AB Syl 3 som äger tomträtten Syllen 3 i Årstadal. Förvärvet är ett led i att utveckla och exploatera tomträtten för bostadsändamål. Tillträde skedde i juni månad.

Försäljning av fastigheter

150 lägenheter har sålts för ombildning till bostadsrätt. Vidare såldes 328 lägenheter i Hässelby till fastighetsbolaget Hässelby Hem. Beståndsförändringen har en begränsad påverkan på ekonomi och förvaltningsorganisation.

Stora projekt och investeringar

Förslaget till investeringsplan för perioden 2013 - 2015 omfattar till största delen Stockholms nyproduktion av bostäder i enlighet med ägardirektiven om att bygga 525 lägenheter per år. Riskerna inom bolagets nyproduktion analyseras årligen på en övergripande nivå i affärsplanen och utgörs framför allt av förseningar till följd av utdragna planprocesser samt höga byggkostnader.

Ett stort antal av genomförandeprojekten är under utbyggnad och ska avslutas under kommande år. Antalet byggstartade bostäder kommer enligt planerna att vara högt under perioden 2013 – 2015. Nya attraktiva bostäder och lokaler bidrar på ett tydligt sätt till en mångfald på bostadsmarknaden och till genomförandet av stadens långsiktiga vision om ett Stockholm i världsklass för boende, företagande och besök.

Stockholms Stads Bostadsförmedling AB

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

Verksamhetsplanen för 2012 baseras på ett antal övergripande mål och strategier som har bäring på att utveckla Bostadsförmedlingen som en självklar arena hyresmarknaden i Stockholmsregionen. Till nytta för både fastighetsägare och bostadssökande erbjuder vi ett aktivt, enkelt och säkert system för förmedling av hyresrätter, samt råd om Stockholm som bostadsort. Såväl de övergripande målen och strategierna som de mer operativa målen och aktiviteterna i planen har till syfte att utveckla bostadsförmedlingen till en än mer professionell och modern aktör på bostadsmarknaden som det är enkelt och bekymmersfritt att samverka med. Vi ska fortsätta leverera service med hög kvalitet till såväl fastighetsägare som kunderna i bostadskön.

Arbetet bedrivs enligt plan både i det löpande arbetet och i det mer utvecklingsinriktade. Årets hittillsvarande resultat 2012 pekar sammantaget på ett verksamhetsmässigt utfall i nivå med verksamhetsplanens mål och antaganden, vad gäller inlämnande och förmedlade lägenheter samt kundvolym

- Antalet inlämnade lägenheter på årsbasis totalt sett bedöms uppgå till det målsatta antalet om 10 000.
- En viss ökning kan skönjas vad gäller antalet förmedlade lägenheter till internbyteskön (+ 160 lägenheter jämfört med bedömning i budget 2012).
- Antalet förtursansökningar bedöms minska något jämfört med senare år. Prognosen pekar på ett utfall kring 2 250 för helåret (- 450 jämfört med bedömning i budget 2012).

- Antalet förmedlade försöks- och träningslägenheter på årsbasis bedöms uppgå till det uppräknade målet om 380.
- Antalet förmedlade studentlägenheter bedöms på årsbasis uppgå till det målsatta antalet om 1 000.
- Antalet kunder i bostadskön bedöms komma att ligga nära och eventuellt något överträffa bedömningen i budget 2012 (395 000 kunder).

Stockholm växer kraftigt vilket märks i en fortsatt tillströmning av kunder till bostadskön. Den ökande efterfrågan på bostäder gör att kötiderna ökar trots en bibehållen volym lägenheter. Kötiden ökade drygt ett år mellan åren 2012 och 2011, och prognosen utifrån förmedlingarna hittills i år tyder på en ytterligare ökning, till nio års genomsnittlig kötid.

I utvecklingsarbetet fokuserar vi på att tydliggöra våra erbjudanden till fastighetsägarna i regionen för fler inlämnade lägenheter och nya relationer, samt att förbättra servicen till kunderna i bostadskön. Särskilda insatser har under året gjorts inom marknads- och målgruppsanalyser, till underlag för stärkt och utvecklad kommunikation och fortsatt tjänsteutvecklingen, inte minst webb och e-tjänster. Gentemot fastighetsägarna är en hög kvalitet i översända hyresgästförslag av största betydelse, och vi noterar att andelen översända hyresgästförslag som direkt godkänns, fortsätter att öka. Gentemot kunderna i bostadskön utgör införande av servicestandarder och telecoaching viktiga beståndsdelar.

I det interna utvecklingsarbetet har en strategisk plattform för verksamheten tagits fram. Ett värdegrundsarbete som fortlöpande involverar samtliga medarbetare har inletts. Under perioden har arbetet med att kostnadseffektivisera och stärka IT-verksamheten fortgått. Hela verksamhetens starka systemberoende liksom bolagets omfattande e-tjänstetraffic med över 20 000 kundinloggningar per dag, ställer stora krav på teknisk stabilitet, enkelhet och god funktionalitet men också på ständig vidareutveckling utifrån kundernas krav och behov. En IT-strategi har utarbetats för att tydliggöra och målsätta en IT-utveckling kopplad till verksamhetens behov. En översyn av behovet av konsultstöd och förstärkning av den interna IT-organisationen pågår. Vidare har förberedelser inför övergången till stadens gemensamma IT-lösning inletts.

Ekonomiskt resultat

Omsättningen, exklusive finansiella intäkter, uppgick till 57 500 tkr (54 300 tkr föregående år) vilket är i takt med budget. Budgeten för 2012 bygger på 395 000 köande vid årets slut och denna prognos bedömer bolaget fortfarande stämma för helåret. Prognosen för antalet förmedlade lägenheter på 10 000 bedöms i huvudsak stämma för helåret.

Finansiella intäkter består av ränteintäkter från tillgodohavandet på koncernkontot. Dessa uppgår för andra tertiet till 1 100 tkr (1 100 tkr föregående år). Bolaget bedömer att prognosen i budgeten för helåret - 1 600 tkr - fortfarande stämmer.

Inga realisationsvinster eller realisationsförluster har uppstått under året.

Rörelsekostnaderna uppgick för andra tertiet till 53 200 tkr (46 500 tkr föregående år). Utvecklingstakten för bolagets IT system är fortsatt hög. Kostnaderna för outsourcad IT drift följer budget. Oförutsedda kostnader har uppstått med anledning av att IT-chefen slutat, vilket

från och med april månad krävt särskilt konsultstöd för att säkra verksamheten. IT-kostnaderna är därför för närvarande betydligt högre än budget. IT-kostnaderna för helåret beräknas hamna i enlighet med budget. Utfallet på helåret för bolagets personalkostnader, lokalkostnader liksom marknads och övriga kostnader bedöms sluta i enlighet med budget.

Resultatet efter finansnetto för första tertialet uppgår till 5 400 tkr (8 900 tkr föregående år). Prognosen för helåret kvarstår.

Tkr	Budget	Utfall t.o.m april	Prognos
Intäkter, inkl räntor	88 300	58 600	88 300
Rörelsekostnader	84 300	53 200	84 300
Resultat efter finansnetto	4 000	5 400	4 000

Medelantalet anställda, inräknat visstidsanställda och tjänstlediga, var den sista augusti 75 personer (71 vid motsvarande tidpunkt föregående år). Anledning till ökningen är främst minskat nyttjat av personal från bemanningsföretag inom kundtjänst samt tillkommande tjänst inom kommunikation.

Investeringarna uppgick till 890 tkr (227 tkr per tertial 2 föregående år). Ombyggnationen av bolagets kundtjänst till kontorslandskap medförde behov av inköp av möbler, vilket budgeterades med 300 tkr för 2011. Inköpen försenades dock och kostnaden inföll 2012, och finns för detta år inte inräknad i budget. Vidare tillkom vissa kompletteringsbehov och prognosen för helåret är därmed en ökad investeringsvolym med 450 tkr jämfört med budget. Investeringsvolymen 2011 blev 300 tkr lägre än budget.

Av bolagets delverksamheter förmedling, evakuering och förtur, är det förmedlingsverksamheten som genererar verksamhetens överskott. Evakuering har hittills i år en ringa omfattning. Intäkten för förtursverksamheten är fastställd av kommunfullmäktige och motsvarar i princip förmedlingens kostnader för denna verksamhet. Delverksamheten har hitintills genererat ett visst underskott men för helåret prognostiseras ett nollresultat.

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

SISAB bidrar till genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål och prognostiserar att ett stort antal av indikatorerna i ILS 2012 kommer att uppnås. Nedan följer en sammanställning över indikatorer som bedöms svåra att uppnå samt områden där viktiga förändringar sker under 2012.

SISAB har ett mål att nå en energieffektivisering på 3 % i jämförelse med föregående år. Under 2012 har energieffektiviseringsarbetet intensifierats. Bland annat effektiviseras systemet

för hantering av skolornas verksamhetstider. På 120 skolor kommer såväl värmesystem som ventilationssystem att justeras och funktionskontrolleras. Dessutom skapas en driftcentral som kontinuerligt övervakar och optimerar VVS-anläggningarna. Bedömningen är att detta sammantaget ska leda till en energieffektivisering på 3 %.

Under 2012 har dels en central säkerhetsstrategi tillsatts dels en halvtidstjänst som arbetar med förebyggande skadearbete lokalt på Järva. Därutöver investerar SISAB i förebyggande belysningsåtgärder och krosssäkra fönsterglas men även i bommar och vattensäkra toaletter förekommer. Totalt investerar SISAB 3,5 mnkr i det förebyggande skadearbetet. Detta arbete kompletterar SISAB:s befintliga drygt 130 värmesensorer och drygt 125 takfotslarm.

Gällande miljöområdet så förväntas de flesta mål att uppnås. För PCB i fogar så beräknas 40 % av de planerade saneringarna påbörjas under 2012. Samtliga höga radonhalter följs upp och åtgärdas på ett systematiskt sätt. Vad gäller miljöbränslet i SISAB:s miljöbilar kvarstår problemet att etanolbilarna regelbundet bör tankas med bensin för att undvika motorproblem. En elbil har upphandlats och en resestrategi kommer att arbetas fram.

Gällande investeringsprognosen så tycks en trend av låga investeringar kunna brytas under 2012. Prognosen ligger i linje med budgeten på 750 mnkr. För resultatnivån så prognostiseras ett underskott på -108 mnkr (efter reaförluster) det vill säga 28 under budget. Detta beror på de minskade hyresintäkterna på 28 mnkr jämfört med budgeten på grund av att ramavtalet inte kommer att införas från och med halvårsskiftet 2012.

Sjukfrånvaron har minskat relativt kraftigt från 5,7 % år 2010 till 4,6 % år 2012. Dock kvarstår en bit till målet på 4 %. Friskvårdssatsningen fortsätter med bibehållen styrka för att nå målet, bland annat satsas på regelbundna hälsoundersökningar samt på hälsocoacher.

SISAB avser under året arbeta fram ett koncept för framtagning av standardiserade förskolebyggnader. I ett första skede planeras en upphandling med fem likartade förskolor. Idén är att på ett nytänkande sätt och genom standardiseringen minska kostnaderna, korta produktionstiderna samt garantera en energieffektiv och miljövänlig byggnad.

För att öka transparensen finns numera SISAB:s styrelsehandlingar på webben i systemet In-syn.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

SISAB har en mycket stark marknadsställning avseende tillhandahållande av skollokaler i Stockholm. Under de kommande åren förväntas befolkningsökningen i Stockholm fortsätta. Befolkningsökningen går hand i hand med exploatering av nya bostadsområden. Detta ställer krav på en stor utbyggnad av främst grundskolor och förskolor. Samtidigt kan det konstateras att behoven är olika i stadens olika delar. Det finns områden som även fortsättningsvis kommer ha ett kapacitetsöverskott men i staden som helhet behöver det ske en kapacitetsökning för att klara behoven av skolfastigheter. I *Skolplanering för ett växande Stockholm* uppskattas behovet av nya skolor till nio stycken över en tioårsperiod. Därutöver finns ett behov av en kapacitetshöjning i ett antal skolor.

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Resultatet efter finansnetto för tertial 2 uppgår till -40 mnkr, vilket är 11 mnkr lägre än samma period föregående år.

Intäkterna uppgår till 1 106 mnkr, vilket är en ökning med 23 mnkr jämfört med föregående år, men en minskning med 18 mnkr jämfört med budgeten. Minskningen jämfört med budget beror på en minskad intäkt om 28 mnkr på grund av att starten för det nya ramavtalet är framflyttat och nu istället planeras införas från och med den 1/1 2013.

Driftskostnaderna för perioden uppgår till 243 mnkr, vilket är en minskning med 7 mnkr jämfört med föregående år. Minskningen beror på att det varmare vädret och energieffektiviseringen inneburit lägre fjärrvärmekostnader. Även kostnaderna för snöröjning, takskottning samt fastighetsförsäkring har minskat.

Ombyggnads- och underhållskostnaderna för perioden uppgår till 289 mnkr, vilket är en ökning med 15 mnkr jämfört med föregående år och identiskt med budgeten. Skillnaden jämfört med föregående år beror bland annat på att SISAB anpassat underhållskostnader utifrån den vid budgettillfället förväntade hyresintäktshöjningen.

Av- och nedskrivningarna uppgår till 289 mnkr, vilket är en ökning med 3 mnkr jämfört med samma period 2011.

Administrationskostnaderna uppgår till 108 mnkr, vilket är en ökning med 3 mnkr jämfört med föregående år. Medelantal anställda under perioden var 153,6, en minskning jämfört med föregående år.

De totala finansiella kostnaderna uppgår till 148 mnkr, vilket är en minskning med 11 mnkr jämfört med föregående år. Avvikelserna mot föregående år beror på sänkta räntenivåer på checkkrediten.

Investeringarna uppgår till 437 mnkr, vilket är en ökning med 212 mnkr jämfört med samma period föregående år. De höga investeringarna beror på ett antal större projekt i genomförandeskede.

Årsprognosen

Det prognostiserade helårsresultatet efter finansnetto inklusive realisationsförluster uppgår till -108 mnkr, vilket är 28 mnkr sämre än resultatkravet på -80 mnkr. Minskningen jämfört med budget beror på en minskad intäkt om 28 mnkr på grund av att starten för det nya ramavtalet är framflyttat och nu istället planeras införas från och med den 1/1 2013. Det prognostiserade helårsresultatet efter finansnetto exklusive realisationsförluster uppgår till -101 mnkr.

Jämfört med föregående år är resultatet före reaförluster en förbättring med 28 mnkr och efter reaförluster en förbättring med 42 mnkr. Resultatförbättringen beror på att Stimulans för Stockholm insatserna är 60 mnkr lägre än under 2011.

Intäkterna beräknas uppgå till 1 697 mnr, vilket är en minskning med 16 mnr jämfört med budget. 28 mnr beror på tidsförskjutningen av ramavtalet.

Driftskostnaderna uppgår till 373 mnr, vilket är en minskning med 31 mnr jämfört med budget, samt identiskt med utfallet med 2011. Minskningen mot budget beror på att det varmare vädret och energieffektiviseringen inneburit lägre fjärrvärmekostnader. Även kostnaderna för snöröjning, taksrottning samt fastighetsförsäkring har bidragit till minskningen.

Ombyggnads- och underhållskostnaderna uppgår till 483 mnr, vilket är en ökning med 41 mnr jämfört med budget, och en minskning med 56 mnr jämfört med 2011. Avvikelsena mot budget beror främst på att bygget av Lugnets skola och Stenhagsskolan kunnat påbörjas tidigare än väntat.

Av- och nedskrivningarna uppgår till 444 mnr, vilket är en ökning med 2 mnr jämfört med budget, och en ökning med 15 mnr jämfört med 2011.

Administrationskostnaderna uppgår till 181 mnr, vilket är identiskt med budgeten och en ökning med 17 mnr jämför med 2011.

De finansiella nettokostnaderna uppgår till 224 mnr, vilket är 6 mnr lägre än budgeten och en minskning med 13 mnr fört med 2011. De lägre kostnaderna beror på sänkta räntenivåer på checkkrediten.

Investeringarna uppgår till 750 mnr, vilket är identiskt med budget, och en ökning med 283 mnr jämfört med 2011. Ökningen jämfört med föregående år beror på fler stora beställningar.

Inga fastigheter har sålts hittills under perioden. Gällande den tomställda fastigheten Kämpingskolan förs diskussioner om en försäljning.

För SISAB:s ekonomi och möjligheten att uppfylla vårt uppdrag är ett nytt ramavtal med Stockholms stad av största betydelse. I det fall ett nytt ramavtal inte kommer till stånd så innebär detta uteblivna underhållsinsatser och en försämrad fastighetsstandard. Detta i sin tur riskerar att urholka fastigheternas långsiktiga värde.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Av målen för året är det endast tre som för helåret prognostiseras att avvika negativt från målvärdet. Dock ligger samtliga tre inom ramen för att målet delvis uppfylls. Det är investeringsbudgeten, minskad energiförbrukning och trygghetsindex.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Trygghetsboendena är en prioriterad arbetsuppgift inom bolaget. Under 2012 har upprustningar påbörjas på Tanto-, Tunet- och Hammarbyhöjdens trygghetsboenden. Dessutom har ombyggnaden av Rio Seniorboende påbörjats. Med hänsyn till de boende har projekten skjutits framåt i tiden då bolaget önskat evakuera så många som möjligt till en ny bostad inom den fastigheten de bor i sedan tidigare.

Inflyttning efter ombyggnad har skett i Långbroberg-, Våduren-, och Fästmansoffans trygghetsboenden. Trygghetsboendet i Måsholmen är under ombyggnad men har inflyttats etappvis.

De tidigare servicehusen Sörklippan och Axelsberg har per 1/9 blivit trygghetsboende respektive seniorboende.

Bolaget har kommit överens med Ersta Diakoni om att de skall förhyra Åsen – del av Dalens servicehus. Ombyggnaden påbörjas vid årsskiftet och inflyttning planeras till januari 2014. Åsen skall ersätta Mariahemmet som har för små badrum och därför fått påpekande från Arbetsmiljöverket. Under året bygger bolaget även om ett 20-tal seniorlägenheter till modern och tillgänglig standard. De boende på seniorboendena är ungefär i samma ålder och har i stort sett samma behov som de som bor i Trygghetsboendet. Erfarenheten av vårdarnas arbete på Trygghetsboendena är mycket god, varför vårdar kommer att införas även på Rio- och på Axelsbergs seniorboende. Bolaget återkommer i budget för 2013 om ytterligare seniorboenden blir aktuella. Omfattningen bestäms utifrån de behov som finns i respektive fastighet. Vårdarnas arbetsuppgifter och roll kommer att ses över i samband med att bolagets gör en översyn av bolagets förvaltningsmodell/organisation

Utöver de tidigare rapporterade av Arbetsmiljöverket utdömda badrummen i fastigheterna Dalbon och Riddarsporren har även en rapport avseende Edö kommit bolaget till del. Det är inte möjligt att bygga om med kvarboende utan evakueringar kommer att bli nödvändiga, då det i dessa fall innebär flytt av väggar, bilning etc.

Arbetet med omskrivning av hyresavtalen enligt ramavtal mellan Staden och Micasa Fastigheter pågår. Hyresavtalen mellan staden och Micasa Fastigheter blir mer informativa och omfattar både ritningar och brandskyddsklausuler med ansvarsfördelning.

Hyresgästföreningen, Stockholms stad och Micasa Fastigheter har gemensamt tagit fram principerna för en ny hyresmodell. Därefter har Micasa Fastigheter och Hyresgästföreningen med dessa principer som grund tecknat en särskild överenskommelse om en ny hyresmodell. Behovet av enhetliga principer för hyressättning av gruppboendelägenheter blev tydlig med anledning av ett antal prövningar i Hyresnämnden mellan Stockholms stad och boende. Den nya hyresmodellens hyresnivåer är grundad på utslagen i Hyresnämnden. Hyressättningen utgår från vedertagna principer inom fastighetsbranschen med bruksvärdesystemet som grund. Den nya hyresmodellen tar bland annat hänsyn till: gruppboendens ålder, antalet lägenheter i gruppboendet, det geografiska läget och lägenhetens standard.

Stockholms stad hyr ca 99 % av alla gruppboendestäder som finns i Micasa Fastigheters fastighetsbestånd. Stockholms stad tecknar i sin tur hyresavtal med den boende.

För de personer som har ett hyresavtal direkt med Micasa har information skickats i april 2012 om att alla gruppbestäder kommer att få en ny hyra. När förhandlingsöverenskommelse är tecknad med Hyresgästföreningen för den specifika bostaden skickas ytterligare informationsbrev. Hyran förblir enligt 2011-års nivå tills dess att den nya hyressättningen är klar. Ingen hyresförändring sker retroaktivt.

Samtliga gruppbestäder hos Micasa Fastigheter (ca 4 000) kommer att få ny hyra enligt de nya principerna. Inventering och hyressättning av samtliga gruppbestäder ska vara slutfört under år 2012. I juli 2012 är ca 75 procent av alla gruppbestadslägenheter förhandlade med Hyresgästföreningen. Hittills får ca 65 procent av lägenheterna sänkning av hyran eller oförändrad hyra. Om hyreshöjningen är stor får hyresgästen en trappad hyresrabatt under flera månader, som mest upp till tre år.

Alla beräkningar visar att det totala hyresuttaget för samtliga gruppbestäder innebär en sänkning för bolaget.

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster uppgår till -22 mnkr. Resultatet för motsvarande period 2011 var -80 mnkr.

Investeringarna uppgår till 200 mnkr.

Bolaget har inte sålt några anläggningstillgångar under perioden.

Årsprognosen

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster beräknas uppgå till -195 mnkr. Detta är 26 mnkr under det fastställda resultatkravet om -221 mnkr. Resultatet för 2011 var -137 mnkr.

Resultatet inklusive realisationsvinster beräknas uppgå till -195 mnkr.

Kostnaderna för 2012 beräknas uppgå till 819 mnkr (743), varav 299 (265) mnkr i planerat underhåll. De totala kostnaderna är 27 mnkr lägre än budget. Underhållet beräknas minska med 20 mnkr vilket dels beror på att vissa ombyggnadsprojekt av hänsyn till de boende skjuts framåt i tiden då bolaget önskat evakuera så många som möjligt till en ny bostad inom den fastigheten de bor i sedan tidigare dels på att staden inte fullföljt sedan tidigare aviserade beställningar av ombyggnad och på att kostnaderna för ombyggnader beräknas bli lägre än budgeterat.

Kostnader för driften är också lägre än budget. Dock är bolaget och dess driftentreprenör inte helt överens i vissa frågor rörande deras åtaganden.

Kostnaden för administration och personalkostnader beräknas öka med 3 mnkr jämfört med budget. Antalet anställda beräknas uppgå till 87 vid årets slut, dock har flera anställda en allmän visstidsanställning.

Omsättningen beräknas uppgå till 962 mnkr (946), vilket är 6 mnkr över budget. De totala finansiella kostnaderna beräknas till 194 mnkr (209 mnkr) vilket är 2 mnkr lägre än budget. De finansiella intäkterna beräknas uppgå till 0 mnkr.

Investeringarna i ombyggnader beräknas uppgå till 361 mnkr (456), vilket lägre än budget. Det beror på att vissa ombyggnadsprojekt av hänsyn till de boende skjutits framåt i tiden då bolaget önskat evakuera så många som möjligt till en ny bostad inom den fastigheten de bor i sedan tidigare och på att staden inte fullföljt sedan tidigare aviserade beställningar av ombyggnad.

Bolaget har inte prognostiserat någon försäljning av anläggningstillgångar under året.

Investeringar

Micasa Fastigheters största ombyggnadsinvesteringar under 2012, överstigande 15 mnkr, beräknas vara följande:

Det enskilt största projektet är fastigheten Väduren 16 på 56 mnkr med inflyttning klar i juni 2012. Fastigheten innehåller trygghetsboende, vård o omsorgsboende, förskola och restaurang. Andra trygghetsboenden som byggts om är Svalrocken för 16,8 mnkr, där pågår inflyttning, samt en av etapperna på Måsholmen 15 för 16,8 mnkr där inflyttning skett under våren. Även på Tunet 1 pågår ombyggnad för 13,6 mnkr under 2012 och på Lektionen 6 för 14,8 mnkr inflyttning beräknas under 2014.

Seniorboendeombyggnaden i Rio 9 på Gärdet är prognostiserad till 10 mnkr 2012 med inflyttning under 2013.

I Måsholmen 15 planerar bolaget också att iordningsställa 6 nya bostäder samt en gemensamhetslokal för samtliga boende i fastigheten. Investeringen under 2012 beräknas till 18 mnkr.

Staden avser att hyra en förskolelokal för 11 avdelningar i fastigheten Kastanjen 7. Investeringarna under året beräknas uppgå till 15,4 mnkr. Ombyggnad pågår också till ett vård- och omsorgsboende i Kastanjen 7 som omfattar 33 bostäder. Investeringen 2012 beräknas till 28,3 mnkr och boendet kommer att drivas av en privat vårdgivare.

S:t Erik Markutveckling AB

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

S:t Erik Markutvecklings bidrag till kommunfullmäktiges övergripande mål 2012 kan sammanfattas enligt följande. S:t Erik Markutveckling bedriver aktiv förvaltning och utveckling av fastigheter på kort och lång sikt, i syfte att främja Stockholms utveckling och stadens förnögenhetsförvaltning. Bolaget har under perioden fortsatt arbetet med att skapa en attraktiv handelsplats för stockholmarna i Ulvsunda. Bolaget har också medverkat i utrednings- och programarbete för Söderstaden och Slakthusområdet. Koncernens resultatkrav om 1 mnkr uppnås, då prognos 2 för år 2012 beräknas till 20,0 mnkr.

Sammanfattning av marknadsläget och verksamhetsförändringar

S:t Erik Markutveckling med dotterbolag äger i nuläget fastigheter med ca 150 000 kvm lokaler, med ett marknadsvärde om ca 1 400 mnkr. Fastigheterna är belägna i stadsutvecklingsområdena Ulvsunda och Slakthusområdet. Fastigheternas lokaler är i princip fullt uthyrda. Bolaget har under 2011 avtalat om förvärv av kontorsfastigheten Palmfelt Center i Slakthusområdet, där tillträde kommer att ske vid årsskiftet 2012/2013.

Analys av det ekonomiska utfallet

Resultatet efter finansnetto per 2012-08-31 uppgick till 19,4 mnkr. Helårsprognosen 2012 beräknas till 20,0 mnkr, vilket kan jämföras med budget och kommunfullmäktiges resultatkrav 2012 om 1 mnkr.

Periodens investeringar uppgick till 3,4 mnkr, och prognostiseras uppgå till 891,4 mnkr för helåret, varav tidigare beslutat förvärv av Palmfelt Center uppgår till 880 mnkr.

Omsättningen för perioden uppgick till 96,9 mnkr och den prognostiserade omsättningen för år 2012 beräknas uppgå till 144,1 mnkr, varav den absolut största delen är hänförlig till Fastighets AB G-mästaren. Prognosen överstiger budget med 4 mnkr.

Rörelsens kostnader inkl avskrivningar uppskattas till 91,2 mnkr för helåret. Avvikelsen mot helårsbudget (102,6 mnkr) beror främst på senareläggning av planerade underhållsåtgärder och lägre driftkostnader.

Per 31 augusti 2012 uppgick koncernens finansiella skuld till 1 029 mnkr. Till följd av minskad finansiell skuld prognostiseras en positiv budgetavvikelse om 3,1 mnkr avseende finansnettot.

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Det är VD:s bedömning att koncernen SGA Fastigheter AB kommer att uppfylla kommunfullmäktiges och Stockholms Stadshus AB:s inriktningsmål helt med ett undantag, investeringsvolym. Investeringsvolymen beräknas minska jämfört med budget från 1273 mnkr till 800 mnkr. Den lägre investeringsvolymen beror på att projekt Tele2 Arena (tidigare Stockholmarenan) försenats vilket har medfört att del av investeringsvolym skjutits till år 2013.

Koncernens egna indikatorer bedöms uppfyllas helt, eller i några fall, delvis. Se ILS-uppföljningen för detaljerad uppföljning med kommentarer.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Konkurrensen på marknaden ökar då utbudet av lokaler för evenemang har blivit fler, bl a genom att nya hotell och kongressanläggningar har färdigställts i Stockholm. I oktober invigs Friends Arena i Solna. Några evenemang som tidigare har genomförts i Ericsson Globe kom-

mer att flytta till Friends Arena. Samtidigt har det totala utbudet av evenemang ökat varför nedgång i intäkter ännu inte noterats för 2012.

Sky View har haft lägre beläggning än budgeterat vilket har genererat lägre intäkter. Resultatet beräknas dock bli oförändrat då intäktsbortfallet har kunnat mötas av motsvarande besparingar.

Det första evenemanget i Tele2 Arena planeras till den 20 juli 2013, enligt den fastställda tidplan som överenskommit med Peabs ledning. Redan första veckan är flera evenemang preliminärbokad. Officiell invigning planeras preliminärt till den 24 augusti 2013. Avstämning mot projektets tidplan genomförs kontinuerligt för att snabbt kunna parera eventuella avvikelser. Projektet avrapporteras mer utförligt till koncernstyrelsen i särskild rapport varje halvår.

I maj beslutade styrelserna i Stockholmsarenan AB och SGA Fastigheter AB att genomföra projekt Tolv Stockholm, en nöjesdestination i Tele2 Arenas plan 2 (gatuplan).

Det planerade, men ej beslutade, arbetet med att utveckla Hovet och Ericsson Globe ligger fortfarande med i planen för 2012. Arbetet fokuseras för närvarande på de underhållsåtgärder som kan göras inom ramen för planerat underhåll. Ett förslag till överenskommelse om finansiering har överlämnats till hyresgästen.

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Koncernens resultat tertial 2 år 2012 uppgår till ca -41,2 mnkr inkl. koncernelimineringar på förvärv om 0,6 mnkr, att jämföra med -40,3 mnkr samma period år 2011. SGA Fastigheter AB försämrar sitt resultat mellan perioderna från -40,0 mnkr år 2011 till -40,8 mnkr år 2012. Stockholmsarenan AB minskar sitt resultat från 0,2 mnkr till 0,1 mnkr. De i december 2011 förvärvade bolagen Arenan 9 Norra Fastigheten AB, Stockholm Entertainment District AB samt Södra Byggrätten Globen AB har inte haft någon verksamhet under året.

Avvikelsen i SGA Fastigheter AB förklaras främst med att löpande och planerat underhåll i år ligger tidigare på året. Kostnadsökningen jämfört med samma period 2011 är 2,1 mnkr. Därutöver minskar avskrivningarna mellan perioderna med 1,1 mnkr främst p.g.a att jumbotronen i Ericsson Globe nu är färdigavskriven. Räntekostnaderna över resultatet minskar, p g a lägre räntesatser, med 1 mnkr. Intäkterna minskar med 1,1 mnkr mellan perioderna, i första hand p.g.a ändrad redovisningsprincip avseende vidarefakturerering. De övriga kostnaderna minskar med 0,3 mnkr. Avvikelsen i Stockholmsarenan AB består främst av minskad sidointäkt från parkering.

Den totala investeringsvolymen under perioden uppgår till 393 mnkr, att jämföra med 606,4 mnkr år 2011. Nedgången hänförs främst till projekt Tele2 Arena, där investeringsvolymen minskar från 606,0 mnkr till 389,2 mnkr. Några försäljningar av anläggningstillgångar har ej genomförts. Arbeta för avyttring av byggrätter pågår, i första hand planeras att mark för utbyggt hotell avyttras under hösten 2012.

Årsprognosen

Resultat för koncernen SGA Fastigheter inkl. koncernelimineringar om -86 mnkr kvarstår jämfört med budget, vilket är en försämring med ca 2,4 mnkr jämfört med utfall 2011. De externa intäkterna beräknas öka från budgeterade 19,6 mnkr till 22 mnkr, främst p.g.a ökade intäkter från hyresgäst. Av intäkterna avser 19 mnkr SGA Fastigheter AB och 3 mnkr Stockholmsarenan AB. Utfallet år 2011 uppgick till 24,0 mnkr, men innehöll då betydande belopp avseende vidarefakturerings som nu hanteras på annat sätt.

Vidarefakturerings av personalkostnader från SGA Fastigheter AB till Stockholmsarenan AB minskar med 2,0 mnkr till följd av att administrativ personal arbetar mer med övergripande frågor. Beloppet är koncerninternt och ingår således inte i ovan intäkter.

Kostnader för avskrivningar minskar både jämfört med budget 2012 och utfall 2011 (ca -0,7 mnkr i båda fallen). Räntekostnaderna i SGA Fastigheter AB beräknas uppgå till 9 mnkr år 2012 vilket är betydligt lägre än budget (-1,2 mnkr) och utfall 2011 (-1,0 mnkr). Räntekostnader i Stockholmsarenan AB belastar projektet.

Jämfört med budget för 2012 ökar de övriga kostnaderna med 3,3 mnkr. I beloppet ingår personalkostnader som minskar med 0,2 mnkr och administrativa kostnader som beräknas minska med ca 0,5 mnkr jämfört med budget. Även löpande underhåll minskar med ca 1,3 mnkr. Övriga driftkostnader beräknas öka med 5,3 mnkr, främst p.g.a planläggnings- och utvecklingsarbeten för området kopplade till koncernens ägardirekt och Stockholms Stads visioner avseende Globenområdets del i vision Söderstaden.

Jämfört med utfall 2011 ökar de övriga kostnaderna med 0,2 mnkr. Av dessa utgör ökningen av personalkostnader 1,7 mnkr. Antalet anställda har i genomsnitt ökat från 14 till 15 under året. De administrativa kostnaderna ökar med 2,8 mnkr från 3,9 mnkr till 6,7 mnkr, främst beroende på marknadsinsatser avseende Tele2 Arena samt externa insatser avseende exempelvis värderingar och revisionsgranskningar i samband med projektet. Löpande och planerat underhåll minskar med ca 1,7 mnkr och övriga driftskostnader minskar med 2,6 mnkr.

Den stora förändringen jämfört med budget är som tidigare nämnt investeringsvolymen p.g.a försening av Tele2 Arenas ibruktagande. Av prognostiserad investering avser 10 mnkr löpande investeringar i SGA Fastigheter och 790 mnkr i Tele2 Arena.

Sammantaget är bedömningen att resultat och prognos för tertial 2 ligger i linje med budget för koncernen.

Investeringsar

Genomförandeprojekt under 300 mnkr

Beslutet att genomföra projekt Tolv Stockholm togs som nämnts ovan i maj 2012. Projektet är helt fristående från projekt Tele2 Arena och kommer att finansieras genom hyresintäkter. Tolv Stockholm har en budget om 233 mnkr och kommer att följas upp i särskild ordning. Konceptet har mottagits mycket väl och hyresavtal tecknas nu löpande. Konceptet har utvecklats i syfte att infria två av kommunfullmäktiges ägardirektiv, att bolaget ska arbeta med Globenområdets utveckling samt att bolaget ska ha en ledande roll i utvecklingen av Stockholm Entertainment District. Tolv Stockholm, i plan 2 i Tele2 Arena, planeras helt fristående

från övriga arenan så att tredimensionell fastighetsbildning kan genomföras för senare avyttring. Förfrågningsunderlag har skickats ut för byggnationen och entreprenörsavtal kommer att tecknas under hösten.

Ej beslutat genomförandeprojekt under 300 mnkr

I genomförandebeslutet för Tele2 Arena framgår att garage under mark ska anläggas och finansieras genom motsvarande intäkt. Garaget är fristående från arenan och planeras så att tredimensionell fastighetsbildning kan genomföras. Utredningar har påvisat att det är bra om Stockholmsarenan AB, som uppför garaget, även inledningsvis äger det. Då parkeringsverksamhet inte är bolagets kärnverksamhet förs diskussioner med Stockholms Stads Parkerings AB avseende drift av anläggningen, och eventuellt senare förvärv. Ett investeringsbeslut i styrelsen avseende garaget presenteras för styrelsen i Stockholmsarenan AB i september.

Förvärv/ Försäljning av anläggningstillgångar

Tele2 Arena ska delfinansieras av intäkter från försäljning av byggrätter. Dessa är; Hotellet, Norra Byggrätten (Söderstadion) och Södra Byggrätten. För plan 2 i arenan kommer Tolv Stockholm att erlagga hyra.

Planerad byggstart för utbyggnad av befintligt hotell är januari 2013, varför avtal avseende försäljning förväntas under hösten 2012. För Norra och Södra Byggrätten pågår diskussioner inom projekt Vision Söderstaden som påverkar hela området varför avyttring inte är möjligt i dagsläget. För koncernen är det dock av stor vikt att frågan snart avgörs eftersom intäkterna från försäljningen ska delfinansiera Tele2 Arena.

Stockholms Stads Parkerings AB

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Under 2011 tog bolaget fram en idéprojektkatalog tillsammans med exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret. Idéprogrammet har antagits av Kommunfullmäktige. Bolaget prövar löpande projekten i idékatalogen.

Installation av laddstolpar har fortsatt under första halvåret 2012 med bland annat P-hus Kölnan i Hammarby sjöstad. Det totala antalet laddstolpar är nu ca 270 st i bolagets anläggningar.

Bolaget stimulerar supermiljöbilar genom att dessa, som ägs av fysiska personer, får parkera avgiftsfritt på bolagets ytor i upp till fem timmar. Hittills har 25 bilar fått sådana tillstånd. Bolaget prövar löpande möjligheten att outsourca delar av driften. För närvarande sköts driften av 14 parkeringsanläggningar av extern part. Vidare har bolaget upphandlat snöröjning

och städning under det senaste året. Förutom dessa åtgärder pågår en förnyad upphandling av parkeringsövervakningen.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

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

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

Med hänsyn till produktionskostnader och avkastningskrav för nya garageanläggningar kan bolaget för närvarande inte konkurrera med priset i förhållande till gatumarksparkeringen. Bolagets konkurrensfördelar är framförallt rena, ljusa och trygga anläggningar som gör det bekvämt att parkera. I bolagets långsiktiga plan prognostiseras ett tillkommande garage per år antingen genom förvärv alternativt eget byggande.

Utvecklingen under förra året visade på en ökad beläggning i främst cityanläggningarna. Denna tendens kvarstår under 2012.

Bolaget genomför nu en rad åtgärder för att även i framtiden kunna skapa mervärden till staden i form av nya parkeringsplatser, stadsmiljöförbättringar, stimulans av miljöbilar och ekonomisk utdelning. Följande aktiviteter och åtgärder har genomförts eller kommer att genomföras under året:

- Bolaget flyttade i årsskiftet 2011/2012 från lokalerna i Söderhallarna till nya lokaler i Globen-området, vilket innebär att lokalkostnaderna kommer att halveras.
- Bolaget förvärvade P-hus Hjärnegaraget i maj 2012.
- Under andra tertialet tecknade bolaget ett avtal med Locum avseende parkeringsövervakning för 14 närsjukhus, vilket medför ökade intäkter för 2012 med 4,5 mnkr.
- För att säkerställa god lönsamhet för bolaget påbörjades en genomgång av bolagets anläggningar 2011. Genomgången har fortsatt under 2012.
- Upphandlingen av nya stödsystem för bolagets verksamhet avslutats strax före sommaren. Implementeringen, vilket innebär att ekonomisystem, verksamhetssystem och beslutssystem byts till standardiserade system, sker under hösten med driftstart för ekonomisystemet 1 januari 2013 och övriga system 1 april 2013. Syftet är att förbättra beslutsunderlag, minska sårbarheten samt att minska de administrativa kostnaderna.
- Controllerfunktionen har förstärkts för att mer strukturerad se över bolagets kostnader och intäkter.

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Resultatet efter finansnetto för de åtta första månaderna uppgick till 30 mnkr. Jämfört med motsvarande period föregående år är det en ökning med 16 mnkr. Resultatförbättringen beror i huvudsak på högre beläggning i p-anläggningarna och i viss mån på höjda taxor som medfört ökade hyresintäkter och besöksintäkter med 17 mnkr. Kostnaderna ökade med 6 mnkr jämfört med 2011. Kostnadsökningen förklaras dels av högre hyreskostnader, som till hög grad är kopplade till omsättningsbaserade hyror, dels på ökade avskrivningskostnader. De högre avskrivningskostnaderna beror på att Högalidsgaraget tillkommit under 2012. Det kan därmed konstateras att bolaget klarat den ökade volymen med befintliga, och till viss del sänkta, kostnader. Utfallet för stimulansåtgärder har belastat resultatet med ca 10 mnkr. Investeringarna för perioden uppgick till 26 mnkr, varav förvärvet av Hjärnegaraget utgör 20 mnkr.

Årsprognosen

Resultatet efter finansnetto beräknas till 20 mnkr vilket är 5 mnkr över budgeterat resultat på 15 mnkr. Resultatförbättringen beror främst på ökad beläggning i parkeringsanläggningarna och ökad volym med befintliga kostnader, vilket medfört en ökning av intäkterna. Fortfarande råder stor osäkerhet avseende flera stora och betydelsefulla avtal för bolaget där omfattande hyreshöjningar aviserats. I prognosen har vissa reserveringar gjorts för detta och utfallet för helåret kan således komma att förbättras.

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

Omsättningen för helåret beräknas till 474 mnkr vilket är 23 mnkr över budgeterad nivå. Omsättningen under 2011 uppgick till 459 mnkr. Intäktsökningen avser både förhyrda platser och besöksparkeringar. Vidare har nya uppdrag tillkommit efter budgettillfället som bidragit till högre intäkter.

Rörelsekostnaderna beräknas för året till uppgå till 437 mnkr inkl ” Stimulans för Stockholm”, vilket överstiger budget med 19 mnkr. I prognosen har vissa reserveringar gjorts för aviserade hyreshöjningar, vilket är huvudsakliga orsaken till att hyreskostnaderna för helåret beräknas överskrida budget med 16 mnkr. Driftskostnaderna beräknas uppgå till 130 mnkr, vilket är i linje med budget. Vidare har 3 mnkr av tidigare balanserade kostnader kostnadsförts gällande parkeringsanläggningarna Blasieholmen, Medborgarplatsen och Kölnan. Ett antal nya förvaltningsuppdrag har därutöver tillkommit efter budgettillfället, vilket också medför en ökning av kostnadsvolymen. Kostnaderna för år 2011 uppgick till 432 mnkr.

Personalkostnader prognostiseras att överstiga budget med 4 mnkr. Ökningen beror på en reservering avseende änkepension samt ökade premiekostnader kostnader för tidigare pensionerad personal. Andelen administrativa och indirekta produktionskostnader bedöms i prognosen 2 vara oförändrad jämfört med budget.

Investeringarna för helåret beräknas till 32 mnkr jämfört med budgeterad nivå på 42 mnkr. Avvikelsen förklaras främst av att byggnationsstarten av P-hus Stigberget har senarelagts.

Årets finansnetto har beräknas till -16 mnkr vilket är 0,8 mnkr lägre än budget.

Medelantalet anställda budgeterades till 76 personer. Bolaget har fortsatt att effektivisera verksamheten och bedömningen i prognosen är att medelantalet anställda minskar till 74 personer.

AB Stockholms Hamn

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Hamnen arbetar aktivt med de mål och ägardirektiv som ålagts oss. Inga avvikelser finns att rapportera. När det gäller indikatorerna är det främst på investeringssidan som det finns avvikelser. Avvikelsen mot budget beror till största del på den försenade tillståndsprocessen i projektet Stockholm-Norvik och överklagan av en upphandling i projektet Värtapiren. Dessutom har en planerad utbyggnad av Hamnmagasin 1 lagts på is p.g.a. att projektet kolliderar med utbyggnaden av Norra Djurgårdsstaden.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Konjunkturförsämringen slår negativt på volymutvecklingen, främst godset. Årets två första tertial har inneburit en minskning av färjegodset med cirka 4 procent, räknat i ton, jämfört med motsvarande period föregående år. Det är samma utveckling i alla tre hamnarna men en något större minskning i Kapellskärs Hamn. På färjepassagerarsidan är utvecklingen svagt negativ. Per 31 augusti är det cirka 1,5 procent ned för koncernen jämfört med samma period 2011.

Stockholms Hamnar har nu en extremt låg vakansgrad i sitt bestånd, ca 1,7 procent. I augusti 2011 var den 3 procent. Tack vare detta fortsätter hyresintäkterna att öka.

Rensat för jämförelsestörande poster pekar prognosen för helåret på en total intäktsökning med drygt cirka 25 mnkr jämfört med 2011, största ökningen ligger på fastighetssidan.

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Koncernen Stockholms Hamnars omsättning under årets åtta första månader uppgick till 483,3 mnkr. Jämfört med föregående år (452,4 mnkr) är det en ökning med 30,9 mnkr. En del av intäktsökningen beror på ändrad redovisning av Containerverksamheten. Rensat för detta är det främst ökade hyresintäkter på 12,1 mnkr som förklara ökningen.

Rörelsens kostnader per augusti 2012 uppgick till 359,6 mnkr (331,8 mnkr). Liksom för intäkterna har ändrad redovisning av Containerverksamheten påverkat drift- och personalkostnaderna. Rensat för Containerverksamhetens påverkan är det en ökning av personalkostnaderna med 2 mnkr medan driftkostnaderna ligger på samma nivå som 2011.

Underhållsarbetet har under 2012 kommit igång tidigare än förra året. De ökade underhållskostnaderna beror främst på ökat underhåll av Stockholms Hamnars byggnader. De senaste årens ökande investeringstakt syns allt mer i ökade avskrivningar. Det är främst investeringarna i Strömkajen och Stora Tullhuset som nu ger utslag. Avskrivningarna är nästan 10 mnkr högre än samma period 2011.

Resultatet efter finansnetto uppgick till 103,8 mnkr (101,3 mnkr) efter årets första åtta månader.

De totala bruttoinvesteringarna i byggnader, anläggningar och inventarier uppgick under perioden till 90,3 mnkr (197,6 mnkr). Bland de största investeringsutgifterna finns förprojekteringen av Norvikudden och Värtapiren, förlängning av kaj 3 i Frihamnen samt arbeten runt Vikingterminalen. Under året har Stockholms Hamnar erhållit en likvid på 109 mnkr för Exploateringskontorets del i Värtapiren.

Nettoupplåningen uppgick vid augusti 2012 till 897,9 mnkr (889,2 mnkr) vilket är en minskning med 65 tkr sedan årsskiftet. Den genomsnittliga räntan på den totala skuldportföljen uppgick till 2,96 procent för perioden, vilket kan jämföras med 3,26 procent motsvarande period 2011.

Medelantalet anställda i koncernen uppgick under perioden till 150 (151). Det är en marginell minskning av medelantalet anställda med 1 person.

Årsprognos

Totalt beräknas koncernens omsättning enligt prognos 2 uppgå till 704,0 mnkr, vilket är 10,4 mnkr högre än budget och 42,8 mnkr mer än omsättningen för 2011.

Förändringar vid Containerverksamheten Frihamnen (CTF) gör att intäkterna från containerhanteringen, 19,9 mnkr, redovisas som hanteringsintäkter i prognos 2. Organisationsförändringen ger en total jämförelsestörande effekt på intäkterna med 16,8 mnkr jämfört med budget. Förändringen har en motsvarande påverkan på driftskostnader och personalkostnader med 9,5 mnkr respektive 7,7 mnkr jämfört med budget.

Intäkterna från hamnavgifter minskar till följd av minskade godsvolymer på framför allt trafiken på Polen och Finland. Även intäkterna från olja och torrbulk minskar jämfört med budget, medan containergodset istället väntas öka. Orsaken är bland annat en ny containerkund från och med hösten 2012.

Antalet passagerare väntas minska något jämfört med budget och väntas ligga i linje med utfallet för rekordåret 2011 och uppgå till 12,3 miljoner. Kryssningssidan visar mycket bra siff-

ror med 275 väntade anlop jämfört med 263 i budgeten och 262 i utfallet för 2011. Antalet kryssningspassagerare uppgår till 877 000, vilket är 45 000 fler än föregående år.

Vakansgraden inom fastighetsverksamheten fortsätter att minska. Vid årets slut beräknas vakansgraden uppgå till 1,7 procent jämfört med 2,6 procent vid årsskiftet 2011/2012. Totalt ökar intäkterna från hyror och arrenden med 4 procent jämfört med budget och 11 procent jämfört med 2011.

Resultatet efter finansiella poster är beräknat till 81,3 mnkr. Det är 15,3 mnkr bättre än budget. Underhållskostnaderna enligt fastställd underhållsplan minskar med 8,4 mnkr jämfört med budget till följd av vissa omprioriteringar och förskjutningar, medan driftskostnaderna minskar med 1,1 mnkr. De minskade driftskostnaderna jämfört med budgeten beror främst på att vi har återfört tidigare reserverade kostnader om 8,8 mnkr för en försäkringstvist och för rättegångskostnader i projekt Norvik. Därutöver är det minskade bevakningskostnader med 2,2 mnkr tack vare förbättrade villkor. I driftkostnaderna ryms också ej budgeterade kostnader för ÅF offshore race med 4,3 mnkr, samt kostnader för Hamnens dag med 2 mnkr. Jämfört med föregående år ökar istället driftskostnaderna vilket främst beror på höjda elkostnader, ökade konsultkostnader samt fördyrad IT. Personalkostnaderna ligger något över budget vilket bland annat beror på förändringar till följd av den nya Fastighetsorganisationen.

Avskrivningarna ligger i linje med budget och 11,6 mnkr högre än utfallet för 2011.

De totala bruttoinvesteringarna uppgår till 274,4 mnkr. Det är en kraftig minskning jämfört med budgetens planerade investeringsnivå på 407,0 mnkr. En stor del av denna minskning beror på förseningar i projekt Norvikudden på grund av att Högsta Domstolens besked att prövningstillstånd inte beviljas meddelades 2012-04-26 istället för vid årsskiftet. På grund av en överklagad upphandling i utvecklingsprojektet Värtapiren skjuts investeringar vilket även gäller utvecklingsprojektet Kapellskär till följd av en överklagad tillståndsprövning. Investeringen i projekt Strömkajen ökar istället jämfört med budget till följd av de arkeologiska utgrävningarna, utökad volym på sopsugsanläggningen samt merkostnader till följd av försening av byggnaderna. Under året regleras Stockholms Hamnars fordran på Exploateringskontoret avseende utbyggnad Värtapiren.

Främst på grund av en lägre investeringsnivå är utestående skuld lägre än budget. Detta påverkar också upplåningskostnaden positivt.

Medelantalet anställda i koncernen beräknas uppgå till 151 (146) personer för 2012.

Stokab

Tertialbokslut

Resultat efter finansnetto uppgår till 129 mnkr vilket är 13 mnkr högre än budgeterat och 18 mnkr högre än föregående år.

Rörelsens totala omsättning uppgår till 453 mnkr vilket är 2 mnkr högre än budget och 25 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av hög orderinång. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av att hyresintäkter från affärer som avslutades under 2011 får full intäktseffekt under 2012.

Rörelsens kostnader uppgår till 301 mnkr vilket är 10 mnkr lägre än budget och 7 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av lägre nätrelaterade kostnader. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av fortsatt expansion av nätet.

Finansnettot uppgår till – 23 mnkr vilket är 1 mnkr lägre än budget och lika med föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av lägre upplåningsbehov.

Investeringarna uppgår till 233 mnkr vilket är 80 mnkr högre än budget och 15 mnkr lägre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av fortsatt fiberutbyggnad till flerfamiljsfastigheter och utgörs av en periodiseringseffekt av projektbudgeten. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av fortsatt fiberutbyggnad till flerfamiljsfastigheter.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Marknaden utvecklas positivt och samtliga kundsegment uppvisar en hög efterfrågan på Stokabs fiberförbindelser vilket förklaras av hushållens och företagens ökade behov av nya och mer bandbreddskrävande tjänster. Det är framförallt Stokabs produkter med fasta priser i innerstaden som efterfrågas.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges mål/åtaganden

Mål och åtagande som rapporterats i budgeten kommer att genomföras i huvudsak enligt plan gällande de verksamhetsanknutna målen.

Arbetet med att möjliggöra för minst 90% av Stockholms hushåll att ansluta sig till Stokabs nät påbörjades under 2009. Arbetet har löpt planenligt under 2012.

Årsprognos

Resultatet efter finansnetto beräknas uppgå till 170 mnkr vilket är lika med budget och 1 mnkr lägre än föregående år.

Rörelsens totala intäkter beräknas uppgå till 681 mnkr vilket är 3 mnkr högre än budget och 19 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av högre intäkter från affärer avslutade under 2012. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av att hyresintäkterna från affärer avslutade under 2011 får full intäktseffekt under 2012.

Rörelsens kostnader beräknas uppgå till 477 mnkr vilket är 4 mnkr högre än budget och 19 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot budget och föregående år förklaras bland annat av den fortsatta utbyggnaden av nätet.

Finansnettot beräknas uppgå till – 34 mnkr vilket är 2 mnkr lägre än budget och lika med föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av ett lägre upplåningsbehov.

Investeringarna beräknas uppgå till 327 mnkr vilket är lika med budget och 171 mnkr lägre än föregående år. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av den fortsatta fiberutbyggnaden till flerfamiljsfastigheter.

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. Orderingen går förväntas öka i förhållande till budget och antalet levererade förbindelser beräknas ligga i nivå med budget.

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

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges mål/åtaganden

Stokab har i ILS 2012 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 2012.

Stockholms Stadsteater AB

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

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

Affärsidé och vision

Stadsteaterns vision är att vara en angelägenhet för alla stockholmare.

Parkteatern och dess föreställningar under sommaren i Stockholms parker är ett utmärkt medel att locka nya besökare till Stadsteatern. Sommaren 2012 spelades, trots det dåliga vädret, 163 föreställningar (f.å. 107), varav 88 (f.å. 43) i ytterstaden. Endast 7 föreställningar ställdes in under Parkteaterns säsong. Totalt sett har 135 677 personer (f.å. 140 544) sett någon av Parkteaterns föreställningar i sommar. Barnföreställningarna *Plask* och *Fågel, fisk och mitt-emellan* var bland sommarens populäraste och intressantaste erfarenheter. Dessa är föreställningar för barn i ett litet format. Dessutom var *127* som producerats av Stadsteatern i Skärholmen en stor framgång.

I ägardirektiven förutsätts att Stadsteatern fortsätter arbetet med att tillförsäkra sig en ökande andel rörliga resurser och präglas av såväl konstnärlig som organisatorisk utveckling. Stadsteatern ska löpande utvärdera sina arbetsformer och sin verksamhet, och upphandla verksamhet

som inte är kärnverksamhet. Inför Parksäsongen 2012 hade föreställningsteknik, mm upphandlats. Denna upphandling utvärderas nu som en del av utvärderingen av hela Parkteater säsongen och för att ge en inriktning inför 2013.

Sedan 2004 har Stadsteatern kontinuerligt arbetat med att effektivisera verksamheten och minska de administrativa och indirekta produktionskostnaderna. Vid två tillfällen, 2006 och 2011, har konsulter från Ernst & Young tagits in för att utvärdera teaterns organisation och arbetsformer i enlighet med ägardirektivet. Förändringsarbetet, tillsammans med medarbetarenkäterna, har resulterat i en handlingsplan som implementeras 2012-2014. Syftet är att vidareutveckla Stadsteatern som en konstnärlig spegel av ett föränderligt samhälle, som en angelägenhet för alla stockholmare, med ett starkt medborgarperspektiv och med hög konstnärlig kvalitet.

Förändringsarbetet syftar även till att vitalisera och förnya institutionsteatern. Mellan åren 2004 och 2011 har antalet föreställningar, exkl. Parkteatern ökat med 16 % (12 % inkl. Parkteatern) och antalet besökare med 31 % (17 % inkl. Parkteatern). Under samma period har antalet fasta tjänster minskat med 20 %, medan det totala antalet årsverken ökat med 3 %. Under 2011 ökade antalet tillsvidareanställda med 13 personer. Det berodde bl.a. på långa sjukskrivningar och studieledigheter som övergått till tillsvidaretjänster. Relationen mellan fast och rörlig personal förändras ytterligare om inget görs – från 60/40 i år till 70/30 år 2015, vilket medför att de rörliga resurserna som behövs för att kunna anställa frilansande konstnärer minskar. Samtal påbörjades under våren 2012 med Teaterförbundet lokalt om omprioriteringar inför budget 2013. Teaterledningen har initierat en analys över hur Stadsteatern ska klara de ekonomiska åtagandena för perioden 2013-2015. För att få en ”second opinion” har Stadsteatern återigen engagerat konsulter från Ernst & Young.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Stockholms Stadsteater har under de senaste åren utvecklats till Skandinavien ledande teater för scenkonst. Stadsteatern har en stark ställning i Stockholms kulturliv, liksom även i stockholmarnas medvetande. Förutom dramatisk teater bjuder Stadsteatern in publiken till musikteater, dansteater och, främst genom gästspel, även nya scenkonstformer. Stadsteatern har under 2000-talet haft en genomsnittlig beläggning på ca 85 %. Den trenden håller i sig även under 2012, genomsnittlig beläggning under årets första åtta månader är 83 %.

En förutsättning för att effektivt kunna sälja så många biljetter, är ett bra biljettförsäljningssystem. Stadsteatern har ett, som av många inom branschen anses vara det bästa, ett egenutvecklat system, Klara. I juni uppstod en frågeställning angående om Stadsteatern var rätt licensierad avseende den programvara som använts för att utveckla Klara-systemet. För att komma till klarhet i detta gjorde Stadsteatern, med stort bistånd av stadens IT-avdelning och konsult från Notrex, upphandlad av staden, under juli månad en utredning och analys angående licensfrågan, liksom om hur programvaran ifråga har använts på Stadsteatern. Den utredningen avslutades i början av augusti och samtidigt tecknades ett nytt licensavtal med leverantören.

Som en följd av detta har Stadsteatern även startat en utredning/inventering av all IT. Inventeringen ska vara slutförd i början av oktober och utmynna i förslag till framtida organisation av IT-verksamheten på Stadsteatern. Samtidigt kommer, i samarbete med stadens IT-

avdelning, en genomgång att göras av samtliga IT-program som används och hur de är licensierade.

Biljettintäkterna och andra egna intäkter står, under senare år, för en allt större del av kostnadstäckningen på Stadsteatern. I prognosen beräknas biljettintäkterna för 2012 till 61,9 mnkr, att jämföras med biljettintäkter på 24,8 mnkr för 2002. Denna ökning motsvarar ca 70-80 årsverken. Under de senaste åren har löneökningar baserade på centrala avtal kostat 5 – 6 mnkr per år. En fortsatt löneutveckling under kommande treårsperiod skulle alltså kosta ca 20 mnkr. Detta tillsammans med andra ökade kostnader, bl.a. för lokaler gör att Stadsteatern måste fortsätta effektivisera verksamheten med 8-10 mnkr per år.

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

2012 har hittills varit publikt starkt, med en genomsnittlig beläggning på 83 % och biljettintäkter på 42,4 mnkr, vilket är 0,2 mnkr sämre än motsvarande period förra året, men 1,9 mnkr bättre än budget för perioden. Kostnaderna för perioden är 3,2 mnkr lägre än budget men 6,3 mnkr högre än motsvarande period föregående år. Resultatet för andra tertialen 2012 är 6,6 mnkr bättre än budget men 6,6 mnkr sämre än föregående år. Detta visar bl.a. på svårigheten att periodisera rätt, framför allt vad avser produktionskostnader för ett 30-tal produktioner varje år. Ökningen jämfört med 2011 hänför sig framför allt till lönekostnader, hyreskostnader och IT-konsultkostnader.

Årsprognosen

Resultatet efter finansnetto beräknas uppgå till -221,1 mnkr, vilket är 2,1 mnkr högre än det fastställda kravet för 2012. Detta underskott täcks av att en tidigare överavskrivning på 2,1 mnkr utnyttjas.

Kostnaderna beräknas uppgå till 337,3 mnkr, en ökning jämfört med budget på 4,4 mnkr och en minskning jämfört med föregående år med 2,0 mnkr. Kostnadsökningen beror framför allt på ökade lönekostnader, trots att antalet visstidsanställda konstnärer minskar under andra halvåret 2012, på ökade lokalkostnader, samt på ökade IT-kostnader, framför allt beroende på utredning och inventering av IT på Stadsteatern p.g.a. den tidigare nämnda licensproblematiken. Det är framför allt p.g.a. detta som resultatet beräknas bli 2,1 mnkr högre än budget, vilket alltså leder till att Stadsteatern löser upp tidigare överavskrivning på 2,1 mnkr.

Intäkterna beräknas uppgå till 120,1 mnkr, en ökning i förhållande till budget med 2,3 mnkr, och en minskning jämfört med föregående år med 4,3 mnkr. Ökningen beror framför allt på en liten ökning av det statliga verksamhetsbidraget från Kulturrådet, liksom även på att Stadsteatern erhållit andra bidrag från Kulturrådet, t.ex för Marionetteaterns turné till Kina och för ett samarbete med Svenska Teaterunionen rörande Scendatabasen.

Stadsteatern täcker enligt prognosen ca 21 % av sina kostnader med egna intäkter, främst biljettintäkter. Det är en hög egentäckning jämfört med övriga dramatiska institutionsteatrar i landet som har en egentäckning av sina kostnader på 8-16 %. Beroendet av biljettintäkter är därmed betydande. Stadsteatern ställer ytterst sällan in en föreställning. Att ställa in en föreställning på Stora scenen innebär en intäktsförlust för teatern på 150 000 – 200 000 kr. Hittills

i år har Stadsteatern p.g.a. sjukdom ställt in 19 föreställningar till en intäktsförlust på ca 1 mnkr.

Marginalerna är alltså små, trots god kostnadskontroll är det, med den höga biljettintäktsbudgeten för 2012, svårt att på samma sätt garantera intäktsbudgeten.

Finansnettot beräknas bli -5 mnkr, vilket oförändrat jämfört med föregående år.

Investeringarna beräknas uppgå till 10 mnkr, vilket är i enlighet med budget.

Stockholm Business Region

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Fram till år 2030 väntas Stockholmsregionen att växa med 500 000 invånare. Det ställer stora krav på vår infrastruktur, som är avgörande både för människors vardag och för regionens roll som Sveriges tillväxtmotor. Den 29 maj hölls det årliga Stockholmsmötet på Waterfront Congress Center. Ämnet för mötet var infrastruktur och diskussionen handlade om vilka som är de smartaste och mest effektiva lösningarna för framtiden och vilka beslut som behöver fattas på såväl lokal, regional och nationell nivå. Under mötet rapporterade även landshövdingen om arbetet med en regional innovationsstrategi och prisutdelning av Open Awards Stockholm genomfördes.

Under fastighetsmässan Mipim i mars användes iPad-teknik för att marknadsföra Stockholms styrkor inom ICT, Cleantech och Life Sciences parat med inslag om regionens unika livskvalitet och fördelar. Marknadsföringsaktiviteten kallad iPad-akten lades ut på Youtube och har sedan dess givit ringar på vattnet och över 2 800 000 visningar. Under försommaren kom förfrågningar från hela världen och evenemanget, A Swedish Affär, i Los Angeles bedömdes vara ett bra tillfälle att visa akten för utvalda internationella intressenter. Eventet gick av stapeln i samband med världens största spelmässa, E3, och Stockholm marknadsfördes som "A scene for creativity" för speciellt inbjudna representanter från spel-, film- och musikbranschen. Ett viktigt budskap som framfördes av bland andra spelföretaget Dice var en beskrivning av Stockholm som en plats för unga talanger. Evenemanget genomfördes tillsammans med Svenska Handelskammaren, UD och Svenska Institutet. Akten har sedan mars genomförts live vid flera tillfällen bland annat på Stockholmsmötet i maj och på presskonferens för Mercedes Benz Fashion Week i augusti.

Under sommaren har en informationskampanj startats tillsammans med Svenska Taxiförbundet och besöksnäringen för att upplysa Stockholms besökare om hur prissättningen för taxiresor fungerar, i syfte att motverka att besökaren får betala ett för högt pris på sin resa.

Med syfte att öka tillgängligheten till Stockholm på den italienska marknaden genomfördes besök hos flygbolag samt flygplatser. Mötet med Alitalia resulterade i konkreta diskussioner för att öppna upp Rom – Stockholm under 2013.

I juni presenterades den årliga s.k ICCA-listan över världens mest mötesfrekventerade destinationer. Stockholm behåller sin 17:e plats bland de 400 destinationer som ingår i statistiken.

I början av juli stod Stockholm värd för The Joint World Conference on Social Work and Social Development med cirka 2000 delegater och Jehovas Vittnens Europamöte som samlade nästan 10 000 deltagare. Mellan den 22-26/8 besöktes Stockholm av Oriflame, ett av de största företagsmötena någonsin i Stockholm, med påkostade aktiviteter i både Ericson Globe och på nya Friends Arena med uppskattningsvis 5 000 deltagare från hela världen.

Stockholm har haft en osedvanligt tät evenemangssommar. De återkommande evenemangen som Elitloppet, Stockholm Marathon, DN Galan, PRIDE-festivalen och Kulturfestivalen med Ung 08, har attraherat både stor publik och många deltagare. Idrottsförvaltningens många arrangemang inom projektet ”100 år av idrott och kultur” har varit ett mycket populärt inslag under hela året, inte minst Stadion 100 år och Jubileumsmarathon. Konsertscenerna har varit många och välbesökta och som idrottsevenst sticker kanske ITU Triathlon i augusti ut, som det mest spektakulära och kanske också mest mediala med fantastiska bilder av Stockholm.

ÅF Offshore Race genomfördes för andra året i rad med start vid Skeppsholmen.

Sammanfattningsvis bedömer koncernen Stockholm Business Region att de allra flesta inriktningsmål/ägardirektiv kommer att uppfyllas för året. Som tidigare aviserats så kommer ingen NKI mätning avseende företagslotsen att genomföras för året och medverkan till 30 internationella evenemang har skrivits ned till 15. Övrig rapportering om inriktningsmålen samt övriga indikatorer sker i ILS-webb (bilaga).

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar Stockholmskonjunkturen

BNP-tillväxten i världen är fortsatt svag och förtroendeindikatorer och annan information tyder på en fortsatt svag tillväxt i världsekonomin under resten av 2012. Det är främst osäkerheten kring den europeiska skuldskrisen som drar ned den ekonomiska tillväxten och som hämmar investeringar och konsumtion även i stabila länder. Den svenska ekonomin har dock klarat sig väl hittills. Medan många länder visar svag tillväxt var BNP-tillväxten i Sverige under andra kvartalet 1,4 procent jämfört med kvartalet innan. Den svaga utvecklingen i omvärlden tillsammans med en stark svensk krona gör att Konjunkturinstitutet bedömer att den svenska BNP-tillväxten mattas av och når måttliga 1,3 procent för helåret 2012. Detta får också konsekvenser på arbetsmarknaden där arbetslösheten väntas stiga och nå kulmen i slutet av 2013 för att först därefter åter minska.

Den svaga utvecklingen i omvärlden börjar nu också synas i den kortperiodiska statistiken för Stockholm. I Stockholms län minskade företagandet under andra kvartalet 2012 med färre nyregistrerade företag (-20%) och fler företagskonkurser (+10%) jämfört med samma kvartal 2011. Antalet sysselsatta invånare fortsatte dock att öka i länet (+0,5% eller 5 900 personer), men tillväxttakten halverades jämfört med första kvartalet 2012. Antalet nyanmäla platser på länets arbetsförmedlingar vände också ned (-4%) samtidigt som antalet varslade personer fortsatte att öka (+9%), dock i betydligt måttligare takt jämfört med de senaste kvartalen. Arbets-

lösheten ökade också såväl i antal arbetslösa som i relation till arbetskraften jämfört med andra kvartalet 2011.

Besöksnäringen

Under första halvåret 2012 uppgår de kommersiella övernattningarna till 4,8 miljoner i Stockholms län, varav 3,3 miljoner i Stockholms stad. Det är en ökning med 6 respektive 7 procent jämfört med samma period 2011. Det är de utomeuropeiska besökarna som svarat för den starkaste utvecklingen under året, bl.a Indien, Japan och Polen.

I juli fortsatte antalet hotellövernattningar att öka något i länet genom betydligt fler privatresenärer. En svag campingmånad på grund av ogynnsam väderlek medförde dock att de kommersiella övernattningarna totalt minskade något (-2%) jämfört med 2011. I övriga landet var motsvarande siffra minus 6 procent.

Tertialbokslut 2, per den 31 augusti 2012

Resultatet för perioden uppgår till 22,6 mnkr vilket är 2,9 mnkr högre än utfallet föregående år. Resultatet är i balans med budgeten för perioden och inga avvikelser föreligger.

Intäkterna uppgår till 184,7 mnkr vilket är 2,4 mnkr högre än utfallet föregående år.

Kostnaderna uppgår till 163,8 mnkr vilket är 0,7 mnkr mindre än föregående år.

Resultatet för finansiella kostnader och intäkter uppgår till 1,7 mnkr vilket är 0,3 mnkr lägre än föregående år.

Årsprognosen per den 31 december 2012

Resultatet för året beräknas till noll kronor vilket överensstämmer med budget och det fastställda resultatkravet för året.

Intäkterna beräknas uppgå till 226,8 mnkr för året vilket är 12,9 mnkr lägre än utfallet föregående år.

Kostnaderna beräknas uppgå till 229,7 mnkr vilket är 12,9 mnkr lägre än utfallet föregående år.

Resultatet av de finansiella kostnaderna och intäkterna beräknas till 2,9 mnkr vilket är oförändrat mot både budget och utfallet från föregående år.

Investeringarna beräknas uppgå till 0,8 mnkr vilket är 0,5 mnkr högre än utfallet föregående år.

S:t Erik Försäkrings AB

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

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

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Försäkringsmarknaden

Förutsättningarna på den svenska och internationella försäkrings- och återförsäkringsmarknaden har under det senaste året varit förhållandevis bra med få katastrofskador. Det betyder att antalet aktörer i marknaden fortsatt ligger på en jämn och hög nivå. Detta medför att konkurrensen fortsatt är hård inom svensk försäkringsmarknad vilket medför en fortsatt prispress på både direkt- och återförsäkringspremierna.

Verksamheten

Verksamheten i bolaget har under årets första två tertial utvecklats väl. Extra fokus har lagts på att revidera och gå igenom bolagets skaderegleringsrutiner i syfte att effektivisera processen, öka kvalitén i utfört arbete och hålla nere kostnaderna.

Bolaget har varit förhållandevis lite skadedrabbat under perioden.

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut 2 2012

Premieintäkten uppgår till 104 mnkr (108 mnkr) vilket är 4 mnkr lägre än föregående år. Kostnaden för återförsäkring uppgår till 29 mnkr (33 mnkr) vilket är en sänkning med 4 mnkr. Skadekostnaden är 11 mnkr lägre än samma period föregående år vilket beror på lägre skadereivering. Administrationskostnaderna uppgår till 9 mnkr (12 mnkr), vilket är 3 mnkr lägre än föregående år. Kostnadsminskningen beror främst på att föregående år belastades med extraordinära kostnader på grund av tidigare VD:s avtalspensionering. Finansnettot är 0,9 mnkr sämre än föregående år och beror på lägre ränta.

Årsprognosen

Premier enligt rapporterad budget uppgick till 108 mnkr men har justerats till 104 mnkr vilket är en sänkning med 4 mnkr. Återförsäkringspremien budgeterades till 33 mnkr innan upphandling men uppgår för 2012 till 29 mnkr, en sänkning med 4 mnkr. S:t Erik Försäkrings resultat innan bokslutsdispositioner och skatt ska enligt prognos och budget uppgå till 1 mnkr.

Inga större projekt eller investeringar har gjorts i bolaget för och under 2012.

S:t Erik Livförsäkring AB

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

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

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Verksamheten

Under perioden har verksamheten bedrivits i enlighet med vad som planerats. Bolaget har även genomfört sin upphandling av nytt tjänstepensionssystem. Det accepterade anbudet ligger inom ramen för vad som tidigare budgeterats.

Kapitalmarknaden

De första två tertialen 2012 präglades av en finansmarknad med något stigande aktiekurser. Under perioden steg det svenska indexet OMX SPI med 8,9 procent och det globala indexet SRI on MSCI World All Countries World Index med 5,7 procent. Under samma period steg livbolagets svenska aktieportfölj med 8,2 procent och den globala steg med 5,3 procent. Sammantaget gav detta en värdetillväxt i aktieportföljen om 11,9 miljoner kronor.

Under de två första tertialen sjönk de långa nominella obligationsräntorna med i cirka -9,5 punkter. Under samma period sjönk de reala obligationsräntorna med ca -14 punkter. Inflationförväntningarna mätt som skillnaden mellan de längsta nominella och de längsta reala obligationsräntorna (1053 vs 3104) i marknaden steg från ca 1,82 vid årsskiftet till ca 1,86 procent per den sista augusti.

Livbolagets totala tillgångsportfölj steg med 38 miljoner kronor i värde. Samtidigt steg det försäkringstekniska åtagandet med cirka 15 miljoner kronor.

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut 2 2012

De två första tertialen 2012 gav en omsättning om 50 miljoner kronor vilket är högt i förhållande till den budgeterade omsättningen för helåret om 50 miljoner kronor. Detta beror på periodens mycket kraftiga räntefall som i sin tur ligger till grund för beräkningen av försäkringspremiens storlek

Driftskostnaderna blev 6,2 miljoner kronor jämfört med budgeterat 7,1 miljoner kronor.

Finansnettot, dvs. den samlade kapitalavkastningen, blev 61,1 miljoner kronor vilket är cirka 25 miljoner kronor lägre än förväntat. Detta ska ställas i relation till minskningen på bolagets försäkringstekniska avsättningar med 13,5 miljoner kronor vilket kan jämföras med en budgeterad minskning med 11 miljoner.

Resultatet före skatt för perioden blev plus 37 miljoner kronor mot budgeterat plus 38,5 miljoner kronor för helåret.

Årsprognosen

Resultatet för årets två första tertial ligger i nivå med budgeterat resultat för helåret. Utfallet beror bland annat på att bolagets placeringstillgångar stigit i mer i värde än det försäkrings-tekniska åtagandet. Värdet på både tillgångar och åtaganden styrs till stor del av utvecklingen på räntemarknaden. Oron på marknaden gör det mycket svårt att förutsäga utvecklingen fram till årsskiftet. Av det skälet ser inte S:t Erik Liv någon anledning att revidera bolagets resultatprognos för 2012.