

## **Bolagens VD-kommentarer till budget 2013**

### **AB Svenska Bostäder**

#### **Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål**

Bolaget ska äga och förvalta hyresbostäder inom Stockholms stad. Bolaget har ansvar för att möta den stora efterfrågan på bostäder i Stockholm genom att bidra till nyproduktion av hyresrätter. Förvaltningen ska präglas av ekonomisk långsiktighet. Bolaget ska skapa bästa möjliga förhållanden för sina hyresgäster så att långa och goda hyresgästrelationer bevaras samtidigt som ökad rörlighet och tillgänglighet främjas. Bolagets bestånd ska utvecklas genom aktiv fastighetsförvaltning. Beståndet ska utgöras av ett varierat utbud av attraktiva bostäder. Bolaget ska anamma positiva erfarenheter från Järvalyftet för motsvarande arbete även i andra stadsdelar. AB Svenska Bostäders dotterbolag AB Stadsholmen äger och förvaltar fastigheter av kulturhistoriskt värde.

#### **Ägardirektiv för 2013-2015**

- bidra till nyproduktion av nya bostäder
- underlätta byggandet av fler billiga lägenheter för ungdomar
- fortsätta att ge möjlighet för de boende i ytterstaden att friköpa sina fastigheter
- aktivt bidra till investeringar i ytterstaden
- fortsätta arbetet med Järvalyftet och Söderortsvisionen
- fullfölja underhållsinsatserna i 1940- och 1950-talsbestånden samt öka ombyggnads- och underhållsätgärder i miljonprogramsbeståndet med fokus i Järva
- fortsätta att vidareutveckla kvalitet och service och öka hyresgästens valfrihet
- kontinuerligt genomföra underhåll i AB Stadsholmens bestånd
- fortsätta arbetet med att öka effektiviteten med fokus på kärnverksamheten och förbättrade driftsresultat
- fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader
- fullfölja överförandet av parkeringsverksamhet till Stockholms Stads Parkerings AB och omförhandla driftavtal
- löpande pröva förutsättningarna för att överföra Vällingby City från Svenska Bostäder till S:t Erik markutveckling under perioden
- bidra till att fler studentbostäder tillskapas både genom nyproduktion och genom inventering av befintligt bestånd
- följa upp av kommunfullmäktige beslutade indikatorer

#### **Marknadsläge och verksamhetsförändringar**

Inflyttningen till regionen fortsätter att vara omfattande. Detta i kombination med det låga ränteläget gör att delar av bostadsmarknaden närmast sig tendenser till överhettning. Hushållens höga belåningsgrad är oroande inför väntade räntehöjningar. Somliga bedömare varnar för att en fastighetsbubbla håller på att byggas upp medan andra bedömare är betydligt mindre oroade. Hyressektorn på vår marknad bedöms emellertid entydigt som mycket stabil.

En viktig fråga för bostadsmarknaden är den reform av hyressättningen som pågår i Stockholm inom ramen för ”Stockholmsmodellen”. En stor andel hyresrätter har ombildats till bostadsrätt och i det korta perspektivet kommer andelen hyresrätter att minska. Vår bedömning är att hyresrätten kommer att vara ett intressant val för boende i Stockholm även i framtiden och kommer att hävda sig väl i konkurrensen. 60 procent av Stockholmarena känner igen Svenska Bostäders logotyp och förknippar varumärket med hög kvalitet, prisvärt boende, god service och bra sortiment. Svenska Bostäders långsiktiga kommunikationsmål blir att gå i fronten och lyfta hyresrättens status bland våra kunder och hos allmänheten i stort.

Svenska Bostäders utmaningar under den kommande 3-årsperioden tydliggörs genom de fem övergripande målen som ligger fast och skall stödja oss i arbetet att nå fullmäktiges inriktningsmål.

1. Storstockholms nöjdaste kunder.
2. Attraktiva boendemiljöer.
3. Väl underhållet och energieffektivt bestånd.
4. Lönsamhet.
5. Motiverade medarbetare.

Vi har gjort en omfattande kvalitetsresa de senaste fyra åren. Med kraftsamlingen i målsättningen att nå Storstockholms nöjdaste kunder har vi överträffat årets indexmål för kundnöjdhet. Resultatet från kundenkäten visar ett historiskt lyft och ”all time high” för Svenska Bostäder. Samtliga affärsområden har förbättrat kundnöjdheten inom serviceindex, produktindex och trygghetsindex. Störst har ökningen varit för bostäder, men också lokaler har tagit ett stort kliv framåt. Vårt nya systematiska förvaltningsarbete fortsätter i oförminskad takt mot Storstockholms nöjdaste kunder 2015. Tålmodigt, förutsägbart och beslutsamt ska vi fortsätta med allt vi har infört i Kvalitetsresan.

Årets resultat från stadens medarbetarundersökning visar ett bra resultat för Svenska Bostäder. Nytt för i år är att undersökningen har ett tydligt fokus på medarbetarengagemang, vilket är en av de viktigaste förutsättningarna för en organisation att nå goda resultat. NMI (nöjd medarbetarindex) ersätts av AMI (aktivt medskapandeindex). Såväl AMI som de tre delindex AMI består av; motivation, ledarskap och styrning ligger på höga nivåer, vilket visar att de senaste årens satsningar på kvalitet, tydliga arbetsprocesser, ledarskapsutveckling och målstyrning har gett resultat.

Svenska Bostäders miljöarbete har koppling till stadens sex övergripande miljömål och omfattar såväl samverkan med hyresgäster och samarbetspartners som ett strukturerat miljöarbete inom ramen för företagets miljöledningssystem. Bolaget har genom ett medvetet energiarbete sänkt energianvändningen med 35 procent de senaste 30 åren. En stor utmaning är nu att sänka energianvändningen ytterligare, samtidigt som vi ska öka kundnöjdheten. Investeringarna i upprustning och nyproduktion innebär ett stort bidrag till minskad energianvändning och miljöpåverkan. Svenska Bostäders energianvändning ska inte överstiga 166 kWh/m<sup>2</sup> under 2013.

Vi ska tydligt lyfta och kommunicera de insatser som görs inom förvaltning och förnyelse av befintligt fastighetsbestånd och utveckling. 2013 är ett år när Svenska Bostäder synliggör

hållbarhet och klimateffektivitet med minskad energianvändning och lönsamhet där de mjuka och konkreta delarna kring källsortering och god service synliggörs i samtliga kanaler till prioriterade intressenter.

Den svenska ekonomin har hittills vuxit i en god takt men bromsar nu in till följd av den svaga utvecklingen i omvärlden. Arbetslösheten väntas stiga något under den närmaste tiden och inflationstrycket är lågt. Oron på finansmarknaderna har minskat något. Men osäkerheten kring hur de grundläggande problemen i euroområdet ska lösas är fortsatt stor och BNP-tillväxten i euroområdet väntas bli svag framöver. Jämfört med euroområdet ser utvecklingen i USA något bättre ut. Visserligen sker nu en viss dämpning i flera tillväxtekonomier men världsekonomin som helhet växer ändå i en relativt god takt. Sveriges ekonomi har hittills visat motståndskraft mot skuldskrisen i Europa men nu dämpas den svenska exporten tydligt av den svaga utvecklingen i euroområdet. Konsekvenserna för ekonomin som helhet mildras dock av att hushållen har en relativt god köpkraft. Sysselsättningen har ökat men antalet personer i arbetskraften har ökat ännu mer, och därför har arbetslösheten stigit.

Återhämtningen på arbetsmarknaden väntas nu bli trögare, vilket bland annat hänger samman med att det finns tecken på att det blivit svårare för arbetssökande att hitta de lediga jobben. Inflationen är för närvarande låg. Det beror framförallt på ett lågt kostnadstryck under senare år och tidigare kronförstärkningar som påverkar inflationen med fördröjning. Med en fortsatt låg ränta och en minskad oro för den ekonomiska utvecklingen i Europa väntas den svenska konjunkturen stärkas, lönerna öka snabbare och inflationen stiga. En fortsatt låg ränta stimulerar ekonomin så att inflationen stiger mot målet på 2 procent. Det är nu mer sannolikt att räntan kommer att sänkas än höjas under vintern. Jämfört med bedömningen i september väntas också reporäntan höjas senare och i en långsammare takt. Resursutnyttjandet stabiliseras kring en normal nivå. Den låga räntebanan bedöms gå hand i hand med att hushållens skuldkvot inte ökar utan ligger kvar på dagens nivå.

För bolaget med en kapitalintensiv verksamhet är det låga ränteläget en fördel, lyfts frågan utanför bolaget är det låga ränteläget ett tecken på en svag ekonomi som dock inte drabbat Stockholmsområdet i någon större utsträckning hittills. Konjunkturläget kan också 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. Det inrättades också ett centralt kundcenter som vi nu börjar se positiva effekter av.

## **Ekonomisk utveckling**

### ***Resultat***

Det budgeterade operativa resultatet 2013 uppgår till -125 mkr. Motsvarande prognostiserat resultat för 2012 uppgår till -160 mkr och för 2011 blev utfallet -123 mkr. Operativt resultat är exklusive realisationsvinster/förluster från fastighetsförsäljningar och andra jämförelsestörande poster. Underliggande resultatkrav från ägaren exklusive stimulans för Stockholm uppgår till 375 mkr på operativnivå för 2013.

Inom ramen för Stimulans för Stockholm görs extra underhålls- och ombyggnadsinsatser samt nyproduktion motsvarande 1 792 mkr.

Superdriftnetto (intäkter minus driftkostnader) budgeteras till 542 kr/kvm, vilket kan jämföras med 528 kr/kvm i prognos 2 2012, samt 525 kr/kvm för utfallet 2011.

Intäkterna 2013 budgeteras till 2 508 mkr, vilket är 39 mkr lägre än prognos 2 2012.

Driftkostnaderna inklusive administration budgeteras till 1 292 mkr vilket är 18 mkr lägre än prognos 2 2012.

Finansiella kostnader budgeteras till -71 mkr att jämföra med prognos 2 2012 om -59 mkr samt utfall 2011 om -10 mkr.

### ***Investeringar***

Investeringsvolymen uppgår till 2 241 mkr för 2013 att jämföra med prognos 2 2012 1 978 mkr samt utfall 2011, 1 677 mkr. Ombyggnadsvolymen uppgår till 1 566 mkr, nybyggnad 642 mkr, övrigt 33 mkr.

### **Stora Projekt och Investeringar**

#### ***Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar***

Under 2012 har 31 fastigheter avyttrats omfattande 2 869 bostadslägenheter med en bostadsyta om 199 313 kvm samt 16 773 kvm lokalyta. Av dessa har 11 fastigheter övertagits av bildade bostadsrättsföreningar omfattande 645 bostadslägenheter med en bostadsyta om 39 020 kvm samt 4 809 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 förvärvade vi två fastigheter i Hammarby Sjöstad omfattande 122 bostadslägenheter med en bostadsyta om 9 200 kvm samt 1 470 kvm lokalyta. Ikano Bostad Hagsätra AB övertog 11 fastigheter belägna i Hagsätra omfattande 1 172 bostadslägenheter med en bostadsyta om 83 149 kvm samt 5 465 kvm lokalyta med en.

Två bostadsrättsföreningar omfattande 226 bostadslägenheter med en bostadsyta om 17 120 kvm samt en lokalyta om 1 276 kvm har accepterat erbjudande och kommer att tillträda under 2013. Utöver detta har 3 fastigheter med 181 bostadslägenheter med en bostadsyta om 11 731 kvm samt lokalyta om 2 182 kvm erbjudits bildade bostadsrättsföreningar.

Intresseanmälningar från bildade bostadsrättsföreningar om att överta fastigheter finns på 6 fastigheter omfattande 717 bostadslägenheter med en bostadsyta på 47 304 kvm samt en lokalyta på 5 873 kvm.

### **Särskilda uppdrag**

#### ***Järvalyftet***

Genomförs i samarbete med Stockholms stad. Svenska Bostäder tar tillsammans med systerbolagen ett omfattande helhetsgrepp för att öka attraktiviteten och tryggheten i Akalla, Husby, Kista, Rinkeby och Tensta. Bolaget ska verka för stadsdelarnas långsiktiga utveckling med fokus på hyresgästerna och boendemiljön. I uppdraget ingår även ett socialt ansvarstagande.

För att ta in kunskap och synpunkter från boende och verksamma i stadsdelarna har Svenska Bostäder, i samarbete med övriga bostadsbolag och intressenter, genomfört stadsdelsvisa dialoger. Under våren 2010 tecknades ett ramavtal med Hyresgästföreningen om hyreshöjning i samband med ombyggnader på Järva. Avtalet ligger till grund för samråden i varje enskilt projekt. Fortsatt dialog med hyresgästerna sker företrädesvis med delaktighet och inflytande i de konkreta ombyggnadssamråden.

Arbetet för ökad trygghet och ökad egenförsörjning på Järva fortsätter under 2013, liksom det förebyggande brandskyddsarbetet, med lokalt placerade brandinformatörer.

Ett omfattande upprustningsarbete pågår i järvastadsdelarna. Budgeterad investeringsvolym i större byggprojekt under 2013 är 505 mkr och avser projekten Nystad 8: 90 mkr, Trondheim 6: 115 mkr, Trondheim 7: 50 mkr, Molde 1&2: 110 mkr, Randers 2: 30 mkr, Kvarnseglet(del): 50 mkr och Storkvarnen 4: 60 mkr. Således kommer större ombyggnadsprojekt vara i produktion i samtliga järvastadsdelar; Akalla, Husby, Kista, Rinkeby och Tensta, under 2013.

### ***Hållbara Järva***

Hållbara Järva är en del i ett statligt ekonomiskt stöd till utveckling av hållbara städer. Stödet ska stimulera hållbara stadsbyggnadsprojekt som bidrar till minskade utsläpp av växthusgaser. Projekten ska skapa attraktiva och ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbara stadsmiljöer. Svenska Bostäders insatser berör främst energieffektiviseringar i totalt 7 hus i stadsdelarna Akalla, Husby och Rinkeby. Totalt handlar det om ca 350 lägenheter och målet är att halvera energiförbrukningen i dessa projekt. Budgeterad investeringsvolym under 2013 för Hållbara Järva uppgår till 40 mkr. Tidigare utredning om ett vindkraftverk inriktas nu istället mot ett alternativ med solceller.

### ***Nya Studentbostäder***

För att öka Stockholms attraktivitet som studentstad har Svenska Bostäder i uppdrag att bygga nya studentbostäder. Under 2012 påbörjades 140 studentbostäder i Norra Djurgårdsstaden. I Albanoområdet undersöks möjligheten för 1 000 student- och forskarlägenheter. Detaljplan för Årstafältet medger ca 130 lägenheter med bedömd produktionsstart 2015. Förvärvet av Sankt Görans Gymnasium på Kungsholmen kommer att innebära ett tillskott av cirka 250 studentbostäder, I kvarteret Plankan pågår produktion av 50 lägenheter med inflyttning 2014-15.

### ***Nya bostäder för personer med funktionsnedsättning***

I syfte att öka möjligheterna till förlängt kvarboende, förbättra information om tillgänglighet/framkomlighet till våra lägenheter samt att bättre kunna matcha bostäder till personer med funktionsnedsättning, planerar vi att genomföra en tillgänglighetsinventering i hela beståndet under 2013. Inventeringen ska ligga till grund för systematiserade åtgärder för att förbättra tillgänglighet/framkomlighet i beståndet. Åtgärden ingår som en del av Programmet för delaktighet för personer med funktionsnedsättning.

Vällingby 2012-11-15

Pelle Björklund

## **Familjebostäder**

### **A. Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål**

#### **I Stockholm är en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök**

### **Familjebostäder verkar för en ekonomiskt, miljömässigt och socialt långsiktigt hållbar stadsutveckling**

Familjebostäder är en stor aktör på Stockholms bostadsmarknad och har i uppdrag att bidra till att hela Stockholm utvecklas. Fokusområden är att vara en aktiv och långsiktig fastighetsförvaltare och erbjuda boende i attraktiva och trygga områden.

Genom deltagande i Järvalyftet och Söderortsvisionen bidrar bolaget till investeringar såsom tidigarelagda underhållsåtgärder, ombyggnation av gårdar, trygghetsinstallationer, tillgänglighetsanpassningar och energieffektiviseringar. Exempel på viktiga sociala aktiviteter på Järva och i söderort är läxhjälp, brandinformatörer, sommarjobb, praktik för ungdomar och utökad utredning av olaga andrahandsuthyrning.

### **Familjebostäders hyresgäster ska uppleva en kvalitetssäkrad förvaltning och service**

Familjebostäders fastighetsförvaltning ska präglas av ekonomisk långsiktighet, kostnadseffektivitet och rationell bostadsförvaltning.

Under året ska modell och systematik för förvaltnings- och affärsplaner per fastighet utvecklas.

Vidare är det viktigt att tydliggöra bolagets service genom att ta fram ett serviceåtagande, ge återkoppling och information för att skapa tydlighet och rätt förväntningar.

### **Genom markanvisningar och förvärv säkerställa ett tillskott av efterfrågade och prisvärda bostäder**

Familjebostäder ska bygga 500 lägenheter årligen vilket kräver god planeringsförmåga och ytterst intensivt arbete för att få åtkomst till byggbar mark. Under året kommer ytterligare projektutvecklingsresurser därför avsättas.

Familjebostäders strategi för förvärv- och markutveckling har under 2012 tagit form och flera projekt har förvärvats som framledes kommer tillföra nya lägenheter.

### **Familjebostäder bidrar aktivt till att utveckla Stockholms bostadsmarknad och stärka hyresrätten som boendeform**

Familjebostäder ska arbeta för att hyresrätten är en boendeform för alla genom att ha flera olika typer av erbjudanden, valfrihet och möjligheter till påverkan inom utvecklingen av sitt boende.

Bolagets fastighetsbestånd ska också utvecklas genom aktiv fastighetsförvaltning. Uppdraget är att ständigt pröva förvärv, försäljningar och byten för att vara aktiva och effektiva fastighetsförvaltare.

Ett särskilt projekt inom bolaget ska hitta formerna för att bygga billigt och effektivt. Detta ska omfatta byggkostnader generellt, men inledningsvis särskilt inriktas på ungdomsbostäder och studentbostäder.

### **Familjebostäders attraktivitet som bostadsbolag ska öka**

Hyresrätten är bolagets idé och produkt. Det innebär att aktivt utveckla och kommunicera den så att stockholmarna ser den som ett modernt och prisvärt alternativ med stort inflytande och en hög servicegrad. En del i detta är effektiv och enhetlig hyresgästkommunikation som berättar om de tjänster och den service som bolaget erbjuder sina hyresgäster. En annan komponent är att kommunicera nybyggda hyresrätters attraktivitet och ge potentiella hyresgäster kunskapsunderlag att fatta beslut om en eventuell intresseanmälan till bostadsförmedlingen.

Familjebostäders miljöarbete är en framgångsfaktor i arbetet med att skapa ett starkt varumärke och värna Stockholms attraktivitet.

Genom att erbjuda andra former av profilboende t ex kollektivt boende eller rökfritt boende är ytterligare insatser för att öka bolagets attraktivitet. Bolaget har sökt markanvisning för ett miljökollektivhus i Norra Djurgårdsstaden. Under 2013 kommer konceptet för detta projekt tas fram.

### **Minska klimatpåverkan**

Den fortsatta upprustningen av fastighetsbeståndet är en viktig del i arbetet med att minska energianvändningen. Bolagets mål är att minska energibehovet med 20 % till 2020, jämfört med 2011. Energieffektiviseringsarbetet följer en trestegsmodell där stora energieffektiviseringsprojekt inriktar sig på att genomföra åtgärder i samband med planerat underhåll eller andra nödvändiga åtgärder.

En del i bolagets arbete för att nå stadens uppsatta hållbarhetsmål är hyresgästkommunikation i miljöfrågor. Initialt handlar det om att öka kunskapen om vad man som hyresgäst kan göra för att bidra till miljöarbetet för att i förlängningen påverka attityder och beteenden. Ett särskilt fokus kommer här att läggas vid kommunikation om inomhustemperaturer vintertid samt på kommunikationsinsatser i syfte att utöka matavfallsutsorteringen i de fastigheter där denna fraktion finns.

## **2 Kvalitet och valfrihet utvecklas och förbättras**

### **Skapa påverkansmöjligheter och valfrihet inom ramen för vårt bestånd**



Familjebostäder ska arbeta för att hyresrätten är en boendeform för alla genom att ta fram flera olika typer av erbjudanden och val samt möjligheter att påverka utvecklingen av sitt boende.

### **Utveckla kvalitén i verksamheterna**

Familjebostäder ska arbeta med att stärka fokus på kvalitet och service i produktion och förvaltning. Tydliga rutiner och förväntansnivåer gentemot hyresgästerna ska kommuniceras, t ex ta fram kortfattad information om vad som ingår i hyran och ge tydlig information vid felanmälan. Varje hyresgäst ska känna sig trygg med vilken service och vilken kvalitet vårt erbjudande omfattar.

### **Familjebostäder ska attrahera och behålla kompetenta och engagerade medarbetare**

Familjebostäder ska engagera och utveckla befintlig personal och även utveckla Familjebostäders attraktivitet som arbetsgivare för att kunna attrahera nödvändig kompetens.

Varje månad genomförs chefskollegium som fungerar som utbildningstillfällen och forum för erfarenhetsutbyte. Bolaget har tagit fram en särskild chefpolicy för att stödja bolagets chefer i deras uppdrag. Under året kommer introduktionsutbildning för nyanställda chefer utvecklas.

## **3 Stadens verksamheter är kostnadseffektiva**

### **Familjebostäder agerar resultatorienterat och affärsmässigt och med hög kostnadsmedvetenhet**

Familjebostäders kärnverksamhet, att förvalta och bygga nytt, ska genomsyra all verksamhet. Till stöd för detta finns den strategi bolaget arbetat fram. Affärsmässighet, förbättrade driftsresultat och hyresgästen i fokus är centrala utgångspunkter.

Alla verksamheter ska arbeta med att utveckla arbetet med systematisk uppföljning och analys av resultat. Utifrån analysen ska processer och arbetssätt ses över för att uppnå bästa möjliga kvalitet, effektivitet och kundnytta i verksamheten.

Upphandlingsverksamheten ska genomföras utifrån bästa möjliga kvalitet och affärsnytta. Verksamhets- och upphandlingskompetens ska nyttjas effektivt och upphandlingarna ska genomföras och planeras med god framförhållning.

Beställarrollen ska stärkas, dels genom att utveckla kvalitén på vårt kravställande i upphandlingar, dels genom en systematisk uppföljning av entreprenader och leverantörer.

## **B. Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar**

Stockholms stad har en stark befolkningsökning och efterfrågan på bostäder är hög. Det finns ett behov av boende såsom studentbostäder och anpassade bostäder för personer med funktionsnedsättning. Familjebostäder tillsammans med systerbolagen har ett tydligt uppdrag att möta de behoven.

Familjebostäder är det tredje största bostadsföretaget i Stockholm och har en andel av Stockholms totala bostadsmarknad på ungefär fem procent. 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. Under 2012 har ett intensivt arbete pågått med att få markanvisningar och projektförvärv, vilket också gett effekt. Bolaget ser stora möjligheter att hitta nya platser att bygga på och att variera byggnationen för skapa en hög attraktivitet i projekten. Attraktiviteten i projekten ska också innebära att betalningsviljan leder till lönsamma projekt. Inom ramen för nyproduktionen har bolaget utvecklat särskilda profilboenden, exempelvis rökfritt och kollektivboende med kooperativ hyresrätt. I samband med finanskrisen 2008 uppkom möjligheter att förvärva projektfastigheter. Beroende på hur konjunkturen utvecklas kan en sådan situation möjligen uppstå på nytt.

Familjebostäders lokalbestånd har en sådan sammansättning och variation bland hyresgästerna att konjunktursvängningar på lokalmarknaden inte påverkar uthyrningen i lika hög utsträckning som för andra företag. Bolaget har dessutom under 2011 stärkt upp uthyrningsorganisationen i syfte att öka marknadsföring av lediga lokaler.

Försäljningar och beståndsförändringar de senare åren har förskjutit lokaliseringen av Familjebostäders bestånd från innerstad och närförort till ytterstad. En konsekvens av detta är en tydligare fokus på investeringar och satsningar i ytterstadsområden. Ett ansvar som ger Familjebostäder stora möjligheter att bidra till stärkt tillväxt och ökad attraktivitet i bostadsområden och lokala centrum.

### **C. Ekonomisk utveckling**

Budget 2013 utgår från ett antal förändringar i jämförelse med 2012.

- Beståndet är mindre vilket är hänförligt till affären med Willhem och de bostäder som ombildats till bostadsrätter under 2012.
- Två nya bolag med projekt under uppförande har tillkommit. Ett av projekten färdigställs med inflyttning under andra halvåret 2013.
- En minskning av ramarna kring Stimulans för Stockholm samt ökat resultatkrav.

#### **Intäkter**

Omsättningen minskar på koncernnivå i jämförelse med budget 2012. Antaganden kring en viss hyresutveckling ger en intäktsökning. Nettoförändringen av tillkommande och avgående fastigheter innebär ändå att intäkterna minskar i jämförelse med 2012.

Intäkterna i verksamheten bedöms fortsätta ha en positiv utveckling. Fortsatta satsningar på upprustningar som ger viss ökning av hyresintäkterna tillsammans med en generell hyresutveckling. Medelhyran mätt i kronor per kvadratmeter fortsätter att öka genom att

fastighetsportföljen förnygras då äldre fastigheter avyttras och successivt ersätts med nyproduktion.

Uthyrningsgraden av lokaler bedöms ha en positiv utveckling under 2013. Det är fortsatt stort fokus för att fylla lokalerna i Hammarby Sjästad.

**Förvaltningskostnader**

Förvaltningskostnaderna minskar i jämförelse med 2012. Beståndet innehåller färre objekt vilket till en del förklarar skillnaden. Det är också effekterna av energieffektiviseringsarbetet som får genomslag. Investeringar och ett aktivt arbete med att driftoptimera våra anläggningar innebär lägre kostnader för uppvärmning.

Därtill ligger förväntningar om att minska förvaltningskostnaderna som en effekt av den planerade organisationsförändringen från tre distrikt till en fastighetsavdelning. Förändringsarbetet är nyligen uppstartat men ambitionen är att få ett genomslag på 2013 års kostnader.

Administrationskostnaden styr också i hög grad förändringar i organisationen. Även under 2013 är IT en naturlig del i stödet för att nå målen i vårt kärnuppdrag. Ett större arbete med bolagets strategi och affärsplan är planerat. Vidare finns kostnader av engångskaraktär hänförligt till arbetet med organisations-förändringarna.

**Kapitalkostnader och resultat**

En hög investeringstakt gör att avskrivningarna ökar och påverkar resultatet. De finansiella kostnaderna ökar 2013 jämfört med 2012 vilket är hänförligt till investeringstakten. Bolaget lånar från internbanken som för beräknar 2013 en utlåningsränta på cirka 3 %. Efter de finansiella posterna redovisas ett resultat om 100 Mnkr i enlighet med ägardirektiv.

**D. Stora projekt och investeringar****PÅGÅENDE PROJEKT**

- **Gotska Sandön 2 i Norra Djurgårdsstaden:** Produktion pågår av 109 lgh med NCC som totalentreprenör. Inflyttning beräknas under våren 2013. Slutkostnadsprognos beräknas uppgå till 281 mnkr.
- **Perrongen 1 i Älvsjö:** De 99 rökfria lägenheterna är inflyttade under hösten 2012. Lokalanpassning kvarstår till 2013. Slutkostnaden prognostiseras till 245 mnkr.
- **Sandhamn 1 i Farsta:** Produktion pågår av 70 lgh med HMB Construction som totalentreprenör. Inflyttning planeras till våren 2014. Slutkostnadsprognos beräknas uppgå till 148 mnkr.
- **Källandsö 8:** Produktion pågår av 87 lgh med SKANSKA som totalentreprenör. Inflyttning påbörjades i oktober och avslutas i mitten av december 2012. Slutkostnadsprognos 172 mnkr.

Stockholm den 15 november 2012

Magdalena Bosson  
VD

## **Bilaga 6**

Sid. 13 (69)

## **Stockholmshem**

### **GENOMFÖRANDET AV KOMMUNFULLMÄKTIGES INRIKTNINGSMÅL**

AB Stockholmsshems affärsidé är att äga och hyra ut bostäder och lokaler i Stockholm. Bolaget ska skapa bästa möjliga förhållanden för hyresgästerna så att långa och goda hyresgästrelationer främjas. Fastigheterna ska förvaltas så att god tillväxt i värde och kassaflöde uppnås och verksamheten ska kännetecknas av långsiktighet, kvalitet och god ekonomi.

Stockholmshem är ett allmännyttigt bostadsbolag och har därmed ett bredare uppdrag än andra bostadsbolag. I enlighet med lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag är uppgiften att främja bostadsförsörjning, erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och att bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer.

Ägarens direktiv lämnas i förslaget till budget för Stockholms stad och direktiven kopplas samman med stadens tre inriktningsmål. Stockholmsshems planering för att bidra till de övergripande målen framgår av ILS-systemet och här redovisas en sammanfattning av de viktigaste insatserna.

### **Stockholm ska vara en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök**

En god tillgång på attraktiva hyresrätter är en förutsättning för Stockholms utveckling och tillväxt. Bolaget har under ett antal år vidareutvecklat sin projektportfölj och har projekt med närmare 3 000 lägenheter. Stockholmshem inriktar portföljen på attraktiva lägen i närförort och innerstad där andelen hyresrätter behöver bli större. Bolagets produktionstakt har i genomsnitt varit runt 500 lägenheter per år de senaste åren, men det sker variationer mellan åren. Målet för 2013 är att byggstarta projekt med 525 lägenheter.

I stadens budget för 2013 har kommunfullmäktige lämnat ett antal direktiv som rör bostadsförsörjningen för grupper med svagare ställning på bostadsmarknaden, som exempelvis unga, studenter eller personer med funktionsnedsättning. Stockholmshem har därutöver sedan tidigare uppdraget att förvalta och bygga nytt för SHIS Bostäders behov. Bolaget avser under året att ta ett samlat grepp kring dessa direktiv och hur de kan förenas med kraven på långsiktig affärsmässighet. Det behöver tydliggöras vad som kan uppnås inom nyproduktionen och hur man kan använda det befintliga beståndet.

Ett angeläget uppdrag för bolaget är att på olika sätt bidra till ökad hållbarhet både miljömässigt och socialt. Stockholmshem har en allt större andel av beståndet i yttre ytterstad och deltar aktivt ibland annat stadens gemensamma satsning på Söderortsvisionen. Bolaget har fortsatt ett huvudansvar för boendedialoger i Söderort och inför 2013 har en ny organisation lagts fast för att säkerställa ett effektivt genomförande och en god återkoppling till hyresgästerna.

Bolaget har sedan 2009 ökat sin närvaro och vidareutvecklat arbetssätten i förvaltningen i dessa bostadsområden med mycket goda resultat och denna modell har varit förebild för den omorganisation som genomförs 2013.

Inom miljöområdet fortsätter en effektivare energianvändning att vara Stockholms främsta prioritering. Stimulans för Stockholm har möjliggjort en omfattande satsning på värmeåtervinning, som tillsammans med förstärkningar av fastigheternas klimatskal, resulterat i tydlig minskning av energianvändningen. Arbetet inriktas under 2013 på att säkerställa en god driftsättning och en långsiktigt väl fungerande driftorganisation i syfte att uppnå största möjliga reduktion av värmekostnaderna och klimatpåverkan.

Vidare fortsätter Stockholmshem att se över lokalbeståndet och arbetssätten inom bolaget för att nå lönsamhet och attraktiva bostadsområden genom de kommersiella lokalerna. När det gäller småcentrum i övriga beståndet fortsätter erfarenhetsutbyte och samarbete med Svenska Bostäder och Familjebostäder med utgångspunkt från koncernstyrelsens tidigare utredning.

I projektet Hållbara Hökarängen sammanförs satsningar på miljö med en långsiktig satsning på ökad trygghet och attraktivitet i stadsdelen. Under 2013 analyseras hur erfarenheterna från projektet ska tillämpas på liknande stadsdelar inom beståndet, till exempel i Solberga eller Bagarmossen.

### **Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras**

Kommunfullmäktiges mål om kvalitet och valfrihet handlar för Stockholmshem primärt om att vara en professionell hyresvärd med nöjda hyresgäster. Bolaget har de senaste åren uppvisat en vikande kundnöjdhet inom några av frågeområdena i AktivBo och orsakerna till detta har analyserats noggrant under 2012. Under 2013 genomförs förändringar av arbetssätt och roller på förvaltningsdistrikten och vissa funktioner på huvudkontoret med sikte på att säkerställa kvalitet, service och effektivitet. Bland annat ökas tydligheten för hyresgästerna med kundförvaltare och lokala team samtidigt som en hög effektivitet uppnås genom en central kundtjänst.

Stora valmöjligheter är en viktig del av Stockholmshems boendekoncept Fint Hemma. Under 2013 genomförs en rad konkreta förbättringar och förenklingar av systemen. Målet är att öka försäljningen av tillval och VLU, kundnöjdhet och på sikt också standarden på lägenheternas inre underhåll. En annan prioritering är att successivt öka e-tjänster via webbplats och mobil.

### **Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva**

Bolagets förvaltning av bostäder ska vara så kostnadseffektiv som möjligt och Stockholmshem ska kontinuerligt göra anpassningar för att uppfylla de utökade avkastningskrav som införs 2013-2015 och avvecklingen av Stimulans för Stockholm. Den nya organisationen och bolagets nya process för underhåll förbättrar möjligheterna att göra väl avvägda prioriteringar och till ekonomisk uppföljning. Övriga kommentarer till budgeten för 2013 lämnas nedan.

### **MARKNADSLÄGE OCH VERKSAMHETSFÖRÄNDRINGAR**

Marknadsförutsättningarna för hyresrätter i Stockholm är alltså mycket gynnsamma. Enligt prognoserna fortsätter de senaste årens kraftiga befolkningsökning, även om det finns indikationer på ett något lägre flyttnetto under kommande år. Antalet personer i

Bostadsförmedlingens kö har ökat markant och tendensen är att kötiderna för att få en lägenhet i Stockholm blir längre i såväl den reguljära som den interna kön.

Året kommer att präglas av organisationsförändringar och vidareutveckling av beståndet. Som nämnts ovan genomförs förändringar av roller, arbetssätt och organisation från och med den 1 januari 2013. Bakgrunden till förändringarna är en vikande kundnöjdhet, ett föränderligt bestånd och ökat avkastningskrav. Nedanstående fem framgångsfaktorer sammanfattar de viktigaste förändringarna och utfallet kommer att följas upp löpande.

- Kund- och fastighetsnära förvaltning med tydligt resultatansvar
- Processinriktade arbetssätt, mer samarbete och lärande
- Både personliga kundrelationer och effektiv service
- Fokus på varumärke och marknadsföring
- Modernt och effektivt affärs- och förvaltningsstöd

### **EKONOMISK UTVECKLING**

Hysesintäkterna budgeteras till 1 920 mnkr för 2013. Det är 80 mnkr högre än det prognostiserade utfallet för 2012. Ökningen beror huvudsakligen på ett budgeterat utfall av hyror för 2013. Hysesförhandlingarna sker med Hyresgästföreningen och är ännu ej avslutade. Vidare ökar hysesintäkterna som en följd av färdigställd nyproduktion och förbättringsarbeten på befintligt fastighetsbestånd. För under 2013 färdigställd nyproduktion uppgår tillkommande hysesintäkter till 14 mnkr och för förbättringsarbeten uppgår hyrestillskottet till 4 mnkr.

Bolagets personalkostnader ökar med 20 mnkr mot vad som budgeterats för 2012. Den främsta orsaken till ökningen är tillkommande pensionskostnader som en följd av den låga räntenivån. En låg räntenivå ökar bolagets kostnader för befintliga pensionsåtaganden. Vidare genomför bolaget en omorganisation som en följd av ett föränderligt fastighetsbestånd. Då strukturen ej är helt klarlagd har inte lönekostnaderna fullt ut justerats, utan nivån kan komma att korrigeras under 2013 då slutlig organisation är fastlagd. Vidare ökar bolagets avskrivningar på byggnader med 60 mnkr på grund av den stora nyproduktionen som färdigställts. Vad gäller övriga driftkostnader budgeteras dessa i nivå med bedömda indexprognoser från SCB och Konjunkturinstitutet.

De finansiella kostnaderna ökar från 161 mnkr som är prognosen för 2012 till 178 mnkr för 2013. Det är en ökning med 17 mnkr. Orsaken är den höga investeringstakten i främst nyproduktion vilken finansieras genom en ökad belåning. Räntenivå bedöms uppgå till 2,8 procent vilket är något lägre än för 2012 där snitträntan uppgår till cirka 3,0 procent.

Budgeterad investeringsvolym uppgår till 1 726 mnkr. Investeringarna avser nyproduktion 855 mnkr (varav Stimulans för Stockholm 116 mnkr), om- och tillbyggnad 856 mnkr (varav Stimulans för Stockholm 622 mnkr) samt övrigt 15 mnkr.

Bolaget budgeterar ett resultat om 75 mnkr för 2013, inklusive åtgärder som hänförs till ”Stimulans för Stockholm”. Resultatet motsvarar av ägaren uppsatt resultatkrav. Jämfört med föregående år är detta en ökning med 25 mnkr.



**STORA PROJEKT OCH INVESTERINGAR**

Förslaget till investeringsplan för perioden 2013 - 2015 omfattar till största delen Stockholmsbostads bolags nyproduktion av bostäder i enlighet med ägardirektiverna 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 ligga på en hög nivå även 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. Detta gäller både de större projekten (över 300 mnkr) och mindre omfattande bostadsprojekt.

*Övriga planeringsprojekt (under 300 mnkr)*

Enligt Stockholmsbostads arbetsordning fattar VD inriktningsbeslut för bostadsprojekt under 300 mnkr. Bolagets portfölj innefattar en rad projekt som kommit olika långt i planeringen och vid varje styrelsemöte redovisas en samlad lägesrapport av de projekt som väntas bli aktuella för genomförandebeslut och byggstart de närmaste åren.

*Förvärv och försäljning av anläggningstillgångar*

Några säkra förvärv eller försäljningar av anläggningstillgångar finns inte för närvarande. Bolaget jobbar emellertid mycket aktivt med att försöka finna projekt som kan utvecklas och förädlas som ett led i att byggstarta 525 bostäder årligen.

**SÄRSKILDA UPPDRAG***Nya studentbostäder*

Bostadsbolagets uppdrag att bidra till fler studentbostäder i Stockholm har tydliggjorts i kommunfullmäktiges budget för 2013. Stockholmsbostads bolag går för närvarande igenom sin projektportfölj och prövar vilka projekt eller delar av projekt som kan vara aktuella för nyproduktion av studentbostäder. Även nya projektidéer prövas. Därutöver studeras förutsättningarna att tillskapa studentbostäder i det befintliga beståndet. Bolaget avser att återkomma med en samlad redovisning i samband med tertiärrapport 1.

Vidare fortsätter Stockholmsbostads bolags arbete för att fler små lägenheter i det befintliga beståndet ska förmedlas till ungdomar vilket i sin tur underlättar för studenter att få tag i ett eget boende. Det är viktigt att uppnå en rörlighet i denna del av beståndet och från och med 2012 prövar bolaget en modell med tidsbegränsade kontrakt.

*Nya bostäder för personer med funktionsnedsättning*

Stockholmsbostads bolags nyproduktion är överlag anpassad för personer med funktionsnedsättning i enlighet med lagkrav. Bolaget har därutöver en dialog med berörda stadsdelsförvaltningar kring behovet av särskilda gruppboenden/speciallägenheter. För närvarande planeras för sådana boenden i ett par projekt i Norra Djurgårdsstaden.

Ingela Lindh

## **Bostadsförmedlingen**

### **SAMMANFATTNING AV GENOMFÖRANDET AV KOMMUN-FULLMÄKTIGES INRIKTNINGSMÅL**

Bolagets uppgift är att svara för reguljär bostadsförmedling, evakuering samt förmedling av förturslägenheter inklusive försöks- och träningslägenheter, förmedling av lägenheter till stadens bostadsbolags internköer samt förmedling av kategoribostäder såsom exempelvis student- och trygghetsboenden. De övergripande målsättningar är att öka inflödet av lägenheter för förmedling, att åtnjuta ett högt anseende med nöjda kunder, att ha engagerade och medskapande medarbetare samt att uppnå ett ekonomiskt resultat och en avkastning som motsvarar ägarens förväntningar.

I arbetet med stadens inriktningsmål och för att nå dessa övergripande mål arbetar bolaget under 2013 utifrån fem huvudstrategier, och enligt följande.

#### **1. Stockholm ska vara en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök.**

##### **Att utveckla relationen med fastighetsägarna samt att bredda marknaden genom ökad regional närvaro, är bolagets två första prioriterade strategiområden för 2013.**

Vår affärsidé och uppgift blir allt mer känd bland fastighetsägare i regionen. Stadens bolag lämnar alla sina lediga lägenheter till Bostadsförmedlingen, och de privata fastighetsägarnas branschorganisation rekommenderar sina medlemmar att lämna minst 50 % av sina lediga lägenheter till oss. För att minska gapet mellan tillgång och efterfrågan måste vi ytterligare förtjäna fastighetsägarnas förtroende och visa att vi levererar på deras behov och med verklig kundnytta. Till stor del handlar detta om att öka kunskapen om vår verksamhet. Bostadsförmedlingens framgång drivs av att fastighetsägaren - oavsett om man är en kommunal eller privat aktör - uppfattar att vi erbjuder tjänster som gör fastighetsägarens affär enklare och mer kostnadseffektiv. Vår kunskap om fastighetsägarna och den regionala marknaden ska utvecklas, och vi ska stärka vår organisation för fastighetssägarkontakter och införsäljning av våra tjänster. Ökade marknadsföringsinsatser, en kvalitetssäkrad, trygg och kostnadseffektiv förmedlingsservice, stärkt samarbete med aktörer i hela regionen liksom fortsatt service- och tjänsteutveckling blir viktiga insatsområden. Vi ska utveckla vår relation med fastighetsägarna genom att bidra med bostadsförmedlingens unika kunskap om bygg- och boendemarknaden.

#### **2. Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras**

##### **Förbättrad kännedom och rätt kunskap om vårt uppdrag, varumärket bostadsförmedlingen och vår verksamhet är vår tredje strategi för det kommande året.**

Bostadsmarknaden i Stockholmregionen är svåröverskådlig. Bostadskonsumenten möts ofta av budskap om en kösituation som signalerar att det är näst intill omöjligt att få en bostad. Samtidigt finns det flera exempel på att vi förmedlar lägenheter till kunder med kötider om ett eller några få år, i undantagsfall till och med mindre än så. Att bostadssituationen är ansträngd

råder det inget tvivel om men bilden är komplex. I denna situation är det viktigt att kommunicera bostadsförmedlingens uppdrag, sätta rätt förväntansbilder och beskriva hur bostadsmarknaden i Stockholm ser ut och fungerar. Våra målgrupper ska ha rätt kunskap om vårt uppdrag och vår verksamhet. Studenter och ungdomar är prioriterade grupper att nå med särskilda informationsinsatser.

### **Med gemensam fokus och med stöd av värdegrunden utveckla den interna kulturen så att den stödjer verksamheten och varumärkeslöftet.**

Under 2012 har bolaget lagt en grund för det pågående utvecklingsarbetet, bland annat genom målgruppsanalyser men också genom en intern dialog om bolagets uppdrag, affärsidé och en gemensam värdegrund. Under det kommande året kommer detta arbete att omsättas för att utveckla och aktivera den interna organisationen, kulturen och den interna kommunikationen. Med gemensam fokus på uppdraget och varumärkeslöftet ska vi stimulera ett ledar- och medarbetarskap som driver verksamhetens utveckling. Vi ska erbjuda en god arbetsmiljö med aktiv friskvård och kompetensutveckling för att sänka sjuktalet och öka medarbetarnas engagemang och trivsel

### **3. Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva**

#### **Att kontinuerligt utveckla kompetens, organisation, processer och digitala verktyg för bästa effektivitet är vårt femte område.**

Våra tjänster och vår service ska utvecklas kontinuerligt i takt med att vår omvärld förändras. Allt större krav ställs på vår service, våra tjänster och vår förmåga att kommunicera tydligt och enkelt med hög tillgänglighet. Detta behov förstärks av den tekniska utvecklingen där allt fler kanaler och tjänster utvecklas och erbjuds. Bostadsförmedlingen utvecklar successivt verksamheten för att möta dessa förändringar. Vi ska pröva och ompröva vår kompetens och vårt sätt att arbeta, liksom vilka verktyg vi kan erbjuda för högsta möjliga effektivitet och kundnytta. Vi ska bland annat se över förutsättningarna att samordna stadens interna lokalutbud. En strategi för vår digitala närvaro har utarbetats. Inför 2013 sker en justering av organisationen för att ytterligare stödja utvecklingen, med fokus på kvalitet och säkring av processer och rutiner.

### **MARKNASDLÄGE OCH VERKSAMHETSFÖRUTSÄTTNINGAR 2013**

Stockholm och Stockholmsregionen fortsätter att växa, med stark inflyttning och stark efterfrågan på bostäder som följd. Samtidigt som staden och regionen har en stark attraktivitet finns det en betydande diskrepans mellan tillgång och efterfrågan på bostäder. För stadens del ligger målsättningen om 100 000 nya bostäder mellan år 2010 och år 2030 fast, vilket innebär ett nytillskott om 5 000 bostäder per år. Sett till regionen som helhet ligger nytillskottet av bostäder inte på samma höga nivå, men med stor variation kommunerna emellan, alltifrån inga nya bostäder till en betydande nyproduktion.

Den starka inflyttningen och en nyproduktion som totalt sett inte motsvarar efterfrågan har, tillsammans med en viss minskning i det totala hyresrättsbeståndet de senaste åren, medfört ökande kötider för hyreslägenheter. Per utgången av 2012 beräknas knappt 400 000 personer vara anmälda i bostadskön. Nettoökningen av kunder i bostadskön beräknas fortsätta att ligga runt 30 000 under det kommande året. I denna situation och med en fortsatt osäker ekonomisk

och konjunkturell närmaste framtid, med risk för vikande bostadsproduktion, är det särskilt viktigt att bostadsförmedlingen arbetar för att säkra ett fortsatt högt inflöde av lägenheter till förmedling. Goda relationer med fastighetsägarna och ökad regional närvaro liksom service- och processutveckling är väsentliga faktorer. Genom bolagets kontaktytor mot såväl bygg- och fastighetsbolag som kunderna i bostadskön finns också möjligheter att utveckla kommunikationen kring planerat bostadsbyggande och bostadskonsumenternas preferenser.

Internt organiseras verksamheten om, med en ny marknadsavdelning med särskilt fokus på fastighetsägarkontakter och nyproduktion. IT-verksamheten förstärks med interna resurser, för ett minskat konsultberoende. En IT-strategi och en digital strategi har tagits fram för en strukturerad utveckling. Övriga stödfunktioner förs samman i en stab.

### **EKONOMISK UTVECKLING**

De totala intäkterna uppgår i budget till 92 800 tkr (86 900 tkr i budget 2012).

Antalet kunder i bostadskön bedöms fortsätta att öka och vid utgången av 2013 beräknas att 430 000 personer står i bostadskön. Intäkten från köavgifterna beräknas därigenom på årsbasis öka med 6 000 tkr jämfört med 2012.

Totala antalet lägenheter till förmedling bedöms öka med 5 %. Intäkten från förmedlingsavgifter beräknas ändå sjunka något och uppgå till 6 500 tkr, (6 700 tkr i budget 2012). Den främsta anledningen är den år 2012 sänkta förmedlingsavgiften för studentbostäder och att andelen förmedlingar av s.k. ofullständiga kontrakt bedöms öka något. Möjligheten till sänkningar av kö- respektive förmedlingsavgifter prövas på nytt vid prognostillfällen under 2013.

Ersättningen för förturstjänster fastställs av kommunfullmäktige och är föreslagen oförändrad (11 000 tkr).

De totala kostnaderna uppgår i budget till 90 100 tkr (84 300 tkr i budget 2012).

Personalkostnaderna är den enskilt största kostnadsposten och beräknas till 44 900 tkr (43 600 tkr i budget 2012). Medeltalet årsanställda beräknas till 72 (72).

IT-kostnaderna beräknas uppgå till 19 700 tkr (15 200 tkr budget 2012). De ökade kostnaderna beror främst på det under året planerade bytet av IT-driftleverantör till stadens upphandlade leverantör Volvo IT. Under året planeras också vidareutveckling av web, intranät och implementering av ett nytt kundvårdssystem (CRM).

I övrigt finns särskilda satsningar på utveckling av tjänster och kommunikation, organisationsutveckling och lokalanpassningar.

Finansnettot för perioden har budgeterats till 1 300 tkr. Årsomsättningen beräknas till 92 800 tkr, med ett resultat efter finansnetto om 4 000 tkr för 2013.

2012-11-16

Lena Larsson Daag

Vd

## **SISAB**

### **Direktiv och affärsidé**

Kommunfullmäktige lägger fast bolagsordningen för alla bolagen i koncernen Stockholms Stadshus AB och preciserar därmed det kommunala ändamålet med bolagens verksamhet. De årliga ägardirektiven för SISAB är fastställda av kommunfullmäktige och redovisas nedan.

### **Ägardirektiven för 2013-2015**

- arbeta med utveckling och förvaltning av förskole- och skollokaler
- tillsammans med stadsdelsnämnderna och utbildningsnämnden verka för kostnadseffektiva lokallösningar
- delta i planeringen för att klara utbyggnaden av förskolor och grundskolor för ett växande Stockholm
- SISAB ska verka för en giftfri skolmiljö
- inventera möjligheterna att skapa studentlägenheter i vakanta lokaler
- arbeta aktivt för att tillgodose en god inomhusmiljö med god luftkvalitet
- arbeta kontinuerligt med åtgärder för en tryggare miljö i och omkring förskolan och skolan genom bland annat fortsatt förebyggande åtgärder mot bränder, klotter och annan skadegörelse till exempel på skoltoaletter
- arbeta kontinuerligt med åtgärder som bidrar till energieffektivisering
- i samarbete med utbildningsnämnden genomföra nödvändiga åtgärder så att krav på minskade energikostnader uppnås
- aktivt bidra till att staden når det nationella målet om 50 procent matavfalls insamling till år 2018
- fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader
- följa upp av kommunfullmäktige beslutade indikatorer

Utifrån ägarens direktiv och inriktningsmål har SISAB specificerat nedanstående planering för 2013. Redovisade åtagande, mål och aktiviteter har i tillämpliga delar samordnats med bolagets ledningssystem, policys, strategier och inriktningar.

*SISAB ska tillhandahålla ändamålsenliga, flexibla och kostnadseffektiva lokaler för stadens skol- och förskoleverksamhet. Tillsammans med stadens hyresgäster ska SISAB skapa utbildningsmiljöer med kvalitet, sund ekonomi och långsiktig miljöhänsyn. Enligt ramavtalet mellan staden och SISAB ska verksamheten bedrivas på självkostnadsbasis. Skolfastigheternas arkitektur ska gestalta skolans centrala ställning i samhället.*

### **Stockholm växer**

Staden och regionen fortsätter att växa. Långsiktigt ökar efterfrågan på lokaler för såväl skola som förskola, vilket medför en fortsatt hög nivå på ny-, och tillbyggnation de kommande åren. Under 2013 har flertalet stadsdelar behov av ytterligare förskoleplatser, samtidigt som utbildningsnämnden bedöms ha ett ökat behov av skollokaler. SISAB kommer fortsättningsvis att ha en än mer aktiv roll i planeringsarbetet för ett växande Stockholm. Detta kommer att förbättra förutsättningarna för så väl planeringen av underhållsinsatser som för bolagets möjligheter att planera investeringsnivåer.

### **Utveckla välfungerade utbildningsmiljöer**

SISAB arbetar aktivt för att upprätthålla välfungerade utbildningsmiljöer i bolagets fastigheter. En viktig grund i detta arbete är det referensmaterial för utbildningslokaler som SISAB kontinuerligt utvecklar. Referenserna har sin utgångspunkt i såväl de senaste direktiven som bolagets expertkunskaper men hämtar samtidigt goda exempel från olika skolor i Stockholm samt från övriga landet. Referenserna utgör tillsammans med bolagets projekteringsanvisningar grunden för alla SISAB:s byggprojekt. Under 2013 kommer 90 % av referensmaterialet att uppraderas och utvecklas.

### **Sund livsmiljö**

En viktig del av skolornas inomhusmiljö är luftkvaliteten. Bolaget har de senaste åren kraftigt ökat antalet fastigheter med godkänd Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK). Ambitionen är upprätthålla denna höga nivå. Sålades är målet för 2013 satt till 97 % godkänd OVK.

SISAB kommer under 2013 fortsätta arbetet med att verka för giftfria skolmiljöer. För att förhindra att nya gifter tillförs fastigheterna ska samtliga entreprenörer, konsulter och egen personal enbart använda material som uppfyller kriterierna i BVB (branschpassat system för miljöbedömning av byggvaror). Gällande PCB så ska SISAB under 2013 färdigsanera 80 % av inventerad PCB i fog samt 30 % i mark. Därtill testar SISAB miljöklassning i flera nybyggnadsprojekt.

### **Energieffektivisering**

Under 2013 kommer energieffektiviseringsarbetet att fortsätta. Det långsiktiga målet för uppvärmning är 120 kWh/m<sup>2</sup> till 2020, vilket beslutades 2010. Målet för 2013 är att minska värmeförbrukningen med 3 %. En viktig insats gäller finjusteringen av fjärrvärmeförbrukningen dels genom att komma åt de fastigheter med störst förbrukning dels genom att arbeta med verksamhetstider och därigenom minska förbrukningen när lokalerna inte används. Målet är att 120 fastigheter under året ska genomgå en omfattande driftoptimering utifrån aktuella verksamhetstider.

### **Minskade skadegörelse**

SISAB ska kontinuerligt arbeta med att minska skadegörelsen på fastigheter inom bolagets bestånd. SISAB:s trygghetsarbete har bidragit till att kontinuerligt minska såväl bränder som skadegörelse på SISAB:s fastigheter. Eftersom skadegörelsen sjunkit så kraftigt de senaste åren märks en tendens att ytterligare minskad skadegörelse blir svårare att åstadkomma. Arbetet med trygghetsfrågor ska dock fortsätta med bibehållen intensitet. Målet är att ytterligare minska antalet skadehändelserna, för 2013 är målet minst 3 % minskning.

### **Konceptförskolor**

SISAB kommer under 2013 fortsätta arbetet med standardiserade förskolebyggnader, så kallade konceptförskolor. 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.

### **Nytt ramavtal med Stockholms stad**

Från och med den 1 januari 2013 kommer ett nytt hyresramavtal mellan SISAB och Stockholms stad träda i kraft. En viktig förändring i det nya avtalet är att SISAB:s åtagande för planerat underhåll ökar. För detta får SISAB en baskapitalhyra om 400 kr per

kvadratmeter. Denna förändring beräknas leda till att SISAB tillförs 118 mnkr. Med avdrag för elkostnaderna så beräknas stadens kostnader för hyrorna att öka med 93 mnkr per år. I det korta perspektivet kompenseras de ökade hyresintäkterna av minskade Stimulans medel. Men långsiktigt ökar SISAB:s möjligheter till underhållsinsatser samt till reinvesteringar i befintliga fastigheter.

Det nya ramavtalet innebär också att SISAB kommer ta över samtliga elabonnemang för hyresgäster som omfattas av ramavtalet. Budgeten för elkostnaderna är satt till 121 mnkr vilket dock är omgärdat av en viss osäkerhet. Att elkostnaderna framgent kommer att vara i SISAB:s kontroll innebär dock att incitamenten för elbesparande åtgärder ökar.

## **Ekonomisk utveckling**

Resultatet efter finansnetto budgeteras till -20 mnkr, varav särskilda åtgärder enligt Stimulans Stockholm utgör 20 mnkr. Avkastningen på totalt kapital beräknas uppgå till 2,5 procent. Resultatet är en förbättring jämfört med budget 2012 med 60 mnkr.

Hyres- och arrendeintäkterna ökar med 272 mnkr till 1883 mnkr jämfört med utfall 2011. Detta på grund av höjda hyror i och med det nya ramavtalet som införs 1 januari 2013. Övriga intäkter minskar med 38 mnkr jämfört med utfall 2011 till 50 mnkr.

Driftskostnaderna budgeteras till 527 mnkr, en ökning med 123 mnkr jämfört med budget 2012 främst på grund av att SISAB i det nya ramavtalet kommer att bära kostnaderna för elen.

Kostnader för tomträttsavgälder beräknas uppgå till 96 mnkr, en ökning med 3 mnkr jämfört med budget 2012.

SISAB:s planerade underhållsinsatser 2013, exklusive verksamhetsanpassningar, beräknas uppgå till 414 mnkr, en ökning med 6 mnkr jämfört med budget 2012. Underhållskostnaderna ligger då på 246 kr/m<sup>2</sup>, vilket är en ökning med 6 kr per kvm jämfört med budget 2012.

Kostnaderna för avskrivningar och nedskrivningar budgeteras till 454 mnkr, en ökning med 11 mnkr jämfört med budget 2012.

Administrationskostnaderna uppgår till 194 mnkr vilket är en ökning med 13 mnkr jämfört med budget 2012, bland annat orsakat av ett ökat personalbehov på grund av nytt ramavtal och ökade beställningar och investeringar. Andel indirekta och administrativa kostnader förväntas dock fortsatt ligga på en låg nivå på 6 %.

Finansnettot är -225 mnkr vilket är en förbättring med 17 mnkr jämfört utfallet 2011. Räntekostnaderna är 5 mnkr lägre än budget 2012. Förbättringen beror på längre räntenivåer.

Investeringsstakten väntas öka jämfört med de senaste åren på grund av ökade beställningar från utbildningsförvaltningen och från stadsdelnämnderna. Investeringarna beräknas uppgå till 830 mnkr vilket är en ökning med 80 mnkr jämfört med budget 2012. SISAB:s planerade underhållsinsatser 2013 inklusive verksamhetsanpassningar beräknas öka med 14 mnkr jämfört med budget 2012.



## **Marknadsförutsättningar**

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. Sammantagen uppskattas grundskoleeleverna öka med 27 000 under denna period.

Gällande kostnadssidan så är konjunkturläget fortfarande osäkert. Enligt Konjunkturinstitutets nationella konjunkturindikator för nuläget har orderingången i bygg- och anläggningsverksamhet minskat relativt kraftigt det senaste halvåret. Indikatorerna för orderingång, byggande och för över antalet anställda visar på siffror klart under det historiska genomsnittet. På ett års skikt är dock byggbolagen mer positiva och en majoritet tror på en bibehållen prisnivå.

## **Stora investeringar**

Nedan följer en beskrivning av SISAB:s största investeringar under 2013. För en beskrivning av SISAB:s övriga investeringar se bilaga 4.

### **Lugnets skola 210 mnkr (101,0 mnkr 2013)**

Produktionen av den nya skolan, Lugnets skola, är i full gång i Hammarby Sjöstad. Skolan ligger på samma fastighet som den befintliga skolan i Vittras regi. BRA för den nya skolan är 6 076 kvm. Skolan kommer att vara dimensionerad för 600 elever i årskurserna F-6 samt initialt ha fyra avdelningar förskola. Byggnaden kommer att miljöklassas enligt miljöklassad byggnad med målet guldnivå. Inflyttning sker första kvartalet 2014.

### **Mariehällsskolan, 235 mnkr (143,8 mnkr 2013)**

Produktionen av den nya skolan, Mariehällsskolan pågår inom Annedal, Bromma. BRA för den nya skolan är cirka 6 500 kvm. Skolan kommer att vara dimensionerad för cirka 720 elever i årskurserna F-6 samt initialt ha sex avdelningar förskola. Skolan kommer bland annat att ha tillagningskök och gymnastiksal. Byggnaden kommer att miljöklassas enligt miljöklassad byggnad med målet silvernivå. Inflyttning sker till höstterminen 2014.

### **Sädesärlan I, 118 MNKR (48,6 Mnkr 2013)**

Engelbrektsskolan är byggd år 1901 och har fungerat som skolbyggnad i över hundra år. Skolan genomgår nu en ventilationsombyggnad för att motsvara dagens standard och är under tiden evakuerad. Vid sidan av skolans ventilationsprojekt har staden avyttrat mark på fastigheten för bostadsexploatering samt byggnation av ny fristående idrottshall. Det har inneburit att skolans lågbyggnader måste rivas och med dem tillhörande verksamhets- och driftutrymmen. Samtidigt har skolans tre gymnastiksalar blivit övertaliga och genomgår verksamhetsanpassning. Köket genomgår en upprustning och kommer samtidigt utrustas med

avfallskvarn. Flera av skolans klassrum och korridorer renoveras invändig. Utvändigt sker bättringsmålning av fönster och lagning av fasader samt iordningställande av skolgården. Arbetet planeras avslutat till sommaren 2013 då inflyttning sker.

### **Studentlägenheter**

Under 2011 sålde SISAB Sankt Görans gymnasium för att omvandla fastigheten till studentbostäder. Under 2013 kommer SISAB vid eventuella avyttringar av fastigheter att genomföra en analys för att undersöka huruvida aktuell fastighet skulle kunna göra sig lämplig som studentbostäder. En eventuell sådan omvandling kommer dock inte ske i SISAB:s regi.

Stockholm den 14 november 2012

Åsa Öttenius

## **Micasa Fastigheter**

### **A: Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål**

Bolaget kommer under 2013 att arbeta med åtta prioriteringsområden; Nöjda hyresgäster, Vålunderhållna lägenheter, Investeringsprojekt - om-, till- och nybyggnader, God miljö och hållbar energianvändning, Trygga, tillgängliga och attraktiva bostäder, Övriga projekt/utvecklingsområden, Attraktiv arbetsgivare och Kostnadseffektiv verksamhet.

### **B: Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar**

Bolaget kommer under 2013 att fokusera på kvalitet. Ett arbete med att se över bolagets förvaltningsmodell pågår och kommer att innebära förändringar av såväl organisation som arbetssätt. Målet med översynen är att få en ökad kundnöjdhet i samtliga kundkategorier. Ett större fokus kommer också att läggas på en ekonomiskt långsiktig strategisk fastighetsplanering. Bolaget kommer att införa ett investeringsråd för att säkerställa att de investeringar som bolaget planerar är ekonomiskt fördelaktiga för bolaget.

Den demografiska utvecklingen i Stockholm visar att behovet av vård och omsorgs platser kommer att öka från 2020. Det som kommer att efterfrågas är främst gruppboende för demensvård. Ett stort antal av bolagets fastigheter, som flertalet är byggda under 1970 och 1980-talen, uppfyller inte Arbetsmiljöverkets krav på utrymme i badrummen.

Byggnadstekniskt är det inte alltid helt lätt att åtgärda kraven utan omfattande ombyggnad. Staden beställer allt färre ombyggnader, vilket på sikt påverkar bolagets investerings- och underhållskostnader. Bolagets är mycket beroende av stadens beslut om förändring av vård- och omsorgsboende samt servicehus. Fler uppsägningar av hela eller delar av fastigheter innebär omedelbara kostnader i form av investeringar och underhåll eller tappade hyresintäkter. Fram till 2012 har bolaget tappat motsvarande minst 18,5 mkr i hyresintäkter från staden per år avseende gemensamma ytor i servicehus omvandlade till trygghetsboende.

En effekt av det nya ramavtalet med Stockholms stad är att ytor i korridorer och gemensamma utrymmen inte längre är momspliktiga vilket gör att bolagets momsavdrag minskar med ca 19 mkr vilket ger en ökad kostnad för bolaget. För Stockholms stad innebär detta en hyreskostnadsminskning då schablonmoms kan lyftas för de nu omomsade ytorna.

### **C: Ekonomisk utveckling**

Resultat efter finansiella poster budgeteras till -192 mkr vilket är i linje med 2012 års prognostiserade resultat på -195 mkr och väl inom bolagets budgetutrymme på -254 mkr.

De totala intäkterna beräknas öka till 994 mkr jämfört med det prognostiserade utfallet för 2012 på 962 mkr.

Kostnader för reparationer och underhåll budgeteras till 366 mkr att jämföras med 357 mkr prognostiserat för 2012. Effekten av att bolagets schablonavdrag för moms har minskat innebär en merkostnad på ca 8 mkr inkluderat i de budgeterade siffrorna. Av de budgeterade underhållskostnaderna på 310 mkr avser 80 mkr eftersatt underhåll. Det kan konstateras att produktionskostnaderna, just nu, är lägre i anbuden än i kalkylerna. Dock är det en risk för att kostnaden för ÄTA (ändrings och tilläggsarbeten) ökar.

Övriga externa kostnader budgeteras till 414 mkr vilket är 8 mkr högre än det prognostiserade utfallet för 2012. Denna post belastas med en merkostnad på ca 11 mkr pga den förändrade momsschablonen. Bolaget räknar med att investeringarna i energisparande åtgärder samt den höga ambitionen när det gäller att åtgärda det eftersatta underhållet ger lägre kostnader för reparationer, fastighetsskötsel och media under 2013.

Personalkostnaderna beräknas öka till 60 mkr vilket är 3 mkr högre än det prognostiserade utfallet för 2012. Antalet anställda beräknas att bli 92.

De finansiella kostnaderna budgeteras till 199 mkr vilket är en ökning jämfört med det prognostiserade utfallet för 2012 på 194 mkr. Ökat upplåningsbehov men lägre budgeterad räntsats för 2013 än utfallet 2012 ger endast en ökning med 5 mkr. Totala upplåningsbehovet i slutet av 2013 beräknas till ca 7 mdkr.

Investeringarna beräknas bli 525 mkr, prognos för 2012 är 361 mkr.

### ***Stora Projekt och Investeringar***

#### ***Övriga genomförandeprojekt, under 300 mnkr, som godkänts i styrelse***

Dalen 20 - Ombyggnad till vård- och omsorgsboende om totalt 83 lägenheter. En avsiktsförklaring har tecknats med Ersta Diakoni avseende förhyrning. Investering under 2013 är 99 mnkr, inflyttning beräknas till 2014.

Rio 9 - De två till fyra översta våningarna med mellan 18 - 38 lägenheter kan bli ett profilboende. Resterande lägenheter byggs om till seniorlägenheter. Budget 46,2 mnkr, inflyttning 2013.

Tunet 1 - 50 lägenheter för trygghetsboende färdigställs för inflyttning 2013. Budget 38,5 mnkr.

Kastanjen 7 - Ombyggnad till förskola med 11 avdelningar med inflyttning 2013. Budget 35,4 mnkr.

Lektionen 6 - 37 lägenheter färdigställs i Hammarbyhöjdens trygghetsboende för inflyttning 2013. Budget 29,6 mnkr.

Byholmen 2 - Energibesparande ventilationsombyggnad för 15 mnkr. Ska vara klart 2013.

Väderkvarnen 20 - Stadsdelen avsåg att bygga om till förskola med 2 avdelningar. Ny hyresgäst för förskolan är ej klar. I samband med ombyggnad av del av gården till förskolan, kommer även resterande del av gården att rustas upp. Budget 12,4

Samtliga ovanstående projekt har en investeringsbudget 2013 överstigande 10 mnkr.

#### ***Övriga planeringsprojekt under 300 mnkr, som godkänts i styrelse***

Sörklippan 1 - Bromma sdf har beställt en projektering av hus A till vård- och omsorgsboende

med 48 lägenheter varav 4 för anhörigstöd och allmänna utrymmen.

Strandviolen 6 - Bolaget har erhållit ett markanvisningsavtal. En avsiktsförklaring är tecknad med Attendo om en förhyrning av ett nybyggt LSS-boende.

Riddarsporren 21 - Ombyggnad av badrum i 45 lägenheterna inom vård- och omsorgsboendet, krav från Arbetsmiljöverket. Budget 10,7 mnkr.

#### ***Planeringsprojekt över 300 mnkr***

Bolaget har erhållit ett markanvisningsavtal, Hjorthagen 1:3, för nybyggnad av äldreboende i norra Djurgårdsstaden. Östermalms stadsdelsförvaltning är beställare för den delen som omfattar ett vård- och omsorgsboende. Arbetet under 2013 består främst av att genomföra en arkitekttävling samt arbete med detaljplan. Projektet kan eventuellt komma att överstiga 300 mnkr.

#### ***Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar***

Bolaget planerar att fastigheten Kvarnberget 2, Rinkeby ska föras över till AB Familjebostäder den 1/1 2013 till bokfört värde.

Del av marken tillhörande fastigheten Ceremonien 5 i Nockeby, har sålts till Seniorgården. Tillträde sker dock först efter att detaljplanen har vunnit laga kraft tidigast årsskiftet 2014.

### **E. Särskilda uppdrag**

#### ***Nya Studentbostäder***

Antalet studentbostäder som kan erbjudas beror på om stadsdelarna ändrar någon av sina verksamheter och därmed den yta som hyrs. Även var fastigheten är belägen och var i fastigheten den frigjorda ytan finns samt vilka andra verksamheter som finns i fastigheten styr om det är lämpligt att bygga om den tomställda lokalen/lägenheterna till studentboende.

#### ***Nya bostäder för personer med funktionsnedsättning***

Bolaget har som grund en högre tillgänglighet i fastigheterna än vad som är normalt hos andra fastighetsägare. Bolaget har inventerat fastigheterna och marken och identifierat att antal lämpliga lokaler/tomter för att till skapa ytterligare LSS-boenden. Staden har dock inte återkommit med någon beställning.

## **S:t Erik Markutveckling**

### **Sammanfattning**

Bolagets uppgift är att äga, förvalta och utveckla fastigheter/aktier i fastighetsbolag i syfte att främja Stockholms utveckling och stadens förmögenhetsförvaltning. Resultat efter finansnetto 2013 beräknas uppgå till 6,4 mnkr, vilket är högre än kommunfullmäktiges resultatkrav om -8 mnkr.

### **Uppgift enligt kommunfullmäktiges direktiv och affärsidé**

S:t Erik Markutveckling AB:s uppgift är att äga, förvalta och utveckla fastigheter/aktier i fastighetsbolag i syfte att främja Stockholms utveckling och stadens förmögenhetsförvaltning.

Bolagets verksamhet ska under perioden 2013-2015 inriktas på förvaltning, uthyrning och utveckling till så god avkastning som möjligt med hänsyn tagen till stadens utveckling. Under perioden kommer verksamheten i hög grad inriktas på uthyrning och förädling av lokaler i utvecklingsområden. Inriktningen innebär bland annat att bolaget ska skapa en attraktiv handelsplats för stockholmarna i Ulvsunda samt delta aktivt i arbetet med successiv stadsutveckling i enlighet med Bällstavisionen. Som ett första steg ska bolaget, mot bakgrund av att klarhet nu skapats om Brommaflygets bullerkorridor, under 2013 ta fram ett förslag till långsiktig utvecklingsplan för fastigheterna i Ulvsunda. Bolaget ska också tillsammans med övriga aktörer i området medverka i utrednings- och programarbetet för Söderstaden.

### **Marknadsförutsättningar**

Sammanlagt har S:t Erik Markutvecklings dotterbolag närmare 200 000 kvm uthyrningsbar yta i stadsutvecklingsområdena Ulvsunda och Slakthusområdet. Uthyrningsgraden beräknas år 2013 uppgå till ca 94%. Under 2013 kommer bolaget bedriva ett aktivt uthyrningsarbete i fastigheten Gjutmästaren 6, pga kommande vakanser.

Dotterbolaget Fastighets AB G-mästaren äger fastigheterna Gjutmästaren 6 och 9, fd Pripps bryggeri, i Ulvsunda. Fastigheten har utvecklats från ett bryggeri till en handels- lager-, och logistikfastighet. Av totalt närmare 100.000 kvadratmeter uthyrningsbar yta är 45.000 kvadratmeter handel. Stora hyresgäster är Bauhaus, Citygross, ÖoB, EM Home Interior och det franska sportvaruhuset Decathlon. Bolaget har under 2010-2012 tagit fram ett förslag till långsiktig utvecklingsplan för fastigheterna. Under år 2013 kommer arbetet med att den långsiktiga utvecklingsplanen fortsätta.

Under år 2013 kommer också fortsatt utveckling ske i syfte att optimera intäkterna genom fortsatt uthyrning med hänsyn till den långsiktiga planen för fastigheterna.

**Fastighets AB Runda Huset** äger fastigheten Kylhuset 15, en kontorsfastighet med drygt 13 000 kvm uthyrbar yta i Stockholms slakthusområde. Under år 2012 har nyuthyrning skett vilket innebär att denna fastighet i princip är fullt uthyrd.

Även fastigheterna i dotterbolagen **Fastighets AB Styckmästaren**, **Fastighets AB Charkuteristen**, **Fastighets AB Tuben**, **Kylfacket Förvaltning AB** och **Fastighets AB Kylrummet** är belägna i Slakthusområdet. Samtliga lokaler i dessa fastigheter är uthyrda under år 2012, men vissa vakanser kommer sannolikt uppstå under år 2013.

Per årsskiftet 2012/2013 kommer även ett bolag som äger fastigheten **Palmfelt Center** i slakthusområdet förvärvas. Förvärvet godkändes av kommunfullmäktige 23 maj 2011 och omfattar två tomträtter med ca 45 000 kvm lokaler och ett parkeringshus. I princip samtliga lokaler är uthyrda.

Slakthusområdet kommer enligt vision Söderstaden 2030 genomgå stora förändringar. Detta arbete har tagit sin början i och med kommunfullmäktiges beslut 21 juni 2010 om start för program- och utredningsarbete för området. Programarbetet följs sedan av ett detaljplanearbete. Program- och detaljplanearbete kommer sannolikt pågå under minst 3-4 år.

### **Åtaganden**

I Stockholms stads budget för 2013 med inriktning för 2014 och 2015 finns följande övergripande mål:

1. Staden ska vara en attraktiv, trygg och växande stad för boende, företag och besök
2. Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras.
3. Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva

S:t Erik Markutvecklings bidrag till de tre övergripande målen redovisas i ILS-rapport för 2013.

<b>Ekonomi</b>	<b>Budget 2013 (mnkr)</b>
Omsättning	247 096
Resultat efter finansnetto:	6 417
Investeringar:	59 000

Resultat efter finansnetto 2013 beräknas uppgå till 6,4 mnkr, vilket är högre än resultatkrav från kommunfullmäktige om -8 mnkr.

### *Intäkter*

S:t Erik Markutvecklings omsättning under 2013 beräknas uppgå till 247 mnkr, varav merparten är hänförligt till Palmfelt Center och Fastighets AB G-mästaren. Budgeten bygger på att befintliga kontrakt fullföljs enligt avtal.

### *Kostnader*

Koncernens rörelsekostnader budgeteras till 133 mnkr, varav 99 mnkr avser driftskostnader. Bolagets räntekostnader budgeteras utifrån en prognostiserad finansiell skuld om knappt 2 000 mnkr.

### *Investeringar*

Investeringar år 2013 uppskattas till 59 mnkr och avser hyresgäst Anpassningar i Fastighets AB G-mästaren och Palmfelt Center. Investeringarna sker i syfte att möjliggöra fortsatt uthyrning i lokalerna.

Stockholm 2012-11-14

Marie Wallhammar



## **Stockholm Globe Arena Fastigheter**

### **Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål**

Stockholm ska vara en attraktiv stad där stockholmarna ska vara nöjda med kultur- och idrottsmöjligheterna. Det är inom ramen för detta som koncernen SGA Fastigheter AB (SGA Fastigheter) bedriver sin verksamhet. 2013 är ett år med två viktiga milstolpar då två stora projekt invigs, arenan Tele2 Arena (sommaren 2013), och nöjesdestinationen Tolv Stockholm (hösten 2013). Verksamheten i Tele2 Arena kommer att skötas på samma sätt som för befintliga arenor, dvs. av AB Stockholm Globe Arenas. Tolv Stockholm, med sitt nöjesutbud innefattande bl a sportbar och nattklubb, innebär dock en ny verksamhetsgren eftersom Tolv Stockholm kommer att förvaltas internt. Parallellt med att Tele2 Arena och Tolv Stockholm invigs, ska drift och underhåll fortgå i befintliga arenor. Sammantaget ställer det stora, och delvis nya, krav på vår kompetens och organisation.

Det är VD:s bedömning att SGA Fastigheter kommer att uppfylla de mål och som kommunfullmäktige fastställt i sin budget. Även de mål och ägardirektiv som föreslagits för år 2013 är rimliga och ändamålsenliga. Det arbete som påbörjats för att möta 2013 års behov kommer att fortsätta. Se ILS-uppföljningen för detaljerad uppföljning med kommentarer.

### **Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar**

För våra arenor har konkurrensen på marknaden ökat då utbudet av lokaler för evenemang har blivit fler, bl a genom att Friends Arena i Solna har färdigställts. För företagsevenemang innebär nya hotell och kongressanläggningar i Stockholm också ökad konkurrens. Samtidigt har utbudet av evenemang ökat vi inte märkt någon direkt nedgång i bokningar totalt sett i våra anläggningar. Sett ur ett större perspektiv innebär investeringen i Tele2 Arena en möjlighet till att ta nya evenemang till Stockholm vilket stärker staden i stort.

Ishockey-VM 2013 arrangeras i maj 2013 för andra året i rad av Finland och Sverige gemensamt där skillnaden är att finalspelet 2013 äger rum i Stockholm. Ericsson Globe är således huvudarena för Ishockey-VM 2013.

Den 20 juli 2013 ska Tele2 Arena stå klar för ibruktagande. Den nya arenan blir hemmaarena för både Hammarby Fotboll och Djurgården Fotbolls herrlag. Officiell invigning planeras preliminärt till den 24 augusti 2013.

På plan två i Tele2 Arena uppförs Tolv Stockholm. Målsättningen med detta projekt är att skapa en nöjesdestination som erbjuder upplevelser alla dagar i veckan. I november 2012 är drygt 70 % av ytorna i Tolv Stockholm uthyrda och målsättningen är givetvis att 100 % av den uthyrningsbara ytan är uthyrd vid invigningen, som planeras till oktober 2013.

I syfte att stärka området, och därmed våra anläggningars, attraktionskraft kommer en särskild marknadsinsats genomföras under 2013 inom ramen för SGA Fastigheters budget.

För attraktionen SkyView är resultatet fortsatt positivt, och vi räknar med 140-150 000 resenärer år 2013. Det planerade, men ej beslutade, arbetet med att utveckla Hovet och

Ericsson Globe låg i planen för år 2012 men flyttas nu framåt till år 2013. Ett avtal om hur projektet ska finansieras ska upprättas tillsammans hyresgästen innan projektstart.

Fr o m 2013-01-01 ersätts befintlig ekonomisystem, vilket ägs Stockholm Parkering, med en ny lösning via Serviceförvaltningen. Serviceförvaltningen också kommer att ta över viss ekonomifunktion, som idag hanteras av Stockholm Parkering. I väntan på den gemensamma upphandling av nytt ekonomisystem inom staden som pågår är detta en mycket bra lösning.

### **Ekonomisk utveckling**

Koncernens verksamhet utökas och förändras mycket mellan år 2012 och 2013. Det budgeterade resultatet år 2013 uppgår till -189 mnkr, att jämföra med budget och prognos för år 2012 om -86 mnkr. Av angivna beslut avser -1,0 mnkr koncernelimineringar på förvärvsvärden.

För den befintliga verksamheten i SGA Fastigheter sker inga större förändringar jämfört med prognos 2 för år 2012, resultatet förändras från -80 mnkr till -81 mnkr. Bolagets omsättning minskar med 0,5 mnkr, där det främst är vidarefakturering till dotterbolaget som minskar. Driftskostnader beräknas minska från 12,5 mnkr till 10,9 mnkr, bl a på grund av omförhandling av avtal samt minskade kostnader för upphandlingar och detaljplanearbete för Norra Byggrätten (idag Söderstadion). Kostnader för avhjälpande, förebyggande och planerat underhåll beräknas minska marginellt från 37,7 mnkr till 37,6 mnkr. Bolagets administrativa kostnader beräknas öka från 5,8 mnkr till 6,2 mnkr. Ökningen beror främst kostnader i samband med övergång till nytt ekonomisystem samt konsultinsatser i samband med avyttring av norra byggrätten.

Organisationsförstärkning, främst i form av driftchef (anställd hösten 2012) och en ekonom (fr. o. m januari 2013), gör att personalkostnader ökar med 1,9 mnkr. Avskrivningarna beräknas öka med 0,4 mnkr pga av nyinvesteringar och finansnetto förbättras med 0,5 mnkr jämfört med 2012, främst pga lägre ränteläge.

I dotterbolaget Stockholmsarenan AB sker stora förändringar. Resultatet förändras från -5,0 mnkr i prognos för 2012 till -107 mnkr i budget år 2013, vilket följer de kalkyler och den långsiktiga plan som är upprättad. Eftersom verksamheten till största delen är ny så är en jämförelse med 2012 inte relevant. En resultatförbättring förväntas, avseende mindre räntekostnader, så snart de byggrätter som ska delfinansiera Tele2 Arena avyttrats. Intäkterna i Stockholmsarenan AB, där Tele2 Arena med garage och Tolv Stockholm ingår, är det första verksamhetsåret är mycket försiktigt beräknade och uppgår till 20,7 mnkr. Kostnaderna uppgår till 127,7 mnkr varav avskrivningar utgör 37,9 mnkr och finansiella kostnader 43,0 mnkr. I de övriga kostnaderna ingår kostnader för marknadsinsatser och initiala kostnader i samband med drifttagande av den nya arenan och Tolv Stockholm.

Investeringsvolymen beräknas uppgå till 800 mnkr varav 790 mnkr avser projekt inom ramen för Stockholmsarenan AB, där Tele2 Arena, Tolv Stockholm och garage i Tele2 Arena är de största projekten. Alla pågående investeringsprojekt bedöms att avslutas år 2013 eller tidigt år 2014. Investeringsvolymen i SGA Fastigheter beräknas uppgå till 10 mnkr och avser ersättningsinvesteringar.

## **Bilaga 6**

Sid. 35 (69)

**Stora projekt och investeringar**  
***Genomförandeprojekt under 300 mnkr***  
**Tolv Stockholm**

Genomförandebeslut för Tolv Stockholm togs i maj 2012. Projektet är helt fristående från projekt Tele2 Arena och kommer att finansieras genom hyresintäkter. Tolv Stockholm följs upp i särskild ordning. Hyreskontrakt för 70 % av den uthyrningsbara ytan är tecknade per 2012-11-01. Tolv Stockholm 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 ska bli en pulserande och levande nöjesdestination som med sitt koncept ska bidra till att Globenområdet blir en nöjesstadsdel i världsklass. Invigning av Tolv Stockholm beräknas i oktober 2013.

**Garage i Tele2 Arena**

I genomförandebeslutet för Tele2 Arena framgår att garage under mark ska anläggas och finansieras genom motsvarande intäkt. Garaget är fristående från arenan och byggs så att tredimensionell fastighetsbildning kan genomföras för eventuell senare avyttring. Ett genomförandebeslut för investeringen fattades i september 2012. Del av garaget beräknas vara färdigt i och med att Tele2 Arena färdigställs och resterande del av anläggningen färdigställs successivt under hösten 2013.

**Arenainventarier**

Kostnaden för arenainventarier ligger med i den kalkyl som ligger till grund för beslut om Tele2 Arena 2009-12-14, men enligt ursprunglig plan skulle kostnaderna belasta projektet genom hyresgästens avdrag för leasingkostnader som uppkom för dessa inventarier. Det konstaterades att kostnaden för ett sådant leasingförfarande blir avsevärt högre än om bolaget investerar direkt i inventarierna varför beslut fattades i september 2012 om investering i arenainventarier.

För samtliga genomförandeprojekt bedöms beslutad budget innehållas.

***Planeringsprojekt över 300 mnkr***

Inga planeringsprojekt över 300 mnkr föreligger för närvarande

***Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar***

Något förvärv av anläggningstillgångar planeras inte 2013. Bolaget planerar däremot att avyttra två byggrätter efter fastighetsdelning som enligt plan ska delfinansiera Tele2 Arena. Arbetet sker i nära samarbete med Exploateringskontoret och Stockholms Stadshus AB då området ingår i projekt Vision Söderstaden och avyttring inte kan ske utan att ta hänsyn till hela området. För koncernen är det dock av stor vikt att frågan avgörs snarast eftersom intäkterna från försäljningen ska delfinansiera Tele2 Arena.

**Särskilda uppdrag**

Bolaget omfattas inte av särskilda uppdrag

Stockholm 2012-11-16

Mats Grönlund

## Stockholm Vatten

### **A: Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål**

#### **1. *Stockholm ska vara en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företag och besök:***

Årsmålet för rötgasproduktion, 16,6 MNm<sup>3</sup>, är satt utifrån ett långsiktigt mål om fördubbling av produktionen till 2015. Samarbetet med Scandinavian Biogas Fuels AB ska fortsätta utvecklas och vi planerar för försök med tillsättning av mer organiskt material.

Stockholm Vatten arbetar med att beakta effekterna av ett förändrat klimat bland annat genom att delta i 6-stadssamarbetets grupp för översvämningar och bevakning av regleringen av Mälaren i Slussen-projektet.

Arbetet med sjörestaurering enligt vattenprogrammet intensifieras och nya indikatorer fastställs:

- Andel av de sjöar som påverkas av Stockholm Vattens verksamhet som har minskad eller bibehållen forforhalt.
- Andel genomförda av planerade riktade åtgärder i Kräppladiket, Långsjön och Lillsjön

#### **2. *Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras:***

Målen för dricksvattnets tjänlighet vid provtagning, andelen avloppsstopp avhjälpna inom 4 respektive 6 timmar och andel reparationer som förorsakar vattenavstängning avslutade inom 8 respektive 10 timmar kvarstår.

Målet är att förbättra Medskapandeindex 2013 jämfört med 2012 med fokus på särskilt angivna indikatorer.

#### **3. *Stadens verksamhet ska vara kostnadseffektiv***

Resultat efter finansnetto överstiger ägarens resultatkrav. Investeringar beräknas till 695 MSEK och antas självfinansieras till 40%. Andelen administrativa och indirekta produktionskostnader beräknas till 13%.

### **B: Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar**

Under 2013 kommer de beslutade organisationsförändringarna att få fullt genomslag. Förändringarna syftar till att effektivisera de interna funktionerna och innebär dels outsourcing av viss verksamhet, dels omorganisation av funktionerna för intern service och fastighetsfrågor.

Arbetet med att finna nya lokaler för Stockholm Vattens huvudkontor pågår, kontakter har tagits med att antal fastighetsägare som möjligen kan erbjuda den typ av lokaler som erfordras. Utbudet är dock begränsat då det förutom kontorslokaler även krävs verkstadsutrymmen och uppställningsplats för Stockholm Vattens fordonsflotta – 110 fordon, hälften personbilar, hälften lastfordon. Lastfordonen kräver betydligt mer utrymme, även på höjden, än personbilar och behöver stå med bra skalskydd beroende på den stöldbegrärliga utrustningen i bilarna. Att geografiskt dela på kontorsverksamhet och annan verksamhet skulle innebära

ökade kostnader och behov av personalförstärkningar, varför detta inte ses som ett alternativ. Resultatet av den pågående utredningen kommer att presenteras för styrelsen under 2013 för beslut i frågan.

Under 2013 kommer uppgraderingen av avloppsreningsverket i Henriksdal att påbörjas. Arbetet syftar till att förbättra kapacitet och reningsresultat samt minska risken för förbigång av filtren vid höga flöden. Även ett försök med s.k. membranfilter planeras. Dessa filter ger ett förbättrat reningsresultat och ökad kapacitet hos reningsverket. Arbetena ses som ett led i anpassningen av verket till de nya miljömässiga krav som kommer att ställas på reningsverket. Parallellt med de faktiska åtgärderna kommer vi att arbeta med att ta fram underlag till ett nytt miljötillstånd, ansökan beräknas lämnas in under 2013.

### C: Ekonomisk utveckling

I budgetarbetet har eftersträvat att redovisa ett **resultat före finansnetto** i nivå med vad som redovisades i *Förslag till budget 2013 och inriktning för 2014 och 2015*. Bakgrunden till detta är att till denna nivå har bolaget möjlighet att påverka utfallet för intäkter och kostnader – till skillnad från finansieringskostnaden där stora förändringar kan ske beroende på omständigheter utanför bolagets kontroll.

Den beräknade kostnaden för Stockholm Vatten avseende SUNE – Stockholms stads Upphandling av Nytt Ekonomisystem – redovisas som jämförelsestörande kostnad. Kostnaden var okänd vid upprättandet av *Förslag till budget 2013 och inriktning för 2014 och 2015* och vi har inte funnit det möjligt att absorbera denna kostnad inom ramen för att nå budgeterat resultat före finansnetto.

Koncernens resultat efter finansiella poster, exklusive jämförelsestörande poster, antas i budget för år 2013 uppgå till 10,7 MSEK vilket ska jämföras med ägarens resultatkrav på -8,0 MSEK.

Jämförelsestörande kostnader uppgår till 2,0 MSEK vilket ger ett resultat efter jämförelsestörande poster om 8,7 MSEK. Stockholm Vatten AB redovisar en vinst på 22,0 MSEK och Stockholm Vatten VA AB en förlust om 13,2 MSEK.

### Intäkter

MSEK	2013 Budget	2012 Prognos 2	2011 Utfall
VA-avgifter Stockholm och Huddinge	919,2	910,6	824,4
VA-avgifter grannkommuner	148,5	146,4	131,8
Anläggningsavgifter	31,6	30,9	40,6
Rågas	29,6	30,8	28,0
Övriga affärsintäkter	116,3	116,7	102,7
<b>Totalt</b>	<b>1245,2</b>	<b>1235,4</b>	<b>1127,5</b>

**Koncernens intäkter exklusive aktiverat arbete för egen räkning** bedöms uppgå till 1245,2 MSEK vilket är 9,8 MSEK högre än i prognos 2 för 2012.

- Koncernens huvudsakliga intäkt - **VA-avgifter** Stockholm och Huddinge – bedöms uppgå till 919,2 MSEK vilket är 8,6 MSEK högre än prognos 2 för 2012.
- Intäkterna från **försäljning till grannkommunerna** beräknas öka med 2,1 MSEK jämfört med prognos 2 för 2012 och antas nu uppgå till 148,5 MSEK. Ökningen är hänförlig till högre priser och ökade volymer.
- Intäkterna från **anläggningsavgifter** bedöms öka med 0,7 MSEK jämfört med prognos 2 för 2012.
- Intäkter från försäljning av **rågas** beräknas minska med 1,3 MSEK jämfört med prognos 2 för 2012 trots ökad försäljningsvolym. Den modell som används för prissättning av rågas beaktar spotpriset för elkraft, KPI-utvecklingen och fjärrvärmekostnaden och när detta vägs samman ger det en indexförändring om -7% jämfört med 2012.
- **Övriga affärsintäkter** förväntas i stort motsvara prognos 2 för 2012.

**Aktiverat arbete** för egen räkning beräknas till 54,9 MSEK, 1,4 MSEK högre än i prognos 2 för 2012. Posten, som utgörs av den egna tid som läggs på investeringsprojekt, påverkas av investeringsvolymen och hur arbetet fördelas mellan egen-regi och entreprenader – ökad andel entreprenadarbetet innebär minskning av aktiverat arbete för egen räkning.

### Kostnader

MSEK	2013 Budget	2012 Prognos 2	2011 Utfall
Råvaror och förnödenheter	185,0	186,5	183,8
Övriga externa kostnader	344,8	345,5	303,1
Personalkostnader	296,6	283,9	278,6
<b>Totalt</b>	<b>826,4</b>	<b>815,8</b>	<b>765,4</b>

**Externa kostnader** beräknas uppgå till 826,4 MSEK. Jämfört med prognos 2 för 2012 är det en ökning av kostnaderna med 10,6 MSEK.

- Kostnaderna för **råvaror och förnödenheter** minskar med 1,6 MSEK jämfört med prognos 2 för 2012. Minskningen är i allt väsentligt hänförlig till energikostnaderna där sjunkande priser för elkraft får stor påverkan.
- **Övriga externa kostnader** bedöms i budget 2013 motsvara vad som redovisades i prognos 2 för 2012.
- **Personalkostnaderna** antas i budgeten för 2013 öka med 12,7 MSEK. Här beräknas då en löneökning om 3% samt återbesättning av ett antal tjänster som varit vakanta under 2012.



Koncernens **avskrivningar** beräknas uppgå till 265,4 MSEK vilket är 14,9 MSEK högre än i prognos 2 för 2012. Ökningen beror att den fortsatta relativt höga investeringsnivån. Här utgör exploateringsinvesteringarna ett osäkerhetsmoment – tidplan och omfattning av investeringar i exploateringsområden ägs av andra aktörer.

**Finansnettot** beräknas till 197,6 MSEK, 4,6 MSEK högre än i prognos 2 för 2012.

Budgeterade räntekostnader bygger på den ränteprognos som erhållits från Stockholms stads enhet för finansstrategi där räntan för 2013 beräknas till 2,80%.

### Investeringar

(se även punkt D nedan)

MSEK	2013 Budget	2012 Prognos 2	2011 Utfall
Vattenverk	57,8	83,8	56,7
Ledningsnät - befintligt nät	181,8	121,1	98,4
Ledningsnät - exploateringsområden	256,3	250,7	202,0
Avloppsreningsverk	166,3	87,2	142,2
Övriga investeringar	32,5	74,6	23,8
Investeringar VA-uppdrag	-	17,2	20,5
<b>Totalt</b>	<b>694,7</b>	<b>634,6</b>	<b>543,6</b>

Investeringsramen beräknas utifrån ett kassaflödesperspektiv och med beräknad självfinansieringsgrad på 40%. Vidare beaktas koncernens framtida möjlighet att ekonomiskt klara räntor på lånat kapital och de ökade avskrivningskostnaderna som investeringarna medför samt de personella resurser koncernen förfogar över för att genomföra investeringarna.

För 2013 bedöms investeringsutrymmet, med ovanstående kriterier beaktade, till 694,7 MSEK. Det faktiska behovet överstiger både de ekonomiska ramarna och de personella resurserna. Årets investeringsbudget innebär också att företagsekonomiskt lönsamma investeringar inte kommer att kunna genomföras.

Den totala investeringsbudgeten ska ses som en rambudget för koncernens totala investeringsvolym under räkenskapsåret. Därav följer att förändringar kommer att ske, både vad gäller vilka investeringsprojekt som genomförs och utgiften för respektive projekt. Innan investering påbörjas godkänns projektbudget av VD eller styrelse.

Planerade investeringar för 2013 har behandlats av koncernens investeringsråd. I investeringsrådet deltar koncernens investeringsansvariga chefer och rådets uppgift är att utifrån beräknad investeringsram prioritera de investeringsförslag som framkommit. Prioriteringen innebär att de projekt som av lagkrav eller andra omständigheter bedöms som tvingande har prioritet ett. Därefter prioriteras de investeringar som bedöms företagsekonomiskt lönsamma, det vill säga att det är dyrare att avstå från investeringen (risk

för haveri, ökade driftkostnader etc.) än att genomföra den. Därefter prioriteras de samhällsekonomiskt lönsamma investeringarna.

Planerade investeringar för 2013 fördelas utifrån prioritetsordningen enligt följande:

Prio 1: Tvingande investeringar	170,6
Prio 1: Exploateringar	256,3
Prio 2: Företagsekonomiskt lönsamma investeringar	167,4
Prio 3: Samhällsekonomiskt lönsamma investeringar	100,4
<b>Summa</b>	<b>694,7</b>

Investeringsrådets arbete pågår kontinuerligt då förändringar avseende beslutade och påbörjade investeringsprojekt kan medföra behov av omprioriteringar avseende övriga investeringar.

#### ***Investeringar vattenverk***

Rambudgeten för investeringar vid vattenverken uppgår 2013 till 57,8 MSEK. Av de större investeringarna under 2013 kan nämnas:

- Vid västra Norsborgsverket startar projekteringen för installationen av **UV-desinfektion av dricksvattnet**, ett arbete som beräknas färdigställas under 2014. Årets kostnader beräknas till 4 MSEK. Projektet som startades 2012 har en preliminär totalbudget på 25 MSEK.
- Vid Lovöverket startar ett projekt för att förlänga en av två **intagsledningar** från 15 till 35 m djup. Projektet kommer i huvudsak att bekostas av Trafikverket och har som syfte att minimera riskerna för vattenförsörjningen i samband med byggandet av förbifart Stockholm. Total investeringsutgift beräknas till 12,0 MSEK.

#### ***Investeringar befintligt nät***

Investeringsvolymen i befintligt nät påverkas av omfattningen av investeringar i Exploateringsområden – dessa båda typer av investeringar nyttjar samma personal. Rambudgeten för investeringar i befintligt nät uppgår till 181,8 MSEK och för 2013 kan följande projekt nämnas:

- **CBI Högdalen – Tallkrogen**  
Förlängning av livstiden på befintlig huvudvattenledning genom renovering med cementbruksisolerings. För 2013 beräknas utgiften till 17 MSEK medan den totala investeringen uppgår till 28 MSEK.
- **Storvretsvägen – Solhagavägen**  
Avloppsledning med mycket dålig kondition vilket leder till stopp och driftstörningar. Mycket stor risk att fastighetsägare drabbas av översvämning. Investeringen beräknas till 9 MSEK

***Investeringar exploateringsområden***

Investeringar i exploateringsområden är att betrakta som tvingande och beräknade investeringar i exploateringsområden uppgår till 256,3 MSEK. Av de större exploateringsprojekten kan nämnas:

- **Kista Science City Tunnelprojekt**

Planerad dagvattentunnel för att avlasta ett hårt belastat ytnät inom Norra Kista. För 2013 beräknas investeringen till 20 MSEK, total investeringsutgift 35 MSEK.

- **Gladö Kvarn**

Utbyggnad av va-ledningssystem och pumpstationer i samband med ny detaljplan för omvandlingsområdet Gladö Kvarn i Huddinge. För 2013 beräknas investeringen till 23 MSEK av totalt 75 MSEK.

***Investeringar avloppsreningsverk***

Totalt beräknas 166,3 MSEK investeras i avloppsreningsverken.

- Under årens lopp har **filtersteget i Henriksdal** uppvisat en försämrad kapacitet. Utredningar visar att igensättningar av filtren sker framför allt på grund av slitage av filtermaterial och igensättning av dysspalter. Detta leder till sämre reningskapacitet och högre risk för förbigång av filtren vid höga flöden. Den totala investeringskostnaden för utbyte av filtermaterialet beräknas till 44,8 MSEK, varav 32 MSEK under 2013.
- Som ett led i att förbättra kapaciteten och reningsresultaten kommer **eftersedimenteringsbassänger i Henriksdal** att renoveras. I samband med denna renovering kommer även ett fullskaleförsök med membranteknik att provas som ett led att möta de förväntade ökade kraven på kväve och fosforreduktion. Den totala utgiften för projektet beräknas till 30 MSEK.
- Vid slutbesiktning av projekt Henriksdal 2010 underkändes samtliga **portar till den nya grovreningen och fettmottagningsstationen**, på grund av stora brister i portarnas konstruktion, säkerhet och brandskydd. Underkännandet vid besiktningstillfället och NCCs ovilja att åtgärda fel och brister har inneburit att Stockholm Vatten har hävt kontraktet med NCC och rättsliga åtgärder kommer att vidtas. Bedömd kostnad för att byta samtliga 14 portar är c 18 MKR. Utbytet beräknas ta hela 2013 i anspråk då arbetet måste ske med anläggningen i drift.

***Övriga investeringar***

Utgiften för övriga investeringar uppgår till 32,5 MSEK. Det är i huvudsak serviser, kompletterande investeringar i affärssystemet och investeringar i fastigheterna som planeras.

**D. Stora Projekt och Investeringar**

Övriga genomförandeprojekt, under 300 mnkr, som godkänts i styrelsen 2012-11-08:

- **Ledningsdubbling Albysjön – Talldalsvägen**

Dubbling av befintlig huvudvattenledning mellan Albysjön och Talldalsvägen (DN1200) längs en sträcka på 4,5 km. Befintlig ledning uppvisar många driftstörningar och en dubbling ökar leveranssäkerheten till centrala Huddinge och Huddinge sjukhus. Investeringen beräknas till 35 MSEK för 2013, total investeringsutgift 150 MSEK.

- **Förbifart Stockholm**

Flytt av huvudvattenledningen mellan körfälten i E4:an i samband med att Förbifart Stockholm byggs. Investeringsutgiften 2013 beräknas till 35 MSEK. Den totala investeringsutgiften beräknas till 140 MSEK.

Stockholm 2012-11-16

Gösta Lindh

## **Stockholm Parkering**

Stockholms Stads Parkerings AB mål och ägardirektiv för 2013-2015 under förutsättning att kommunfullmäktige antar Finansborgarrådets förslag till budget för perioden 2013-2015:

### **Uppgift enligt kommunfullmäktiges direktiv och affärsidé**

Stockholms Stads Parkerings AB främsta uppgift är att avlasta gatunätet från söktrafik och parkerade fordon genom att finansiera byggandet av nya garage och ha en hög beläggning i de anläggningar bolaget förfogar över. Bolaget bygger och driver både anläggningar som verkar på den kommersiella marknaden och anläggningar som har som enda syfte att avlasta gatunätet. I syfte att stimulera användningen av elbilar ska laddningsmöjligheter anläggas i bolagets anläggningar. De bilar som är berättigade till statens kommande så kallade supermiljöbilspremie ska dessutom kunna parkera förmånligt och i vissa fall gratis i bolagets öppna anläggningar under perioden 2011-2013. Därefter görs en utvärdering. I de kommersiella anläggningarna ska lönsamheten vara god för att klara av finansieringen av övriga anläggningar samt byggnation av nya. Som ett led i stadens miljöbilsstrategi har Stockholms Stads Parkerings AB inlett arbetet för att möjliggöra laddning av elbilar inom parkeringsbolagets bestånd. I nya Högalidsgaraget finns t.ex. laddningsplatser på samliga 200 parkeringsplatser. Stockholm Parkering har tagit fram ett förslag på modell för samnyttjade av parkeringsplatser, parkeringsköp. Förslaget ska implementeras och identifieras i berörda nämnder under 2013.

### **Ägardirektiv för 2013-2015**

- genomföra bolagets investeringsplan avseende om planerade nya parkeringsanläggningar och i samarbete med exploateringsnämnden påbörja genomförandet av det nya programmet för tillkommande parkeringsanläggningar
- i samverkan med exploateringsnämnden, AB Storstockholms Lokaltrafik och berörda grannkommuner verka för större möjligheter till infarts- och utfartsparkering. Parkeringarna ska även förses med bättre skyltning.
- medverka i utvecklingen av vision Söderstaden genom bland annat förvärv av garaget under nya Stockholmsarenan
- genomföra prisjusteringar när marknaden så medger
- skapa effektiva och attraktiva infartsparkeringar med ett gott serviceutbud
- fortsätta kvalitetsarbetet inom bolaget, vilket bland annat innebär ökad trygghet och trivsel för bilisterna
- fortsätta se över möjligheten att teckna avtal om stadens övriga bolags parkeringsverksamhet
- delta i elbilsstrategin genom att fullfölja sitt initiativ att genomföra en utbyggnad av laddstolpar i Stockholm, samt utvärdera hur elstolparna används
- kommande så kallade supermiljöbilspremiebilar ska kunna parkera förmånligt och i vissa fall gratis i bolagets öppna anläggningar under perioden 2011-2013
- fortsätta pröva möjligheten att outsourca delar av driftverksamheten
- fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader
- följa upp införandet av avgiftsfria infartsparkeringar och se över möjligheten att utöka detta samt göra en översyn av infartsparkeringarnas läge och nyttjandegrad
- följa upp av kommunfullmäktige beslutade indikatorer

Stockholm Parkerings vision är att bolaget ska vara det ledande företaget i branschen. Bolagets affärsidé är att utveckla och erbjuda såväl enskilda kunder som fastighetsägare attraktiva parkeringslösningar till konkurrenskraftigt pris. Under hösten pågår ett arbete med att se över bolagets vision och affärsplan. Ett förslag kommer att presenteras för styrelsen på nästkommande styrelsemöte i december.

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 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 32 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.

Nya stödsystem för bolagets verksamhet har upphandlats under 2012. 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.

Vidare har controllerfunktionen förstärkts under hösten i syfte att på ett på mer strukturerat sätt se över bolagets kostnader och intäkter.

### **Marknadsförutsättningar**

Bolaget genomför betydande marknadsföringsinsatser för att öka beläggningsgraden och under innevarande år har uthyrningsgraden ökat något. Målet är att öka beläggningen med 1 % årligen i etablerade anläggningar. Under året har omfattande förnyelseinsatser genomförts i P-hus David Bagare och i allmännyttans anläggningar i ytterstaden. De övertagna anläggningarna från bostadsbolagen har en sämre beläggning men denna förväntas öka i takt med genomförda upprustningsåtgärder. Hyresutvecklingen i kombination med en ökad marknadsanpassning av hyrorna förväntas ge ett bättre resultat framöver. I budgeten för 2013 är utgångspunkten att efterfrågan ökar i samma takt som det senaste året.

Bolaget har färdigställt en inventering av marknadsmässigt intressanta områden för investeringar i nya parkeringsanläggningar. Syftet är att i nästa steg fördjupa analysen av projekten och successivt arbeta in dessa i investeringsplanen.

### **Ekonomisk Utveckling**

Bolagets resultat efter finansnetto uppgår till 15 mnkr efter stimulansåtgärder, vilket är i linje med Kommunfullmäktiges förslag till budget. Jämfört med innevarande år är resultatkravet oförändrat. Avkastningen på totalt kapital efter stimulansåtgärder uppgår till 4,4 %.

Totalt beräknas de budgeterade intäkterna uppgå till 476 mnkr. I prognos 2 för helåret 2012 uppgår intäkterna till 474 mnkr. Under innevarande har bolaget förvärvat en ny anläggning, P-hus Hjärnegaraget. Vidare har Stockholm Parkering tecknat ett avtal med Locum avseende parkeringsövervakning av 14 närsjukhus, vilket medför ökade intäkter med 9 mnkr för 2013. Bortfallet av ett antal hyreskontrakt leder till att intäkterna ligger kvar på samma nivå jämfört med prognos 2.

Kostnaderna för året är budgeterade till 445 mnkr, vilket är 7 mnkr högre jämfört med prognos 2. Hyreskostnaderna beräknas uppgå till 220 mnkr, vilket är 13 mnkr högre än bedömningen prognos 2. Driftskostnaderna beräknas uppgå till 131 mnkr, vilket är något högre än prognos 2, 129 mnkr. Ett antal nya förvaltningsuppdrag har därutöver tillkommit under 2012 som får full effekt på helåret 2013, vilket också medför en ökning av kostnadsvolymen. Detta kompenseras dock av ett antal uppdrag upphör under det kommande året.

Effektiviseringen av bolaget som pågår och fortsätter under 2013 kommer att resultera i lägre personalkostnader. Personalkostnaderna har beräknats till 48 mnkr i budgeten jämfört med 56 mnkr i prognos 2. En del av differensen förklaras av att resultat för 2012 belastats med extra avsättningar för pensioner.

I kostnaderna ingår avskrivningar med 44 mnkr, vilket är i linje med prognos 2. Finansnettot beräknas uppgå till -16 mnkr, vilket är oförändrat jämfört med prognos 2.

Investeringarna beräknas uppgå till 135 mnkr, vilket är 29 mnkr högre än förslaget till kommunfullmäktiges budget för 2013. Avvikelsen förklaras av tidigarelagda investeringskostnader för planerad P-anläggning i Råcksta och P-anläggning i Hagastaden. Vidare har investeringsplanen utökats med ospecificerade utredningsprojekt och eventuella förvärv som budgeterats till 20 mnkr.

### Genomförandebeslut fattat av Stockholmparkerings styrelse

I december 2011 fattade styrelsen ett genomförandebeslut om byggnation av Stigbergsgaraget. Projektet ingår i det av kommunfullmäktige godkända idékatalog för Stockholm parkering. Investeringskostnaden uppgår till ca 100 mnkr och har ett positivt nuvärde. Garaget kommer att ha ca 200 parkeringsplatser.

### Inriktningsbeslut fattat av Stockholmparkerings styrelse

Styrelsen har fattat inriktningsbeslut för nedanstående projekt:

- År 2009 fattade styrelsen ett inriktningsbeslut gällande **Arenagaraget**. Därefter, under hösten 2012, har SGA Fastigheter och Stockholm Parkering överenskommit om att Stockholm Parkering ska sköta driften av Arenagaraget under en övergångsperiod för att i senare läge förvärva Arenagaraget till ett bedömt marknadsvärde.
- Stockholm Parkering har bistått Exploateringskontoret i projektarbetet med ett underjordiskt garage, **Torsplan**, i stadsdelen Hagastaden. Bolagets del av



investeringskostnaden är bedömd till 55 mnkr. Arbetet med ny markanvisning pågår, vilket gör att projektet för Stockholm Parkering får anses vara osäkert.

- Diskussioner pågår med Exploateringskontoret om ett genomförandebeslut för ett gemensamt garage under **Timglasparken** i stadsdelen Hagastaden.

Medelantalet anställda har budgeteras till 74 personer, vilket är oförändrat antal jämfört med prognos 2.

Stockholm 25 oktober 2012

Christian Rockberger

## **Stockholms Hamnar**

### **A. Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål**

För att uppnå kommunfullmäktiges inriktningsmål i Stockholms stad arbetar Stockholms Hamnar med en rad olika prioriterade övergripande aktiviteter. Dessa styrs även av ägardirektiven för 2013 – 2015 samt egna verksamhetsmål inom Stockholms Hamnar. Här sker en sammanfattning av de viktigaste aktiviteterna:

Stockholms Hamnar arbetar i samarbete med Stockholms stadshus AB för att hitta en alternativ lokalisering av oljeverksamheten på Loudden där det i framtiden ska byggas bostäder.

Från främst marknadssidan är ett viktigt arbete att öka godsvolymerna via Stockholms tre hamnar som når Stockholmsregionen, detta för att öka framkomligheten i Stockholm genom att mer gods går sjövägen istället för landsväg.

Inkomsterna från kryssnings- och färjepassagerare är viktiga i bidraget till både Stockholms stad och Stockholms näringsliv. Stockholms Hamnar arbetar kontinuerligt med att öka kryssningsvolymerna – både vad gäller antalet fartyg, så kallade turnarounds (byte av passagerare) och antalet passagerare.

I flera år har Stockholms Hamnar arbetat med utvecklingsprojekten Norvikudden, Värtapiren och Strömkajen. Under 2013 fortsätter detta arbete och för det fjärde projektet, Kapellskär, har en projektchef precis anställts som under 2013 bygger upp sin organisation i projektet.

Stockholms Hamnar har många olika kontaktytor, speciellt kring stadens kajer. Arbetet med kajstrategin fortsätter och där Stockholms Hamnar tar en mer aktiv del än tidigare. Dessutom fortsätter kontakterna med de mindre rederier som vill idka vattenpendling i Stockholms vattenområden.

För att ta ytterligare ett steg i miljöarbetet har ett hållbarhetsarbete inletts under 2012 och för verksamhetsåret 2012 kommer en hållbarhetsredovisning att produceras. Hållbarhetsarbetet innebär inte bara en redovisning utan också att det blir en noggrannare uppföljning i form av indikatorer samt en översyn av det strategiska arbetet inom hållbarhet – ekologisk, socialt och ekonomiskt. En viktig del är också att låta medarbetarna vara delaktiga under resans gång.

Samtidigt som hållbarhetsarbetet utvecklas genomförs också en översyn av ledningssystemet i Stockholms Hamnar. Detta innebär en utveckling av koncernens planering, styrning och uppföljning – allt från utveckling av Stockholms Hamnars chefer samt tydliga mål för medarbetarna.

### **B. Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar**

Den svaga utvecklingen i omvärlden tillsammans med förstärkningen av kronan innebär att svensk konjunkturåterhämtning får jämförelsevis liten draghjälp från exporten. Detta är

hämtat från Konjunkturinstitutets bedömning av det närmaste året. I övrigt baseras vår omsättningsbudget på prognoserna från våra strategiska kunder. Medan intäkterna för hamnavgifter inte förväntas öka så är det en svag ökning för hanteringsintäkterna med 5,7 Mkr. Totala godsvolymererna är oförändrade nästa år. Tack vare en ökning av antalet kryssningspassagerare har vi endast budgeterat en marginell minskning av totala antalet passagerare nästa år. På fastighetsidan budgeterar vi en ökning jämfört med 2013 på 10 Mkr. En ökning som kommer från både nya hyresgäster och minskande hyresrabatter. Organisationsförändringen 2012 med en särskild Fastighetsavdelning har mottagits positivt. Under budgetåret kommer vi också kunna få den ekonomiska uppföljningen på plats.

## **C. Ekonomisk utveckling**

### **Rörelsens intäkter**

Totalt beräknas den budgeterade omsättningen för 2013 uppgå till 721,8 Mkr för koncernen. Omsättningsökningen på 17,8 Mkr motsvarar en ökning med 2,5 procent jämfört med 2012.

### **Rörelsen kostnader**

Rörelsens totala kostnader 2013 bedöms uppgå till 603,0 Mkr vilket är 10,8 Mkr mer jämfört med senaste prognosen för innevarande år. För de olika kostnadsdelarna ser analysen ut som följer: Det minskande underhållsbehovet återspeglas i budgeten. Kostnaderna minskar med 17,7 Mkr. De budgeterade driftkostnaderna är oförändrade jämfört med prognos 2 2012. Detta efter att vi korrigerat 2012 års siffror för en upplösning av två tidigare gjorda avsättningar på totalt 8,5 Mkr. Två poster som påverkat kostnaderna positivt för 2012.

Totalt ökar lönekostnaderna med 2,4 Mkr. Det är i princip betingat av nästa års lönerevision. De senaste åren har investeringarna legat på en relativt hög nivå. Framför allt är det investeringarna i Stora Tullhuset och Strömkajen som börjat skrivas av. Sammantaget ökar avskrivningarna med 17,3 Mkr i budget 2013 jämfört med 2012.

### **Resultat efter finansnetto**

Resultatet efter finansnetto beräknas till 83,7 Mkr, vilket uppfyller ägarkravet för 2013 (75 Mkr).

### **Projekt och investeringar**

De totala investeringarna i byggnader, anläggningar och inventarier ökar väsentligt under 2013. Stockholms Hamnar investerar under 2013 totalt 726,1 Mkr. De största utgiftsposterna i investeringsbudgeten avser, utvecklingsprojekt Kapellskär, ombyggnation hamnplan och entré i Nynäshamn för Destination Gotland, utvecklingsprojekt Frihamnspiren, utbyggnaden av Värtahamnen och Norvikudden samt två hyresgäst Anpassningar i Magasin 3 och 6 i Frihamnen.

### **Finansiering och kassaflöde**

Nettouplåningen bedöms uppgå till 1 524,7 Mkr den 31 december 2013. Det är en ökning av skulden med 553,7 Mkr under året. För att klara finansieringen krävs en ökning av kreditlimiten på koncernkontot med minst 200 Mkr. Nuvarande kreditlimit är totalt för koncernen 1 400 Mkr. Den viktade genomsnittliga effektiva räntan på den totala skuldportföljen bedöms under året minska till 2,8 procent. Det är en något lägre ränta än nuvarande genomsnitt på 2,95 procent.

## **Bilaga 6**

Sid. 52 (69)

**Personal**

Medelantalet anställda i koncernen är budgeterat till 156 personer. Det är en ökning med 5 personer jämfört med prognosen för 2012. Det är inom Projektorganisationen och avdelning Fastighet som förändringen sker.

## **AB Stokab**

### **Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål**

Stokabs huvuduppgift är att bygga, hyra ut och underhålla ett passivt konkurrensneutralt fibernät i Stockholmsregionen. Verksamhet har under 2012 fortsatt att utvecklas positivt. Efterfrågan på bolagets produkter är fortsatt hög och utbyggnaden av nya fiberförbindelser har fortgått planenligt.

Under 2012 har fiberutbyggnaden till flerfamiljshus i Stockholms kommun avslutats. Kommunfullmäktige har givit Stokab direktiv att därefter iaktta stor försiktighet beträffande framtida fiberinvesteringar, detta mot bakgrund av den prisreglering PTS beslutat införa. Utbyggnad till övriga delar av hushållssektorn skall i nuläget inte genomföras, om inte hela investeringsutgiften kan säkras intäktsmässigt före utbyggnaden.

Cirka 90 procent av Stockholms hushåll har nu möjlighet att ansluta sig till Stokabs operatörsneutrala fibernät. Detta skapar ökade möjligheter för konkurrens på telemarknaden då operaröter kan nå hela vägen fram till slutkunden. Förutsättningar har därmed skapats för att telemarknaden i Stockholm på sikt kan bli helt fri och öppen för både hushåll och företag. Detta förhållande kommer med all sannolikhet att kraftigt bidra till en fortsatt dynamisk utveckling både vad gäller företag och digitala tjänster på den lokala telemarknaden, vilket bidrar till en fortsatt positiv ekonomisk utveckling i regionen.

S:t Erik Kommunikation har ansvaret för stadens kommunikationslösningar. Bolagets tjänster riktar sig till Stockholms stads förvaltningar och bolag. Uppdraget att upphandla och administrera stadens samlade kommunikationsnät är organiserat i ett eget dotterbolag vilket innebär en tydlighet i förhållande till marknaden.

Resultat efter finansnetto beräknas uppgå till 170 mnkr för 2013. Investeringarna beräknas uppgå till 149 mnkr.

### **Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar**

Under 2012 har fiberutbyggnaden till flerfamiljshus i Stockholms kommun avslutats. Utbyggnad till övriga delar av hushållssektorn skall i nuläget inte genomföras, om inte hela investeringsutgiften kan säkras intäktsmässigt före utbyggnaden.

Den strategiska huvuduppgiften de kommande åren kommer att vara att öka nyttjandegraden i fibernätet. Detta skall främst ske genom ökad försäljning, vilket förutsätter ett ännu tydligare kundfokus i hela organisationen. Arbetet fortgår med att ständigt förbättra rutiner och processer med fokus på fortsatt hög nivå på leveransprecision och felavhjälpning samt säkerhetshöjande åtgärder i nätet. Personalpolitiken är strategisk i detta hänseende.

Staten har genom PTS beslutat (2011-05-26) att prisreglera den svenska svart fibermarknaden. Prisregleringen medför, enligt kommunfullmäktige, att det råder stor osäkerhet om vilka förutsättningar som gäller, och kommer att gälla, för mycket angelägna investeringar i grundläggande svensk IT-infrastruktur. Intresset är litet för att investera i fiberaccessnät bortsett från stadsnäten och TeliaSonera. Stadsnäten stod för 65,7 procent av

investeringarna och TeliaSonera för 32,5 procent (2010). Andra företag gjorde således mindre än två procent av accessnätinvesteringarna<sup>1</sup>. Under 2011 investerade stadsnäten, enligt PTS uppskattning, cirka 950 miljoner kronor, vilket var i linje med 2010.<sup>2</sup>

Prisnivån i Stockholm är i en internationell jämförelse mycket låg såväl vad gäller svart fiber som 100 Mbit, vilket bekräftas i en nyligen genomförd studie av United Minds<sup>3</sup>. Studien visar på att konkurrensen fungerar i Stockholm. Detta bekräftar att kostnaderna för 100 Mbit/s-anslutning i Sverige fortsatt sjunka sedan Computer Swedens föregående undersökning där priset var som lägst i Stockholm, knappt hälften jämfört med övriga Sverige<sup>4</sup>.

### **Ekonomisk utveckling**

Resultat efter finansnetto beräknas uppgå till 170 mnkr för 2013, vilket är i samma nivå som prognos 2 för 2012. Resultatnivån förutsätter fortsatt tillväxt av nettoomsättningen till följd av ökad ordergång.

Ny- och merförsäljningen inom Stokab-koncernen beräknas för 2013 uppgå till 220 mnkr (ordervärde). Denna försäljning bedöms leda till att 1 600 nya fiberförbindelser levereras till kunderna. Försäljningen kan dock komma att påverkas av konjunkturläget i vår omvärld.

Driftkostnader och avskrivningar ökar vilket främst förklaras av nätets expansion. Resultatutvecklingen påverkas av en rad faktorer såsom t.ex. konjunkturutvecklingen, räntenivåer och utvecklingen inom branschen. Dessa faktorer är för närvarande svårbedömda i ett kortsiktigt perspektiv.

Investeringarna under 2013 beräknas uppgå till 149 mnkr vilket är 178 mnkr lägre jämfört med prognos 2 för 2012. Jämfört med investeringsnivån 2012 innebär detta att Stokabs investeringar har mer än halverats. Förändringen förklaras bl.a. av att Stokab mot bakgrund av PTS beslutade prisreglering, i enlighet med kommunfullmäktiges beslut, ska iaktta stor försiktighet avseende framtida fiberinvesteringar.

---

<sup>1</sup> Andra samråd, Den svenska marknaden för terminerade avsnitt av hyrda förbindelser i grossistledet, marknaden för svartfiberförbindelser sid 111

<sup>2</sup> Uppföljning av bredbandsstrategin PTS –ER – 2012-18.

<sup>3</sup> Företags kostnad för 100 Mbit/s-anslutning, en jämförande studie mellan elva städer.

<sup>4</sup> Fortsatt prispress på fiber, Computer Sweden 2011-01-25

## Stockholms Stadsteater

### 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. Stadsteaterns vision är att vara en angelägenhet för alla stockholmare. Verksamhetsplan och budget avseende 2013 är upprättad utifrån de riktlinjer som anges i kommunfullmäktiges inriktningsmål och specifika ägardirektiv för Stadsteatern.

Stadsteatern uppdrag har sin grund i teaterns övergripande målsättning *att vara en angelägenhet för alla stockholmare*, att lyfta fram konstens egenvärde och kvalité och ställa publiken i centrum. Scenen ska vara en garant för att många olika röster kommer till tals, den skall ge oss inblick i många sorters verkligheter. Ju fler mänskliga öden vi får inblick i desto mer ökar vår tolerans och vår empati och empatin är lika mycket som yttrandefriheten en grundbult för demokratin.

Genom att spela teater året runt – på sju scener – med 40-50 föreställningar i veckan – fördelade på sex dagar – med i snitt 1 500 besökare per dag - uppnår Stadsteatern en bredd i repertoaren som möjliggör mötet med såväl gamla som nya publikgrupper. Verksamheten i Skärholmen arbetar intensivt för att engagera barn och ungdom som publik, liksom även som deltagare i olika verksamheter. Marionetteatern spelar dockteaterföreställningar för barn på Bryggan vid Sergels Torg och är även involverade i Skapande Skola projekt.

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 kvalité. Under 2012 har Ernst & Young dessutom analyserat Stadsteaterns ekonomiska förutsättningar och presenterat en delrapport där man gjort finansiella och operationella jämförelser mellan Stadsteatern och andra likvärdiga teatrar i Sverige och i Norge. Stadsteatern står sig väl i jämförelsen som en väl fungerande och effektiv teatern.

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. 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.

För att även i fortsättningen kunna tillförsäkra sig en ökad andel rörliga resurser och en hög biljettintäkt, måste arbetet för en ökad effektivisering fortsätta och finna nya vägar. Samtal påbörjades under våren 2012 med Teaterförbundet lokalt om omprioriteringar inför budget



2013. Den ovan nämnda analysen av Stadsteaterns ekonomiska förutsättningar är även den ett led i arbetet att finna nya vägar till ökad effektivitet.

Enligt ägardirektiven bör teatern koncentrera sina resurser till den konstnärliga verksamheten och i högre utsträckning upphandla tjänster från externa parter. Under 2012 upphandlades scenteknik och publikvärdar för Parkteaterns sommarsäsong. Den genomförda upphandlingen har förlängts och även sommaren 2013 kommer samma bolag att tillhandahålla dessa resurser.

Konsulter från Ernst & Young kommer under hösten/vintern 2012 att genomlys ytterligare möjligheter till utökad upphandling av tjänster från externa parter. Ett förslag på vilka verksamheter som ska upphandlas och i vilken utsträckning, samt tidplan för upphandlingen, kommer att presenteras för Stadsteaterns styrelse i samband med styrelsemötet i februari 2013.

Stadsteatern ska även under 2013 fortsätta söka samarbeten med det fria kulturlivet och andra intressenter. Från och med andra halvåret 2012 har scenen **Bryggan** varit upplåten som en fri scen för det fria kulturlivet. Verksamheten, som hittills varit mycket uppskattad av såväl publik som av fria grupper, kommer att fortsätta under 2013. Via gästspel och samarbetet, speciellt på **Parkteatern** och **Klara Soppteater**, samarbetar Stadsteatern på olika sätt redan med det fria kulturlivet. Dessutom har verksamheten i Skärholmen inlett ett flertal samarbeten med andra organisationer i Skärholmen, med grannkommuner som Botkyrka och med universitet, som projektet ”Interkulturella perspektiv på scenkonst för barn och unga”, ett tvåårigt projekt i samarbete med Centrum för barnkulturforskning vid Stockholms universitet, finansierat av Statens Kulturråd. Marionetteaterns samarbete med skolan inom ramen för **Skapande skola** fortsätter under 2013. Dessutom fortsätter samarbetet med Strindbergs Intima Teater och med Liljevalchs.

### **Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar**

Stadsteatern arbetar utifrån ett starkt medborgarperspektiv och med hög konstnärlig kvalitet. Härigenom ges möjlighet att leva upp till de kulturpolitiska målen att kulturen verkligen är till för alla och inte utesluter någon.

Stadsteatern är idag förankrad hos den breda publiken. Den stora och varierade repertoaren, det konstnärliga uttrycket, programtidningen och den omtyckta hemsidan, med lätt åtkomst av biljetter är alla anledningar till gensvaret från publiken och de ökade biljettintäkterna under senare år. Stockholms Stadsteater är för närvarande Skandinavians ledande teater, med en beläggning på ca 85 % varje år sedan 2003 och en publik på ca en halv miljon besökare per år.

Stockholms Stadsteater skapades för att stockholmarna skulle få en egen teater. Med visionen att vara en angelägenhet för alla stockholmarna är det viktigt att Stadsteatern ständigt står i en ömsesidig dialog med publiken, utan publiken förlorar vi vårt existensberättigande.

I finansborgarrådets förslag till budget för 2013 finns ägardirektiv om att Stadsteatern, tillsammans med kommunstyrelsen, Stockholms Stadshus AB och kulturnämnden ska ta fram förslag till samgående mellan Stadsteatern och Kulturhuset i ett gemensamt bolag. Samgåendet ska ske snarast, dock senast den 1 juli 2013.

## **Bilaga 6**

Sid. 58 (69)

### **Ekonomisk utveckling**

Koncernbidraget för 2013 uppgår till 230 mkr, en ökning jämfört med 2012 med 10 mkr. Det statliga verksamhetsbidraget fastställs i januari av Statens Kulturråd. Vi har, i enlighet med budgetpropositionen, beräknat en uppräkningsökning med 0,44 %. Ett ägardirektiv är att arbeta för en ökning av biljettintäkterna. Inför 2013 budgeterar vi med en fortsatt hög genomsnittlig beläggning, 78 %, och en biljettintäkt på 65 mkr, ca 4 mkr högre än prognosen enligt Tertial 2, 2012. Sedan 2011 använder Stadsteatern sig av differentierade biljettpriser.

En nyckel till Stadsteaterns framgångar sedan 2003 har varit att ha flexibilitet i planeringen och en kontinuerlig utveckling av produktions- och tillverkningsprocessen. Budget 2013 innebär en fortsatt utveckling och en långsiktig planering av teaterns samtliga resurser, för att möjliggöra en fortsatt hög konstnärlig kvalitet i produktions- och föreställningsverksamheten. Under 2013 planeras 35 premiärer. Som under tidigare år står biljettintäkterna för Stora scenen för över 60 % de totala biljettintäkterna.

Flexibiliteten i repertoaren måste, trots mer långsiktig planering, kvarstå – den är nödvändig, eftersom det till syvende och sist är publiken som avgör hur många föreställningar en produktion kan spela.

Nuvarande centrala avtal med Teaterförbundet gäller t.o.m. 31 december 2012. Förhandlingar om nytt avtal påbörjas under hösten 2012.

I övrigt hänvisar vi till bifogade budgetförslag, nyckeltalssammanställning och uppdatering i ILS avseende mål för verksamheten 2013.

Stockholm den 1 november 2012

Benny Fredriksson

## **Stockholm Business Region**

### **Uppgift enligt kommunfullmäktiges direktiv och affärsidé**

Kommunfullmäktige har i Vision 2030 tydliggjort stadens långsiktiga ambitioner. Vision 2030 beskriver hur Stockholm i den framväxande Stockholm – Mälarenregionen ska utvecklas till år 2030. I visionen tecknas en framtidsbild av en storstad i världsklass.

I Stockholms stads budget anges att staden har tre huvuduppdrag:

- Staden ska vara en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök
- Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras
- Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva

Världsekonomin har de senaste åren haft en lägre tillväxttakt och många prognoser pekar på en avkylning av stora och betydelsefulla tillväxtmarknader. Europa har haft särskilt stora problem till följd av stora strukturella problem. Norra Europa och Sverige har klarat sig något bättre men kan lätt bli förknippade med problemen i södra Europa vilket kan verka avskräckande för utländska investerare från andra delar av världen. Stockholmsregionens attraktivitet och ekonomiska styrka är därför helt avgörande för hela Sverige. För att klara den framtida globala konkurrensen är det långsiktiga målet för koncernen Stockholm Business Regions verksamhet att Stockholm utvecklas till Europas ledande hållbara tillväxtregion.

I ägardirektiven från Stockholms Stadshus AB anges att Stockholm Business Region (SBR), som moderbolag i koncernen, ska leda arbetet med att stärka det samlade näringslivsarbetet och marknadsföringen av Stockholm så att kommunfullmäktiges intentioner uppnås. Stockholm ska bli en av Europas mest företagsvänliga städer. Ett övergripande verksamhetsområde är att marknadsföra Stockholm som en attraktiv etablerings- och besöksort, utifrån varumärket Stockholm – The Capital of Scandinavia.

För att staden ska ha en nära kontakt med ledande företrädare inom näringslivet har styrelsen för SBR tillsammans med finansborgarrådet utsett två Advisory Boards med cirka tiotalet ledande företrädare för näringslivet i Stockholm.

Dotterbolaget Stockholm Business Region Developments (SBRD) huvuduppgift är att bidra till ökad hållbar tillväxt. SBRD fokuserar på tre inriktningar; investeringsfrämjande, utveckling av Stockholm som en företagsplats och service till näringslivet. Genom insatser inom dessa tre inriktningar ska bolaget bidra till att förbättra förutsättningarna för att driva, starta och etablera företag i Stockholm och regionen.

Dotterbolaget Stockholm Visitors Boards (SVB) huvuduppgift är att bidra till ökad hållbar tillväxt. Arbetet fokuserar på två inriktningar; attrahera internationella evenemang, kongresser, företagsmöten, mässor och besökare, och utveckling av besöksnäringen. Genom dessa insatser ska bolaget verka för att säkra Stockholms position som en av de tio största besöksdestinationerna i Europa, som en av världens främsta mötesplatser för kongresser, mässor och högnivåkonferenser samt att bidra till att utveckla Stockholm till en av Europas tre främsta evenemangsstäder inom idrott, kultur och nöjen 2030.

## **Bilaga 6**

Sid. 61 (69)

## **Strategier**

Kommunfullmäktige har i Vision 2030 tydliggjort stadens långsiktiga ambitioner. Visionen beskriver hur Stockholmsregionen ska utvecklas fram till 2030. I visionen tecknas en framtidsbild av en storstad i världsklass. Koncernen SBRs insatser medverkar på ett flertal områden till att intentionerna i visionen ska kunna förverkligas.

En tolkning av världsklassbegreppet på kortare sikt för SBRs målgrupper är att bli den ledande hållbara tillväxtregionen i Europa 2020. Målet är gemensamt för de 50 kommuner som ingår i regionsamarbetet Stockholm Business Alliance (SBA).

Budskapet, Stockholm – The Capital of Scandinavia, stärker Stockholmsregionen och är en uttalad ambition om hur regionen vill uppfattas på den internationella arenan. För att förstärka positionen sker satsningar inom såväl investerings- som besöksnäringen.

Inom ramen för Stockholms stads evenemangsstrategi, och den styrgrupp som leds av Stadsledningskontoret, medverkar SBR i syfte att bidra till att utveckla Stockholm till en av Europas tre främsta evenemangsstäder inom idrott, kultur och nöjen 2030 samt att befästa positionen som en av världens främsta mötesplatser för kongresser, mässor och högnivåkonferenser.

Under året intensifieras arbetet med Stockholmsstrategin vilken har sitt ursprung i den nationella strategin för svensk besöksnäringens utveckling fram till 2020. Inom ramen för Stockholmsstrategin pågår ett arbete för att utveckla Stockholms skärgård till en internationellt konkurrenskraftig besöksdestination.

För att nå målet och få den slagkraft som Stockholmsregionen behöver i konkurrensen med andra regioner krävs tydlighet om målet och att regionen utåt uppträder som en enig och kraftfull aktör. Visionen omfattar hållbarhet inom det ekologiska, sociala och ekonomiska området. För att mäta hur regionen stärks utvärderas därför årligen 8 indikatorer i en så kallad flermålsanalys (bilaga 2). De ekonomiska framstegen är troligen tydligast i parametern för bruttoregionalprodukt per capita. Parallellt är den också en faktor som visar hur hållbar tillväxten är. Samtidigt är ekonomisk hållbarhet en delmängd av flera i de utvalda indikatorerna och det förhåller sig på samma sätt för regionens ekologiska och sociala hållbarhet som ska ses om delmängder av samtliga indikatorer.

En fråga som ofta ger Stockholmsregionen sämre betyg i internationella ratings av olika slag är den mindre goda internationella tillgängligheten. Detta är bland annat en följd av regionens nordliga läge i Europa. SBR har tillsammans med bland andra Länsstyrelsen tagit fram studier som visar att Arlanda de senaste åren tappat en del av sin interkontinentala tillgänglighet. Denna omständighet inverkar hämmande på vår attraktivitet för internationella etableringar i regionen. Arbetet att tillsammans med statliga samarbetspartners, Swedavia och Visit Sweden, bryta denna trend blir därför en viktig uppgift under de kommande åren. Samarbetet sker inom ramen för projektet Stockholm Access.

Med en kraftigt ökande ström av besökare till Stockholm krävs en kraftigt utbyggd infrastruktur för att ta emot nya besökare. SBR leder därför arbetet med att få fler hotelletableringar samt att inom ramen för SBA verka för fler internationella investeringar

som gagnar besöksnäringen – Hospitality. Om inte nya lägen för hotelletableringar kommer fram hotas möjligheten att nå målsättningen i Stocholmsstrategin om 15 miljoner kommersiella övernattningar år 2020.

Inom ramen för Stockholms stads arbete med Söderortsvisionen, det vill säga satsningen på södra delen av kommunen, finns det några utvecklingsområden som bolaget arbetar extra intensivt med för att skapa förutsättningar för nya investeringar och etableringar för att på så sätt bidra till ökad tillväxt. Målet är att skapa 60 000 nya arbetsplatser fram till 2030. Arbetet med Högdalens utveckling mot ett cleantech kluster som startades under 2012 kommer att intensifieras under 2013. Inom Högdalsprojektet samarbetar bolaget bland annat med KTH, SU, IVL, miljötekniknätverket Stockholm Cleantech samt de 60 tal företag som ingår i Högdalsgruppen. Arbetet med utvecklingen av Telefonplan mot ett kluster för kreativa näringar fortsätter med den styrgrupp bestående av flera bolag och förvaltningar i Stockholms stad, Konstfack, företagshotellet Kolonin, Stockholmsmässan och Vasakronan. Under 2013 kommer arbetet främst handla om att fortsätta att arbeta för fler arbetsplatser både på Telefonplan och i Söderort.

Det regionala samarbetet inom näringslivsfrågor fortsätter under 2013 inom SBA partnerskapet. Syftet med partnerskapet som i dag rymmer 50 kommuner är att arbeta tillsammans över kommungränserna i investeringsregionen för att stärka Stockholmsregionens konkurrenskraft. Inom partnerskapet ansvarar SBR och SBRD för samordning av investeringsfrämjande, näringslivsutveckling samt internationell marknadsföring.

I det lokala arbetet inom Stockholms stads gränser samarbetar SBRD bland annat med City i Samverkan för att attrahera internationella varumärken och investerare till Stockholm. Ett led i det arbetet är den utökade satsningen på detaljhandels- och investerarmässan Mopic i Cannes.

I förhållande till Stockholms stads övriga verksamheter är SBRs verksamheter begränsade både ur ekonomiskt och personellt hänseende och därför är samverkan med övriga aktörer inom näringslivet viktig. Övriga kommunala bolag och förvaltningars arbete måste genomsyras av förståelsen för näringslivets behov och dess betydelse för vår gemensamma välfärd. SBR har en mycket viktig uppgift att följa upp de NKI-mätningar som årligen görs för de kommunala förvaltningarna i staden.

För att hela tiden vara i framkanten när det gäller marknadsföring av regionen och service till investerare och besökare kommer SBR att fortsätta följa utvecklingen i ett antal regioner vilka är utgångspunkten för bolagets omvärldsbevakning. De regioner som SBR särskilt följer utvecklingen i är Amsterdam, Berlin, Hamburg, Köpenhamn och London.

## **Marknadsförutsättningar**

### Stockholmskonjunkturen

Den svenska ekonomin har klarat sig väl hittills, men efter sommaren har flera konjunkturindikatorer kylts av ordenligt även i Sverige. 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. Antalet sysselsatta invånare fortsatte att öka i länet (+0,5% eller 5 900 personer), men tillväxttakten halverades jämfört med första kvartalet 2012. Antalet nyanmälda 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. Arbetslösheten ökade också såväl i antal arbetslösa som i relation till arbetskraften jämfört med andra kvartalet 2011.

Antalet invånare i länet fortsätter att öka med en årstakt på över 35 000 personer. Bostadsbyggandet fortsätter dock på låga nivåer vilket innebär ökat krav på bostadsbyggandet.

### Stockholm växer

Ett växande Stockholm kräver också en förbättrad infrastruktur i hela Stockholmsregionen. För att möta behovet pågår en omfattande utbyggnad av väg, spår- och hamnkapacitet i Stockholmsregionen. Byggnad av Norra länken, Citybanan samt E18 kommer att förbättra tillgängligheten i regionen. Planeringen och byggnad av Förbifart Stockholm, Norvik och de ökande framtida avtappningsmöjligheterna av Mälaren vid Slussen är av strategisk betydelse för regionens framtid. Ett ökat bostadsbyggande och en ökning av hotellkapaciteten är andra viktiga frågor för regionens framtid. Arlandas miljötillstånd behöver långsiktigt lösas för att garantera ökad tillgänglighet i regionen.

Kommunfullmäktige antog före sommaren stadens nya evenemangsstrategi med högt ställda mål för Stockholm som evenemangsstad. Detta ställer stora krav på ett smidigt och effektivt samarbete med Trafikkontoret och andra kommunala aktörer.

### Besöksutvecklingen

Stockholm fortsätter att vara Sveriges draglok inom svensk besöksnäring. Trots turbulensen i omvärlden ökar de kommersiella övernattningarna i Stockholm. Utvecklingen under innevarande år pekar mot att 2011 års nivå kommer att överskridas. I övriga landet har antalet övernattningar minskat med 1 procent.

Under 2012 är det de utomeuropeiska besökarna som svarat för den starkaste utvecklingen i Stockholm (+10%) följt av besökare från övriga Norden (+7%). Indien, Japan och Brasilien är några länder som visat stora öknings av antalet övernattningar i Stockholm tillsammans med Polen, Tjeckien och Finland.



## **Ekonomisk utveckling**

### Resultat

En god ekonomisk hushållning är en förutsättning för att staden i framtiden ska klara av och möta de krav som morgondagens stockholmare kommer att ställa på en effektiv användning av skattebetalarnas pengar. Budgeten ska innehålla mål för verksamhet och ekonomi samt riktlinjer av betydelse för en god ekonomisk hushållning. Koncernen ska därför följa sin verksamhet för att nå målen inom givna budgetramar.

Koncernens omsättning uppgår till 232,9 mnkr och kostnaderna till 235,5 mnkr. Resultatet av finansiella intäkter och kostnader uppgår till 2,6 mnkr. Resultat efter finansnetto uppgår till noll kronor vilket överensstämmer enligt det fastställda resultatkravet för koncernen.

### Investeringar

Investeringarna budgeteras till 0,5 mnkr.

## S:t Erik Försäkring

### Bolagsspecifika ägardirektiv för S:t Erik Försäkrings AB 2012 - 2015

- Samtliga sakförsäkringar som stadens förvaltningar och bolag har behov av ska tecknas med bolagets medverkan. Målsättningen är att bolaget ska ta en större andel av varje skadekostnad för att hålla kostnaderna för återförsäkring nere.
- Bolaget ska aktivt informera om sin verksamhet gentemot förvaltningar och bolag.
- Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader
- Utredda förutsättningarna för att samordna bolagets administration med S:t Erik Livförsäkring AB.
- Bolaget ska följa upp av kommunstyrelsen beslutade indikatorer.

	2012	2013	2014	2015
Resultat krav efter finansnetto (mnkr)	1	1	1	1

### Strategier och marknadsförutsättningar

#### *Marknadsförutsättningar*

Under 2013 förväntas premierna i huvudsak förbli oförändrade när det gäller S:t Erik Försäkrings köp av återförsäkring. Upphandling av återförsäkring sker i enlighet med LOU och beräknas vara avslutade i december 2012. Det innebär att bolagets kunder, som är stadens bolag och förvaltningar, kan räkna med i huvudsak oförändrade kostnader för försäkring. För 2013 genomförs en generell indexering av försäkringsvärdena, då byggkostnaderna förväntas öka med 2,2 procent. Bolaget följer branschpraxis när det gäller indexering, vars grunddata kommer från SCB-statistik. Avyttring av fastigheter hos bolagets kunder gör att indexeringen inte slår igenom på bolagets premieintäkt.

I övrigt förväntas marknadsförutsättningarna vara i huvudsak oförändrade.

#### *Organisatoriska förändringar*

För 2013 räknar bolaget med att öka sina satsningar på skadeförebyggande arbete inom staden. S:t Erik Försäkring planerar bland annat att inrätta en ny tjänst som enbart ska arbeta med riskhanteringsfrågor. Utökningen av verksamheten finansieras genom bidrag från Stadsledningskontoret.

#### *Investeringar*

S:t Erik Försäkring räknar inte med att göra några investeringar under 2013.

### Bolagets ekonomiska utveckling

De löpande premieintäkterna beräknas bli 104 miljoner kronor 2013, vilket samma nivå som på de prognostiserade premieintäkterna för 2012. Bolaget räknar på samma sätt med oförändrade kostnader för köp av återförsäkring. S:t Erik Försäkring avser att behålla nivåerna på sina självbehåll oförändrade.

Det prognostiserade rörelseresultatet innan skatt för 2013 beräknas till 1 miljon kronor och motsvarar ägarens resultatkrav. Rörelseresultatet i bolaget påverkas till största delen av skaderesultatet. Av naturliga skäl kan alltså resultatet komma att svänga kraftigt beroende på om 2013 blir ett skadedrabbat år eller inte. Över tiden räknar dock bolaget med att visa ett genomsnittligt resultat om 1 miljon kronor.

Bolagets driftskostnader 2013 budgeteras till 13,7 miljoner kronor. Detta är i nivå med det prognostiserade utfallet för 2012.

## S:t Erik Livförsäkring

### Bolagsspecifika ägardirektiv för S:t Erik Livförsäkring AB 2012 - 2014

- Fortlöpande försäkra nya åtaganden i dotterbolagen och förvalta pensionsmedel inom ramen för de försäkringsavtal som ingåtts med övriga dotterbolag.
- Sträva efter att långsiktigt trygga de framtida pensionsåtagandena reallt.
- Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader.
- Utredda förutsättningarna för att samordna bolagens administration med S:t Erik Försäkrings AB.
- Bolaget ska följa upp av kommunstyrelsen beslutade indikatorer.

	2013	2014	2015
Resultat krav efter finansnetto (mnkr)	42	43	44

### Strategier och marknadsförutsättningar

#### *Marknadsförutsättningar*

S:t Erik Liv räknar med oförändrade marknadsförutsättningar för 2013. Kundbasen beräknas bli helt oförändrad och bolaget planerar inte för några större förändringar av verksamheten. Under 2012 har Sveriges Kommuner och landsting sagt upp pensionsplanen KAP-KL då man anser att planen är för kostsam och att man vill ha en helt avgiftsbestämd plan i framtiden. Då en sådan förändring måste förhandlas och godkännas av arbetstagarorganisationerna räknas inte S:t Erik Liv att en förändring hinner komma till stånd under 2013 eller påverka verksamheten. Bolaget arbetar fortsatt med att anpassa verksamheten till det nya regelverket för försäkringsbolag inom EU, Solvens II. Ikraftträdandet av det nya regelverket har dock flyttats fram från den 1 januari 2013 till 1 januari 2015.

#### *Organisatoriska förändringar*

Vid halvårsskiftet 2013 går en av bolagets pensionsspecialister i pension. Under första halvåret räknar därför bolaget med att ha dubbelbemanning på tjänsten för att möjliggöra nödvändig kunskapsöverföring.

#### *Investeringar*

Under 2012 beslutade bolaget om investering i ett nytt verksamhetssystem. Kostnaden för projektet har ursprungligen budgeterats till 10 miljoner kronor och kommer att skrivas av under en period om tio år. Budgeten bedöms fortsatt ligga fast efter avslutad upphandling och avtalstecknande. Själva utvecklingsarbetet påbörjades oktober 2012 och kommer att pågå fram till våren 2014.

### Bolagets ekonomiska utveckling

De löpande premieintäkterna beräknas bli 70 miljoner kronor 2013, vilket kan jämföras med 92 miljoner kronor i intäkter 2011. Premieintäkterna om 70 miljoner kronor beräknas generera en vinst om 10 miljoner kronor.

Finansnettot för perioden har budgeterats till 67 miljoner kronor. Detta antagande bygger på en värdetillväxt i bolagets aktieportfölj om 18 miljoner kronor (6,4 %) och en avkastning i obligationsportföljen om 43 miljoner kronor (2,5 %). Därtill räknar bolaget med avkastning

på sina likvida medel. Bolaget kommer att investera 10 miljoner kronor i ett nytt försäkringssystem, 7 miljoner av dessa tas under 2012. Systemet skrivs av under 10 år med start 2013.

Pensionsutbetalningarna under perioden beräknas bli 77 miljoner kronor.

Rörelsens driftskostnader beräknas stiga från cirka 9,6 miljoner kronor 2012 till 10 miljoner kronor 2013. Ökningen beror på dubbelbemanning i samband med pensionsavgång samt extra kostnader i samband med det nya livförsäkringssystemet.

Resultatet före skatt beräknas bli 42 miljoner kronor 2013. Resultatet är i linje med ägardirektiven. Det osäkra läget som just nu råder på världens finansmarknader gör det dock mycket svårt att prognostisera bolagets resultat för 2013. Bolaget analyserar fortlöpande marknadsförutsättningarna och reviderar vid behov prognostiserat resultat i samband med tertialrapportering och rapportering av bolagets treårsplan.