

Bolagens VD-kommentarer till årsprognos och tertialrapport 2 2013

Projekt och investeringar för bolagen över 300 mnkr redovisas i separat bilaga ”Stora projekt och investeringar”.

AB Svenska Bostäder

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål
Svenska Bostäder följer i huvudsak planeringen för 2013 vad gäller mål och aktiviteter.

Bolaget har gjort en omfattande kvalitetsresa de senaste fyra åren. Det systematiska förvaltningsarbetet med Kundcenter, gemensamma bovärdsrutiner, veckoplanering och veckovisa Kundvisare innebär en enhetlig operativ styrning och snabba åtgärder vid avvikelser. Nöjd kundindexet ökade även i år dock inte lika kraftigt som förra året och bolaget har placerat sig på andra plats i indexet. Arbetet inriktas närmast på att förbättra kvaliteten i överlämning och garantiförvaltning av nyproduktion och helombyggda fastigheter, förbättra återkoppling och kvalitetskontroll av entreprenör samt att fortsätta arbetet med att etablera bolagets nya dialog- och samrådsprocess.

Fortsätta arbetet med Järvalyftet och Västerort

Parallellt med ett omfattande upprustningsarbete har idé- och strategiarbetet gällande övergripande stadsdelsutveckling fördjupats. Stadsdelsprogrammen och stadens strukturplaner är en del av förutsättningarna för Svenska Bostäders långsiktiga planering av det lokala beståndet.

Under året blir även västerort föremål för ytterstadssatsningar med inledning i en boendedialog i Hässelby Gård i månadsskiftet maj-juni och i Grimsta under september.

Bolaget fortsätter att förbättra arbetet runt kommunikationsprocessen med fokus på dialog och samråd. Övrig avrapportering sker i ILS-webb.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Ökat förtroende hos hushåll och företag tyder på en vändning i konjunkturen mot slutet av året. Det ser också ljusare ut på arbetsmarknaden där arbetslösheten börjar minska. Samtidigt stimuleras ekonomin av skattesänkningar och låg ränta. Framöver väntas dock finanspolitiska åtstramningar om överskottsmålet skall uppnås. Svensk BNP-tillväxt tar fart 2014 efter en svag utveckling sedan 2011. Trots de senaste årens låga tillväxt har sysselsättningen ökat i ungefär samma takt som befolkningen. Mätt på detta sätt har arbetsmarknadsläget varit stabilt, men eftersom allt fler har sökt sig till arbetsmarknaden steg arbetslösheten fram till början av 2013. Ökningen i arbetskraften har sedan dämpats något till följd av den demografiska utvecklingen och att effekterna av regeringens utbudsstimulerande politik till stor del har realiserats. Eftersom sysselsättningen fortsätter att öka i ungefär samma takt som tidigare så sjunker arbetslösheten till 7,8 procent 2014. Inflationen hålls nere genom lågt resursutnyttjande i Sverige och i omvärlden. Det i nuläget svaga resursutnyttjandet innebär

dock att återhämtningen blir utdragen och penningpolitiken kommer därför vara fortsatt expansiv under flera år framöver. Riksbanken väntas dock ta hänsyn till hushållens skuldsättning och avstår från att sänka räntan, som börjar höjas första kvartalet 2015. Regeringen har i år genomfört ofinansierade reformer på 25 miljarder kronor. Regeringen kan komma att lägga ytterligare 25 miljarder kronor på ofinansierade reformer 2014, varav drygt hälften antas vara skattesänkningar till hushållen och resterande del utgiftsökningar. Det torde inte finnas något långsiktigt reformutrymme. Ofinansierade åtgärder i höstens budget kräver därför motsvarande besparingsåtgärder framöver om överskottsmålet ska uppfyllas.

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 trots allt inte drabbat Stockholmsområdet i någon större utsträckning ännu. Vi har obefintliga vakansgrader avseende bostäder och för marknaden låga vakansgrader för lokaler. Ett av de större hoten är en överhettad byggmarknad i Stockholmsområdet som kan påverka kostnadsbilden negativt för vårt stora upprustningsprogram samt nyproduktion de närmaste åren. Bolaget arbetar löpande med att utveckla och effektivisera verksamheten med fokus på administrativa och indirekta kostnader.

Kommunfullmäktige har det 4 mars 2013 tagit beslut om en omstrukturering av vissa fastigheter i bolagens fastighetsbestånd. Syftet är att på ett mer effektivt sätt fördela återstående upprustningsbehov, utnyttja bolagens finansiella möjligheter och tekniska kapacitet. Omstruktureringen styr mot mer geografiskt rationella förvaltningsenheter som ger bolagen möjlighet att koncentrera sina insatser i ytterstadens olika områden inom exempelvis Järvalyftet och Söderortsvisionen. Omstruktureringen skall enligt plan genomföras under hösten 2013. För bolagets del innebär det en flytt av vårt affärsområde innerstaden som i dag finns på Södermalm till Dalen. Vi kommer också att samlokalisera två affärsområden till Vällingby C. Vi förbereder också plats för överförmyndarförvaltningen i Vällingby C. Arbetet runt detta pågår och verkställs under 2013.

Svenska Bostäder, Stockholmshem, Familjebostäder och Micasa har genomfört en förstudie avseende förutsättningarna för ett nytt fastighetssystem. Förstudien visar att såväl verksamhets-, ekonomiska och samordningsvinster kan uppnås för bolagen genom att gå över till ett gemensamt standardsystem. Ett arbete kring gemensam ambitionsnivå avseende samordning av arbetssätt och processer behöver initieras i samråd med Stockholm Stadshus AB.

Tertialbokslut

Operativt resultat uppgår till - 56 mnkr, jämfört med budget om -76 mnkr samt förra årets resultat om - 3 mnkr. Resultatet inkl reavinster och andra jämförelsestörande poster uppgår till 346 mnkr. Jämförelsestörande poster uppgår till 402 mnkr och består i allt väsentligt av reavinster vid fastighetsförsäljningar.

Intäkter

Intäkterna uppgår till 1 664 mnkr vilket är 8 mnkr lägre än budget och 34 mnkr lägre i en jämförelse med förra året. Avvikelsen beror på en kombination av förändrat fastighetsbestånd och utfallet av hyreshöjningar.

Driftkostnader

Fastighetsskötsel och reparationer avviker negativt med 6 mnkr mot budget och negativt med 14 mnkr i en jämförelse med förra årets utfall. Årets kalla inledning ger bl. a högre kostnader för snöröjning och halkbekämpning. Taxebundna avgifter ger ett positivt utfall mot budget med 6 mnkr negativt med 2 mnkr mot förra året.

Administration

Posten avviker positivt om 35 mnkr mot budget och med 16 mnkr i en jämförelse med förra året. Bl. a lägre kostnader för konsulter och marknadsföring samt i övrigt något lägre personalkostnader.

Underhållskostnader

Avviker negativt mot budget med 30 mnkr och 16 mnkr mot utfallet förra året.

Markavgift/Fastighetsavgift

Posten avviker positivt mot budget med 14 mnkr och i en jämförelse med förra året positivt med 15 mnkr. Avvikelsen beror på beståndsförändringar, konverteringar av gällande avtal samt förändring av fastighetsavgiften. En engångspost avseende 2004 års taxering avseende fastighetsskatt har återbetalts till bolaget.

Fastighetsavskrivningar

Ger en negativ avvikelse mot budget med 2 mnkr och är 15 mnkr högre mot utfallet förra året. Avvikelsen beror på en kombination av ett mindre bestånd samt nytillkomna objekt.

Finansiella poster

Finansnettot är 12 mnkr bättre än budget men 3 mnkr sämre i en jämförelse med förra året. Avvikelsen ges i allt väsentligt i en kombination av försäljningar och effekten av ny- och reinvesteringar.

Investeringar

Investringsvolymen uppgår till 1 156 mnkr vilket är 338 mnkr lägre än budget. Nyproduktionen står för den största avvikelsen, 215 mnkr. Stora projekt och investeringar kommenteras utförligare under årsprognos.

Årsprognosen

Operativt resultat uppgår till - 125 mnkr, i nivå med budget och prognos 1. I jämförelse med föregående års utfall 33 mnkr bättre. Resultatet inkl reavinster och andra jämförelsestörande poster uppgår till 277 mnkr. Jämförelsestörande poster uppgår till 402 mnkr och består i allt väsentligt av reavinster vid fastighetsförsäljningar.

Intäkter

Intäkterna uppgår till 2 496 mnkr vilket är i nivå med prognos 1 men 12 mnkr lägre än budget. I jämförelse med föregående år 56 mnkr lägre. Avvikelsen beror dels på en något lägre generell hyreshöjning mot budgeterat antagen nivå, men också på ett mindre fastighetsbestånd som en effekt av försäljningar.

Driftkostnader

Fastighetsskötsel och reparationer avviker negativt med 15 mnkr mot budget och med 11 mnkr mot prognos 1. I en jämförelse mot förra året är utfallet 10 mnkr bättre. Skillnaden i klimatet mellan perioderna samt ökade kostnader för vattenskador bidrar netto till differensen. Taxebundna avgifter ger ett positivt utfall mot budget med 11 mnkr och 10 mnkr mot prognos 1. Ligger i nivå med föregående års utfall. Våra energisparåtgärder börjar ge effekt, detta tillsammans med skillnaden i klimatet mellan perioderna ger redovisad nettoeffekt.

Administration

Ger ett positivt utfall mot budget med 13 mnkr och 16 mnkr mot prognos 1. I nivå med föregående år. Vakanser och lägre kostnader för konsulter och utvecklingsprojekt ger skillnaden.

Underhållskostnader

Ligger 5 mnkr över budget och 24 mnkr över prognos 1. I jämförelse med förra året är utfallet 93 mnkr lägre.

Markavgift/Fastighetsavgift

Avviker positivt mot budget med 16 mnkr och med 9 mnkr mot prognos 1. I en jämförelse med förra året 17 mnkr lägre. Avvikelsen beror på beståndsförändringar, konverteringar av gällande avtal samt förändring av nivån på fastighetsavgiften. Finns också en återbetalning av fastighetsskatt gällande 2004 års taxering.

Fastighetsavskrivningar

Ger en negativ avvikelse mot budget med 10 mnkr och 4 mnkr mot prognos 1. I jämförelse med förra året 16 mnkr högre. Avvikelsen beror på en kombination av ett mindre bestånd samt nytillkomna objekt.

Finansiella poster

Finansnettot är i nivå med budget och prognos 1. I jämförelse mot förra året 17 mnkr sämre. I allt väsentligt en kombination av försäljningar och effekten av ny- och reinvesteringar.

Investeringar

Investeringsvolymen uppgår till 1 926 mnkr vilket är 315 mnkr lägre mot budget och 61 mnkr lägre mot prognos 1. Största avvikelsen står nyproduktionen för som avviker med en lägre nivå om 252 mnkr mot budget. Investeringsvolymen för 2012 exklusive förvärv uppgick till 1 793 mnkr. Inom stadsdelen Järva pågår ett flertal större upprustningsprojekt som styrelsen fattat beslut om. I Annedal, Norra Djurgårdsstaden samt Hässelby pågår nyproduktion som styrelsen fattat beslut om.

Stora projekt och investeringar

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

Under året har fem fastigheter avyttrats omfattande 274 bostadslägenheter med en bostadsyta om 22 562 kvm samt 6 547 kvm lokalyta, total köpeskilling om 516 mnkr. Fyra fastigheter har köpts av bildade bostadsrättsföreningar. Kontrakt har tecknats med ytterligare två bostadsrättsföreningar med tillträde i september och oktober omfattande 129 bostadslägenheter med en bostadsyta om 8 033 kvm samt 1 140 kvm lokalyta. Köpeskillingen

för dessa uppgår till 146 mnkr. Utöver detta har tre fastigheter erbjudits bildade bostadsrättsföreningar omfattande 608 bostadslägenheter med en bostadsyta om 40 734 kvm samt 5 016 kvm lokalyta. Den totala köpeskillingen för dessa uppgår till 644 mnkr. I processen finns också intresseanmälan om förvärv av 5 fastigheter av bildad bostadsrättsföreningar omfattande 295 bostadslägenheter med en bostadsyta om 19 258 kvm samt en lokalyta om 2 320 kvm.

Särskilda uppdrag

Stimulans för Stockholm - åtgärdsprogrammet

Bolaget är inne i en intensiv period vad det gäller ombyggnad och underhåll av hela fastighetsbeståndet. Behov av stora upprustnings- och ombyggnadsåtgärder har tidigare kartlagts och inom ramen ”stimulans för Stockholm” har dessa åtgärder kunnat tidigareläggas och genomgången av hela fastighetsbeståndet kommer att göras under en mer komprimerad tidsperiod mot vad tidigare planerats. När det gäller underhålls- och ombyggnadsvolymer ligger vi väl i nivå med justerad budget som följd av stimulanspaketet.

Svenska Bostäder rustar numera upp stora delar av beståndet varje år och stimulanspaket innebär att flera tusen bostäder berörs av mera generella åtgärder, upprustning av bostadslägenheter, gårdsupprustningar, kulvertbyten och energibesparande- och trygghetsskapande åtgärder. Arbetet med underhållsinsatserna i 1940- och 1950-talsbestånden och miljontalsprogrammen fortgår. Det innebär också att vi kan genomföra nyproduktion och ombyggnad med mycket långtgående miljöambitioner. Svenska Bostäders nyproduktion har högt ställda miljöambitioner och ombyggnader på Järvafältet har så långtgående miljömål att de ingår i statens stora projekt ”Hållbara städer”. Satsningar görs även i dotterbolaget Stadsholmen.

Bolaget har för året ett sänkt avkastningskrav på den operativa nivån om 500 mnkr för att öka ombyggnads- och underhållstakten, vi ligger i nivå med detta avseende resultatpåverkan vad det gäller stimulans för Stockholm.

Nya Studentbostäder

Tillskapandet av studentbostäder samt färdigställandet av bostäder löper enligt plan. Under året planeras 250 studentlägenheter påbörjas i kv Vallgossen.

Nya bostäder för personer med funktionsnedsättning

I syfte att öka möjligheterna till förlängt kvarboende, förbättra information om tillgänglighet/framkomlighet samt att bättre kunna matcha bostäder till personer med funktionsnedsättning, planerar vi att genomföra en tillgänglighetsinventering i hela beståndet under 2013. Inventeringen ska även 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.

AB Familjebostäder

Sammanfattning av genomförande av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Familjebostäder är en stor aktör på Stockholms bostadsmarknad och har i uppdrag att vara med och bidra till att hela staden utvecklas. Familjebostäders kärnverksamhet är att förvalta och bygga bostäder. Företagets strategiska inriktning; *att erbjuda hem, förvalta hus och skapa stad*, samlar företagets uppdrag och säkerställer ett genomförande som stödjer stadens ambition med Vision 2030. De riktade satsningar som genomförs är planerade utifrån att företaget ska uppfylla uppsatta inriktningsmål, ägardirektiv och resultatkrav.

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

Familjebostäder ska bygga 500 lägenheter årligen vilket kräver god planeringsförmåga och ytterst intensivt arbete för att få åtkomst till byggbar mark. Bolaget bedömer att 186 lägenheter kommer att påbörjas under året.

För att nå målet om produktionsstarter och skapa förutsättningar för Stockholms tillväxt kommer Familjebostäder arbeta fortsatt och långsiktigt för att säkra den mängd byggstarter som krävs för måluppfyllelse genom markanvisningsprojekt, utveckla befintliga fastigheter samt förvärva projekt. Fram till 31 augusti har Familjebostäder erhållit markanvisningar motsvarande 970 lägenheter, vilket visar att det intensiva arbete som är nedlagt för att långsiktigt nå produktionsmålen, har givit resultat. För 2013 är dock prognosen att produktionsmålen inte kommer att nås.

Bolagets projektportfölj innehåller för närvarande ca 420 ungdoms/ student-lägenheter med nästa byggstart 2015. Bolaget ser hela tiden över möjligheten att tillskapa ytterligare student-/ ungdomslägenheter i befintligt bestånd och i kommande projekt.

I nybyggnadsprojekt är lägenheternas standard utformad för personer med funktionsnedsättning. I samband med ombyggnad i befintligt bestånd ses möjligheten över att omvandla lokaler och marklägenheter till bostäder för personer med funktionsnedsättning.

Familjebostäder arbetar för att synliggöra hyresrätten som en boendeform för alla genom att olika typer av erbjudanden och val samt möjlighet att påverka utvecklingen för sitt boende. Exempelvis ger systemet HLU (hyresgäststyrtd lägenhets underhåll) hyresgästen valfrihet att påverka standard och kostnad för boendet.

Familjebostäders arbete med energieffektivisering är ett av bolagets mest prioriterade områden, ett område som bolaget varit framgångsrika i över tid. På årsbasis är målet att bolagets totala energiförbrukning ska minskas med 5 procent. Avseende innevarande år är dock prognosen för hela året enbart 3 %. Detta beror dels på att planerade effektiviseringsprojekt förskjutits i tiden, motsvarande en besparing om ca 0,5 procent. Det beror även på att de faktiska energibesparingarna i delar av de genomförda projekten inte når upp till de teoretiska värden som låg till grund för prioriteringen av satsningen, motsvarande en effekt på ca 1,5 procent.

Familjebostäder tar frågan och resultatet på största allvar och fokuserar nu på att utveckla arbetssätten, prioriteringen av åtgärderna och effektuppföljningen av genomförda satsningar

för att ha en god styrning och kontroll. Familjebostäder gör bedömningen att uppdraget att spara energieffektivisera hela beståndet med 10 procent fram till 2015 är genomförbart.

Under året har ett förändringsarbete genomförts för att stärka kundupplevelse och öka servicegraden. De tidigare tre kundtjänsterna har samlats i en kundservice. Kundservicefunktionen etablerade sig i månadsskiftet augusti/september i bolagets besökslokaler i Rinkeby.

Systemlösningar för telefoni har utvecklats och en process för samtalshanteringen har utformats som innebär att hyresgäster och lokalhyresgäster från och med 1 oktober kontaktar bolaget på ett nummer, 0770 – 814 814. Härifrån hanteras med allmänna frågor, felanmälningar, avtalsärenden och betalningsärenden.

Sedan våren pågår projekt Webb 3.0 för att skapa en helt ny webbplats för bolaget. En statisk webbplats ska omvandlas till en responsiv servicewebb som utgår från våra hyresgästers behov av tjänster och interaktion och blir ett digitalt nav för en enhetlig kundupplevelse. Den nya webben ska bidra till att öka den interna effektiviteten och successivt kommer den dessutom i allt högre grad stödja flera av bolagets affärsdrivande processer.

Med detta ökar även tillgängligheten och service för bolagets kunder.

Med begreppet kvalitetssäkrad fastighetsförvaltning har en modell för enhetliga arbetsätt tagits fram där kundperspektivet är i centrum.

Inom ramen för bolagets deltagande i Järvalyftet och Söderortsvisionen bidrar Familjebostäder med investeringar i form av tidigarelagda underhållsåtgärder, ombyggnation av gårdar, trygghetsinstallationer, tillgänglighetsanpassningar och energieffektiviseringar. Exempel på viktiga och angelägna aktiviteter för att öka attraktiviteten i områdena, utöver bolagets kärnuppdrag, är sommarjobb, läxhjälp, brandinformatörer och utökad utredning av olaga andrahandsuthyrning.

Arbetet med Rinkebystråket har intensifierats. Byggentreprenaden har upphandlats, ett kommunikationskoncept har arbetats fram och uthyrningen av lokalerna har påbörjats. Med hjälp av den grafiska profilen, webbsida, visningsbod och tryckt material sprids varumärket Rinkebystråket till såväl boende i Rinkeby som intressenter av lokaler. I slutet av augusti genomfördes ett stort ”spadkalas” i syfte att involvera så många Rinkebybor som möjligt. Tusentals boende gästade torget där de bjöds på mat, underhållning och barnaktiviteter. I Rågsved fortsätter Familjebostäder att vara drivande i att samordna aktörer, både fastighetsägare och andra, för att hantera gemensamma frågor som rör t ex renhållning, sopor och slyröjning, utemiljön. I stadens tyngdpunktsarbete i Farsta fortsätter Familjebostäder leda strategirådet för attraktivt boende.

Under första tertialet har 692 lägenheter ombildats till bostadsrätter vilket innebär att målet om 500 ombildade lägenheter med god marginal uppnås.

Svenska Bostäder, Stockholmshem, Familjebostäder och Micasa har genomfört en förstudie avseende förutsättningarna för ett nytt fastighetssystem. Förstudien visar att såväl

verksamhets-, ekonomiska och samordningsvinster kan uppnås för bolagen genom att gå över till ett gemensamt standardsystem.

Ett arbete kring gemensam ambitionsnivå avseende samordning av arbetssätt och processer behöver initieras i samråd med Stockholm Stadshus AB.

Familjebostäder mäter årligen hur hyresgästerna upplever service och produkt och under perioden har resultatet för årets mätning inkommit. Resultatet viker något från förra årets toppresultat. Frågor om rent och snyggt sänker resultatet för service och frågor om utemiljö och allmänna utrymmen har påverkan på produktindex. Det vikande resultatet understryker vikten av att med bolagets nya samlade förvaltningsorganisation förstärka och utveckla avtalsuppföljning, enhetligt kvalitetsutvecklingsarbete samt enhetlig rondering över beståndet.

Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras

Bolagets mål är att vara en attraktiv arbetsgivare med ambitionen att attrahera och behålla kompetenta och engagerade medarbetare.

Bolagets strategiska utbildningsplan är framtagen utifrån de krav verksamheten och omvärlden ställer på förändrad och ny kompetens hos medarbetarna.

Utifrån medarbetarenkäten identifieras utvecklingsområden som konkretiseras i de handlingsplaner, som alla enheter tar fram. Varje månad genomförs chefskollegium som fungerar som utbildningstillfällen och forum för erfarenhetsutbyte. Ett uppdaterat introduktionsprogram för alla nyanställda har tagits fram.

För att stärka Familjebostäders attraktivitet som arbetsgivare har bolaget deltagit bl a på KTH's rekryteringsdagar och på rekryteringsmässan "Career days".

Sjukfrånvaron bedöms uppgå till 3,5 % under året. Korttidsfrånvaron har ökat, varför målvärdet om 3 % sjukfrånvaro inte bedöms kunna uppnås. Tidiga insatser med hjälp av företagshälsovården genomförs. Förebyggande insatser i form av hälsoundersökningar har erbjudits vissa åldersgrupper under året.

Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva

Organisationsöversynen som genomförts realiserar skalfördelar genom att kompetens och resurser har samlats i organisationen. Familjebostäder arbetar med målbilden att ha en effektiv organisation där hög kompetens och tydliga och väl förankrade processer stödjer verksamheten att nå uppsatta mål. Under perioden har arbetet med processkartläggning varit intensivt. Systematisk uppföljning och analys av ekonomiska och verksamhetsmässiga resultat genomförs månadsvis.

Arbetet med ständiga förbättringar syftar till att ha rätt kvalitet och rätt pris på bolagets tjänster. Investeringar i till exempel energieffektiviseringsåtgärder som sker inom ramen för Stimulans för Stockholm ska leda till såväl minskad miljöpåverkan som minskade kostnader.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsinriktning

Bostadsmarknaden

Det finns en stark efterfrågan på hyresrätter i Stockholm. Familjebostäder gör därför bedömningen att risken för vakanser i nyproduktion är minimal och ingen alls i befintligt bestånd under året och kommande år.

Familjebostäder har i uppdrag att bidra till stadens mål om minst 1 500 produktionsstarter för hyresrätter per år. Med en stabil ekonomisk situation och en organisation med kapacitet att producera nya lägenheter har Familjebostäder förutsättningarna för att långsiktigt nå dessa mål. Den stora utmaningen ligger i att erhålla tillräckligt med markanvisningar och skapa lönsamhet i projekten.

Försäljningar och beståndsförändringar de senaste åren har förskjutit lokaliseringen av Familjebostäders bestånd från innerstad till närförort och ytterstad. En effekt av detta är ett tydligare fokus på investeringar och satsningar i ett antal specifika ytterstadsområden; Rinkeby, Farsta och Rågsved. Detta arbete bidrar till stärkt tillväxt och ökad attraktivitet i dessa bostadsområden och lokala centrum. Den geografiska koncentrationen ger även Familjebostäder förutsättningar för en förvaltningsekonomiskt effektiv fastighetsförvaltning.

Lokalmarknaden

Uthyrningsgraden för de kommersiella lokalerna är något lägre i förhållande till samma period föregående år, men ligger trots minskningen på en uthyrningsgrad om 87 procent. Orsaken till minskningen är inte hänförlig till sämre uthyrningsläge, utan är en konsekvens av att projektförvärvet Perstorp i Farsta innebar tillskott av lokalyta, som i dagsläget ännu inte är uthyrningsbar. Om jämförelse görs mellan uthyrningsbar lokalyta så har uthyrningsgraden förbättrats och bolaget når uppsatt mål om en marknadsrelaterad ekonomisk vakansgrad på 6 %.

Ett intensivt arbete har pågått för att hyra ut lokalerna i dotterbolaget Hemmahamnen kontor AB vilket resulterat i en vakansgrad för närvarande om 17,5 % jämfört med 27 % motsvarande period 2012. Ytterligare hyresgäster är på väg in så bedömningen är att vakansgraden sjunker ytterligare innan året är slut.

Beståndsförsäljningen i Blackeberg, Hässelby Strand och Bromma resulterade i att antalet lokaler minskade och den uthyrbara arean minskade med 4 340 kvm.

Familjebostäders lokaluthyrning	2011	2012
Uthyrningsgraden yta, inklusive uthyrningsförbud	92,5 %	89,0 %
Ekonomisk uthyrningsgrad, inklusive uthyrningsförbud	91,8%	87,8%
Marknadsrelaterad ekonomisk vakansgrad	5,1 %	4,6 %

Antalet uppsägningar av lokalhyresavtal för avflyttning är på en oförändrad nivå. Familjebostäder har renodlat och samlat organisationen för lokaler för att uppnå resultatmålet och fokusera på uppdraget att utveckla och förvalta kommersiella lokaler.

Tertialbokslut

Resultat

Resultatet till och med andra tertialet uppgår till 660 miljoner kronor, varav realisationsvinster vid försäljning av fastigheter utgör 494 miljoner kronor. Resultatet är 250 miljoner kronor bättre i jämförelse med föregående år. Skillnaden förklaras i huvudsak av att realisationsvinsterna är högre innevarande år.

Hysesintäkterna är lägre i jämförelse med motsvarande period föregående år, dels beroende på den avtalade hyresöverenskommelsen, dels nettominskning av antal bostadslägenheter och lokaler, vilket sammantaget ger en lägre intäkt i jämförelse med föregående år.

Driftskostnaderna är högre i jämförelse med föregående år. Driftskostnaderna för fastighetsförvaltningen är lägre i jämförelse med samma period 2012. Det är mindre nedlagd tid i investeringsprojekt som leder till högre kostnader i jämförelse med föregående år.

Stimulans för Stockholm

Åtgärderna inom ramen för Stimulans för Stockholm fortsätter under 2013 men i mindre omfattning jämfört med 2012. Åtgärderna som genomförs är inriktade på trygghet, energi och standardhöjande åtgärder. Utfallet januari-augusti 2013 är något lägre än motsvarande period 2012.

Försäljning av anläggningstillgångar

Fram till 31 augusti har 692 lägenheter avyttrats till bostadsrättsföreningar genom bostadsrättsomvandling. Realisationsvinsten för försäljningarna uppgår till 494 miljoner kronor.

Årsprognos

Resultat

Prognosen för året är ett resultat exklusive realisationsvinster vid fastighetsförsäljningar på 112 miljoner kronor, vilket är bättre än budget. Resultatet inklusive fastighetsförsäljningar prognostiseras till 606 miljoner kronor.

Intäkterna blir något lägre än budget vilket är hänförligt till fastighetsförsäljningar till bostadsrättsföreningar. Intäkterna för uthyrning av lokaler bedöms även de bli något lägre än budget.

Driftskostnaderna och framför allt tjänster för fastighetsskötsel blir högre än budget. Kostnaderna för vintersäsongen tillsammans med kostnader för inhyrd personal förklarar ökningen. Värmekostnaderna blir något högre än budget vilket har sin förklaring i en högre prisjustering än budgeterat. Den förbrukade volymen värme har dock minskat.

Mindre nedlagd tid i investeringsprojekt leder till att projektledningskostnader hänförligt till driften innebär högre kostnader i jämförelse med budget.

Kostnaderna för underhåll prognostiseras bli lägre än budget. Främsta orsaken är hänförligt till förändringen av kostnadsfördelningen mellan exploateringskontoret och Familjebostäder i projektet Rinkebystråket.

Investeringarna inkl förvärv bedöms uppgå till 1515 mnkr i förhållande till budget om 1519 mnkr.

De finansiella kostnaderna är lägre än budget, vilket i huvudsak har sin förklaring i ett gynnsammare ränteläge än budgeterat. För sista tertialet bedöms räntekostnaderna vara i nivå med budget.

Stimulans för Stockholm

I budgeten för 2013 planeras en total utgift för Stimulans för Stockholm om 360 miljoner kronor, varav 120 miljoner kronor avser resultatfördel. Inriktningen på underhållsåtgärderna är alltså energi, trygghet och standardhöjande åtgärder.

Försäljning av anläggningstillgångar

I årsprognosen är redovisat de realisationsvinster som uppstått fram till 31 augusti.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Bolaget äger och förvaltar servicehus, vård- och omsorgsboenden, trygghetsboenden samt seniorbostäder. Bolaget har i uppgift att tillhandahålla välsköta fastigheter och att erbjuda attraktiva och anpassade bostäder för människor i behov av stöd och trygghet.

Bolaget arbetar vidare med Äldreflytt, den miljardsatsning staden gör för att under en tioårsperiod förbättra boendestandarden för de som bor i stadens äldreboenden. Bolaget ska fokusera på kärnverksamheten att äga och förvalta fastigheter för boende för personer med omsorgsbehov.

Bolaget arbetar under 2013 med åtta prioriteringsområden; Nöjda hyresgäster, Välunderhållna lägenheter, Investeringsprojekt - om-, till- och nybyggnader, God miljö och hållbar energianvändning, Trygga, tillgängliga och attraktiva bostäder, Övriga projekt/utvecklingsområden, Attraktiv arbetsgivare och Kostnadseffektiv verksamhet som samtliga stämmer väl med kommunfullmäktiges inriktningsmål.

Ett flertal av de mål Micasa redovisar för 2013 har redan uppfyllts på helårsbasis. Det finns två mål som inte kommer att kunna uppfyllas och det är målet om elanvändning/kvm och mängden insamlat matavfall. Ett av problemen är att det i vissa fastigheter inte gått att separera verksamhetens el från fastighets el. Bolaget arbetar med att i så stor utsträckning som möjligt sätta in separata mätare. När det gäller insamlat matavfall har bland annat utrymmet för ytterligare kärl varit en begränsning och framkomligheten för tömning en annan.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

En översyn av organisationen har påbörjats för att säkerställa att organisationen är rätt för att så effektivt som möjligt säkerställa en god förvaltning avseende såväl resultatkrav som kundnytta.

En ny inventering av stadens totala tillgång på vårdplatser och framtida behov har tagits fram av äldreförvaltningen, SLK och Micasa. Den visar att det totala behovet av nya vårdplatser

ökar först 2033. Det är en förändring från tidigare utredning som pekat på en ökad efterfrågan 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 de 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 servicehusen.

Ur ett stadsövergripande perspektiv fortsätter också den långsiktiga trenden med vikande efterfrågan på servicehus som boendeform. Oavsett om servicehusen blir kvar eller omstruktureras till andra boendeformer kommer stora investeringar att krävas för att svara mot kraven från myndigheter och boende. Under de år då behovet av bostäder för äldre inte är så stort, hyr Micasa Fastigheter ut bostäder till studenter. Efterfrågan på studentbostäder är stor i Stockholmsområdet. Studenterna hyr med avstående från besittningsskydd och kommer att få flytta när behovet av bostäder för äldre förändras.

De kommande åren ger både möjlighet till, och innebär en nödvändighet att, rusta boenden inför den väntade ökningen av antalet äldre. Bolaget har påbörjat och kommer att fortsätta se över standard, disposition och funktionalitet i de fastigheter som idag används för särskilt boende och det kommer att ligga till grund för beslut om vilka byggnader som kan vara gångbara i framtiden. I flera fall kan det bli aktuellt att ersätta slitna fastigheter med nybyggnationer. För Micasa del innebär detta också ett fortsatt nära samarbete med stadsdelsnämnderna för att t ex arbeta för markanvisningar för nybyggnationer, dels i nya exploateringsområden, dels för att vid behov ersätta utjänta lokaler som avvecklas.

Svenska Bostäder, Stockholmshem, Familjebostäder och Micasa Fastigheter har genomfört en förstudie avseende förutsättningarna för ett nytt fastighetssystem. Förstudien visar att såväl verksamhets-, ekonomiska och samordningsvinster kan uppnås för bolagen genom att gå över till ett gemensamt standardsystem. Ett arbete kring gemensam ambitionsnivå avseende samordning av arbetssätt och processer behöver initieras i samråd med Stockholm Stadshus AB.

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster uppgår till 69 mnkr. Resultatet för motsvarande period 2012 var -22 mnkr.

Investeringarna uppgår till 265 mnkr.

Bolaget har fört över fastigheten Kvarnberget 2, Rinkeby till AB Familjebostäder den 1 juni 2013 till bokfört värde.

Årsprognosen

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster beräknas uppgå till -59 mnkr. Detta är under det fastställda resultatkravet om -192 mnkr. Resultatet för 2012 var -135 mnkr.

Resultatet inklusive realisationsvinster beräknas uppgå till -59 mnkr. Det främsta skälet till avvikelserna mot budget är att bolaget erhållit 72 mnkr från Skatteverket för fastighetsskatt avseende fastighetstaxeringarna 2004, 2007 och 2010. Årets kostnad för fastighetsskatt är

som en konsekvens av omtaxeringarna till värdenhet 15 mnkr lägre än budget. Bolaget har även erhållit ränta på dessa pengar med 4 mnkr. De finansiella kostnaderna har varit lägre än budgeterat och skillnaden i räntenivå prognostiseras att kvarstå året ut.

Kostnaderna för reparation och underhåll beräknas uppgå till 340 mnkr (317), varav 283 (256) i planerat underhåll. Dessa kostnader är 26 mnkr lägre än budget och beror till största delen på underhållsdelen i senarelagda investeringsprojekt.

Kostnaden för administration och personalkostnader beräknas bli något högre än budget. Personalkostnaderna beräknas bli lägre än budgeterat men övriga administrativa kostnader något högre än budget. Ett skäl till detta är att antalet föräldralediga är stort och att konsulter är inhyrda som ersättare. Antalet anställda beräknas uppgå till 88 vid årets slut, dock har flera anställda en allmän visstidsanställning.

Omsättningen beräknas uppgå till 1000 mnkr (965), vilket är något över budget på 994 mnkr. Försäljningen av Kvarnberget 2 var budgeterad till att genomföras per årsskiftet men blev framflyttade till 1 juni vilket påverkat intäkterna positivt. Även vidarefakturering till kund har ökat mer än budget.

De totala finansiella kostnaderna beräknas till 189 mnkr (192 mnkr) vilket är 10 mnkr lägre än budget. De finansiella intäkterna beräknas uppgå till 4 mnkr, vilket är 4 mnkr över budget, och avser ränta från Skatteverket på grund av fastighetsskattedomarna.

Investeringarna i ombyggnader beräknas uppgå till 438 mnkr (309), vilket är lägre än budget på 521 mnkr. Totala investeringsbudgeten för året är 525 mnkr. Flera projekt som planerades i budgeten har senarelagts på grund av utredningen om den långsiktiga efterfrågan på vård och omsorgsboende.

Fastigheten Kvarnberget 2, Rinkeby har förts över till AB Familjebostäder den 1 juni 2013 till bokfört värde.

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 beräknas uppgå till 90 mnkr (99 mkr i budget), 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. Prognos 2013 beräknas uppgå till 38,5 mnkr (46,2 mnkr i budget) inflyttning 2013.

Tunet 1 - 107 lägenheter för trygghetsboende färdigställs för inflyttning t.o.m. 2015. Prognos 2013 beräknas uppgå till 30,8 mnkr (38,5 mnkr i budget)

Kastanjen 7 - Ombyggnad till förskola med 11 avdelningar med inflyttning 2013. Prognos 2013 beräknas uppgå till 40 mnkr (35,4 mnkr i budget)

Lektionen 6 - 37 lägenheter färdigställs i Hammarbyhöjdens trygghetsboende för inflyttning 2015. Prognos beräknas uppgå till 24,5 mnkr (29,6 mnkr i budget).

Byholmen 2 - Energibesparande ventilationsombyggnad för 15,8 mnkr i prognos (15,8 mnkr i budget). Ska vara klart 2013.

Väderkvarnen 20 - Stadsdelen avsåg att bygga om till förskola med 2 avdelningar. Ny hyresgäst för förskolan är ej klar så projektet kommer inte att genomföras 2013.
Sörklippan 1 – Ombyggnad till vård och omsorgsboende 44 lägenheter. Prognos 2013 beräknas uppgå till 23,6 mnkr (36,4 mnkr i budget)

Övriga planeringsprojekt under 300 mnkr, som godkänts i styrelse

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. Prognos 2013 beräknas uppgå till 11,2 mnkr (10,7 mnkr i budget).

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

Bolaget har fört över fastigheten Kvarnberget 2, Rinkeby till AB Familjebostäder den 1 juni 2013 till bokfört värde.

Fastigheten Ceremonien 5 i Nockeby, har sålts till Seniorgården. Sedan tidigare finns det ett avtal mellan parterna om försäljning av del av marken tillhörande denna fastighet. Tillträde sker dock efter att detaljplanen har vunnit laga kraft tidigast årsskiftet 2014.

Särskilda uppdrag

Nya Studentbostäder

Student- och ungdomsbostäder - verka för fler billiga bostäder för ungdomar
Antalet studentbostäder som kan erbjudas beror på om stadsdelarna ändrar någon av sina verksamheter och därmed den yta som hyrs. Beroende på var fastigheten är belägen och var i fastigheten den frigjorda ytan finns samt vilka andra verksamheter som finns i fastigheten. Om det är lämpligt byggs den tomställda lokalen/lägenheterna om till studentboende. Under året planerar Micasa Fastigheter att kunna erbjuda 97 nya studentlägenheter. Netto tillskottet blir dock 67 då fastigheten Kvarnberget 2 sålts och den innehöll bland annat 30 studentlägenheter.

Nya bostäder för personer med funktionsnedsättning

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

AB Stockholms hem

Sammanfattning av genomförande av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Ett viktigt bidrag till målen om *en attraktiv stad* är att hålla en hög takt på nyproduktionen av hyresrätter. Under perioden har flera attraktiva bostadsprojekt byggstartats i Norra Djurgårdsstaden, Årstadal och Solberga med sammantaget över 400 lägenheter.

Bolaget fortsätter att utveckla projektportföljen med fokus på goda lägen i innerstaden och närförort. Portföljen visar att ett mycket stort antal bostäder kan påbörjas under åren 2015-2016. För att ytterligare effektivisera projektutvecklingen och förbättra överlämning från idé till projekt har organisationsförändringar och personalförstärkningar gjorts under tertial 2.

En attraktiv stad handlar till stor del också om bolagets arbete för att bidra till långsiktigt hållbar utveckling. Precis som tidigare har minskad klimatpåverkan och större energieffektivitet i den befintliga bebyggelsen varit i fokus. Mest arbete har under året lagts på driftverksamheten och på att få full effekt på de senaste årens stora investeringar i frånluftsvärmepumpar. Prognoserna visar att de högt ställda målen för energianvändningen inte kommer att nås fullt ut vid årsskiftet 2013/2014. Bolaget står dock fast vid planerna på fortsatt minskning de kommande åren.

Energi och miljö är en viktig del av projekteringen av nya bostäder. Flera av de aktuella projekten når målet om 55 kWh/kvm, men i andra projekt är det inte möjligt att klara energimålet inom ramen för investeringskalkylen. Flera nya tekniska lösningar har utprovats i Stockholms shems passivhus i Hökarängen som är Stockholms första bostadshus med certifieringen Guld och som nyligen också fick pris för Certifierad Miljöbyggnad av Sweden Green Building Council.

Grundläggande delar i arbetet för ökad *kvalitet och valfrihet* är att säkerställa en god service till hyresgästerna. Under tertialet har Stockholms shems nya kund- och fastighetsnära organisation kommit på plats fullt ut med nya roller och arbetssätt på distrikten och huvudkontoret. Bakgrunden till förändringarna är en vikande kundnöjdhet och i vårens kundundersökning fanns en hel del positiva tendenser, framför allt när det gäller allmänna kundkontakter. Det fortsatta förändringsarbetet kommer att utgå från vårens genomgång av bolagets kärnprocesser med sikte på vad som skapar värde för hyresgästerna.

Stockholms hem arbetar för att fastighetsförvaltningen ska vara så *kostnadseffektiv* som möjligt för att nå de utökade avkastningskrav som införs 2013-2016. Avsikten är bland annat att den nya organisationen och bolagets nya process för underhåll ska ge bättre möjligheterna att göra väl avvägda prioriteringar och ekonomisk uppföljning. Under året pågår också en översyn av arbetet med budget och uppföljning där resultatansvaret i organisationen blir tydligare på olika nivåer och bolagets controllerfunktion förstärks.

Marknadsläge och verksamhetsförändringar

Marknadsförutsättningarna för hyresrätter i Stockholm är alltså mycket gynnsamma. Enligt prognoserna fortsätter de senaste årens kraftiga befolkningsökning och såväl antalet personer i Bostadsförmedlingens kö som kötiderna ökar. Stockholms hem utvecklar för närvarande sina analyser av efterfrågan på bostadsmarknaden inom framför allt nyproduktionen där bruksvärdena och hyrorna är relativt höga.

Vid sidan av bolagets omorganisation och processutvecklingsarbete har fokus legat på att genomföra omstruktureringsarbetet inom koncernen och hantera förseningarna av processen i samarbete med Familjebostäder och Svenska Bostäder och extern konsult.

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster och engångsposter uppgick till 143 (73) mnkr. Realisationsvinster och engångsposter uppgick till 54 (335) mnkr och resultatet efter finansnetto uppgick således till 197 (408) mnkr.

Omsättningen uppgick till 1 332 (1 252) mnkr. Ökningen berodde huvudsakligen på färdigställd nyproduktion och hyreshöjningar.

Kostnaderna uppgick till 1 076 (1 078) mnkr. Uppvärmningskostnaderna uppgick till 170 (170) mnkr, det vill säga i samma nivå som föregående år. Som en följd av den snörika vintern 2013 ökade kostnaderna för snöröjning under första tertialet 2013 med 10 mnkr. Underhållskostnaderna uppgick till 157 (257) mnkr vilket var i nivå med budget.

Personalkostnaderna uppgick till 147 (148) mnkr. Stimulans för Stockholm fortgår till och med 2013. Detta medför ett utökad behov av personal för genomförandet.

Det finansiella nettot uppgick till -112 (-97) mnkr vilket var i nivå med budget. Bolagets snittränta sjönk från 3,0 procent per 2012-08-31 till 2,8 procent per 2013-08-31.

66 (478) lägenheter försåldes under perioden för ombildning till bostadsrätt, enligt ägarens direktiv. Försäljningarna gav en realisationsvinst om 54 (330) mnkr.

Den totala investeringsvolymen uppgick till 830 (1 359) mnkr, fördelat på nyproduktion 349 (653) mnkr, ombyggnader 374 (309) mnkr, smalhusupprustning 49 (114) mnkr, förvärv av fastighet 55 (279) samt inventarier 3 (2) mnkr.

Del av fastighet såldes för ombildning till bostadsrätt. Vidare förvärvades fastigheter för 55 mnkr.

Årsprognos

Helårsprognosen för 2013 uppgick per augusti månad till 75 mnkr (exklusive realisationsvinster). Det av kommunfullmäktige fastställda resultatkravet uppgick på årsbasis till 75 mnkr exklusive realisationsvinster och engångsposter.

För 2013 framförhandlades en hyreshöjning mellan 0,8 – 2,7 procent. Hyreshöjningen genomfördes från och med den 1 januari. Utfallet av hyresförhandlingarna var sämre än budgeterat varför årsprognosen för hyresintäkter justerats ned.

Den kalla och snörika vintern har medfört att kostnaderna för uppvärmning och snöröjning överstiger vad som budgeterats. Som en följd att detta har prognosen för dessa kostnader justerats upp på årsbasis. Kostnaderna för el bedöms understiga budget, varför elkostnaderna justerats ned på årsbasis.

I samband med den omorganisation som genomfördes per 1 januari 2013 ändrades bolagets konto- och kodplan. Som en följd av detta kommer en bokföringsmässig förskjutning av

bolagets budgeterade underhållskostnader att ske och framöver redovisas under rubriken driftkostnader. Underhållskostnaderna bedöms motsvara de budgeterade för år räknat.

Kostnader för administration bedöms i nivå med budget. Personalkostnaderna bedöms något lägre än budget och antalet anställda vara något färre än föregående år. Finansiella kostnader bedöms motsvara budgeterade siffror.

På årsbasis bedöms investeringsbudgeten vara något lägre än budget. Den ursprungliga budgeten, 1 726 justeras ned till 1 500 mnkr. Orsaken är att ett större projekt har överklagats till Mark- och miljödomstolen samt att det blivit förskjutningar i ombyggnadsprojekt på grund av svårigheter att få hyresgästmedgivanden, vilket är en förutsättning, vid större ombyggnader.

Bolaget arbetar aktivt med att genomföra förvärv av fastigheter i syfte att bygga upp en projektportfölj. Projektportföljen ger möjligheter att utveckla och nyproducera såväl traditionella hyreslägenheter som student- och ungdomsbostäder.

Stora projekt och investeringar

Förslaget till investeringsplan för perioden 2014 - 2018 omfattar till största delen Stockholms shems nyproduktion av bostäder i enlighet med ägardirektiven om att bygga 525 lägenheter per år. Riskerna inom bolagets nyproduktion analyseras årligen på en övergripande nivå i affärsplanen och utgörs framför allt av förseningar till följd av utdragna planprocesser samt höga byggkostnader.

Ett stort antal av genomförandeprojekten är under utbyggnad och ska avslutas under kommande år. Antalet byggstartade bostäder kommer enligt planerna att vara högt under perioden 2014 – 2018. 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. För samtliga projekten är nästa rapporteringstillfälle kommande tertiärrapport.

Projekt och investeringar redovisas i separat bilaga ”Stora projekt och investeringar”.

Övriga projekt

Nytt fastighetssystem

Svenska Bostäder, Stockholms hem, Familjebostäder och Micasa har genomfört en förstudie avseende förutsättningarna för ett nytt fastighetssystem. Förstudien visar att verksamhets-, ekonomiska och samordningsvinster kan uppnås för bolagen genom att gå över till ett gemensamt standardsystem. Ett arbete kring gemensam ambitionsnivå avseende samordning av arbetssätt och processer behöver initieras i samråd med Stockholm Stadshus AB.

Särskilda uppdrag

Stimulans för Stockholm

Satsningen på Stimulans för Stockholm avslutas för Stockholms shems del under 2013. Stimulansen har under femårsperioden 2009-2013 inneburit en satsning på ökad trygghet, energieffektivitet samt standarden i övrigt motsvarande 400 mnkr årligen.

Prognosen i tertial 2 visar på en minskning av energieffektiviseringarna och en ökning av standardhöjande åtgärder med fokus på stambyten och upprustningsåtgärder i framför allt 1950-talsbeståndet samt för ökad trygghet i källarutrymmen och nya låssystem.

Nya studentbostäder

Stockholmshem arbetar med en rad projektidéer för studentbostäder och deltar också i det gemensamma arbetet med en studentbostadsmässa 2017. Projektidéerna utvecklas inom pågående projekt, på egenägd mark, på oexploaterad mark och genom omvandling av oanvända kontorsfastigheter eller samarbeten med andra fastighetsutvecklare.

Planerade projekt

Bottenstocken 11, Gröndal – 70 lgh – Inflytt 2015-2016

Projektidéer

Innerstaden – 140 lgh

Närförort – 60 lgh

Söderort – 1360 lgh

Nya bostäder för personer med funktionsnedsättning

Stockholmshems nyproduktion är överlag anpassad för personer med funktionsnedsättning i enlighet med lagkrav. Särskilda gruppboheter/speciallägenheter ingår för närvarande i projekt i Norra Djurgårdsstaden, Annedal och på Södermalm. Därutöver har bolaget inlett ett samarbete med socialtjänsten kring möjligheter att tillskapa flera bostäder för personer med funktionsnedsättning i det befintliga beståndet. Två möjliga ombyggnadsprojekt i befintligt bestånd provas för närvarande.

Nytt huvudkontor

Stockholmshem har under tertialet inlett arbetet med nytt huvudkontor i Skärholmen i form av ett särskilt utvecklingsprojekt. Målet för höstens arbete är att ta fram och förankra ett starkt koncept som tydligt bidrar till Skärholmens utveckling. Ambitionen är att så tidigt som möjligt locka partners som kan delta i utvecklingsarbetet och ett antal workshops genomförs med olika externa intressenter samt förvaltningar och bolag inom Stockholms stad.

Bostadsförmedlingen i Stockholm AB

Sammanfattning av genomförande av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Bolagets uppgift är att förmedla lägenheter och svara för information till allmänheten om bostadsmarknaden. Bostadsförmedlingen svarar för såväl reguljär bostadsförmedling som förmedling av förturslägenheter inklusive försöks- och träningslägenheter. Verksamhetsplanen för 2013 baseras på ett antal övergripande mål och strategier som har bäring på att utveckla Bostadsförmedlingen som regional marknadsplats för lediga hyresrätter i hela Stockholmregionen.

Bolagets samlade resultat för tertial 2 2013 redovisas i koncernens uppföljningsystem ILS. Av kommunfullmäktige uppställda mål för verksamheten bedöms i huvudsak uppfyllas, med följande kommentarer.

Det löpande arbetet liksom det mer utvecklingsinriktade bedrivs enligt plan. En avstämning per tertial 2 pekar på ett verksamhetsmässigt årsutfall enligt följande.

- Antalet inlämnade lägenheter på årsbasis bedöms, utifrån utfall efter andra tertialet, uppgå till 9 800, d v s en något större volym än vad som bedömdes i tertialrapport 1 (9 500). Prognostiserat årsutfall jämfört budgeterade 10 500 lägenheter sammanhänger med ett lägre inflöde av nyproducerade lägenheter jämfört med de föregående åren.
- Andelen inlämnade lägenheter från privata fastighetsägare bedöms överträffa utfallet för 2012. Prognosen för 2013 pekar på en volym om 3 900 lägenheter jämfört 3 362 år 2012.
- Antalet förtursansökningar bedöms fortsätta minska något jämfört med senare år. Prognosen pekar på ett utfall kring 1 600 för helåret.
- Sammanlagda antalet förmedlade förturs- samt försöks- och träningslägenheter på årsbasis bedöms uppgå till 620 jämfört det målsatta antalet om 670. Därav bedöms antalet förmedlade försöks- och träningslägenheter motsvara målet i budget om 320 lägenheter.
- Antalet förmedlade studentlägenheter bedöms, med hänsyn tagen till hittills inlämnade sådana bostäder, inte nå målnivån 1 000. Prognosen pekar för närvarande på ett utfall kring 825.
- Antalet förmedlade ungdomsbostäder bedöms överstiga målet om 700. Prognosen pekar för närvarande på ett utfall om knappt 800 lägenheter.
- Antalet kunder i bostadskön ligger mycket nära bedömningen i budget 2013 (430 000 kunder vid kommande årsskifte).

Marknadsläge och verksamhetsförutsättningar

Stockholm växer kraftigt vilket märks i en fortsatt tillströmning av kunder till bostadskön. En följd av den allt större efterfrågan i förhållande till utbudet leder till fortsatt långa kötider. Den genomsnittliga kötiden för successionslägenheter uppgick under andra tertialet till 8,2 år. För nyproduktionen var kötiden 10,5 år.

Samtidigt som antalet inlämnade lägenheter ligger något under bedömningarna i budget, har flera nya fastighetsägarsamarbeten med såväl privata som kommunala aktörer etablerats under året. Inflödet av nyproduktion är fortsatt svagare jämfört med de två föregående åren.

Marknadsarbetet fokuserar på att tydliggöra vår regionala roll och därmed vårt erbjudande till fastighetsägare i hela regionen. Såväl de övergripande målen och strategierna som de mer operativa målen och aktiviteterna i planen har till syfte att utveckla bolaget till en än mer professionell och modern aktör på bostadsmarknaden som upplevs som enkel, säker och aktiv. Vi ska fortsätta leverera service med hög kvalitet till såväl fastighetsägare som kunderna i bostadskön.

Utvecklingsarbetet har under året haft starkt fokus på övergången till Volvo IT, det påbörjade arbetet för en utvecklad och än mer kundanpassad och modern webb samt förstärkningar inom funktionen för fastighetsägarrelationer. Övergången till stadens gemensamma IT-lösning genomfördes under maj enligt plan, och utan större verksamhetsstörningar.

Kompetensen i organisationen förstärks med nyrekryteringar inom framför allt marknad och IT. Medelantalet anställda, inräknat visstidsanställda och tjänstlediga, var den sista augusti 75 (75) personer.

Ekonomiskt utfall

Omsättningen, exklusive finansiella intäkter, uppgick till 60 700 tkr (57 500 tkr föregående år) vilket är något lägre än budget. Budgeten för 2013 bygger på 430 000 köande vid årets slut och denna prognos bedöms stämma för helåret. Intäkterna bedöms för helåret bli 1 000 tkr lägre än budget till följd av lägre antal förmedlade lägenheter, samt genomförd avgiftssänkning.

Finansiella intäkter består av ränteintäkter från tillgodohavandet på koncernkontot. Dessa uppgår för första tertiet till 1 300 tkr (1 100 tkr föregående år). Bolaget bedömer att budgeten för helåret hålls.

Inga realisationsvinster eller realisationsförluster har uppstått under årets första månader.

Rörelsekostnaderna uppgick för första tertiet till 52 400 tkr (53 200 tkr föregående år). **IT-kostnader:** Utvecklingstakten för bolagets IT system är fortsatt hög. Pågående projekt avseende ny webb löper enligt plan. Projektets kostnad beräknas dock bli lägre än budgeterat liksom kostnaderna för IT-konsulter. Totalt beräknas kostnaderna för IT-verksamheten understiga budget med 3 000 tkr.

Utfallet på helåret för **personalkostnader** prognosticeras till något över budget liksom **rörliga driftskostnader** (telefoni porto mm). **Kommunikations- och marknadskostnader bedöms** understiga budget medan **lokal- och förvaltningskostnader** beräknas sluta i enlighet med budget.

Resultatet efter finansnetto för andra tertiet uppgår till 9 600 tkr (5 400 tkr föregående år). Prognosen för helåret är ett resultat om 7 100 tkr, jämfört med budgeterade 4 000 tkr.

<i>Tkr</i>	<i>Budget</i>	<i>Utfall tom augusti</i>	<i>Prognos</i>
<i>Intäkter, inkl räntor</i>	<i>94 100</i>	<i>62 000</i>	<i>93 100</i>
<i>Rörelsekostnader</i>	<i>90 100</i>	<i>52 400</i>	<i>86 000</i>
<i>Resultat efter finansnetto</i>	<i>4 000</i>	<i>9 600</i>	<i>7 100</i>

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

SISAB bidrar till genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål och prognostiserar att ett stort antal av indikatorerna i ILS 2013 kommer att uppnås. Nedan följer en sammanställning över några av de viktigaste indikatorerna.

SISAB har ett ambitiöst mål att nå en energieffektivisering på 3 % i jämförelse med föregående år. Den normalårskorrigerade energiförbrukningen minskade under tertiet med 3,6 % men prognosen för helåret antyder att besparing blir så stor som 5,6 %. Energieffektiviseringsarbetet har intensifierats och resultaten är fortsatt goda. Arbetet med skolornas verksamhetstider som påbörjades 2012 har fortsatt. Under 2013 kommer på 120

fastigheter såväl värmesystem som ventilationssystem optimerats. I alla ny- och ombyggnadsprojekt görs även 2013 en analys av möjligheten till energioptimering.

Skadegörelsen mätt som antal incidenter fortsätter under perioden att sjunka. Gällande glaskross och klotter har antalet skadehändelser minskat med 10 %. Målet om en minskning på helåret med minst 3 % kvarstår. Under vintern och början på våren var skadegörelsen lägre än normalt. Under de kraveller som utspelade sig ibland annat Husby och flera i andra av stadens ytterförorter steg skadegörelsen. SISAB tillsatte tidigt en operativ krisgrupp som kontinuerligt följde utvecklingen och anpassade resurserna utifrån behoven. Insatserna bestod i ökad bevakning kring aktuella fastigheter, ökade insatser av bevakningsbolagets ungdomsgrupp samt ökade insatser från Lugna gatan. Därutöver prioriterades även markinsatser som bland annat gick ut på att röja undan brännbart material från fastigheterna. Tack vare SISAB:s insatser och god hjälp från allmänheten kunde så väl glaskross som flera större bränder undvikas. Dessutom hindrades också ett stort antal ungdomar från att utföra olagliga aktiviteter. Kostnader för skadegörelsen fram till och med augusti är 6 mnkr högre än budgeterat, vilket huvudsakligen beror på kravellerna.

Gällande miljöområdet så förväntas de flesta mål att uppnås. Samtliga höga radonhalter följs upp och åtgärdas på ett systematiskt sätt. Vad gäller miljöbränslet i SISAB:s miljöbilar kvarstår problemet att etanolbilarna regelbundet bör tankas med bensin för att undvika motorproblem. En elbil har upphandlats och en resestrategi kommer att arbetas fram. SISAB har under perioden byggt Sveriges första Svanenmärkta förskolan, Temmelburken 2 i Annedal. Svanenmärkningen innebär att byggnaden har nått högt ställda krav gällande energi, innemiljö, material, kemikalier samt byggprocess. Miljömärkningen innebär att SISAB nu ser över bolagets befintliga anvisningar och de egna kraven för en Miljöbyggnad.

Investeringarna är lägre än förväntat under perioden, prognosen är ett investeringsutfall på 772 mnkr. Prognosen är 58 mnkr lägre än budgeten på 830 mnkr. För resultatnivån så prognostiseras ett underskott på 20 mnkr, vilket är identiskt med budget. Resultatet påverkas negativt med 20 mnkr på grund av satsningen på Stimulans för Stockholm.

Sjukfrånvaron har minskat kraftigt från 5,7 % år 2010 till 3,2 % 2013. Detta är den lägsta sjukfrånvaron sedan ILS-mätning påbörjades. Målet om 4 % sjukfrånvaro på helåret kvarstår därmed. Hälsosatsningen fortsätter med bibehållen styrka, bland annat satsas på regelbundna hälsoundersökningar och andra hälsofrämjande aktiviteter.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Enligt Konjunkturinstitutets Konfidensindikator för bygg- och anläggningsverksamhet tycks en konjunkturmässig botten ha inträffat i början på 2013. Indikatorn visar dock fortfarande att byggkonjunkturen är långt under det historiska genomsnittet. Trots att såväl indikatorerna för byggproduktion som sysselsättningen är på en låg nivå bedöms priserna vara oförändrade under kommande månader.

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.

Från och med den 1 januari 2013 har ett nytt hyresramavtal mellan SISAB och Stockholms stad trätt i kraft. En viktig förändring i det nya avtalet är att SISAB:s åtagande för planerat underhåll och reinvesteringar ökar. För detta får SISAB en baskapitalhyra om 400 kr per kvadratmeter. Ramavtalet ökar SISAB:s möjligheter att planera och prioritera underhållsinsatser samt reinvesteringar i befintliga fastigheter. Det nya ramavtalet innebär också att SISAB har tagit över samtliga elabonnemang för hyresgäster som omfattas av ramavtalet. Att elkostnaderna framgent kommer att vara i SISAB:s kontroll innebär att incitamenten för elbesparande åtgärder ökar. Ramavtalet har inneburit att SISAB har tagit över vissa kostnader i pågående projekt exempelvis för ventilation som med det tidigare avtalet skulle ha legat på kunderna. Exempel på sådana kostnadsöverföringar finns i rapport Balanslista projekt på styrelsemötet den 24 september.

SISAB kommer under året kommer att fortsätta arbetet med Framtidens förskola. Framtidens förskola är en standardiserad konceptbyggnad. Idén är att på ett nytänkande sätt genom standardiseringen minska kostnaderna, korta produktionstiderna samt garantera en energieffektiv och miljövänlig byggnad. Den första upphandlingen med fem plus fem konceptförskolor kommer sannolikt behöva kompletteras med ytterligare upphandlingar för att möta det stora intresset och täcka det kommande årens behov. Framtidens förskola är en styrka för SISAB som möjliggör snabbare färdigställande av beställda förskolor. Framtidens förskola förväntas också innebära en kostnadsbesparing.

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Resultatet efter finansnetto för tertial 2 uppgår till 60 mnkr, vilket är 100 mnkr högre än samma period föregående år.

Intäkterna uppgår till 1 328 mnkr, vilket är en ökning med 222 mnkr jämfört med föregående år och en ökning med 39 mnkr jämfört med budgeten. Ökningen jämfört med föregående år beror på att det nya ramavtalet med staden är infört från och med den 1/1 2013 samt på grund av försäkringsintäkter från en brand på Snösätterskolan.

Driftskostnaderna för perioden uppgår till 340 mnkr, vilket är en ökning med 97 mnkr jämfört med föregående år. Kostnadsökningen beror på att SISAB har övertagit kostnaderna för elen i och med det nya ramavtalet.

Ombyggnads- och underhållskostnaderna för perioden uppgår till 293 mnkr, vilket är en ökning med 4 mnkr jämfört med föregående år.

Avskrivningarna uppgår till 307 mnkr, vilket är en ökning med 18 mnkr jämfört med samma period 2012. Nedskrivningarna uppgår till 0 mnkr vilket är samma som 2012. Reaförlusterna uppgår till 1 mnkr vilket är en minskning med 7 mnkr jämfört med 2012.

Administrationskostnaderna uppgår till 119 mnkr, vilket är en ökning med 11 mnkr jämfört med föregående år. Totalt antal anställda under perioden var 171, en ökning med 10 anställda jämfört med föregående år. Ökningen av antalet anställda beror på den höga investeringsnivån samt på grund av det ytterligare ansvar som ramavtalet innebär.

De finansiella nettokostnaderna uppgår till 142 mnkr, vilket är en minskning med 6 mnkr jämfört med föregående år. De lägre räntekostnaderna beror främst på lägre räntesats än föregående år.

Investeringarna uppgår till 442 mnkr, vilket är en minskning med 51 mnkr jämfört med samma period föregående år. Investeringsnivån är lägre än förväntat under perioden vilket främst beror på förskjutningar av projekt.

Årsprognosen

Det prognostiserade helårsresultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster uppgår till -20 mnkr. Inklusiva realisationsvinster uppgår resultatet till -13 mnkr. Resultatet påverkas negativt av satsning på Stimulans för Stockholm med 20 mnkr. Resultatet är en förbättring jämfört med 2012 inklusive reavinster/reaförluster med 87 mnkr och exklusive reavinster/reaförluster med 73 mnkr. Resultatförbättringen beror på minskade satsningar inom Stimulans för Stockholm.

Intäkterna beräknas uppgå till 1 997 mnkr, vilket är en ökning med 280 mnkr jämfört med föregående år. Vilket beror på det nya ramavtalet med staden. Jämfört med budget är det en ökning med 64 mnkr. Ökningen jämfört med budget beror dels på att de beställda verksamhetsanpassningarna är fler än förväntat dels på försäkringsintäkter från en brand på Snösätraskolan.

Driftskostnaderna uppgår till 522 mnkr, vilket är en minskning med 5 mnkr jämfört med budget, samt en ökning med 130 mnkr jämfört med 2012. Ökningen jämfört med 2012 beror på att det nya ramavtalet innebär att SISAB har tagit över kostnaderna för elen.

Ombyggnads- och underhållskostnaderna uppgår till 519 mnkr, vilket är en ökning med 63 mnkr jämfört med budget, och en ökning med 3 mnkr jämfört med 2012. Ökningen jämfört med budget beror på att de beställda verksamhetsanpassningarna är fler än förväntat.

Avskrivningarna uppgår till 467 mnkr, vilket är en ökning med 13 mnkr jämfört med budget, och en ökning med 30 mnkr jämfört med 2012. Nedskrivningarna uppgår till 0 mnkr vilket är en minskning med 25 mnkr jämfört med 2012.

Administrationskostnaderna uppgår till 194 mnkr, vilket är identiskt med budgeten och en ökning med 20 mnkr jämfört med 2012. På grund av den höga investeringsnivån samt på grund av det ytterligare ansvar som ramavtalet innebär beräknas det totala antalet anställda under året stiga till 171. Det är en ökning med 6 anställda jämfört med helåret 2012.

De finansiella nettokostnaderna uppgår till 215 mnkr, vilket är en minskning mot budget med 10 mnkr och en minskning med 6 mnkr jämfört med 2012. De lägre räntekostnaderna beror främst på lägre räntesats men även på en lägre investeringsnivå än beräknat.

Investeringarna uppgår till 772 mnkr, vilket är 58 mnkr lägre än budget men en ökning med 57 mnkr jämfört med 2012. Investeringsnivån är lägre än förväntat under perioden vilket beror på förseningar i projekt.

SISAB avser att sälja fastigheten Ungbrodern 21 under 2013. Byggnaden har tidigare huserat en öppen förskola samt ungdomsgård. Huset som är i 2 plan samt källare uppfyller inte myndighetskraven för förskola. Stadsdelsnämnden har inte längre behov av lokalerna och stadsledningskontoret har gjort bedömningen att fastigheten saknar strategisk betydelse. Fastigheten säljs således på den öppna marknaden. Tillträde för den nya ägaren är den 1/12 2013. Reavinsten bedöms bli 7 mnkr.

SISAB avser att förvärva en fastighet Villa Ekbacken i Norra Djurgårdsstaden. I prognos 1 bedömdes förvärvet genomföras under 2013 men nu bedöms förvärvet genomföras under 2014.

Stimulans för Stockholm

För 2013 budgeterades 20 mnkr till Stimulans för Stockholm. Av dessa prognostiseras 17,5 mnkr gå till renovering av toaletter och 2,5 mnkr till renoveringar av duschar. Utfallet till och med den siste augusti är 9 mnkr.

Underhållsinsatserna som SISAB utför inom ramen för Stimulans för Stockholm är spridda över Stockholm. I övrigt har insatserna prioriterats där behoven är störst och har fördelats över staden enligt kartan i bilaga 6.

Toalettrenovering 17,5 mnkr

Toaletter är en grundläggande funktion för alla skolfastigheter. Alla elever ska kunna uppsöka en fräsch toalett utan att känna obehag. Samtidigt är skoltoaletter utsatta för ett stort slitage och därför i behov av upprustning. Under 2011 satsades extra på renoveringen av toaletter, under 2012 fortsatte satsningen i mindre skala. Under 2013 genomförs igen en större satsning på renovering av toaletter.

I budgeten planerade för 300 toaletter och i prognos 1 justerades detta till 390 toaletter. Sedan dessa har renoveringarna visat sig mindre lämpliga på tre skolor. Denna bedömning har gjorts utifrån dels att vissa toaletter har bedömt vara i gott skick och i något fall på grund av det på skolan planeras för annan ombyggnation som gör renoveringen olämplig. I prognos 2 bedöms c:a 360 toaletter renoveras.

För att få till en enklare intern process och för att få ner styckkostnaden så har samtliga toalettrenoveringar upphandlas som ett sammanhållet projekt. Respektive renovering är därmed i grunden den samma och består av en rivningsinsats samt en uppbyggnad.

Rivning

Befintliga ledningsrör för kall- och varmvatten, tvättställ, WC-stolar samt inredning demonteras och lämnas till återvinning. Befintligt kakel, klinker och plast/linoleum mattor rivs och ytor rensas från kvarvarande fix, bruksprodukter och tätskikt. Kvarvarande matt/asfaltslim slipas eller fräses bort och eventuell asbest saneras och lämnas till deponi. Befintliga elledningar och belysningsarmaturer demonteras och återvinns.

Uppbyggnad

Golvytan justeras med spackelavjämning för att uppnå ett jämnt underlag före golvläggning. Golvbeläggningen består av klinker eller plastmatta. Så kallade utsatta toaletter med stort slitage förses med klinker. Övriga toaletter läggs med plastmatta. Samtliga toaletter förses med nya tvättställ, nya WC-stolar och nya kall- och varmvatten ledningar. Samtliga toaletter förses också med nya blandaren av vattenbesparande impulsmodell.

Ytan runt tvättstället kaklas och spegeln fälls in. Bakom WC-stolen målas väggen i annan kulör. Förrummen till toaletterna får nya tvättställ och väggen bakom kaklas i samma nyans som bakom toaletterna. Dörrarna målas eller lackas. Samtliga toaletter får frånvarostyrd belysning för att spara el.

Duschreovering 2,5 mnkr

I duschrum demonteras alla befintliga ledningar samt duschanordningar. Befintliga golv och väggbeläggningar rivs. Samtliga väggar och golv får nya tätskikt. Golven beläggs med klinkers med fall mot nya golvbrunnar. Väggarna beläggs med nytt kakel och nya duschanordningar installeras. Dessutom förses duschrummen med ett nytt hygien tak samt frånvarostyrd belysning. Prognosen är att fem duschrum kommer att reoveras på tre olika skolor.

Stockholm Vatten AB

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

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

Bolagets indikatorer visar ej på avvikelser för inriktningsmålet. Vårt viktigaste mål - *Reningsresultat för avloppsreningen* – uppnås. Målet för biogasproduktionen förväntas uppnås, liksom andelen förnyelsebart bränsle i bolagets fordonsflotta.

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 uppnås.

Sjukfrånvaron ligger under årsmålet både vad gäller utfall per tertial 2 och prognos för helår 2013.

3. Stadens verksamhet ska vara kostnadseffektiv

Resultat för 2013 beräknas i prognos 2 överensstämma med budget och överstiger ägarens resultatkrav. Prognostiserad investeringsvolym underskrider budget beroende på förseningar i projekten. Andelen administrativa och indirekta kostnader bedöms i prognos 1 vara oförändrad jämfört med budget, medan medeltalet årsarbetare (inklusive sommarvikarier, tillfälligt anställda etc.) antas understiga budget.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

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

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

Vid styrelsemötet i september fattades ett inriktningsbeslut avseende Västerorts framtida avloppsrening. Utifrån presenterad utredning fattade styrelsen beslut om att inom investeringsramen 5,4 Mdr det fortsatta arbetet inriktas på att finna en lösning för Västerorts framtida avloppsrening vid en nedläggning av Bromma reningsverk genom att avloppsvattnet från Bromma och den del av Stockholm som är ansluten till SYVAB leds till Henriksdal, samt att Henriksdals reningsverk utöver anpassningen till ökade flöden byggs om för att klara högre reningsgrad än i dag med hjälp av s.k. biomembranteknik. Som ett led i det arbetet beslutade styrelsen uppdra till VD att ta fram ekonomiskt underlag och vidta de övriga åtgärder som är nödvändiga för att styrelsen skall kunna besluta om ett genomförande av projektet under våren 2014. VD får inom ramen för uppdraget disponera 75 miljoner kronor.

Ärendet bereds nu för inriktningsbeslut i kommunfullmäktige innan årsskiftet 2013/2014. Ett genomförandebeslut i kommunfullmäktiges kan bli aktuellt tidigast våren 2014.

Det finns ett behov av att förstärka organisationen och utveckla metoder och verktyg inom avdelning Investering, vilket också bolagets revisorer påpekat. Den satsning som nu görs innebär dels personella resursförstärkningar, dels förbättrade system för planering, styrning och uppföljning. Vi har sett vissa svårigheter både vad gäller att rekrytera nya medarbetare med rätt kompetens och erfarenhet och att utveckla effektiva verktyg, främst systemstöd, och metoder. Viss resursförstärkning har skett och ytterligare rekrytering pågår. Arbetet med att förbättra systemstöd och metodik har pågått under hela året och fortsätter under hösten 2013, bland andra aktiviteter kan nämnas en riktad utbildningsinsats med start i september. Fullt bemannad organisation med förbättrade metoder och verktyg beräknas vara implementerat fullt ut vid årsskiftet 2013/2014.

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

MSEK	2013 Utfall jan-aug	2013 Budget jan-aug	2013 Budget	2013 Prognos 2	2012 Utfall
Externa intäkter	819,1	826,2	1245,2	1251,2	1258,8
Aktiverat arbete	31,1	36,6	55,0	55,0	49,0
Externa kostnader	-535,1	-543,7	-828,4	-847,2	-845,2
Rörelseresultat före avskrivningar och finansnetto	315,0	319,1	471,8	459,0	462,7
Avskrivningar	-176,2	-177,0	-265,4	-264,9	-252,3
Finansnetto	-124,6	-131,7	-197,6	-185,9	-192,0
Resultat efter finansnetto	14,2	10,5	8,7	8,3	18,4
<i>Jämförelsestörande poster:</i>					
Återbetalning energiskatt					27,2
GS-IT					-4,5
Resultat före skatt	14,2	10,5	8,7	8,3	41,0

Tertialbokslut

Resultat efter finansnetto för tertial 2 2013 uppgår till 14,2 mnkr jämfört med budgeterade 10,5 mnkr.

Rörelsens intäkter understiger budget med 7,1 mnkr och förändringen är hänförligt till VA-intäkter Stockholm och Huddinge.

Aktiverat arbete för egen räkning underskrider budget med 5,5 mnkr och beror dels på lägre aktivitet under sommarmånaderna, dels på minskad investeringsvolym jämför med budget.

Externa kostnader understiger budget med 8,6 mnkr och beror främst på tidsmässiga förskjutningar i förhållande till periodiseringen i budgeten.

Avskrivningskostnaden är i nivå med budget.

Räntekostnaderna minskar i förhållande till budget beroende på minskad upplåning och lägre faktisk ränta än vad som antogs i budgeten.

Årsprognosen***Resultat***

Prognos 2 för 2013 visar ett resultat efter finansnetto om 8,3 mnkr vilket ska jämföras med budgeterat resultat om 8,7 mnkr och Stockholms Stadshus AB:s resultatkrav uppgående till - 8,0 mnkr.

2012 uppgick resultat efter finansnetto, exklusive jämförelsestörande poster, till 18,3 mnkr. Resultat inklusive jämförelsestörande poster uppgick till 41,0 mnkr.

Kostnader

Koncernens externa rörelsekostnader, exklusive avskrivningar, beräknas uppgå till 847,2 mnkr vilket är 18,8 mnkr högre än budget.

Som redovisades i prognos 1 för 2013 förklaras avvikelsen främst av ett fåtal poster som avviker väsentligt mot budget:

- Kostnaderna för omhändertagandet av slam från avloppsreningsverken ökar jämfört med budget beroende på svårigheter att finna någon entreprenör som är intresserad och kapabel att ta hand om slammet. Den entreprenör som tidigare tagit hand om slammet från Bromma reningsverk, Veolia, har upphört med verksamheten i Sverige och Stockholm Vatten genomförde därför en ny upphandling. Vid denna upphandling erhöll bolaget inga anbud och tvingades därmed till en kortsiktig lösning genom direktupphandling. Vi har nu ett avtal som sträcker sig fram till årets slut och kostnaden beräknas överstiga budget med 4,4 mnkr. Fortsatta diskussioner förs med entreprenörer för att hitta en mer långsiktig och hållbar lösning, dock tyder allt på att priset kommer att stiga avsevärt på grund av pågående nationella diskussioner kring slamfrågan.
- Bolaget satsar 4,4 mnkr i extra resurser under 2013 för att förbättra styrningen av investeringsverksamheten och projektarbetet (se ovan).
- Kostnaderna för skadestånd beräknas öka med 3,0 mnkr jämfört med budget beroende på fortsatt stort inflöde av skadeståndsanmälningar hänförliga till skyfallen sommaren 2011.
- Som ett led i arbetet med att effektivisera de interna processerna har avdelningen för intern service omorganiserats. I samband med detta har fyra medarbetare erbjudits avgångspension. För bolaget innebär det en kostnad om 0,9 mnkr.

I augusti 2013 informerades Stockholm Vatten om en tilläggsdebiteras om ca 3,5 mnkr avseende slutlig beräkning för pensionsförmån för en medarbetare. Denna tillkommande kostnad var inte känd vid upprättandet av budget eller prognos 1 för 2013 och kommer att faktureras från S:t Erik Livförsäkring AB i december 2013.

2012 uppgick de externa kostnaderna till 845,2 mnkr, exklusive jämförelsestörande poster.

Avskrivningarna beräknas i prognos 2 2013 till 264,9 mnkr, vilket är en minskning med 0,5 mnkr jämfört med budget. Jämfört med 2012 bedöms avskrivningskostnaden öka med 12,6 mnkr.

Andelen administrativa och indirekta kostnader bedöms i prognos 2 vara oförändrad jämfört med budget.

Medeltalet årsarbetare (inklusive sommarvikarier, tillfälligt anställda etc.) under året antas i prognos 2 uppgå till 394, jämfört med budgeterade 404. Minskningen är främst hänförlig till tidsmässiga förskjutningar i rekryteringar.

Intäkter

Koncernens externa intäkter bedöms i prognos 2 2013 uppgå till 1.251,2 mnkr vilket är 6,0 mnkr högre än budget och ökningen avser främst intäkter från försäljning av vatten till grannkommunerna och övriga rörelseintäkter. VA-avgifter från Stockholm och Huddinge har hittills under året visat ett lägre utfall än budgeterat. Det finns risk för att dessa intäkter inte kommer att nå upp till budgeterade årsintäkter. Beroende på den osäkerhet som finns, bland annat beroende på den normala "eftersläpningen" har dock budgeterat värde lämnats oförändrat i prognos 2 för 2013, men vi vill påtala att det kan bli en negativ avvikelse på helårsbasis.

För övriga intäktsposter antas endast mindre avvikelser mot budget.

2012 uppgick intäkterna till 1.258,8 mnkr.

För Aktiverat arbete för egen räkning bedöms utfallet i prognos 2 till 55,0 mnkr vilket är i nivå med budget. 2012 uppgick Aktiverat arbete till 49,0 mnkr.

Finansiella kostnader och intäkter

Finansiellt netto beräknas i prognos 2 uppgå till -185,9 mnkr vilket är 11,7 mnkr lägre än budget. Minskningen beror dels på minskad upplåning, dels på ändrade ränteantaganden från stadens enhet för finansstrategi. 2012 uppgick finansnetto till -192,0 mnkr.

Slutsatser

Prognos 2 för 2013 visar att Stockholm Vattenkoncernens resultat efter finansnetto motsvarar budget. I det prognostiserade resultatet inryms då de tillkommande kostnaderna för slamomhändertagande, förbättrad styrning av investeringar och projekt, skadestånd och avgångspensioner.

Årets beräknade överskott avses att tillföras den obeskattade reserven. Med denna avsättning, tillsammans med ingående balanserade medel, bedöms reserven vara tillräcklig för att möta de närmaste årens förväntade underskott.

Stora projekt och investeringar

Den totala investeringsutgiften för koncernen beräknas i prognos 2 till 570,1 mnkr vilket är 124,6 mnkr lägre än budget.

Organisatoriskt fördelar sig investeringarna i prognos 1 enligt följande:

MSEK	2013 Budget	2013 Prognos 2	2012 Utfall
Vattenverk	57,8	124,9	43,0
Ledningsnät - befintligt nät	181,8	150,0	120,4
Ledningsnät - exploateringsområden	256,3	157,2	268,3
Avloppsreningsverk	166,3	107,5	98,3
Övriga investeringar	32,5	30,5	20,1
Investeringar VA-uppdrag			18,0
Totalt	694,7	570,1	568,1

- Prognostiserade investeringar inom **vattenreningsverken** ökar med 67,1 mnkr jämfört med budget och här är den största förändringen hänförlig till köpet av Vällinge, en affär som planerades ske redan 2012 men som genomfördes först 2013.
- För investeringar i **befintligt ledningsnät** har två stora projekt förskjutits tidsmässigt:
 - CBI – Högdalen: Projektet är fortsatt stoppat av Arbetsmiljöverket på grund av att befintlig metod inte är godkänd av arbetsmiljöskalet. Budget uppgick till 17,0 mnkr, prognosen är noll för 2013.
 - Storstretsvägen Solhem: Förskjuten tidplan på grund av att den geotekniska utredningen var mer omfattande än vad vi först bedömde. Budgeterad till 9,0 mnkr, prognos 2013 1,0 mnkr.
 - Dessutom finns ett antal små och medelstora projekt som av olika skäl försenats eller ändrats innehållsmässigt.
- För investeringar i **exploateringsområden** är bolagets rådighet begränsad, för denna typ av investeringar är det andra aktörer som beslutar om omfattning och tidpunkt för genomförandet och färdigställandet. Bland de större förändringarna jämfört med budget kan nämnas:
 - Förbifart Stockholm: Förseningar i Trafikverkets tidplan (budget 35,0 mnkr, prognos 4,0 mnkr)
 - Kista Science City: Förseningar i tidplan (budget 20,0 mnkr, prognos 4,0 mnkr)
 - Albysjön: Försenad vägplan av Södertörnsleden har lett till förseningar av projektet (budget 35,0 mnkr, prognos 4,5 mnkr)
 - Gladö Kvarn: stort exploateringsprojekt i Huddinge där tidplanen är något förskjuten (budget 23,0 mnkr, prognos 3,0 mnkr)
- För **avloppsreningsverken** beror minskningen på avbrutna eller senarelagda projekt med anledning av planeringen av Västerorts framtida avloppsrening.

Bolagets övriga investeringar utgörs av en stor mängd mindre projekt, detta gäller både nyinvesteringar och ersättningsinvesteringar. Investeringsbudgeten är en rambudget för koncernens totala investeringsvolym under räkenskapsåret. Inom totalramen för respektive år sker löpande omprioriteringar mellan de organisatoriska enheterna och mellan projekten.

2012 uppgick investeringarna till 568,1 mnkr.

Projekt över 50 mnkr som beslutats av styrelsen

Gladö kvarn är ett befintligt fritidshusområde i södra Huddinge där andelen permanent boende ständigt blir fler. I dagsläget pågår ett detaljplanearbete för att ge förutsättningar för att bygga om och ut gatanätet och ett nytt ledningsnät. Under perioden 2013 – 2018 beräknas 560 nya fastigheter införas i Stockholm Vattens verksamhetsområde. För att möjliggöra en byggnation måste ledningar för såväl vatten som spillvatten dras fram till området. Det totala kostnaden för byggnationen bedöms bli 220 mnkr och med byggstart sommaren 2014.

Byggnationen av Förbifart Stockholm innebär att ett flertal ledningar måste flyttas. En stor del av kostnaden härrör till omläggning av befintliga huvudvattenledningar, främst i Kungens kurva där två huvudvattenledningar berörs på en sträckning av ca 1400 m. Ytterligare omläggningar på huvudvattenledningsnätet kommer att ske i vid byggnationen av trafikplats Vinsta vid Bergslagsvägen. Utöver dessa kommer även självfallsledningsnätet att påverkas vid ett antal punkter. Investeringen bedöms uppgå till 140 mnkr varav 35,0 mnkr 2013.

Under 2013 har omlägningsarbetena inom projekt Slussen inletts. Inom pågående entreprenad flyttas befintliga ledningar för att möjliggöra arbeten med nya Slussens huvudsakliga anläggning. Utöver redan budgeterade arbeten har även angränsande delprojekt påbörjats. Stockholm Vatten har ej rådighet över tidpunkt eller omfattning för dessa projektet eftersom Stadens tidplan styrs av de beslut och domar som inväntas, varför de är utelämnade från denna kalkyl. Kostnad för arbeten utförda under perioden 2013 – 2017 väntas dock totalt uppgå till flertalet hundra miljoner kr. I dagsläget beräknas investeringen för Stockholm Vattens del av de förberedande omlägningsarbetena uppgå till ca 50 mnkr.

För att säkra försörjningen av vattenleveransen och möjliggöra underhåll av befintlig ledning görs Ledningsdubbling vid Albysjön. Totalt kostnad 150 mnkr och byggstart beräknas Hösten 2014.

Kista är ett expansivt område. Under de kommande åren vill staden förtäta stadsdelen med ytterligare bostäder och kontor för att möta marknadens behov. Stockholm Vatten har i studier sett att det lokala dagvattennätet inte kommer att kunna ta emot de mängder som förtätningen kommer att generera. För att hantera den nya bebyggelsen planeras därför en ny ca 1 km lång tunnel från den befintliga Järva dagvattentunnel genom Kista. Detaljprojektering pågår. Utförandet bedöms kunna startas våren 2014 och arbetena bedöms vara klara under år 2016. Kostnaderna för Stockholm Vatten beräknas totalt till ca 120 mnkr varav 4,0 mnkr under år 2013.

Projekt och investeringar över 300 mnkr redovisas i separat bilaga ”Stora projekt och investeringar”.

Stockholms Hamn AB

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Marknadsutveckling

Sjöfarten

Totalt reste 6 632 770 passagerare perioden januari – juli 2013 jämfört med 6 778 489 under 2012 via Stockholms Hamnar. En minskning med -2 procent. Flera av rederierna hade planerade varvsuppehåll i januari i år, vilket medförde färre turer till och från Stockholms Hamnar med lägre passagerare antal som resultat. Ånedinlinjen upphörde också med sin trafik i mitten av juni. Utfallet de första 7 månaderna och resterande bokningar för säsongen 2013 visar att det kommer bli 276 kryssningsanlöp till Stockholms Hamnar. Detta liknar utfallet 2012 då antalet kryssningsanlöp landade på 275.

Under 2013 beräknas den hanterade godsvolymen vara oförändrad jämfört med 2012.

Per 2013-02-15 tog Gotlands stuveri över stuveriverksamheten för Destination Gotlands trafik i Nynäshamn. För 2013 innebär det minskade hanteringsintäkter med 14 Mnkr. Det är 5 personer från Nynäshamns Hamn AB som anställts i Gotlands stuveri.

Fastigheter

Lokalmarknadsläget i Stockholm kan karakteriseras som avvaktande. Den befarade hyresnedgången för kontor i början av året har hittills uteblivit. Den relativt låga aktiviteten på nyuthyrningen visar dock på viss försiktighet bland aktörerna. En indikator på detta är SEB, som valde att inte samla sin verksamhet till en ny byggnad i Frihamnen, utan valde att effektivisera inom sitt nuvarande lokalbestånd. Det kommer inte heller ut några stora nya ytor i centrala Stockholm under det närmaste året. Man kan säga att marknaden därför hålls uppe av de relativt låga vakanserna trots försiktigheten på hyresgästsidan. Antalet konkurser ökade i början på året jämfört med 2012 för att sedan minska under sommaren.

Fortsatt låga vakanser i beståndet

Prognosen för vakansgraden för hamnens bestånd per 2013-12-31 var 2,5 procent i budgeten för 2013. Vi bedömer att 1,5 procent kan vara mer rimligt i denna prognos, d.v.s. att nuvarande låga vakansgrad står sig året ut. De tidigare stora vakanta lokalerna från 2012 har hyrts ut genom projektuthyrning och produktion av dessa pågår med inflyttning under 2013/2014. Den sista augusti 2013 var vakansen 1,5 procent i Stockholms hamnars bestånd.

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Rörelsens intäkter

Koncernen Stockholms Hamnars omsättning under årets åtta första månader uppgick till 495,9 mnkr. Jämfört med föregående år (483,3 mnkr) är det en ökning med 12,6 Mnkr. Det är främst hyresintäkterna som ökar.

Rörelsens kostnader

Rörelsens kostnader per augusti 2013 uppgick till 355,9 Mnkr (359,6 Mnkr). Det är ingen större skillnad mot föregående år.

Underhållsarbetet släpar, de ligger hela 20 Mnkr efter budget. Merparten av tappet fångas upp under hösten. De senaste årens ökande investeringstakt syns allt mer i ökade avskrivningar.

Resultat efter finansnetto

Resultatet efter finansnetto uppgick till 120,6 Mnkr (103,8 Mnkr) efter årets första åtta månader.

Projekt och investeringar

De totala bruttoinvesteringarna i byggnader, anläggningar och inventarier uppgick under perioden till 274 Mnkr (90,3 Mnkr). Bland de största investeringsutgifterna finns Värtapiren, förlängning av kaj 3 i Frihamnen samt arbeten runt Vikingterminalen.

Finansiering och kassaflöde

Nettouplåningen uppgick vid augusti 2013 till 1 095 Mnkr, att jämföra med ingående balans 1 januari om 897 Mnkr. Det är en ökning med 198 Tkr sedan årsskiftet. Den genomsnittliga räntan på den totala skuldportföljen uppgick till 2,78 procent för perioden, vilket kan jämföras med 2,96 procent motsvarande period 2012.

Personal

Medelantalet anställda i koncernen uppgick under perioden till 144 (150).

Årsprognosen

Totalt beräknas koncernens omsättning enligt prognos 2 uppgå till 715,5 Mnkr, vilket är 6,3 Mnkr lägre än budget men 12,0 Mnkr mer än omsättningen för 2012.

På intäktssidan slår främst de minskade stuveriintäkterna i Nynäshamn. Per 2013-02-15 tog Gotlands stuveri över stuveriverksamheten för Destination Gotlands trafik i Nynäshamn. För 2013 innebär det minskade hanteringsintäkter på 14 Mnkr. Gotlands stuveri tog över 5 personer från Nynäshamns Hamn AB. För Containerverksamheten ökar hanteringsintäkterna med 4 Mnkr. Med ytterligare några mindre avvikelser summerar det till 11 Mnkr i minskade hanterings och stuveriintäkter.

Intäkterna från hamnavgifter minskar marginellt, främst till följd av minskade passagerarintäkter. Det är fortsatt trafiken på Polen och Finland som minskar. Totalt är det en minskning med 1 procent jämfört med budget och 0,2 procent jämfört med 2012. Även intäkterna från olja och torrbulk minskar jämfört med budget, medan containergodset (i ton) istället väntas öka. Antalet TEUS väntas uppgå till 47 000 istället för 50 000 i budgeten och 36 000 i utfallet för 2012.

Antalet passagerare väntas minska jämfört med budget och beräknas uppgå till 12,0 miljoner. I dessa siffror ingår även Kryssningssidan som visar på en ökning mot föregående år med nästan 3 procent. För helåret är det bokad 276 anlöp jämfört med 275 i utfallet för 2012. Antalet kryssningspassagerare uppgår till 871 000, vilket är 23 000 fler än föregående år (848 000).

Vakansgraden inom fastighetsverksamheten fortsätter att minska. Vid årets slut beräknas vakansgraden uppgå till 1,5 procent jämfört med 1,6 procent vid årsskiftet 2012/2013. Totalt ökar intäkterna från hyror och arrenden med drygt 1 procent jämfört med budget och 8 procent jämfört med 2012.

Resultatet efter finansiella poster är beräknat till 88 Mnkr. Det är drygt 4 Mnkr bättre än budget. Främst på grund av Stockholms Hamnars stora hamnutvecklingsprojekt kommer det planerade underhållet för de närmaste åren ligga på en lägre nivå än det gjort de senaste åren. Prognosen pekar på ytterligare en minskning jämfört med budget. Det är en minskning med nästan 16 Mnkr jämfört med förra årets utfall. Driftkostnaderna följer budget. Det är inga större förändringar i dess sammansättning jämfört med budget. Det är något högre kostnad för snöhanteringen men lägre kostnader för externa konsulter. Prognosen pekar mot totala driftkostnader om 258 Mnkr. Personalkostnaderna beräknas minska jämfört med budget med 9 Mnkr. Största delen beror på förändringen i stuveriverksamheten i Nynäshamn, - 8 Mnkr. I övrigt finns det fortsatt personalvakanser som summerar till ungefär - 1 Mnkr.

Underhållskostnaderna enligt fastställd underhållsplan minskar marginellt med 1,6 Mnkr jämfört med budget.

På investeringssidan är det stora förändringar, vilket också påverkar avskrivningarna. Det är därför också svårt att budgetera avskrivningarna. De prognostiserade avskrivningarna är 122 Mnkr vilket är 4 Mnkr över budget. Det är något fler projekt som aktiverats än beräknat och i något fall sker aktiveringen tidigare än beräknat.

De totala investeringarna uppgår till 495 Mnkr att jämföra med budgetens planerade investeringsnivå på 726 Mnkr. Merparten av minskningen mot budget, 231 Mnkr, beror på den utdragna processen i Mark- och miljödomstolen för projekt Stockholm-Norvik. För ombyggnad av hamnplan i Nynäshamn sker en förskjutning över årsskiftet Under 2013 sker ombyggnation för 3 Mnkr istället för budgeterade 25 Mnkr. En budgeterad investering i terminaltruckar (reachstackers) i Containerterminalen kommer istället ske i form av hyra. I övrigt är det följande projekt som tillkommer eller ökar jämfört med budget, hyresgäst Anpassning PrimeWine Magasin 3 med 5,5 Mnkr, Förlängning kaj 3 med 15 Mnkr, Vikingterminalen 7 Mnkr, Utvecklingsprojekt Frihamnspiren 26 Mnkr, ökade kostnader på Strömkajen beroende på sopsugsanläggning med 23 Mnkr och en investering i fläktrum och hissar i Magasin 3 för 17 Mnkr, hyresgäst Anpassning Magasin 6 med 8 Mnkr och åt Fotografiska med 9 Mnkr, Waxholmsbolagets terminal 7 Mnkr.

Främst på grund av en lägre investeringsnivå är utestående skuld lägre än budget. Prognostiserad checkräkningsskuld per 31/12 är 1 296 Mnkr, att jämföra med budgeten på 1 524 Mnkr och utfallet för 2012 på 897 Mnkr. Detta påverkar också upplåningskostnaden positivt.

Medelantalet anställda i koncernen beräknas uppgå till 140 (151) personer för 2013.

AB Stokab

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges mål/åtaganden

Stokab har i ILS 2013 definierat ett antal mål i linje med Stockholm stads övergripande inriktningsmål. Mål och åtagande som rapporterats i budgeten kommer att genomföras i huvudsak enligt plan.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Marknaden utvecklas positivt och samtliga kundsegment uppvisar en hög efterfrågan på Stokabs fiberförbindelser. Efterfrågan förklaras av hushållens och företagens ökade behov av nya och mer bandbreddskrävande tjänster.

Fördjupade kommentarer och analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertial 2

Resultat efter finansnetto uppgår till 128 mnkr, vilket är 12 mnkr högre än budgeterat och 1 mnkr lägre än föregående år.

Rörelsens totala omsättning uppgår till 475 mnkr, vilket är 12 mnkr högre än budget och 22 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av hög ordergång. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av att hyresintäkter från affärer som avslutades under 2012 får full intäktseffekt under 2013.

Rörelsens kostnader uppgår till 328 mnkr, vilket är 5 mnkr högre än budget och 26 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot budget och föregående år förklaras bland annat av fortsatt expansion av nätet.

Finansnettot uppgår till -19 mnkr, vilket är 5 mnkr lägre än budget och 3 mnkr lägre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av lägre upplåningsbehov. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av lägre låneränta och lägre upplåningsbehov.

Investeringarna uppgår till 112 mnkr, vilket är 3 mnkr lägre än budget och 121 mnkr lägre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av periodiseringseffekter i budgeten. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av att fortsatt fiberutbyggnad till flerfamiljsfastigheter avslutades vid årsskiftet.

Prognos

Resultat efter finansnetto uppgår till 173 mnkr vilket är 3 mnkr högre än budget och 1 mnkr lägre än föregående år.

Rörelsens totala omsättning uppgår till 712 mnkr vilket är 14 mnkr högre än budget och 20 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av hög ordergång. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av att hyresintäkter från affärer som avslutades under 2012 får full intäktseffekt under 2013.

Rörelsens kostnader uppgår till 508 mnkr vilket är 15 mnkr högre än budget och 23 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot budget och föregående år förklaras bland annat av fortsatt expansion av nätet.

Finansnettot uppgår till -31 mnkr vilket är 4 mnkr lägre än budget och 2 mnkr lägre än föregående år. Avvikelsen mot budget och föregående år förklaras bland annat av lägre upplåningsbehov.

Investeringarna uppgår till 175 mnkr vilket är 26 mnkr högre än budget och 160 mnkr lägre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av hög orderingång. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av att fortsatt fiberutbyggnad till flerfamiljsfastigheter avslutades vid årsskiftet.

Stockholms Stads Parkerings AB

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

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

Viktiga åtaganden är att genomföra ägardirektiven och de strategier som bolaget fastställer i affärsplanen för Stockholm Parkering:

- Infartsparkeringarna bidrar till att minska biltrafiken i innerstaden. Försöket med kostnadsfri parkering med SL Accesskort på sju infartsparkeringar under föregående år har permanentats. Infartsparkeringarna med kostnadsfri parkering bidrar till att minska biltrafiken i innerstaden. Bolaget arbetar kontinuerligt med se över möjligheten att utöka antalet infartsparkeringar med kostnadsfri parkering i samarbete med SL.
- Bolaget stimulerar supermiljöbilar genom att dessa, som ägs av fysiska personer eller privat leasing, får parkera avgiftsfritt på bolagets ytor i upp till fem timmar. Hittills har 47 fysiska supermiljöbilsägare beviljats 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. Förutom dessa åtgärder har en förnyad upphandling av parkeringsövervakningen slutförts i under första delen av 2013. Arbetet med att ta fram ett förslag på ytterligare anläggningar där det är möjligt att outsourca driften pågår.
- Arbetet med att minska de administrativa och indirekta produktionskostnaderna har fortsatt under 2013. Under 2013 implementeras nya standardiserade stödsystem, vilka kommer att både minska bolagets sårbarhet och samtidigt medföra en effektivisering av bolagets verksamhet.
- Installation av laddstolpar har fortsatt under året. Det totala antalet laddstolpar är nu 298 st i bolagets anläggningar. Installation av ytterligare ca 25 laddstolpar planeras under resterande del av året för att tillmötesgå behovet hos hyreskunder med el-bil.
- Under 2011 antog kommunfullmäktige en idéprojektkatalog om 24 parkeringsgarage som bolaget arbetat fram tillsammans med exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret. Bolaget prövar löpande projekten i idékatalogen. Därutöver tillkommer löpande nya idéprojekt.
- Bolaget har under 2012 förtydligat skyltningen vid infartsparkeringarna och tagit fram ett nytt skyltprogram som förutom en tydligare skyltning innebär att anläggningarna får en gemensam profil och därmed stärker Stockholm Parkerings varumärke. Arbetet med att förbättra skyltningen har fortsatt under innevarande år och arbetet med profileringsprogram har inletts.
- Stockholm Parkering har under 2012/2013 tecknat nya hyresavtal med de kommunala bostadsbolagen, Micasa, SISAB, Exploateringskontoret och Trafikkontoret. Förhandlingar pågår med Fastighetskontoret.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Under förra året antog bolaget en ny vision och affärsplan. Bolagets vision är att ”skapa utrymme för Stockholm att växa”. Bolagets affärsidé är att ”Vi arbetar för ett Stockholm i världsklass genom att frigöra gator från söktrafik och parkerade bilar, genom att skapa attraktiva, miljövänliga, tillgängliga och trygga parkeringsanläggningar”.

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

Stockholm Parkering genomför löpande marknadsföringsinsatser för att öka beläggningsgraden vilket lett till en gynnsam marknadsutveckling. Målet är att öka beläggningsgraden med 1 % årligen i etablerade anläggningar. Genomförda kampanjer under året har resulterat i en ökad beläggning i P-hus Magnus Ladulås på Södermalm, garagen i Hammarby Sjöstad och Årstadal. Hittills under året har dock Stockholm Parkering sett en svag marknadsutveckling.

Under året har avtalet med SISAB undertecknats och alla skolor har fått parkeringsreglering. Avtalet innebär ett stort åtagande för bolaget med uppsättning av skyltar och installation av parkeringsautomater. Arbetet har pågått under sommaren och var slutfört innan höstterminens skolstart.

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Resultatet efter finansnetto för de åtta första månaderna uppgick till 30 mnkr, vilket är oförändrat jämfört med föregående år. Omsättningen uppgick till 321 mnkr, vilket är 3 mnkr högre än föregående år. Ökningen hänförs sig till omsättningsbaserade hyresintäkter och besöksintäkter. Övriga hyresintäkter och besöksintäkter, som har större betydelse för bolagets resultat, minskade däremot under perioden de två första tertialen.

Rörelsekostnaderna uppgick till 282 mnkr. Jämfört med föregående år är det en ökning med 4 mnkr. Kostnadsökningen förklaras av högre hyreskostnader, som till hög grad är kopplade till omsättningsbaserade hyror. Åtgärder enligt "Stimulans för Stockholm" har belastat resultatet med 10 mnkr.

De finansiella kostnaderna uppgick till 9,6 vilket ska jämföras med 11,0 mnkr föregående år. Lägre investeringsvolym och en gynnsam ränta på checkkrediten är orsaken till differensen. Upplåningen per 31 augusti uppgick till 497 mnkr, vilket en minskning med 31 mnkr från årsskiftet.

Investeringarna för perioden uppgick till 8 mnkr varav huvuddelen avser upparbetade kostnader för p-anläggningarna Stigberget och Räcksta.

Årsprognosen

Resultatet efter finansnetto beräknas till 29 mnkr vilket är 14 mnkr över budgeterat resultat på 15 mnkr. Resultatförbättringen beror till viss del på ökad beläggning i parkeringsanläggningarna jämfört med vad som antogs i budgeten. Dessutom prognostiseras lägre driftskostnader, 4 mnkr, och ett förbättrat finansnetto, 2 mnkr, vilket bidrar till resultatförbättringen. Vidare utgår prognosen från att de medgivna kostnader enligt "Stimulans för Stockholm" skall genomföras enligt budgeterad omfattning. Utöver upprustningar enligt stimulansprogrammet förutsätter

prognosen ytterligare underhållsinsatser. I prognosen har vissa reserveringar gjorts för dessa extra underhållsinsatser. Exakt tidpunkten för renoveringarna är osäker vid prognosens upprättande. Förskjuts underhållet till efter årsskiftet kommer resultatet för helåret att förbättras.

Omsättningen för helåret beräknas till 488 mnkr vilket är 12 mnkr över budgeterad nivå. Omsättningen under 2012 uppgick till 488 mnkr. Intäktsökningen jämfört med budget avser främst omsättningsbaserade intäkter för hyrda platser och besöksparkeringar.

De totala rörelsekostnaderna beräknas för året till uppgå till 445 mnkr inklusive ”Stimulans för Stockholm”, vilket är i linje med budgeterade rörelsekostnader. Hyreskostnaderna bedöms för helåret överskrida budget med 4 mnkr medan driftkostnaderna beräknas uppgå till 127 mnkr, vilket är 5 mnkr lägre än budget. Ett nytt avtal avseende parkeringsövervakning från 1 april är främsta orsaken till att driftkostnaderna beräknas minska jämfört med budget. De totala rörelsekostnaderna för år 2012 uppgick till 434 mnkr.

Personalkostnader prognostiseras till 49 mnkr vilket är 1 mnkr högre än budgeterad kostnad. Personalkostnaderna för 2012 uppgick till 51 mnkr. Andelen administrativa och indirekta produktionskostnader bedöms i prognosen 2 vara oförändrad jämfört med budget.

Finansnettot prognostiseras till 14 mnkr vilket är 2 mnkr lägre än budget. Sänkt prognostiserad investeringsvolym samt lägre räntenivå är orsaken till det förbättrade finansnettot.

Investeringarna för helåret beräknas till 56 mnkr jämfört med budgeterad nivå på 135 mnkr. Avvikelsen förklaras främst av att byggnationsstarten av P-hus Stigberget och Råcksta försenats på grund av att bygglovsprocessen har tagit längre tid än planerat.

Medelantalet anställda budgeterades till 74 personer. I prognos 2 kvarstår denna bedömning.

Stora projekt och investeringar

Planeringsprojekt under 300 mnkr, som godkänts i styrelse

I december 2011 fattade styrelsen ett genomförandebeslut om byggnation av Stigbergsgaraget. Projektet ingår i det av kommunfullmäktige godkända idékatalog för Stockholm Parkering. Styrelsen godkände 2013-08-28 ett reviderat genomförandebeslut. Revideringen innebär att antalet p-platser ökar från 200 till 294 p-platser. Utökning avser Stadsbyggnadskontorets krav på nya parkeringsplatser för Ersta Diakonis utbyggnad. Investeringskostnaden uppgår till ca 147 mnkr och har ett positivt nuvärde. I prognosen har färdigtidpunkt för projektet satts till 2015.

I oktober 2005 fattade styrelsen ett genomförandebeslut om en påbyggnad av P-anläggningen i Råcksta. Investeringskostnaden är bedömd till 78 mnkr och kommer att ske som ett P-köp för Vällingbyparkstad.

Styrelsen fattade 2013-08-28 ett genomförandebeslut för Torsplansgaraget i stadsdelen Hagastaden. Beslutet innebär att Stockholm Parkering förvärvar uppförd byggnadsstomme från Exploateringskontoret. Bolagets investeringskostnad är bedömd till 68 mnkr.

År 2009 fattade styrelsen ett inriktningsbeslut gällande Arenagaraget. Därefter, har SGA Fastigheter och Stockholm Parkering överenskommit om att Stockholm Parkering ska sköta driften av Arenagaraget under en övergångsperiod för att i ett senare läge förvärva Arenagaraget till ett bedömt marknadsvärde. I prognos 2 förutsätts anläggningen förvärfvas under 2016.

Ett inriktningsbeslut från år 2000 om ett P-garage invid Armémuseum har aktualiserats under senare tid. Investeringskostnaden är beräknad till 200 mnkr.

Projekt och investeringar över 300 mnkr redovisas i separat bilaga ”Stora projekt och investeringar”.

Stimulans för Stockholm

Åtgärder för underhåll enligt ”Stimulans för Stockholm” beräknas kunna uppgå till budgeterad nivå, 20 mnkr. Fastighetsunderhållet har i huvudsak att riktas mot anläggningen P-hus David Bagare. Av de olika åtgärderna fördelar sig 3 mnkr på trygghetsskapande åtgärder, 3 mnkr på energieffektivisering, 11 mnkr på upprustning och 3 mnkr på övriga åtgärder.

Stockholms Stadsteater AB

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Kommunfullmäktige fattade, i enlighet med finansborgarrådets förslag, den 18 februari 2013 beslut om att Kulturhuset fr.o.m. den 1 juli 2013 ska ingå i Stockholms Stadsteater AB. En projekt-organisation, med representanter från Kulturförvaltningen, Kulturhuset, Stockholms Stadshus AB, Stadsledningskontoret och Stadsteatern, bildades för att genomföra beslutet. Ett 15-tal arbetsgrupper har sedan början av 2013 arbetat med planering inför samgåendet. En gemensam ledningsgrupp har träffats varje vecka sedan februari 2013.

Under vintern/våren 2013 samlades samtliga medarbetare för en medarbetardag för att diskutera förväntningar, värdegrund och en början till en gemensam vision. Stadsteaterns vision idag är att vara en angelägenhet för alla stockholmare medan Kulturhusets vision är att vara en föregångare och ett självklart centrum för samtida kultur. Arbetet med en gemensam vision har alltså påbörjats, och kommer att fortsätta under det kommande året.

Den första juli firades samgåendet på Kulturhuset tillsammans med personalen. Det gedigna förberedelsearbetet i olika arbetsgrupper bar frukt då t ex den första viktiga löneutbetalningen i juli månad fungerade mycket bra. Sedan dess har arbetet fortsatt med att utforma en gemensam prognos för 2013, liksom även att flytta samman så stor del av personalen som möjligt för att underlätta det fortsatta arbetet mot en ny gemensam vision och arbetssätt.

I och med samgåendet mellan Kulturhuset och Stadsteatern har Stockholm och stockholmarna fått en helt ny kulturinstitution – ett allkonsthus utan motstycke.

Se bifogade ILS-uppdatering avseende uppföljning av mål för verksamheten.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Den största verksamhetsförändringen är den som ägde rum den 1 juli 2013 – samgåendet mellan Stadsteatern och Kulturhuset. Kulturhuset Stadsteatern leds av 8 konstnärliga chefer, under ledning av VD. I samband med höstöppningen den 15 augusti 2013 presenterades de konstnärliga cheferna, varav sex är nya – Eirik Stubö, Teater, Ingemar Fasth, Litteratur, Kenneth Kvarnström, Dans, Marianne Lindberg de Geer, Konst/Design, Sarah Riedel, Musik, med Nils Landgren som konstnärlig ledare och Johan Wirfält, Debatt/Forum. För de två övriga verksamheterna fanns redan konstnärliga chefer, Linda Zachrisson för Parkteatern och Carolina Frände för Skärholmen. De nya konstnärliga cheferna kommer gradvis under hösten 2013 att påbörja sitt arbete. Samtliga är på plats den 1 november 2013.

Kulturhuset Stadsteatern fortsätter att ha en stark ställning i Stockholms kulturliv, liksom även i stockholmarnas medvetande. Förutom dramatisk teater bjuder Kulturhuset Stadsteatern in publiken till musikteater, dansteater och, främst genom gästspel, även nya scenkonstformer. I och med samgåendet synliggörs även övriga verksamheter inom det nya Kulturhuset Stadsteatern än mer för stockholmarna. Tanken är att de olika konstarterna ska samarbeta över genregränserna och därigenom kunna erbjuda publiken en större och mer varierad kulturell upplevelse. Förändringarna kommer att märkas successivt under hösten 2013, men får större genomslag först under verksamhetsåret 2014.

Scenkonsten fortsätter att vara en viktig del i Stockholms kulturliv, med ett starkt publikt stöd. Hittills under 2013 har beläggningen (exkl. Parkteatern) legat på 80,5 % (f.å. 83,0 %). Biljettintäkten för andra tertialen 2013 är 48,5 mkr, där teaterns biljettintäkter utgör 47,8 mkr (f.å. 42,4 mkr). Antalet besökare var under samma period 241 495 (f.å. 221 333). För Parkteatern har 2013 varit mycket bra med 185 (f.å. 163) föreställningar och 194 364 (f.å. 135 677) besökare. Parkteatern har dessutom, för första gången någonsin, inte behövt ställa in en enda föreställning under säsongen. Trots den höga biljettintäkten hittills, finns det anledning till en viss försiktighet, eftersom teatern under perioden maj-augusti förlorat 2,2 mkr i biljettintäkter jämfört med prognosen enligt Tertial 1, 2013. Vi bedömer dock att detta kan återhämtas under resterande månader.

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Tertialbokslutet påverkas naturligtvis starkt av samgåendet per 1 juli 2013. Jämförelser med föregående år, liksom med budget och tidigare tertialprognos 2013 går t.ex. inte att göra då jämförelsesiffror inte finns att tillgå. Kostnaden för perioden uppgår till 248,5 mkr. Av dessa kostnader utgör 233,3 mkr (f.å. 217,5 mkr) kostnader för "Stadsteatern", medan resterande kostnader utgör kostnader för "Kulturhuset" under juli/augusti, 12,2 mkr, och kostnader för samgåendet under första halvåret, 2,9 mkr. Intäkten för perioden uppgår till 86,1 mkr, av vilka 85,1 mkr (f.å. 80,6 mkr) utgör intäkter för "Stadsteatern" och resterande 1,0 mkr är intäkter för "Kulturhuset". Resultatet för Tertial 2, 2013 är -162,4 mkr., där "Stadsteatern" står för -148,2 mkr (f.å. -144,3 mkr) och resterande -14,2 mkr utgör kostnader för "Kulturhuset" i två månader och samgåendekostnader, se ovan.

Årsprognosen

Årsprognosen präglas i ännu större grad av tertialbokslutet av samgåendet mellan Kulturhuset och Stadsteatern. Resultatet efter finansnetto beräknas uppgå till -285,9 mkr, vilket är ett

underskott på 55,9 mkr utöver det underskott på 230,0 mkr som fastställdes för Stadsteatern i samband med budget 2013. Av ökningen utgör 43,6 mkr kostnader i enlighet med tidigare godkänd budget för Kulturhuset för perioden juli-december 2013 och 12,3 mkr är samgåendekostnader.

Kostnaderna beräknas uppgå till 406,6 mkr, en ökning jämfört med budget med 69,0 mkr. I den ökningen ingår ökade kostnader inom "Stadsteatern" med 6,0 mkr, framför allt ökade personal och produktionskostnader p.g.a. ökat antal nyproduktioner. Sedan budgeten lades i oktober/november 2012 har ytterligare fyra produktioner beslutats om. Resterande kostnadsökning beror på samgåendet, där 47,8 mkr utgör kostnader för "Kulturhuset" under andra halvåret 2013 och 13,2 mkr utgör särskilda samgåendekostnader.

Samgåendekostnaderna beräknas netto till 12,3 mkr, eftersom delar av kostnadsökningen täcks av överförd semesterlöneskuld från Staden, samt av lönebidrag. Kostnaderna för samgåendet består av ökade pensionskostnader, p.g.a. andra avtal, samt andra ökade lönebikostnader för den nya personalen, ca 1 mkr. Dessutom ingår kostnader för projektledning, 2,2 mkr under 2013, samt även för speciell IT-projektledare och andra kostnader som är relaterade till framför allt det administrativa IT-stödet, 2,5 mkr. Den nya verksamheten Kulturhuset Stadsteatern behöver utveckla en gemensam hemsida och har bl.a. även tagit fram en ny gemensam logotype, 4,4 mkr. Inom Kulturhuset ska tidigare administrativa ytor renoveras för att användas för publik verksamhet. Administrativa lokaler i teaterhuset ska därför byggas om för att härbärgera fler anställda. Övriga samgåendekostnader, bl.a. ombyggnationen, ökade räntekostnader, samt ökad kostnad för revision, mm uppgår därför till 2,2 mkr.

Arbetet med att administrativt sammanfoga de två verksamheterna har skett i samråd med Stockholms Stadsteater ABs revisorer från Ernst & Young. Revisorerna har inlett inventering av inventarier och lager som i samband med samgåendet överförs från Kulturförvaltningen till Stockholms Stadsteater AB. Detta arbete, samt ett utökat arbete med intern kontroll under 2013 utgör även det en del av samgåendekostnaderna.

Intäkterna beräknas uppgå till 135,3 mkr, en ökning i förhållande till budget med 12,8 mkr, där 5,5 mkr utgör ökade intäkter, framför biljettintäkter för "Stadsteatern" och 5,6 mkr utgör intäkter för "Kulturhuset". Resterande 1,6 mkr är den tidigare nämnda överföringen av semesterlöneskuld och lönebidrag som täcker delar av samgåendekostnaderna.

Stadsteatern täckte 2012, och även under första tertialen 2013, ca 24 % av sina kostnader med egna intäkter, främst biljettintäkter. Efter sammanslagningen täcker Kulturhuset Stadsteatern enligt prognos för Tertial 2, 2013 ca 20 % av sina kostnader med egna intäkter. Egentäckningen av kostnader beräknas öka under kommande verksamhetsår då verksamheten inom "Kulturhuset" beräknas öka.

Marginalerna är små, kostnadskontrollen är fortsatt mycket god. Biljettintäkterna för de första 8 månaderna är, som nämnts ovan, högre än budget och även högre än föregående år. Även antalet besökare är högre än såväl budget som föregående år. Biljettintäkterna för perioden maj-augusti är dock 2,2 mkr lägre än prognosen för perioden, även om intäkten är högre än budget för perioden. Biljettintäkterna fortsätter därför att vara en osäkerhet i prognosen. Dessutom är halvårsbokslutet för Kulturhuset (d.v.s. samtliga kostnader som hänför sig till första halvåret 2013) ännu inte helt klart. Den kostnadsram, efter nu kända förhållanden, som

”Kulturhusets” verksamhet under hösten 2013 är planerad efter, kan därför komma att behöva justeras.

Finansnettot beräknas bli – 5,3 mkr, vilket är 0,4 mkr sämre än budget, framför allt beroende på att räntekostnaderna ökar p.g.a. samgåendet.

Investeringarna beräknas uppgå till 18,0 mkr, en ökning med 8,0 mkr jämfört med budget, då inventarier övertas från Kulturförvaltningen i samband med samgåendet.

Med anledning av ovanstående redovisning av samgåendet mellan Kulturhuset och Stadsteatern anholder Stockholms Stadsteater AB därför om ett utökat koncernbidrag för verksamhetsåret 2013 med ytterligare 56 mkr, eller totalt 286 mkr.

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

I enlighet med bolagets ägardirektiv ska SGA Fastigheter driva utvecklingen av det egna fastighetsbeståndet och, tillsammans med övriga fastighetsägare, arbeta med utveckling av övriga Globenområdet.

Den 20 juli togs Tele2 Arena i bruk, med fyra evenemang under premiärveckan. Den officiella invigningen ägde rum den 24 augusti. Den nya arenan har haft över en kvarts miljon besökare per 2013-09-05, och responsen från media och besökare har varit väldigt positiv. Utvecklingen av Tolv Stockholm fortgår och invigning beräknas till 26 oktober 2013. I samband med invigningen av Tolv Stockholm planerar bolaget tillsammans med Stockholms Stads Parkerings AB även för övertagande och driftsättning av det garage som byggs under arenan.

Av kommunfullmäktiges mål och uppgifter är bedömningen att vi kommer att uppnå dem, med undantag av investeringsvolym och resultat. En förskjutning i tid avseende investeringarna i Tele2 Arena med kringprojekt har skett vilket innebär att 100 mnkr förskjutits, och investeringsvolymen ökar från 800 till 900 mnkr. Ökningen beror enbart på detta och projekten bedöms fortfarande totalt hålla tilldelad budget. Resultat efter finansnetto beräknas samtidigt bli lägre, främst beroende på beslut om att senarelägga aktivering av Tele2 Arena till 1 januari 2014.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Konkurrensen på marknaden är hård. I och med ibruktagandet av Tele2 Arena, i kombination med de positiva omdömena, bedöms områdets attraktionskraft ha ökat.

Utredningen avseende modernisering av Hovet och Ericsson Globe fortgår, ett förslag kommer att läggas fram till bolagsledningen i oktober för vidare diskussion.

För SkyView har vi under året sett en nedåtgående trend avseende besökare, dock har sommaren varit bra och sammantaget, med lägre utfall på kostnader, ligger prognosen kvar på budget.

Året har i övrigt präglats av arbetet med projekten Tele2 Arena med Arenagarage och Arenainventarier samt Tolv Stockholm. Mycket arbete har genomförts inför driftstarten i juli. Arenan är inte ännu överlämnad, preliminärt datum för slutbesiktning har anmälts av totalentreprenören till den 30 oktober. Det innebär att arbeten kommer att fortgå under 2013, och vissa säsongsbundna arbeten även in i 2014.

Sedan den första januari 2013 anlitas Serviceförvaltningen inom Stockholms stad för ekonomiadministration. I samband med övergången har SGA Fastigheter bytt ekonomisystem, inkl. fakturaskanning, som tillhandahålls av Serviceförvaltningen.

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Koncernens resultat tertial 2 år 2013 uppgår till ca -66,0 mnkr inkl. koncernelimineringar på förvärv om 0,6 mnkr, att jämföra med -41,2 mnkr samma period år 2012. Totalt sett är det 2,3 mnkr bättre än budgeterat resultat. SGA Fastigheter AB försämrar sitt resultat mellan perioderna från -40,8 mnkr till -44,1 mnkr. För Stockholmsarenan AB uppgår resultatet till -21,3 mnkr under perioden, jämfört med +0,1 mnkr år 2012. De i december 2011 förvärvade bolagen Arenan 9 Norra Fastigheten AB, Stockholm Entertainment District AB samt Södra Byggrätten Globen AB har inte haft någon verksamhet under året.

Avvikelsen mellan årens resultat i SGA Fastigheter AB förklaras främst med ökade kostnader för underhåll med 0,8 mnkr, ökade personalkostnader med 1,4 mnkr samt ökade avskrivningar med 0,8 mnkr. Räntekostnaderna över resultatet minskar mellan perioderna med 0,9 mnkr. Sammantaget är ökningen lägre vid jämförelse med budget. Avvikelsen i Stockholmsarenan AB beror främst på ibruktagande av Tele2 Arena, och någon jämförelse med föregående år är inte relevant. Jämfört med budget för perioden i Stockholmsarenan AB minskar intäkterna och de finansiella kostnaderna. De budgeterade avskrivningarna utgår. Driftsättningskostnaderna är högre än budgeterat, främst beroende på att arenan inte är helt färdig. Det genererar merkostnader i form av omställningar från publik arena till arbetsplats, samt extra personalkostnader vid evenemang.

Den totala investeringsvolymen under perioden uppgår till 551 mnkr, att jämföra med 393 mnkr år 2012. Investeringsvolymen följer i stort plan, viss förskjutning har dock skett. Några försäljningar av anläggningstillgångar har ej genomförts.

Årsprognosen

Resultat för koncernen SGA Fastigheter inkl. koncernelimineringar 2013 beräknas till -161,7 mnkr, att jämföra med budget om -188,9 mnkr. I SGA Fastigheter AB förbättras resultatet från -81,0 mnkr till -75,3 mnkr. Skillnaden består främst i att intäkterna beräknas öka med 1,0 mnkr, samtidigt som planerat underhåll minskar med 4,0 mnkr då vi avvaktar utredningen avseende modernisering av Hovet och Ericsson Globe. Även personalkostnader och räntekostnader minskar något jämfört med budget.

Prognosen i Stockholmsarenan AB är behäftad med osäkerhet då något jämförelseår eller jämförelseobjekt inte finns. I bolaget beräknas resultatet förbättras med 21,5 mnkr. Kostnaderna för avskrivningar minskar med 37,9 mnkr, räntekostnaderna med 5,5 mnkr och intäkterna beräknas minska med 11,3 mnkr. Kostnaderna för ibruktagandet har varit högre än

beräknade, vilket bland annat beror på lägre färdigställandegrad av arenan än planerat, och posten driftskostnader ökar med 8,0 mnkr.

Som nämnts i samband med rapporteringen avseende tertiäl 1 har investeringsvolymen förskjutits i tiden, varför prognosen ökats från 800 mnkr till 900 mnkr år 2013.

Stora Projekt och Investeringar

Genomförandeprojekt under 300 mnkr

I Stockholmsarenan AB pågår utöver projekt Tele2 Arena och Arenainventarier två separata projekt, frikopplade från huvudprojektet, med egna budgetar.

Projekt Tolv Stockholm följer tidplan. En beräkning visar att projektet överskrider budgeten om 233,4 mnkr med ca 7 mnkr jämfört vilket motsvarar en fördyrning om ca 3 %. Efter omfördelning mellan samtliga projekt bedöms dock den totala investeringsvolymen för projekt inom Stockholmsarenan AB inte överstigas. Hysesavtal har tecknats för ca 93 % av ytorna i Tolv Stockholm. I projektet har 194 mnkr upparbetats, varav 154 mnkr under 2013.

För projekt Arenagarage, med en investeringsbudget om 295 mnkr (2012 års penningvärde), har nu 202 mnkr upparbetats, varav 34 mnkr i år. Ibrukttagande av garaget planeras i samband med öppningen av Tolv Stockholm. Avtal om drift och skötsel av Arenagaraget har tecknats med Stockholms Stads Parkerings AB.

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

Tele2 Arena ska delfinansieras av intäkter från försäljning av byggrätter, vilket också ingår i ägardirektiven. Dessa är; Hotellet, Norra Byggrätten (Söderstadion) och Södra Byggrätten. Tolv Stockholm kommer att erlagga hyra för plan 2 i arenan. Byggrätterna är belägna inom området för Söderstaden, där utveckling sker i särskild ordning. Den 22 januari 2013 höll Stockholm stad en presskonferens tillsammans med företrädare för Ikeakoncernen. Parterna har ingått ett inriktningsavtal för området direkt syd och sydväst om Tele2 Arena, där Södra Byggrätten är belägen. Den 19 april antog styrelsen i SGA Fastigheter ett inriktningsärende, tillsammans med Exploateringsnämnden och Fastighetsnämnden, vilket syftar till utveckling av Norra Byggrätten. Inriktningen innebär att marken exploateras för kontor, i form av ett nytt tekniskt nämndhus för Stockholms stad, samt för bostäder. Byggstart planeras till 2015.

Sammantaget för byggrätterna är att bolaget inte har rådighet över utvecklingen av byggrätterna eller tidpunkt för försäljningen, vilket påverkar kalkylen för projekt Tele2 Arena och bolaget resultaträkning de kommande åren.

S:t Erik Försäkrings AB

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

S:t Erik Försäkring har bedrivit sin verksamhet i linje med kommunfullmäktiges inriktningsmål. Eftersom S:t Erik Försäkring är ett litet bolag som inte arbetar direkt gentemot stadens medborgare har bolaget självt enbart haft möjlighet att verka mot de övergripande

inriktningsmålen genom att i möjligaste mån hushålla med bolagets ekonomiska resurser och att arbeta så kostnadseffektivt som möjligt.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Försäkringsmarknaden

Förutsättningarna på den svenska och internationella försäkrings- och återförsäkringsmarknaden har under det senaste året varit förhållandevis stabila. Det betyder att antalet aktörer i marknaden fortsatt ligger på en jämn och hög nivå samt att konkurrensen fortsatt är hård på den svenska marknaden. Priserna har hållit sig i det närmaste oförändrade.

Verksamheten

Verksamheten har under årets två första tertialen präglats av förhållandevis höga skadekostnader. Redan i februari anmälde Stockholmshem en vattenskada med en uppskattad skadekostnad om 20 miljoner kronor. Sedan dess har den dåliga trenden hållit i sig. Försäkringsskadorna på grund av oroligheterna i Husby beräknas till cirka 8 miljoner kronor. Det samlade skaderesultatet för de två tertialen beräknas till -89 miljoner kronor. 67 miljoner av skadekostnaden har belastat S:t Erik Försäkrings resultat. Resterande 22 miljoner kronor täcks av bolagets återförsäkring.

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Resultat före bokslutsdispositioner och skatt för T2 2013 -7,6 mkr (28,7 mkr).

Premieintäkten uppgick till 74 mkr (69 mkr). Ökningen beror på tillkommande affär från och med 1 juli. Kostnaden för återförsäkring uppgick till 22 mkr (20 mkr) vilket är en ökning med 2 mkr för perioden. Skadekostnaderna för egen räkning är 51 mkr (16 mkr) vilket är 35 mkr högre jämfört med föregående år.

Administrationskostnaderna är något högre än föregående år vilket främst beror på rekrytering och nyanställning av personal. Finansnettot är 1,2 mkr lägre än föregående år och hänför sig till lägre räntor.

Årsprognosen

Premieintäkterna för helåret beräknas öka med cirka 18 miljoner kronor jämfört med budget. Skillnaden beror till största delen på att bolaget är ny försäkringsgivare till stadens olycksfallsförsäkring för skolbarn från den 1 juli. Hänsyn har också tagits till det försämrade skaderesultatet. Bolaget har dock möjlighet att lösa upp egna reserver vilket medför att det prognostiserade helårsresultatet ligger kvar på 1 miljon kronor.

S:t Erik Markutveckling AB

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

S:t Erik Markutvecklings bidrag till kommunfullmäktiges övergripande mål 2013 kan sammanfattas enligt följande. S:t Erik Markutveckling bedriver aktiv förvaltning och

utveckling av fastigheter på kort och lång sikt, i syfte att främja Stockholms utveckling och stadens förmögenhetsförvaltning. Bolaget har under perioden fortsatt arbetet med att skapa en attraktiv handelsplats för stockholmarna i Ulvsunda. Bolaget har också medverkat i utrednings- och programarbete för Söderstaden och Slakthusområdet. Koncernens resultatkrav om -8 mnkr bedöms uppnås, då prognos 2 för år 2013 beräknas till 19,8 mnkr.

Sammanfattning av marknadsläget och verksamhetsförändringar

S:t Erik Markutveckling med dotterbolag äger i nuläget fastigheter med ca 200.000 kvm lokaler, med ett marknadsvärde om ca 2 300 mnkr. Fastigheterna är belägna i stadsutvecklingsområdena Ulvsunda och Slakthusområdet. Fastigheternas lokaler är i princip fullt uthyrda. Bolaget har i juni 2013 avtalat om förvärv av tomträtt i Slakthusområdet, där tillträde kommer att ske i oktober 2013.

Analys av det ekonomiska utfallet

Resultatet efter finansnetto per 2013-08-31 uppgick till 27,6 mnkr. Helårsprognosen 2013 beräknas till 19,8 mnkr, vilket kan jämföras med budget om 6,4 mnkr och kommunfullmäktiges resultatkrav om -8 mnkr.

Periodens investeringar uppgick till 8,5 mnkr, och prognostiseras uppgå till 69,5 mnkr för helåret, varav förvärv av tomträtten uppgår till 52,3 mnkr.

Omsättningen för perioden uppgick till 165,4 mnkr och den prognostiserade omsättningen för år 2013 beräknas uppgå till 246,4 mnkr, varav den största delen är hänförlig till Fastighets AB Palmfelt Center. Prognosen är ca 1 mnkr lägre än budget, vilket främst förklaras av lägre mediaintäkter.

Rörelsens kostnader inkl avskrivningar uppskattas till 173,2 mnkr för helåret. Avvikelsen mot helårsbudget (180,5 mnkr) beror främst på senareläggning av planerade underhållsåtgärder.

Per 31 augusti 2013 uppgick koncernens finansiella skuld till 1 862,3 mnkr. Till följd av förbättrat räntenetto prognostiseras en positiv budgetavvikelse om 7,5 mnkr avseende finansnettot.

Stockholm Business Region AB (SBR)

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Den 23-24 maj genomfördes OECDs konferens om grön tillväxt i Stockholm. Vid konferensen presenterades OECDs rapport Green Growth in Cities och fallstudierapport om Green Growth in Stockholm. Rapporterna har tagits fram i syfte att bättre kunna bedöma hur urban grön tillväxt- och miljöpolitik kan bidra till att förbättra ekonomiska resultat och miljö kvalitet och därmed öka tillväxt, livskvalitet och konkurrenskraft. H.K.H Kronprinsessan Victoria invigde konferensen, tillsammans med finansborgarrådet. Cirka 390 personer från över 24 länder deltog vid konferensen.

I samband med OECD konferensen genomfördes Stockholmsmötet. Ämnet för årets möte var fortsatt konkurrenskraft och attraktivitet – genom hållbar utveckling och ökat samarbete.

Sammanlagt deltog 260 personer vid årets möte. Genomförd utvärdering visar på ett genomgående lyckat möte.

På IMEX, som arrangerades i Frankfurt i maj, samlades 14 företag från Stockholmsregionen i syfte att marknadsföra Stockholm som mötesdestination. Under de tre dagarna mässan pågick genomfördes 708 möten med internationella företagsrepresentanter.

I maj genomförde Bruce Springsteen tre utsålda konserter på Friends Arena. Vid den sista konserten genomfördes en turismekonomisk undersökning. Undersökningen visade att de tillresta besökarna vid konserten spenderade totalt 296 miljoner kronor under deras besök. I samband med Ishockey VM, som genomfördes med kraftfullt stöd från staden, genomfördes en motsvarande undersökning. Sammanlagt spenderade dessa tillresta besökare 348 miljoner. Dessutom har ytterligare ett flertal evenemang, exempelvis Stockholm Pride och DN Galan och VM deltävlingen i Triathlon, genomförts vilka bidragit till att både marknadsföra Stockholm internationellt och attrahera besökare.

I juli lanserades en responsiv betaversion av Visitstockholm.com. Därigenom är den anpassad för alla digitala plattformar och fungerar på webb, smartphone och surfplattor. Lanseringen ger möjligheten att successivt förbättra sajten utifrån användarnas behov.

E-tjänsten Tillståndsguiden lanserades i augusti och är en e-lots öppen för 24/7. Via Tillståndsguiden kan man ta reda på vilka tillstånd som behövs för att starta en verksamhet samt skicka in ansökningarna. Den förväntas första året hantera 5 000 av de totalt 15 000 tillståndsärenden som handläggs i staden per år.

För att marknadsföra Stockholm som en kreativ stad, lanserades i augusti smartphone-appen Stockholm Sounds, ett spel och besöksguide med musik som bärande element. Projektet syftar till att introducera besökare till Stockholms ljud- och musikupplevelser på ett innovativt och världsunikt sätt, och består av spelbaserade upplevelser på ett 40-tal platser i Stockholm. Vissa platser bjuder på upplevelser genom fysiska installationer. I samband med lanseringen i augusti genomfördes en omfattande pressresa till Stockholm för utländska journalister på tema Stockholm som musikstad.

Projektet Företagsområden i världsklass, som syftar till att ta fram en Vision för företagsområden i världsklass – en fördjupning av översiktsplan Promenadstaden – har under sommaren färdigställt en Nulägesrapport. Besök i företagsområden, styrgrupps och arbetsgruppsmöten samt insamling och sammanställande av data har präglat denna fas.

Sammanfattningsvis prognostiserar koncernen Stockholm Business Region med att inriktningsmål/ägardirektiv som Kommunfullmäktige satt kommer att uppfyllas. Övrig rapportering om inriktningsmålen samt övriga indikatorer sker i ILS-webb (bilaga 3).

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Stockholmskonjunkturen

Den ekonomiska utvecklingen i omvärlden befinner sig i olika faser. I USA fortsatte BNP att växa i måttlig takt under det första kvartalet 2013 samtidigt är utvecklingen i euroområdet fortsatt svag. Riksbanken bedömer i sin penningpolitiska rapport att det finns tecken på att

utvecklingen går åt rätt håll i euroområdet samtidigt som förutsättningarna för stigande tillväxt i USA är god. Som helhet väntas successivt konjunkturutvecklingarna förbättras i omvärlden de nästa åren. Den svaga efterfrågan i euroområdet har lett till att exporten och investeringarna fallit i Sverige. Samtidigt är hushållens ekonomi förhållandevis stark. I takt med att världsekonomin förbättras väntas efterfrågan på svensk export öka och BNP-tillväxten ta bättre fart mot slutet av året.

Efter ett svagare första kvartal 2013 har antalet nystartade företag ökat under andra kvartalet, både i Stockholms län (+5%) och i Stockholms stad (+5,5%), jämfört med andra kvartalet 2012. Antalet företagskonkurser har under andra kvartalet minskat med -1,6 procent i länet och med -9 procent i staden jämfört med motsvarande kvartal 2012.

På arbetsmarknaden fortsätter antalet sysselsatta att öka. Under andra kvartalet 2013 ökade antalet sysselsatta i länet med 2,8 procent och med 5,2 procent i Stockholms stad jämfört med andra kvartalet föregående år. Samtidigt har antalet nyanmälda jobb på Arbetsförmedlingen minskat med 3,2 procent i länet och med 8,5 procent i staden. Antalet varslade personer har minskat både i länet (-32,5%) och i staden (-61%) under andra kvartalet jämfört med motsvarande kvartal föregående år.

Besöksnäringen

Under årets sju första månader uppgår de kommersiella övernattningarna till 6,2 miljoner i Stockholms län, varav 4,2 miljoner i Stockholms stad. Det är en ökning med 1 procent för både länet och staden jämfört med samma period 2012. Det är de nationella besökarna som svarat för den positiva utvecklingen (+4% för länet respektive +5% för staden). De internationella gästnätterna minskade under motsvarande period med 5 procent i både Stockholms län och Stockholms stad.

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut 2

Koncernens resultat uppgår till 17,8 mnkr för perioden vilket är 4,8 mnkr lägre än utfallet föregående år. Resultatet är i nivå med budgeten för perioden.

Kostnaderna uppgår till 170,1 mnkr för perioden vilket är 6,3 mnkr högre än utfallet föregående år. Kostnaderna för personal har minskat med 0,5 mnkr jämfört med föregående år.

Intäkterna uppgår till 186,2 mnkr för perioden vilket är 1,5 mnkr högre jämfört med föregående år.

De ökade kostnaderna och intäkterna för perioden jämfört med föregående år är huvudsakligen hänförliga till projektet Skärgårdsstrategin som startades upp under hösten 2012. Projektet löper fram till hösten 2014 och beräknas omsätta cirka 16 mnkr under projektperioden varav hälften finansieras av Tillväxtverket och resterande av 8 kommuner, Länsstyrelsen samt Landstinget.

Resultatet av de finansiella kostnaderna och intäkterna uppgår till 1,7 mnkr för perioden vilket är i samma nivå som föregående år.

Årsprognosen

Koncernens resultat på helår prognostiseras till noll kronor vilket ligger i linje med ägardirektiven och avkastningskravet för året.

Kostnaderna prognostiseras till 239 mnkr och intäkterna till 236,6 mnkr för året, vilket är enligt plan. De finansiella kostnaderna och intäkterna budgeteras till 2,4 mnkr.

S:t Erik Livförsäkring AB

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

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

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Verksamheten

Under perioden har verksamheten bedrivits i enlighet med vad som planerats. Bolaget har även påbörjat utvecklingen sitt nya verksamhetssystem.

Kapitalmarknaden

Det första två tertialen 2013 präglades av en finansmarknad med stigande aktiekurser. Under perioden steg det svenska indexet SBX Cap Etiskt med 14,4 procent och det globala indexet SRI on MSCI World All Countries World Index med 11,2 procent i SEK. Under samma period steg livbolagets svenska aktieportfölj med 14,0 procent och den globala steg med 11,5 procent. Sammantaget gav detta en värdetillväxt i aktieportföljen om 35 miljoner kronor exklusive köp och försäljningar.

Sedan årsskiftet har både de långa nominella och reala obligationsräntorna stigit. Det innebar att inflationsförväntningarna i marknaden också har stigit. Livbolagets totala tillgångsportfölj sjönk med 74 miljoner kronor i värde. Samtidigt sjönk det försäkringstekniska åtagandet med 140 miljoner kronor.

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut 2 2013

De två första tertialets omsättning om 55 miljoner kronor ligger väl i linje med den budgeterade årsomsättningen om 70 miljoner kronor.

Driftskostnaderna blev 5,4 miljoner kronor jämfört med budgeterat 6,6 miljoner kronor.

Finansnettot, dvs. den samlade kapitalavkastningen, blev -55,6 miljoner kronor vilket är cirka 122 miljoner kronor lägre än årsbudget. Detta ska ställas i relation till minskningen på

bolagets försäkringstekniska avsättningar med 140 miljoner kronor vilket kan jämföras med en budgeterad ökning med 7,7 miljoner.

Resultatet för perioden blev plus 78 miljoner kronor mot budgeterat plus 42 miljoner.

Resultatet för perioden blev plus 78 miljoner kronor mot budgeterat plus 42 miljoner.

Avvikelsen beror till största delen på att bolagets försäkringstekniska åtagande sjönk i värde i förhållande till bolagets placeringstillgångar och vad som budgeterades.

Årsprognosen

Nytt prognostiserat resultat för året är 77 miljoner kronor. Den bakomliggande orsaken till resultatförbättringen är stigande aktiekurser och stigande räntor under tertial 2 samt lägre administrationskostnader.

Projekt och investeringar

S:t Erik Liv utvecklar ett nytt verksamhetssystem. Leverans och betalning av del ett är rad till tertial 3 2013 vilket är något senare än vad som planerades i årets budget.