

Bolagens kommentarer till tertial 1 och prognos 1 2008

Svenska Bostäder

Prognos 1 för helåret 2008

Prognos 1 för helåret 2008 indikerar ett operativt resultat på -17 mnkr. Prognosen är 82 mnkr lägre än budget 65 mnkr. Resultatet belastas med kostnader för Järvalyftet 137 mnkr samt Vällingby City ombyggnad ca 70 mnkr. Före dessa kostnader uppgår resultatet till 190 mnkr.

Resultatet efter jämförelsestörande poster uppgår till +1 004 mnkr, varav +1 152 mnkr hänförs till reavinsterna från fastighetsförsäljningar, -130 mnkr avser avsatta medel för omställningskostnader bolaget står inför med anledning av det förändrade fastighetsbeståndet.

I prognosen för helåret beaktas även Studentskrapan, Hjulsta och BK i prognosen.

Nettoeffekten av beaktade försäljningar på det operativa resultatet ger en liten påverkan om -2 mnkr.

Avvikelsen mellan prognos 1 och budget om -82 mnkr kan specificeras enligt nedan:

Mnkr	Avvikelse	Varav Avvikelse effekt försäljningar
Hysesintäkter	-138	-134
Fastighetsskötsel och reparationer	16	19
Taxebundna kostnader	58	32
Administration	-56	-2
Underhåll	-12	16
Mark- och fastighetsavgift	0	9
Fastighetsavskrivningar	-10	9
Finansiella poster	63	48
Övrigt	-3	1
<i>Total avvikelse</i>	<i>-82</i>	<i>-2</i>

Hysesintäkter -138 mnkr. Rensat från effekten av försäljningar samt att Studentskrapan blev kvar under första halvåret ges -4 mnkr. Dessa kan förklaras som en nettoeffekt av den hyreshöjning om 1,5 % från årsskiftet som antogs i budgeten medan avtalet gav en genomsnittlig höjning om 2,2 % från den 1 mars, samt något högre hyresintäkter för lokaler.

Driftkostnader +16 mnkr. Rensat från fastighetstransaktioner ges -3 mnkr, avser framförallt ökade kostnader för vattenskador.

Taxebundna kostnader +58 mnkr. Rensat från försäljningar ges +26 mnkr och förklaras i allt väsentligt med ett mildare klimat.

Administration -56 mnkr. Rensat från försäljningar ges -54 mnkr. I huvudsak satsning på viktiga utvecklingsprojekt för företaget.

- Effekt av avtalspensioner och avgångsvederlag -15 mnkr.
- Merkostnad försening Fasad -8 mnkr.
- Utökat uppdrag Nyttit/Smartbox -6 mnkr
- Marknadsföring Rebranding -6 mnkr.
- Tillgångar i E-centret till projekt Nyttit -3 mnkr
- Gemensamma IT kostnader -2 mnkr.
- Konsultkostnader nytt lönesystem -3 mnkr.
- Befarade kundförluster -4 mnkr
- Övrigt relaterade till olika satsningar som ligger i uppdraget för företaget -7 mnkr

Underhållskostnader -12 mnkr. Rensat från försäljningar ges -28 mnkr.

- Stadsholmen avviker -18 mnkr på planerat underhåll.
- Större andel av ombyggnadsprojekt som underhåll från investeringsplan avseende Vällingby City, ca -20 mnkr. Detta är en effekt av den nedskrivning som gjordes i samband med bokslutet. Aktiveringsutrymmet är givetvis begränsat p.g.a. nedskrivningen och vid utrymme är i första hand en reversering av den samma aktuell.
- Järvalyftet visa på ett -2 mnkr
- Förgävesprojektering Kv Mysslingen -3 mnkr
- Övrigt +15 mnkr.

Mark- och fastighetsavgifter ger rensat från försäljningar -9 mnkr. Markavgifter står för -7 mnkr och förklaras med nyproduktion som inte varit beaktade i budget. Fastighetsavgiften ger -2 mnkr, förklaras av Kfem.

Avskrivningar -10 mnkr, rensat från försäljningar -19 mnkr. Kan i allt väsentligt förklaras med att efter genomgång med skattekonserter av förnyelsen av Vällingby City blir en större andel aktiverat som byggnadsinventarier. Här pågår fortfarande utredning som kan påverka framtiden både uppåt och nedåt.

Finansnettot +63 mnkr, rensat från effekt av att Studentskrapan blev kvar första halvåret samt försäljningar till bostadsrättsföreningar ges +15 mnkr, vilket i allt väsentligt beror på lägre räntenivåer mot vad som antogs i budget.

Investeringarna för helåret beräknas uppgå till 2 583 mnkr, vilket är 85 mnkr högre än budgeterad nivå. Nivån för nyproduktionen beräknas bli ca 300 mnkr högre som en följd av att ett fler tal projekt måste färdigställas under året för att sökta bidrag ska falla ut, detta kompenseras till viss del av att ombyggnadsvolymen beräknas bli något lägre.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Verksamheten utvecklas i allt väsentligt i linje med de mål som fastställts i bolagets verksamhetsplan.

Järvalyftet är företagets största och viktigaste affärsutvecklingsprojekt där Svenska Bostäder med ett omfattande helhetsgrepp skall öka attraktiviteten och tryggheten i området. Projektet och metoden skall fungera som förebild för andra utsatta områden. Den 1 juli tar Einar Mattsson över ägandet och förvaltandet av Svenska Bostäders 1 200 lägenheter i Hjulsta. Einar Mattson, som äger ca 7 000 lägenheter i Stockholm, anses vara en av Sveriges bästa hyresvärdar och är prisbelönta för sin goda service. Under våren undertecknades också en avsiktsförklaring som innebär att Svenska Bostäder HSB, Peab och Skanska vill samarbeta

kring utvecklingen av Husby. Under de år som Husby ska rustas upp, planerar Svenska Bostäder att minska sin egen dominans i området. På sikt kan det handla om att vi överlåter upp till 1 700 lägenheter till andra som är villiga att bygga nytt och bygga om.

Wallfast tar under hösten över ca 1000 lägenheter i Hässelby. Wallfast är en av Stockholms största privata fastighetsägare.

Vällingby Centrum har under ett antal år genomgått en omfattande förnyelse med utökad yta för detaljhandel och restaurang. Återinvigningen av Vällingby Centrum gick av stapeln den 27 mars då öppnades också det nya modevaruhuset Kfem.

Bostadsrättsombildningen blir betydande under 2008, vilket tillsammans med planerade beståndsförsäljningar kommer ge betydande effekter på bolagets organisation och bemanning. Sammantaget bedöms antalet lägenheter i bolaget minska med ca 25-30 % under de närmaste två åren. Vid utgången av tertiäl 1 har 762 lägenheter ombildats till bostadsrätt. Av dessa avser ca hälften lägenheter i ytterstaden.

Studentskrapan övertas av AP Fastigheter som tillträder fastigheten i mitten på juni.

Bredbandsatsningen löper vidare enligt plan.

Omorganisationen under 2008 och anpassningen av organisationen utifrån de nya förutsättningarna bolaget står inför pågår, och arbetet med nya arbetsätt löper vidare under året. Ett mål och strategiarbete med sikte på 2012 har engagerat stora delar av företaget. Arbetet kommer att utgöra utgångspunkt för verksamhetsplanering och budgetarbete 2009 som startar i sommar.

Beträffande verksamhetsuppföljning i övrigt hänvisas till uppföljning ILS.

AB Familjebostäder

Sammanfattning av resultat och investeringar i prognos 1

Årsresultatet efter finansnetto beräknas uppgå till 278 mnkr, vilket är 128 mnkr bättre än budgeterat resultat för året. Av det förbättrade resultatet avser 117 mnkr nettoresultatet av de fastighetsförsäljningar inkl beståndsförsäljningen om 1 700 lägenheter, som avtalats till och med dagen för denna rapport. Huvuddelen av de fastigheter där avtal tecknats om försäljning tillträds under senare delen av året, varför de får en relativt marginell påverkan på årets intäkter och kostnader i fastighetsförvaltningen.

Årsomsättningen beräknas uppgå till 1 614 mnkr. Detta är en minskning i förhållande till budget med 13 mnkr. Kostnaderna, exklusive finansnetto, beräknas till totalt 1 327 mnkr, vilket är en minskning i förhållande till budget med 15 mnkr.

Finansnettot (finansiella kostnader minus finansiella intäkter) beräknas för året till 126 mnkr, vilket är 9 mnkr bättre än budget. Fastighetsförvaltningens resultat är således 11 mnkr bättre än budgeterat (-13 + 15 + 9).

Investeringarna i nyproduktion samt ombyggnad och upprustning av fastigheterna beräknas uppgå till 1 425 mnkr. Detta är cirka 20 mnkr mer än vad som budgeterats för året.

Avvikelsen förklaras huvudsakligen av den tillkommande produktionen av bostäder och kontor i Hammarby Sjöstad som beslutades i december.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Stadens befolkning fortsätter att växa genom såväl inflyttning som födelseöverskott. Detta innebär att efterfrågan på bostäder kommer att vara fortsatt hög. Genom nyproduktion tillskapas kontinuerligt nya bostäder som med hänsyn till bland annat befolkningstillväxten bedöms få en tryggad avsättning även under de närmaste åren.

För hyresrätten i allmänhet är efterfrågan fortsatt hög i såväl det äldre fastighetsbeståndet som de under senare år byggda fastigheterna. Ett ökat utbud av nyproducerade lägenheter har dock medfört en ökad rörlighet och något kortare kötider. I de attraktivaste delarna av staden är kötiderna dock alltför långa. Antalet bostadssökande fortsätter att växa och Stockholms Bostadsförmedlings kö uppgick vid årsskiftet till ungefär 220 000 personer, vilket är en ökning med cirka 20 procent jämfört med 2006. Cirka 35 procent av de bostadsanmälda söker aktivt bostad under det första året.

Omflyttningen inom bolagets bestånd bedöms öka till 7,2 procent (årsprognos 2008) jämfört med 6,7 procent 2007. Sammantaget är efterfrågan på bostäder fortsatt god i såväl befintligt bostadsbestånd som färdigställd nyproduktion. Risken för vakanser bedöms även för innevarande år som mycket liten.

Uthyrningsgraden för bolagets kommersiella lokaler har ökat med drygt en procent under det första tertial 2008 och ligger nu på 94,65 procent. Samtliga distrikt visar en ökad uthyrningsgrad. Den ekonomiska uthyrningsgraden ligger på 94,53 procent. Målet för 2008 är en marknadsrelaterad ekonomisk vakansgrad på högst 5 procent vid årets utgång.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

ILS-uppföljning och avvikelserrapportering

Vid denna rapportering förväntas inga för helåret väsentliga avvikelser från uppställda mål eller fullgörande av ågaruppdrag.

Nyproduktion

Totalt 316 lägenheter har hittills igångsatts inom ramen för målet att bygga 1 500 lägenheter under mandatperioden. För innevarande år planeras produktionsstart av 500 lägenheter och under tertial 1 har produktionen av 126 lägenheter startats i kvarteret Torkhuset i Hammarby Sjöstad och Skogskarlen 2 i Stureby. Under resterande del av året planeras byggstartar för projekten Limkakan 3 i Gubbängen, Blackebergs Gård i Blackeberg, Hammarö och Spårö i Farsta, Tegelstapeln i Bandhagen och i kvarteret Oväder i Axelsberg. Därmed ligger prognosen för helåret kvar på 500 lägenheter.

Ombildning

Vid utgången av tertial 1 har sammanlagt 102 lägenheter ombildats till bostadsrätt och tillträtts av hyresgästerna. Av dessa avser 11 lägenheter i ytterstaden. Av 153 inkomna intresseanmälningar har hittills 60 anmälningar varit föremål för beslut i bolagets styrelse.

Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron ligger vid mätning kvartal 1 på 4,73 procent, vilket är lägre än det uppsatta målet för året, 5 procent.

AB Stockholmshem

Sammanfattning och kommentarer till resultat och investeringar avseende bokslut för perioden 1 januari – 30 april 2008.

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster uppgick till 78 mnkr. Det av kommunfullmäktige fastställda resultatkravet uppgår på årsbasis till 200 mnkr exklusive realisationsvinster och nedskrivningar. Realisationsvinsterna uppgick till 412 mnkr och resultatet efter finansnetto uppgick således till 490 mnkr. Helårsprognosen för 2008 uppgår per april månad till 200 mnkr (exklusive realisationsvinster).

Omsättningen uppgick till 695 mnkr. Ökningen berodde huvudsakligen på den under 2007 och 2008 färdigställda nyproduktionen. För 2008 framförhandlades en hyreshöjning motsvarande i genomsnitt 1,95 procent. Hyreshöjningen gäller från och med 1 april varför denna endast marginellt påverkat periodens omsättning.

Kostnaderna uppgick till 522 mnkr. Detta var 12 mnkr lägre än vad som budgeterats. Uppvärmningskostnaderna uppgår till 137 mnkr, det vill säga 10 mnkr lägre än föregående år. Huvudorsaken till de lägre värmekostnaderna var en osedvanligt varm vinter i kombination med insatser för besparingsåtgärder. Underhållskostnaderna uppgick till 89 mnkr, vilket var lägre än budget. Fastighetsskatten uppgick för perioden till 16 mnkr. Från och med 2008 utgår fastighetsskatt för bostäder med en avgift om 1 200 kronor per lägenhet och år i stället för 1 procent på bostadstaxeringsvärdet. För lokaler är uttaget oförändrat 1 procent på fastighetens lokaltaxeringsvärde. Orsaken till det lägre kostnadsutfallet beror på den ovannämnda förändringen.

Det finansiella nettot uppgick till -95 mnkr, vilket var lägre än budgeterat. Under december månad 2007 konverterades bolagets egen låneportfölj in i stadens totala låneportfölj. Bolagets snittränta steg från 3,5 % per 070430 till 4,0 % per 080430.

334 lägenheter försåldes under perioden för ombildning till bostadsrätt, enligt ägarens direktiv. Försäljningarna gav en realisationsvinst om 412 mnkr.

Den totala investeringsvolymen uppgick till 467 mnkr, fördelat på nyproduktion 269 mnkr, ombyggnader 106 mnkr, smalhusupprustning 30 mnkr, förvärv av fastigheter för 50 mnkr samt inventarier 11 mnkr. På årsbasis bedöms investeringsbudgeten bli lägre än vad som ursprungligen budgeterats på grund av förskjutningar i huvudsakligen nyproduktionen. Ursprunglig investeringsbudget om 1 174 mnkr (exklusive eventuella förvärv) bedöms gälla för helåret 2008.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Stockholmshem har anmält sitt utträde ur SABO per årsskiftet 2007/2008. Enligt gällande förhandlingsordning med Hyresgästföreningen ska tvister vid hyresförhandlingarna hänskjutas till Hyresmarknadskommittén (HMK) vars parter är SABO och Hyresgästföreningen. Då Stockholmshem från och med 2008 ej är representerat, via SABO, i HMK råder stor osäkerhet kring hur en eventuell hyresjustering för 2009 ska framförhandlas om parterna ej kan träffa en lokal överenskommelse eftersom det centrala tvistelösningsorganet HMK sannolikt ej längre är tillgängligt. Under perioden togs en första kontakt med chefen för Hyresnämnden för att diskutera hur en eventuell tvist vid hyressättningen skulle kunna hanteras i Hyresnämnden.

Målsättningen för innevarande mandatperiod är att Stockholmshem skall inleda nyproduktionen av 1 500 lägenheter. Om detta skall lyckas måste ytterligare resurser satsas för att inte planprocess och andra faktorer utom vår kontroll skall leda till förskjutningar av planerade byggstartar.

De nyproducerade bostäderna möttes av en stor efterfrågan. I ytterstaden har kötiderna, som kortats, varit knappt ett år medan i mer centrala delar upp emot fem, sex år. Det kan konstateras att en hyresspridning från ca 1 100 kr per kvm till 1 650 kr per kvm skulle behöva vara än större för att motsvara de boendes uppfattning av lägets betydelse. Några vakanser hänförliga till bostäder, på grund av bristande efterfrågan, fanns inte inom beståndet.

Ägardirektiv att de boende fick rätt att ombilda sina bostäder till bostadsrätter framlades efter bytet av majoritet i kommunfullmäktige. Intresset hos de boende för ombildning till bostadsrätt är stort. Totalt sett fanns det per 080430 intresseanmälningar i drygt en tredjedel (11 131 lägenheter) av bolagets bestånd.

För 2008 framförhandlades en hyreshöjning motsvarande i genomsnitt 1,95 procent. Hyreshöjningen fördelades i enlighet med Hyreskommitténs rekommendation, vilket medförde att höjningen varierade mellan 0,85 till 2,85 procent beroende på läge och hustyp. Hyran höjdes från och med 1 april 2008.

Under 2008 kommer extra förstärkningar om 20 mnkr att satsas i socialt utsatta områden i syfte att ytterligare utveckla och förbättra boendemiljö och öka tryggheten. Förbättrad boendemiljö skall tillskapas genom engagemang och deltagande, såväl ekonomiskt som personellt. Bolaget har nu decentraliserats och öppnat distriktskontor i sydvästsektorn (Skärholmen), sydost (Skarpnäck) och Västerort (Hässelby). Förutsättningarna underlättas därmed för ett aktivt samarbete med alla lokala aktörer såsom stadsdelsförvaltningar, närpolis, skola och andra hyresvärdar. Utöver dessa sociala insatser måste också det tekniska underhållet intensifieras och samverka med övriga åtgärder.

I syfte att uppfylla ägarens avkastningskrav har en restriktivare hållning intagits till nyanställningar. Målet är att minska antalet anställda i bolaget med cirka 50 personer senast 2010, utan att för den skull försämra kundservicen. Detta bedöms sänka de lönerelaterade kostnaderna med cirka 25 mnkr årligen.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster beräknas uppgå till -67 mnkr. Detta skall jämföras med det fastställda resultatkravet om -50 mnkr.

Resultatet inklusive realisationsvinster beräknas uppgå till -14 mnkr. Den prognostiserade reavinsten avser försäljningen av Skogsmarken 23 på Stora Essingen. Försäljningen möjliggör att ytterligare medel kan avsättas för underhåll.

Kostnaderna för 2008 beräknas uppgå till 584 mnkr varav 144 mnkr i planerat underhåll. Detta är en ökning i förhållande till budget med 18 mnkr. Ökningen beror på att det planerade underhållet beräknas öka.

De totala kostnaderna för driften följer budget för såväl perioden som prognosen för helåret. Dock har reparationer ökat något medan köpta tjänster av fastighetsskötsel minskat, mycket tack vare den milda vintern. Det finns vissa tecken som tyder på att antalet felanmälningar och att antalet samtal till felanmälan minskar. Det är dock för tidigt att uttala sig om detta är ett trendbrott eller en tillfällig minskning.

Kostnaden för administration och personalkostnader är lägre än budget för tertialen men prognosen för helåret följer budget. Antalet anställda är 70.

Omsättningen beräknas uppgå till 853 mnkr, vilket är 1 mnkr högre än budget. Omsättningsökningen beror bl a på att Akalla servicehus tillkommit under 2008, vilket även medfört ökade kostnader för det planerade underhållet.

Investeringarna i ombyggnader beräknas uppgå till 423 mnkr, vilket är samma som budgeterat. Försäljningen av Fastigheten Skogsmarken 23 var inte budgeterad.

De totala finansiella kostnaderna beräknas att bli 223 mnkr (174 mnkr), vilket är i linje med budget.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Behovet av äldreboendeplatser är fortfarande lite osäkert. Under 2007 har flera planerade ombyggnader dragits tillbaka i sent skede, eller förändrats kraftigt. För Micasa Fastigheter har detta inneburit svårigheter i planeringen och kräver en ökad flexibilitet i arbetet framöver.

Det finns dock ett stort behov av fortsatt ombyggnad och omstrukturering av fastigheterna. Detta beror i huvudsak på en förändrad åldersstruktur i Stockholm och på krav från myndigheterna avseende bl a lokalernas standard. Flera av de fastigheter som staden byggde om i början och mitten av 90-talet är därför åter aktuella för omfattande ombyggnad. Detta tillsammans med ett minskat behov innebär med stor sannolikhet att stadsdelsnämnderna kommer att vilja lämna ett antal av bolagets fastigheter under de kommande åren..

De privata vårdföretagen visar dock ett stort intresse att hyra lokaler i bolagets fastigheter. Det gäller både äldreboenden och LSS-boenden. Under 2008 och 2009 kommer med stor sannolikhet ett flertal nya hyreskontrakt tecknas med privata vårdföretag.

Underhållsinventeringen är färdig och visar på en ”underhållsskuld” på drygt 1,7 miljarder kronor exkl. moms. Ungefär 50 procent av denna kostnad avser lägenhetsunderhåll. På styrelsemötet den 9 september kommer styrelsen att ta ställning till en strategi, för hur arbetat med underhållsarbetet skall bedrivas.

Med utgångspunkt i underhållsinventeringen pågår tillsammans med moderbolaget en utredning som belyser flera delar; finansiering, ramavtal med staden, framtida behov av vård och omsorgsboende, nybyggnad kontra ombyggnad samt vilka fastigheter som efter ombyggnad får bäst driftekonomi. Utredningens slutsatser beräknas vara klara innan sommaren.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

-Staden ska vara en attraktiv, trygg och växande stad för boende, företag och besök
Bolaget har fortsatt om- och tillbyggnaden av stadens vård och omsorgsboende till moderna, tillgängliga och trygga bostäder. Såväl tillgänglighetsinventeringar som trygghetsinventeringar pågår.

-Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras
Micasa Fastigheter hyr ut lokaler till olika vårdföretag och därmed erbjuds fler boendeanternativ. Den beslutade ombyggnaden till seniorbostäder fortsätter. Vid ombyggnad värnas tillgången på gemensamhetslokaler. Micasa Fastigheter arbetar aktivt för att utveckla servicetjänster och tillval i boendet.

Arbetet med att vara en attraktiv arbetsgivare har fortsatt med satsning på arbetsmiljö och friskvård. Sjukfrånvaron är fortsatt låg, 1,35 %.

-Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva
Resultatet beräknas bli högre än budget och stadens resultatkrav -14 mnkr jämfört med -50 mnkr.

Uthyrningsgraden är 95,8 %.

Bolaget har genomfört en kundundersökning under 2008 för att säkerställa att kvaliteten inom boendet uppfyller krav på trygghet, tillgänglighet och service. Resultatet är dock inte klart än.

Stockholms Bostadsförmedling

Sammanfattning av resultat och investeringar i prognos 1

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster beräknas för hela 2008 uppgå till 9,1 mnkr. Detta ska jämföras med det fastställda resultatkravet på 6,0 mnkr.

Inga realisationsvinster/förluster beräknas uppstå.

Omsättningen beräknas uppgå till 76,1 mnkr vilket är i enlighet med budget.

Kostnaderna beräknas uppgå till 67 mnkr. Detta är en minskning i förhållande till budget med 3,1 mnkr. Under personalkostnaderna finns i budget avsatt pengar för tjänster som ännu inte tillsatts, varför bolaget justerar ner prognosen med 800 000 kr. Under marknadsföringskostnaderna sker en nedjustering av prognosen med 300 000 kr då arbetet med regionaliseringen ännu inte kommit gång. Posten övriga kostnader som innefattar övriga driftskostnader som t ex volymberoende kostnader, inhyrd personal, förbrukningskostnader samt avskrivningar. Bostadsförmedlingen justerar ner dessa kostnader med 1 mnkr då de inte kommer uppgå till den nivå som antogs då budgeten lades. Samtliga de projekt som planerades för 2008 kommer inte att kunna genomföras fullt ut varför bolaget justerar ner prognosen för totala IT kostnader med 1 mnkr.

Investeringarna beräknas då uppgå till budgeterade 1,8 mnkr.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

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

Bolaget bedömer som tidigare redovisats i samband med bokslut och treårsbudget att den kraftiga tillväxt i inlämnade lägenheter som pågått fram till år 2006 har stannat upp. En förväntad hög inflyttning begränsar tillsammans med sjunkande bostadsrättspriser och omvandling till bostadsrätter omsättningen av lägenheter i det befintliga beståndet och leder till en lägre nivå på lägenheter för förmedling. En fortsatt hög nivå på nyproduktionen bidrar dock positivt till den totala nivån. Prognosen innebär en förväntad fortsatt nivå på lägenheter i nivå med år 2007. Samtidigt visar Stockholm Business regions konjunkturbarometer på en fortsatt tillväxt i ekonomi och sysselsättning. Detta medför att efterfrågan kommer att ligga kvar på en fortsatt hög nivå. Detta tillsammans medför en fortsatt attraktivitet som lockar nya kunder till förmedlingen.

Prognosen för tertial 1 baseras på en fortsatt hög anmälningsnivå motsvarande ca 5 000 nyanmälda per månad. Detta leder med ovan redovisade antaganden för avregistreringar till att förmedlingen kommer att ha ca 250 000 kunder vid årsskiftet, dvs i nivå med antagandet i budget för 2008.

Antalet inlämnade och förmedlade lägenheter ligger på årsbasis något under budgetprognosen på 8 500 respektive 7 700 lägenheter (8 100 resp 7 100). Bolaget har dock indikationer på en ökad inlämning av nyproduktionsobjekt under hösten.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges mål/åtaganden

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

SISAB

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar Tertial 1 2008.

Resultatet efter finansnetto inklusive och exklusive realisationsvinster/förluster uppgår till +70 mnkr, vilket är en ökning jämfört med budget med 88 mnkr.

Intäkterna uppgår till 644 mnkr, vilket är en ökning med 87 mnkr jämfört med budget. Avvikelsena beror främst på ersättningar för brand-/vattenskador och vitesventilation.

Driftskostnaderna uppgår till 138 mnkr, vilket är en minskning med 18 mnkr jämfört med budget. Avvikelsena mot budget beror på en mild inledning av året med lägre kostnader än budgeterat för uppvärmning och snöröjning.

Ombyggnads- och underhållskostnader uppgår till 153 mnkr, vilket är en ökning med 28 mnkr jämfört med budget. Avvikelsena beror främst på ökat underhåll, detta på grund av ökade intäkter.

Av- och nedskrivningar uppgår till 124 mnkr, vilket är en minskning med 3 mnkr jämfört med budget. Avvikelse mot budget beror på stoppade och förskjutna projekt.

Administrationskostnaderna uppgår till 45 mnkr, vilket är en minskning med 3 mnkr jämfört med budget. Avvikelserna beror främst på långtidssjukskrivningar som medfört ökad inhyrning av externa konsulter samt administrativ snittmoms beroende på en ökad andel privata hyresgäster.

Finansiella kostnader uppgår till 90 mnkr, vilket är en minskning med 4 mnkr mot budget. Avvikelserna beror främst på dels lägre nyttjandegrad av checkkrediten i investeringsverksamheten, dels på högre räntesatser 2008 än 2007.

Investeringarna uppgår till 181 mnkr, vilket är en minskning med 52 mnkr jämfört med budget. Avvikelserna beror främst på stoppade/förskjutna projekt.

Årsprognos 2008

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster beräknas uppgå till 0 mnkr. Detta skall jämföras med det fastställda resultatkravet 2008 om 0 mnkr.

Resultatet inklusive realisationsförlust/vinst beräknas uppgå till 0 mnkr. Realisationsförlusterna/vinsterna beräknas därmed uppgå till 0 mnkr. Intäkterna beräknas uppgå till 1 835 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 175 mnkr. Avvikelserna mot budget beror främst på försäkringsersättningar för bränder och vattenskador +87 mnkr, övriga ersättningar +63 mnkr, flera mindre kundbeställningar som direktfaktureras +22 mnkr, samt hyror och hyrestillägg i samband med investeringar +11 mnkr.

Kostnaderna beräknas uppgå till 1 835 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 175 mnkr. Avvikelserna beror främst på ökade kostnader för underhåll och verksamhetsanpassningar i samband med större projekt och investeringar +123 mnkr, ökat yttre underhåll +28 mnkr, ökat inre underhåll +27 mnkr, samt ökade kostnader för skadegörelse +6 mnkr. Driftskostnaderna beräknas minska med -19 mnkr, främst beroende på lägre snöröjnings- och uppvärmningskostnader.

Administrationskostnaderna beräknas uppgå till 146 mnkr, vilket är en ökning med 3 mnkr jämfört med budget. Personalkostnaderna beräknas uppgå till 99 mnkr. Detta är en minskning i förhållande till budget med -4 mnkr. Övriga budgetavvikelser är främst externa konsulter +6 mnkr, kommunikation/data +0,5 mnkr och utbildning/rekrytering +0,7 mnkr. Medelantalet anställda beräknas oförändrat till 160 st.

Investeringarna beräknas uppgå till 589 mnkr. Detta är en minskning i förhållande till budget med +124 mnkr. Budgetavvikelserna beror främst på stoppade och förskjutna investeringar för Beckombergaskolan +37 mnkr, Spånga gymnasium +3 mnkr, Smedshagsskolans sporthall -22 mnkr, St Eriks gymnasium -16 mnkr, Alvik -16 mnkr, Bromma gymnasium -12 mnkr, Södra Ängby förskola +2 mnkr, Skärholmens gymnasium -17 mnkr, Stora Sköndal förskola -14 mnkr, Mälarhöjdens skola -14 mnkr, Frans Schartaus handelsinstitut -8 mnkr och Nytorpsskolan -7 mnkr.

Finansiella kostnaderna beräknas uppgå till 282 mnkr. Detta är oförändrat i förhållande till budget.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Det noteras inga väsentliga förändringar avseende marknadsläget och verksamheten bedrivs i linje med vad som planerades då budgeten upprättades.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

SISAB arbetar i enlighet med kommunfullmäktiges inriktningsmål och ägardirektiv. Bolaget väntas nå målen i bolagets indikatorer. Enda undantaget är den prognostiserade avvikelser mot investeringsbudgeten som förklaras av försiktighet från utbildningsnämndens sida när det gäller ny- och ombyggnad. Ett antal projekt har förskjutits i tiden medan andra har utgått.

Stockholm Vatten AB

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Jämförelse mellan 2008 och 2007 försvåras generellt av den genomgripande omstrukturering som genomfördes under 2007.

Koncernens resultat första tertiet uppgår till 41,1 mnkr (exkl SIWI) efter finansnetto. I resultatet ingår realisationsvinst vid försäljning av aktier i dotterbolag med 7,5 mnkr. Budgeterat resultat för perioden uppgår till 7,4 mnkr. Avvikelsen förklaras av att årsbudget fördelas linjärt och detta inte överensstämmer med hur verksamhetens intäkter och kostnader faktiskt genereras under året.

2007 uppgick resultatet efter första tertiet till -0,3 mnkr.

Årsprognosen

Resultat

Prognos 1 för 2008 visar ett resultat efter finansnetto exklusive realisationsvinst vid försäljning av aktier i dotterbolag på 1,0 mnkr. Realisationsvinster beräknas till 7,5 mnkr vilket ger ett resultat efter finansnetto, inklusive realisationsvinst, på 8,5 mnkr. Stadshus AB:s resultatkrav uppgår till 15 mnkr.

Tillkommande kostnader hänförliga till omstruktureringen av Stockholm Vatten bedöms under 2008 uppgå till 5,9 mnkr och avser i huvudsak kostnader för personal och administrativa stödsystem. Upplösning av den obeskattade reserven kommer att ske med motsvarande belopp, 5,9 mnkr. Resultat efter upplösning av den obeskattade reserven beräknas uppgå till 14,4 mnkr.

2007 uppgick resultat efter finansnetto, exklusive realisationsvinst, till -80,0 mnkr. Realisationsvinsten 2007 uppgick till 3,9 mnkr. Resultatet påverkades av omstrukturingskostnader uppgående till 58,3 mnkr och tillkommande kostnad för försäkring av pensionsåtagandet, 53,4 mnkr.

Kostnader

Koncernens externa kostnader exklusive avskrivningar beräknas uppgå till 695,5 mnkr vilket är 14,3 mnkr högre än budget. Den beräknade ökningen beror främst på ökade entreprenadkostnader och ökade kostnader för reparationer och underhåll samt ökad kostnad för telefoni. Kostnaderna för råvaror och förnödenheter beräknas understiga budget medan personalkostnaderna i stort överensstämmer med budget.

2007 uppgick de externa kostnaderna till 777,4 mnkr. Den beräknade minskningen är en effekt av det effektiviseringsarbete som i huvudsak genomfördes 2007. Även 2008 kommer vissa effektiviseringsinsatser att genomföras.

Administrativa och indirekta kostnader bedöms uppgå till 18 % av totala kostnader vilket är samma andel som 2007. Antalet årsarbetare beräknas uppgå till 413 personer att jämföras med budgeterade 410.

Avskrivningskostnaden bedöms överensstämma med budget, 185,7 mnkr vilket är en ökning med 11,1 mnkr jämfört med 2007.

Intäkter

Koncernens externa intäkter bedöms uppgå till 1059,6 mnkr vilket är 3,4 mnkr lägre än budget. 2007 uppgick intäkterna till 1 091,1 mnkr. Minskningen är främst hänförlig till den förändrade verksamheten och avyttring av vissa verksamhetsdelar. VA-avgifter från Stockholm och Huddinge bedöms i prognos 1 öka något jämfört med budget men här finns fortfarande viss osäkerhet vad gäller utvecklingen kopplat till den nya taxestrukturen.

Avgifter från grannkommuner bedöms minska jämfört med budget beroende på förändrade avtalsförhållanden. Övriga affärsintäkter bedöms öka med 4,6 mnkr jämfört med budget och kan hänföras till Stockholm Vatten Utveckling AB där biogASFörsäljningen antas öka med 1,7 mnkr och intäkterna från VA-uppdrag beräknas öka med 3,7 mnkr jämfört med budget. Energiförsäljning till Hammarbyverket, kartförsäljning och intäkterna från fett- och septicslam i stort beräknas överensstämma med budget.

För Aktiverat arbete för egen räkning bedöms utfallet 2008 till 43,3 mnkr vilket i stort sett överensstämma med budget. 2007 uppgick Aktiverat arbete till 61,5 mnkr. Förändringen jämfört med 2007 förklaras främst av försäljningen av Stockholm Vatten Byggprojekt AB.

Investeringar

Den totala investeringsutgiften för koncernen är 686,3 mnkr vilket överensstämmer med budget. Vissa omdisponeringar av investeringsmedel har gjorts i prognos 1 mellan olika grupper av investeringar och mellan koncernens bolag. 2007 uppgick investeringarna till 676,0 mnkr.

Finansiella kostnader och intäkter

Finansiellt netto beräknas uppgå till 214,7 mnkr vilket är 2,6 mnkr lägre än budget. Minskningen beror på ändrade ränteantaganden från stadens enhet för finansstrategi. I posten *finansnetto* ingår även realisationsvinst vid försäljning av aktier i dotterbolagen Stockholm Vatten Laboratorieservice AB och Stockholm Vatten Byggprojekt AB med 7,5 mnkr. 2007 uppgick finansnetto till 189,9 mnkr. Ökningen om 24,8 mnkr förklaras av ökad upplåning och högre räntor.

Slutsatser

Prognos 1 för 2008 visar att Stockholm Vattenkoncernen inte når upp till moderbolagets resultatkrav om 15 mnkr efter finansnetto. Intäkterna minskar med 3,4 mnkr jämfört med budget samtidigt som kostnaderna för externa kostnader ökar jämfört med budget. Koncernen har även 2008 kostnader hänförliga till omstruktureringen, dessa kostnader beräknas täckas av motsvarande upplösning av den obeskattade reserven.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Marknaden för koncernens kärnverksamhet är i huvudsak stabil och verksamheten vid verk och inom ledningsnät har bedrivits utan större störningar. De interna processerna påverkas även 2008 av den omstrukturering som i huvudsak genomfördes 2007 och som innebar bland annat personalneddragningar, interna omorganisationer och nya system för administrativt stöd.

Per 2008-04-30 består Stockholm Vatten-koncernen av moderföretaget Stockholm Vatten AB, dotterföretagen Stockholm Vatten VA AB och Stockholm Vatten Utveckling AB. Stockholm Vatten VA AB:s dotterföretag – Stockholm Vatten Laboratorieservice AB och Stockholm Vatten Bryggprojekt AB – avyttrades per 1 respektive 2 januari 2008.

Styrelsen för Stockholm Vatten VA AB har beslutat om åtgärder för effektivisering av organisationen för drift och underhåll av ledningsnätet. Beslutade åtgärder beräknades innebära kostnadsminskningar om 38,0 mnkr på årsbasis. För 2008 beräknades kostnadsminskningen till 27,4 mnkr. Arbetet under första tertialet har bedrivits som planerat.

Arbetet med det balanserade styrkortet har fortsatt och i dagsläget finns styrkortet implementerat på övergripande nivå och på avdelningsnivå. Styrkortet utgör grunden för att följa och analysera koncernens verksamhet. Under 2008 planeras aktiviteter för att skapa en mer affärsmässig attityd hos framför allt nyckelmedarbetare.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål
Arbetet 2008 bedrivs i enlighet med ägardirektiven.

Stockholms Hamn AB

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Koncernen Stockholms Hamnars omsättning under årets första fyra månader uppgick till 204,3 mnkr. Jämfört med föregående år har omsättningen minskat med 3,8 mnkr (208,1 mnkr). Utvecklingen inom passagerartrafiken tillsammans med en generell prishöjning på 2 % som genomfördes inför 2008 påverkar omsättningen positivt och motverkar till del den negativa effekt på omsättningen som försäljningen av dotterbolaget Stockholm Hamnentreprenad AB medför.

Rörelsens kostnader per april 2008 uppgick till 162,4 mnkr vilket är 5,8 mnkr lägre jämfört med motsvarande period föregående år, av det utgör 49,3 mnkr personalkostnader. Kostnaderna för 2007 inkluderar kostnader från dotterbolaget Stockholm Hamnentreprenad AB som avyttrades under föregående år. Motsvarande kostnader finns inte i utfallet för årets första fyra månader.

Resultatet efter finansnetto uppgick till 42,4 mnkr för årets första fyra månader, vilket är en ökning med 6,3 mnkr jämfört med föregående år.

De totala investeringarna i byggnader, anläggningar och inventarier uppgick under perioden till 74,9 mnkr varav investeringar i byggnader 4,3 mnkr, maskiner och inventarier 0,5 mnkr och pågående nyanläggningar 70,1 mnkr. Bland de största investeringsutgifterna räknas ledningsarbeten i marken på Frihamnpiren, nytt avloppsreningsverk i Kapellskär, ombyggnad av stora tullhuset samt förprojekteringen av Norvikudden och utfyllnad av Värtahamnen.

Nettoupplåningen uppgick vid april 2008 till 405,0 mnkr, vilket är en ökning med 45,7 mnkr sedan årsskiftet.

Medelantalet anställda i koncernen uppgick under perioden till 195 (238). Sedan föregående år har medelantalet anställda minskat med 43 personer. Det lägre talet anställda för 2008 är ett resultat av försäljningen av dotterbolaget Stockholms Hamnentreprenad AB som genomfördes under 2007 samt fortsatta effektiviseringar inom stuveriverksamheten.

Årsprognosen

Totalt beräknas omsättningen i prognos 1 2008 uppgå till 647,2 mnkr för koncernen, vilket är 7,7 mnkr över angiven omsättning i den tidigare budgeten och 6,5 mnkr högre än utfallet 2007. Omsättningsökningen har sin förklaring i dels en generell prishöjning på 2 % som genomfördes inför 2008 som även påverkat avtalspriserna mot kund och dels att vi utgår från att försäljningen av Lodbrok genomförs under 2008.

Den totala godsomsättningen för Stockholms Hamnar bedöms till 8,9 miljoner ton i senaste prognosen för 2008. Den är i nivå med föregående års utfall men en nedskrivning av budgeterade värden på 9,3 miljoner ton. I budgeten bedömdes en stark tillväxt av transporter från och till Finland som inte ser ut att infriats.

Utvecklingen av antalet passagerare är fortsatt positiv och beräknas uppgå till 11,7 miljoner för 2008. Det är en ökning mot föregående år med 0,3 miljoner och en ökning mot budget på 0,1 miljoner. Ökningen av antalet passagerare för 2008 förklaras av en kraftig tillväxt på trafiken till och från Tallinn respektive Riga.

Intäkterna för lokalhyror skrivs ned något mot budgeten med anledning av att en av de större hyresgästerna i Frihamnen, The One, försattes i konkurs den 7:e mars 2008. Intäktsbortfallet beräknas uppgå till ca 4 mnkr under 2008.

Resultatet efter finansiella poster beräknas till 44,9 mnkr vilket är 0,3 mnkr under beräknad nivå i budget (Resultatkrav = 45 mnkr). Beräknade intäktsökningar möts med högre underhållskostnader. Höjningen av underhållskostnaderna har sin förklaring i mer omfattande arbeten på Stora Tullhuset under 2008.

I det bedömda resultatet för 2008 ingår kostnader med 11,6 mnkr utgörande 2008 års kostnader (av totalt 49,8 mnkr) för Volvo Ocean Race Stockholm Stopover June 2009 samt 2,0 mnkr avseende värdskapet för "11th international conference cities and ports" den 23-27 juni 2008.

I budgeten för 2008 planerades investeringar för 371,0 mnkr och i den nya prognosen är beloppet reviderat till 328,4 mnkr (Ägarkrav = 250 mnkr). Den lägre nivån på investeringsutgifterna för 2008 förklaras av senareläggning av "utvecklingsprojektet Värtan" samt "förlängning av kajen i Frihamnsbassängen" i avvaktan på nödvändiga tillstånd.

Avkastning på totalt kapital för prognosen uppgår till 6,1 % (krav = 6,4 %).

Nettoupplåningen för 2008 beräknas uppgå till 601,8 mnkr, vilket är 188,2 mnkr lägre jämfört med budgeterad nivå. Den lägre skuldnivån är en följd av en reducering av årets investeringar. Den genomsnittliga räntan på den totala skuldportföljen bedöms i prognosen till 4,11 %.

vilken kan jämföras med budget 2008 då den genomsnittliga räntan bedömdes till 4,23 %. Sammantaget leder detta till en lägre räntekostnad i prognosen för 2008, än vad som tidigare har budgeterats.

Medelantalet anställda i koncernen beräknas uppgå till 214 personer för 2008, vilket är i nivå med föregående år men en minskning med 5 medelantal anställda jämfört med budget 2008. Det lägre talet anställda för 2008 är ett resultat av fortsatta effektiviseringar inom stuveriverksamheten. Kostnaderna för arbetskraft uppgår till 164,1 mnkr i den senaste prognosen och är en ökning mot föregående år med 11,6 mnkr och en ökning mot budgeterade värden med 2,5 mnkr.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Marknadsläge

Under 2007 ökade godstransporterna med fartyg i reguljär trafik på våra tre hamnar med cirka fem procent. I slutet av 2007 noterades dock en avmattning, som innebär att tillväxten i varuflödena generellt sett avstannat. För färjetrafiken noteras nästan oförändrade volymer under första kvartalet 2008 jämfört med motsvarande period under 2007. De tonnagesförändringar rederierna genomförde under 2007 och i början av 2008 har bland annat medfört att godsflödena styrs om mellan hamnarna. Transporterna över Stockholm minskar och Kapellskär samt Nynäshamn får ta emot större godsvolymer. Sammantaget innebär den nya prognosen för helåret 2008 att färjegodset beräknas uppgå till cirka 6,6 miljoner ton, vilket är en nedgång med dryg två procent jämfört med utfallet 2007.

Passagerartrafiken påverkas inte direkt av konjunkturläget och efter två år med relativt oförändrat antal resenärer i våra hamnar ökade trafiken under första kvartalet 2008.

Det totala antalet passagerare med färjor och övriga fartyg i reguljär passagerartrafik i våra tre hamnar har i prognos 1 2008 räknats upp med cirka 500 000 resenärer till totalt 11,2 miljoner resenärer (exklusive kryssningspassagerare). Jämfört med utfallet 2007 innebär den nya prognosen en ökning av antalet passagerare med cirka fyra procent.

Under första kvartalet 2008 omfattade hanteringen av containrar från eller till fartyg i containerterminalen i Frihamnen sammanlagt 10 500 TEU (TEU = tjugofotsenheter). Utfallet innebar en nedgång med knappt åtta procent jämfört med motsvarande period 2007.

I budgeten för 2008 avseende containerhanteringen antogs en fortsatt tillväxt. I en reviderad prognos för 2008 har hanteringen beräknats bli av samma omfattning, som under 2007.

Under 2007 såldes Stockholms Hamnentreprenad och vid årsskiftet bolagiserades stuveriverksamheten. Hamnens verksamheter renodlas på så sätt att serviceintensiv verksamhet fokuserar på att tillhandahålla tjänster och service medan verksamhet avseende investeringar och underhåll av infrastrukturen fokuserar på långsiktig utveckling av hamnanläggningar. Under kommande höst påbörjas arbetet med att renodla serviceverksamheten och därmed öka närvaron gentemot våra kunder. Parallellt pågår arbetena med hamnens stora utvecklingsprojekt i Nynäshamns Hamn, Värtan, Kapellskär samt i Stadsgården.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

De flesta av hamnens indikatorer avseende kommunfullmäktiges inriktningsmål mäts en gång per år och då under hösten. Övriga är redovisade ovan eller i ILS.

AB Stokab

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Resultatet efter finansnetto uppgår till 42 mnkr, vilket är 12 mnkr högre än budgeterat och 19 mnkr högre än föregående år.

Rörelsens totala omsättning uppgår till 162 mnkr, vilket är 2 mnkr högre än budget och 12 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av en högre orderingång det sista tertialet 2007, vilket påverkar nettoomsättningen positivt. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av att hyresintäkter från affärer som avslutades under 2007 får full intäktseffekt under 2008.

Rörelsens kostnader uppgår till 109 mnkr, vilket är 8 mnkr lägre än budget och 9 mnkr lägre än föregående år. Avvikelsen mot budget och föregående år förklaras bland annat av färre antal anställda.

Finansnettot uppgår till -11 mnkr, vilket är 2 mnkr bättre än budget och 2 mnkr sämre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av lägre omfattning på upplåningen. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av högre genomsnittlig ränta.

Investeringarna uppgår till 66 mnkr, vilket är 14 mnkr lägre än budget och 23 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av periodiseringseffekter i budgeten. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av utbyggnaden av nät till de kommunala bostadsbolagen.

Årsprognosen

Resultatet efter finansnetto beräknas uppgå till 114 mnkr, vilket är 10 mnkr högre än budgeterat och 20 mnkr högre än föregående år.

Rörelsens totala intäkter beräknas uppgå till 505 mnkr, vilket är 15 mnkr högre än budget och 27 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av en högre orderingång det sista tertialet 2007 och det första tertialet 2008 vilket påverkar nettoomsättningen positivt. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av att hyresintäkterna från affärer avslutade under 2007 får full intäktseffekt under 2008.

Rörelsens kostnader beräknas uppgå till 352 mnkr, vilket är 5 mnkr högre än budget och 3 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot budget och föregående år förklaras bland annat av ökade driftkostnader och avskrivningar till följd av en fortsatt expansion av nätet samt lägre personalkostnader till följd av minskad bemanning.

Finansnettot beräknas uppgå till -38 mnkr, vilket är oförändrat jämfört med budget och 10 mnkr sämre än föregående år. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av utbetalning av koncernbidrag och en fortsatt hög utbyggnadstakt av nätet.

Investeringarna beräknas uppgå till 390 mnkr, vilket är 150 mnkr högre än budget och 212 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot budget och föregående år förklaras bland annat av en tidigareläggning av utbyggnaden av nätet till de kommunala bostadsbolagen och förvärv av nät från Svenska Bostäder samt förvärv av kanalisation från Fortum Värme.

Fortsatt stark marknad med hög efterfrågan på bolagets produkter i kombination med fokusering på verksamhetens kostnader gör att läget ser positivt ut för Stokab.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Den fortsatta stora utmaningen under året är att dels tillgodose bredbandsmarknadens behov av IT-infrastruktur och dels se till att marknadens aktörer bereds större och bättre möjligheter till interaktion och samarbete.

Samtliga kundsegment uppvisar en hög efterfrågan på Stokabs produkter. Orderingången beräknas uppgå till 358 mnkr, vilket är 23 mnkr högre än budget och 42 mnkr högre än föregående år. Antalet levererade förbindelser beräknas ligga i linje med budgeten.

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

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges mål/åtaganden

Stokab har i ILS 2008 definierat ett antal mål i linje med Stockholm stads övergripande inriktningsmål. I prognos 1 förväntas Stokabs mål och åtaganden genomföras i huvudsak enligt budget.

Under 2008 och det kommande året kommer anslutningen av fastigheter till Stokabs nät att öka främst till följd av att stadens bostadsbolag beslutat att ansluta sina lägenheter och lokaler med fiber via Stokabs nät. Utbyggnaden är nu inne på sitt andra år och beräknas pågå planenligt.

Stockholm Parkering AB

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Resultat efter finansnetto beräknas till 40 mnkr vilket överensstämmer med budgetkravet. I förhållande till föregående år är resultatet 4,7 mnkr lägre, dock i enlighet med avkastningskravet. I prognosresultatet ingår en reavinst om 10 mnkr som en konsekvens av försäljning av dotterbolaget Parkab Övervakning AB.

Resultatförändringen beror på ökade kostnader för bolagets anläggningar och en försämrad marginal. Kostnaderna för bolagets hyror ökar mer än intäkterna från uthyrda platser och besöksparkeringen. Betydande kostnader krävs även för underhåll av anläggningarnas tekniska status. Detta är bolagets profilfråga som bidrar till att skapa ljusa, snygga och trygga anläggningar.

Omsättningen för helåret beräknas till 410,8 mnkr, vilket är 4 mnkr större än årets budget. Omsättningen har i förhållande till föregående år ökat med nästan 38 mnkr eller ca 10 %. Ökningen förklaras av nya tillkommande uppdrag och nya driftsatta anläggningar. Ökningen är dock mindre än beräknat vilket skall ses mot bakgrund av en sämre beläggning och effekter av prissättningen på gatumark samt trängselskatterna.

Kostnaderna beräknas för året till 365,2 mnkr, vilket överstiger budget med 13 mnkr. Den större kostnaden beror som beskrivits ovan i huvudsak på ökade kostnader för hyror men också på kostnader för underhåll och förgävesprojektering. Hyreskostnaden för bolagets nya anläggningar har fått ett högre utfall vid slutförhandlingarna av Stockholmshems avtal, jämfört med vad som budgeterats. Kostnadssidan belastas dessutom av en ökad energikostnad för de nya avtalen. Kostnadssidan rymmer även en ökad entreprenadkostnad för övervakning och en i princip motsvarande minskning av personalkostnaden. Förändringen relateras till försäljningen av dotterbolaget Parkab.

Investeringarna för helåret uppgår till 116 mnkr. Detta är en minskning i förhållande till budget med 2 mnkr, vilket förklaras av ändrad tidsplan för Högalidsgaraget och Kungsbron. Upphandlingen av byggarbetena på Högalidsgaraget har fått göras om och är nu klara. Byggstart beräknas till före semestrarna. P-hus Vartofta pågår och kommer bli klart under augusti. Under juni månad driftsätts anläggningen Futharken vid Åkeshov, en kombinerad infarts- och besöksparkering.

Försäljningen av dotterbolaget resulterade i en reavinst om 10 mnkr. Årets räntekostnad beräknas till 15,6 mnkr, vilket är 1 mnkr större än budget. Ökningen förklaras av en ökad belåning och en ökad räntekostnad.

Anläggningarna kommer fortsättningsvis att kräva stora insatser för underhåll av anläggningarna. Ett omfattande underhållsprogram finns sedan tidigare för bolagets egna anläggningar och dessa genomförs enligt plan. Nya uppdragsavtal medför upprustnings- och omställningskostnader. Vissa större akuta insatser är nödvändiga liksom att ett eftersatt underhåll kräver åtgärder under lång tid framöver.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

I slutet på förra året kunde bolaget förhandla fram många nya hyresavtal. Den största uppdragsgivaren är Stockholmshem. Dessutom kommer flera nya anläggningar att färdigställas. Både Vartofta och Futharken driftsätts under året.

Efterfrågan på parkeringsplatser styrs av en rad faktorer utanför bolagets kontroll; ekonomisk tillväxt, befolknings- och bebyggelseutvecklingen, utbud av mässor och evenemang, restriktioner mot biltrafik såsom trängselskatt och andra klimatrelaterade åtgärder, kostnadsutvecklingen, m.m. Det faktum att det är kostnadsfritt att parkera i innerstaden under kvällar och helger, liksom att hyresnivåerna för bolagets parkeringsplatser inte kan konkurrera med boendeparkeringsavgiften, framförallt inte i garagen, bidrar till att försvåra förutsättningarna att bedriva en aktiv parkeringsrörelse i enlighet med bolagets uppdrag. Bolagets marknadsmässiga konkurrensfördelar är framförallt trygghet och bekvämlighet.

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

Projektet Stigberget är ett exempel på konsekvenserna av nuvarande prissättning på gatumarksparkeringen och avkastningskravet för nya garageanläggningar. Projektet har avbrutits men kan självklart återupptå om förutsättningarna förändras.

Bolaget välkomnar den översyn av parkeringspolicyn som trafiknämnden har fattat beslut om och förutsätter att ett resultat av översynen blir att prissättningen för gatumarksparkeringen justeras.

Efterfrågan på korttidsparkering har dämpats något. Intäkterna har jämfört med föregående år minskat. Den fortsatt mycket starka tillväxten har rimligtvis påverkat efterfrågan i positiv riktning samtidigt som bl. a trängselskatten och de ökade bensinkostnaderna ger motsatt effekt.

Intäktsutvecklingen för förhyrda platser visar nästan ingen förändring i jämförelse med budget. Intäkterna är i princip oförändrade trots en bättre beläggningsgrad genom att kunder byter från dyrare innerstadsgarage till billigare alternativ samt att kunderna i större omfattning nyttjar tillfällig besöksparkering istället för månatliga förhyrningar.

Under året kommer dotterbolaget Parkab Övervakning AB att säljas. Ett nytt övervakningsavtal med tydliga prestationsmål upprättades under förra året. Detta och en förändrad entreprenadkontroll förväntas ge både bättre produktivitet och effektivitet.

Bolagets nya driftorganisation genomför arbetet med energieffektiviseringar, underhålls- och rationaliseringsarbeten. Detta kommer på sikt att ge kostnadsbesparingar samtidigt som anläggningarnas status avsevärt förbättras. Målet är snygga och smarta anläggningar som attraherar kunderna. Vissa delar av verksamheten planeras och förbereds för närvarande att upphandlas.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges mål

Följande mål följs upp tertialvis:

-Sjukfrånvaron ska minska

Utfallet första tertialet är 3,82 % och prognosen beräknas till 3,75 %, att jämföras med budget (3,75 %).

-God budgetföljsamhet och prognossäkerhet

Investeringarna uppgår för första tertialet till 8,2 mnkr och prognosen beräknas till 116 mnkr vilket är 2 mnkr mindre än budget. Årets resultat första tertialet uppgår till 11 mnkr och prognosutfallet 40 mnkr överensstämmer med budget

Stockholms Stadsteater AB

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Resultatet efter finansnetto beräknas uppgå till -208 mnkr, vilket är i enlighet med det fastställda kravet för 2008.

Intäkterna beräknas uppgå till 107 mnkr, en ökning i förhållande till budget med 9,3 mnkr. Biljett-intäkterna för årets första fyra månader uppgår 23,2 mnkr, vilket är 7,9 mnkr bättre än budget för perioden. Prognosen för 2008 har därför räknats upp från 35,3 mnkr till 45,8 mnkr, en ökning med 10,5 mnkr. Övriga intäkter beräknas minska med 1,2 mnkr, främst beroende på lägre förväntade intäkter för sponsring, samtidigt som Kulturhusets biljetter inte längre

säljs via Stadsteatern och vi därför inte får någon ersättning för det. Under vintern/våren 2008 har teatern inga intäkter för arrende av publikbaren i Klarafoajén, pga. byte av entreprenör.

Kostnaderna beräknas uppgå till 315 mnkr, en ökning jämfört med budget med 9,3 mnkr. Kostnads-ökningen beror främst på ökade kostnader för löner och sociala avgifter med 3,5 mnkr och ökade produktionskostnader med 4,5 mnkr. De ökade biljettintäkterna möjliggör fyra nya produktioner jämfört med budget, varav en på Parkteatern och en i Skärholmen.

En stor del av ökningen av kostnaden för löner och sociala avgifter beror på ökade kostnader till Statens Pensionsverk, SPV. Under 2007, det första året som teatern ansvarat för sina egna SPV-kostnader, sjönk pensionskostnaden från 13,12 % (enligt schablon 2006) till 6,3 %. Som ett resultat av detta minskades Statsbidraget 2008 med 3,8 mnkr jämfört med 2007. I budget har beräknats pensionskostnader med 6,5 % av lönesumman, medan vi i prognosen räknat upp kostnaden till 8 % eller 2,1 mnkr. Orsaken till den höjda kostnaden är dels att SPV räknat om den beräknade livslängden och dels att Stadsteaterns personalsammansättning är annorlunda än under 2007.

Investeringarna beräknas uppgå till 8,8 mnkr, en minskning i förhållande till budget med 1,2 mnkr, dock med samma avskrivningskostnader – 7,5 mnkr – som i budget. Minskningen beror främst på att en planerad ombyggnad av Klarascenen, för att öka antalet publikplatser, skjutits upp till sommaren 2009.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Stockholms Stadsteater är för närvarande Skandinavians mest framgångsrika teater. Medan många teatrar i Sverige, liksom även i våra grannländer, har svårt att fylla sina salonger, har Stadsteatern sedan 2003 haft en beläggning på 85 % - 90 %. 2008 har börjat bra, med en beläggning på 91,5 % och en biljettintäkt på 23,2 mnkr, den bästa någonsin exkl. turnéintäkter.

En offentligt finansierad teater ska erbjuda en repertoar där alla kan känna sig välkomna. Samtidigt är det viktigt att en teater av Stadsteaterns storlek visar det nya, det experimentella, det som kanske inte har en stor publik. Det är viktigt, för kostnadskontrollen, att planeringen är långsiktig, men den måste även vara flexibel. Repertoaren måste kunna ändras kontinuerligt för att följa publiktrycket.

Satsningen på en programtidning två gånger om året, med repertoar och möjlighet till biljettbokning för en hel säsong är, tillsammans med Stadsteaterkortet, säkra tecken på att intresset för Stadsteaterns föreställningar är stort även under resten av verksamhetsåret. Inriktningen mot en ökad försäljning över Stadsteaterns Webbsida fortsätter, liksom även att skiva ut biljetter hemma på egen skrivare eller på en av teaterns biljettautomater.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

- *ha en bredd i repertoaren och arbeta för att nå nya publikgrupper där barn och ungdomar är prioriterade*

Stora scenens biljettintäkter motsvarar hittills i år för 64,9 % av teaterns samlade biljettintäkter. För att teatern ska kunna tillförsäkra sig rörliga resurser, är det därför mycket viktigt att Stora scenens produktioner går bra. Parkteatern är, med sina produktioner i Stockholms parker, ett utmärkt sätt att nå nya publikgrupper som sedan kan finna vägen till scenerna vid Sergels Torg. Även verksamheten i Skärholmen är mycket lättillgänglig för nya publikgrupper, där barn och ungdom är i majoritet.

- *försäkra sig om en stor andel rörliga resurser för att kunna anlita fler frilansande konstnärer*
- *på sikt minska behovet av koncernbidrag*
- *vidta långsiktiga åtgärder i syfte att minska sina kostnader*
- *präglas av såväl konstnärlig som organisatorisk utveckling. Det påbörjade arbetet med att finna mer effektiva former för att utveckla teatern konstnärlig och organisatoriskt ska fortsätta*
- *fortlöpande utvärdera verksamhetens lokalbehov och arbetsformer*

Antalet fasta tjänster har minskat med ca 15 % från verksamhetsåret 2004 till år 2007. Detta, tillsammans med en ökat antal föreställningar och en högre beläggning har lett till en ökad andel rörliga resurser.

Inför 2008 fick Stadsteatern ett ökat koncernbidrag med 12 mnkr jämfört med 2007, bland annat som kompensation för en ökad hyreskostnad med 8 mnkr jämfört med före ombyggnationen. Statsbidraget minskade 2007 med 10,1 mnkr jämfört med 2006 och 2008 med ytterligare 3,7 mnkr. Dessutom Samtidigt ökade lönekostnaden pga. centrala avtal med 4,3 % 2007 och med ytterligare 3,2 % 2008. 2009 beräknas lönekostnaden öka med ytterligare minst 3 % med lokal lönebildning. Utan åtgärder från teaterns sida skulle ovanstående leda till att andelen rörliga resurser och andelen frilansade konstnärer dramatiskt skulle minska.

Under hösten/våren har teaterns ledning analyserat uppdraget i ovanstående inriktningsmål ytterligare och arbetat fram förslag till kommande organisationsförändringar och uppsägningar på grund av arbetsbrist. Förslaget har den 29 april 2008 överlämnats till lokala fackliga företrädare för Teaterförbundet. Det är ledningens vilja att förhandlingarna ska vara slutförda den 5 juni 2008. Den nya organisationen ska vara på plats den 1 januari 2009.

- *Söka samarbeten med det fria kulturlivet och andra intressenter*

Framför allt verksamheten i Skärholmen och Parkteatern arbetar redan sedan flera år i nära samarbete med det fria kulturlivet och andra intressenter. Flera av de produktioner som erbjuds stockholmarna under sommarhalvåret på Parkteatern är producerade av fria teater- och/eller dansgrupper. Stadsteatern i Skärholmen samarbetar med Myndigheten för skolutveckling och ett stort antal skolor i Stockholm och dess näromkommuner i projektet *Tag scenen i besittning*. Fr.o.m. 2009 kommer Stadsteaterns samarbete med det fria kulturlivet att intensifieras i och med att Lilla scenen omvandlas till en gästspelsscen för scenkonst, inhemsk likaväl som internationell.

- *fortsätta arbeta för att inrätta en sponsrings-/samarbetsstab med inriktning att bredda det demokratiska underlaget*

Under 2007 arbetade Stadsteatern, med hjälp av ett rekryteringsföretag, för att finna en ansvarig för sponsring. Då den intressante kandidaten drog sig ur, lades ansvaret för sponsring på teaterns marknadschef att tillsammans med VD aktivt arbeta för ökad sponsring. Arbetet fortskrider, men försvåras av de gällande skattereglerna. Förhoppningar finns dock om att sluta ett antal avtal om sponsring under 2008.

Koncernen Stockholm Globe Arena Fastigheter AB

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB:s prognos för 2008 uppgår till -69,5 mnkr.

Utöver detta tillkommer omställningskostnader för Evenemangsbolaget som uppgår till 12,5 mnkr.

Prognosen för de båda bolagen är osäker med anledning av att det under året kommer tas ett antal viktiga strategiska beslut, bla försäljningen av Evenemangsbolaget samt byggnation av en ny arena i området.

Totala intäkterna 2008 sjunker i förhållande till budget med ca 10 Mnkr. Intäktsminskningen består av framför allt av intäkter för egna evenemang som inte blir av.

Den totala kostnadsmassan exkl. personalkostnader har minskat med ca 7,6 mnkr i förhållande till budget. Till största delen beroende av minskade evenemangskostnader som också är en följd av att de egna evenemangen som inte genomförs.

Personalkostnaderna exkl. omställningskostnader följer budgeten. Med anledning av ny organisation har resultatet belastats med 12,5 mnkr i omställningskostnader, som i prognosen redovisas som övriga rörelsekostnader. Antalet tillvidare anställda uppgick till 70.

Finansnettot är sämre än budget med anledning av ökade räntekostnader om 2,2 mnkr avseende förvärv av Stockhome, investering i Skyview och ny TV-studio.

Investeringskostnaderna 2008 är beräknade till ca 76 mnkr. Dessutom tillkommer köp av Stockhome för 49 mnkr samt köp av Visthusbodarna med 260 mnkr.

Sammantaget tror vi på ett starkt evenemangsår med bibehållet höga publiksiffror. Satsningen på ökad marknadsföring genom nya kanaler har gjort att bolaget nått ut bättre med information om evenemangen. Bolaget kommer till stor del att uppnå sina mål för 2008. Vi kommer aktivt att medverka i att utveckla evenemangsområdet och delta i fortsatta arbetet gällande ny arena.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Satsning på nya arenor, bla i Solna kommer öka konkurrensen om evenemangen. Samtidigt kan vi utläsa vissa förändringar i bokiningsläget vad gäller evenemang, kopplat till viss avmattning i ekonomin. Bolaget har tagit fram en ny varumärkesstrategi och genomfört organisationsförändringar. Försäljningen av Evenemangsbolaget kommer ske under året.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

I stort kommer bolaget att uppnå de inriktningsmål som fullmäktige satt upp. Vi har klarat budgetmålet exkl. de extraordinära kostnader som kommer av ny organisation och ej budgeterade investeringar. Sjukfrånvaron håller sig fortfarande en mycket låg nivå.

S:t Erik Försäkrings AB

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Resultatet för perioden uppgår till 0,7 mnkr, vilket är något högre än budget som var 0,5 mnkr. Avkastningskravet på 1,0 mnkr beräknas kunna uppfyllas. Resultatet jämfört med samma period föregående år är 0,5 mnkr högre på grund av ökade premieintäkter. Årsprognosens resultat är oförändrad 1,4 mnkr. Inga reavinster finns.

Utbetalda skadeersättningar har ökat under perioden i förhållande till budget, vilket sammanhänger med reglering av äldre skador från tidigare år. Under perioden har tre större brandskador inträffat varför de totala skadekostnaderna har ökat något i prognosen. Övriga kostnader i huvudsak enligt budget och i paritet med föregående års utfall för perioden. Antalet anställda är oförändrat.

Premieintäkten för perioden är något lägre i förhållande till budget på grund av avyttring av fastigheter. Premieintäkten för helår beräknas dock bli oförändrad i förhållande till budget.

Inga större investeringar har gjorts under perioden.

De finansiella intäkterna ökade med 0,5 mnkr jämfört med samma period föregående år.

Försäkringsbolaget har svårt för att göra en prognos över förväntade skador, men med hjälp av köp av återförsäkring och reglering av premierna för skadedrabbade kunder har bolaget för helår stora förutsättningar att uppnå budgeterat resultat utan upplösning av reserver.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Svenska och internationella försäkrings- och återförsäkringsbolag har fortfarande en god finansiell styrka, även om branschen har drabbats av den finansiella oron i världen. Några bolag har fått sänkt kreditvärdighet.

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

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Kommunfullmäktiges inriktningsmål och ägardirektiv har uppfyllts och rapporterats i ILS.

Stockholm Business Region AB

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Koncernens resultat efter finansnetto uppgår till 17,2 mnkr för det första tertiet 2008, och prognos på helår beräknas bli noll kronor i enlighet med det fastställda resultatkravet.

Intäkterna uppgår till 79,2 mnkr för perioden och prognos på helår beräknas uppgå till 200,4 mnkr. Det är en ökning med 3,6 mnkr jämfört med första tertiet 2007 och en ökning med 1,9 mnkr mot årets budget. Omslutningsförändringen om 1,9 mnkr beror på ökade antal partners inom marknadsföringsprojekt, däribland Swedish Workshop som hålls i Stockholm i maj, samt tillkommande medlemmar inom partnerskapet SBA, som uppgår till 46 i antal när Norrtälje anslöt sig.

Kostnaderna uppgår till 63,2 mnkr för perioden och prognos på helår beräknas uppgå till 203,2 mnkr. Det är en ökning med 2,0 mnkr jämfört med första tertiet 2007 och 2,9 mnkr högre än årets budget.

Personalkostnaderna uppgår till 17,7 mnkr för perioden och prognos på helår beräknas uppgå till 55,9 mnkr. Det är en ökning med 0,7 mnkr jämfört med första tertiet 2007 och 2,1 mnkr högre än årets budget. Inom årets budget tillkom en avsättning för den förmånsbestämda

pensionsdelen inom arbetsgivarplanen KAP-KL, efter dess kostnader blivit kända. Antal anställda uppgår för perioden till 73 men förväntas uppgå till 75 vid årets slut, då två vakanta tjänster beräknas vara tillsatta.

Resultatet av finansiella intäkter och kostnader uppgår till 1,2 mnkr för perioden och prognos på helår beräknas uppgå till 2,8 mnkr. Det är en ökning med 0,4 mnkr jämfört med första tertialet 2007 och en ökning med 1,0 mnkr mot årets budget. Behållningen på likvida bankkontot är fortsatt högt då koncernens pensionsåtaganden ännu inte har försäkrats och betalats till koncernbolaget S:t Erik Livbolag.

Investeringarna uppgår till 0,7 mnkr för perioden och prognos på helår beräknas uppgå till 1,3 mnkr. Det är en ökning med 0,6 mnkr jämfört med tertial 1 2007 och en ökning med 0,3 mnkr mot årets budget. Ökningen beror på utbyte av läsare till Stockholmskortet på museum och attraktioner.

Sammanfattning av marknadsläge

Under fjärde kvartalet 2007 ökade tillväxttakten i Stockholm och lönesumman växte med 8,0 procent i Stockholms län och 7,7 procent i Stockholms stad jämfört med fjärde kvartalet 2006. Den starka tillväxten märktes i flertalet branscher med FoU, bygg och företagskonsulter som främsta draglok.

Under första kvartalet 2008 låg nyföretagandet fortfarande på historiskt höga nivåer, även om nivån var lägre jämfört med 2007. Samtidigt fortsatte företagskonkurserna att gå ner med tvåsiffriga procenttal i både länet och staden. Den goda utvecklingen medförde också att arbetsmarknaden utvecklades starkt. Sysselsättningen ökade med 25 000 personer eller 2,6 procent jämfört med första kvartalet 2007, vilket är en högre tillväxttakt jämfört med förra kvartalet. Detta medförde också att arbetslösheten gick tillbaka med knappt 1 procentenhet till 2,6 procent i länet och 2,8 procent i staden.

Första kvartalet i år visar på en ökning av antalet övernattningar i Stockholms län med 5 procent. De utländska besökarna ökade med 18 procent, medan de svenska besökarna minskade något jämfört med första kvartalet 2007. De marknader som svarade för de största volymökningarna under kvartalet var Italien, Frankrike och Storbritannien.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Stockholm Business Region har fortsatt arbetet med att befästa och förstärka varumärket Stockholm The Capital of Scandinavia bland utvalda målgrupper och press. Under slutet av 2007 genomfördes en undersökning som visar att 52 procent av stockholmarna har kännedom om varumärket.

Stockholm Business Region Development (SBRD)

Under första tertialet 2008 har SBRD fortsatt arbetet med att genomföra systematiska företagsbesök i företagsområdena i staden. Syftet med besöken är att öka kunskapen om företagets behov och förbättra kontakterna mellan staden och näringslivet. Totalt har SBRD besökt 460 företag under första tertialet, som framför allt verkar i område Lunda, Ulvsunda företagsområde och Vinsta företagsområde.

Under första tertialet har också arbetet fortsatt med att besöka potentiella investerare och investeringsrådgivare i bl a London, Paris, Madrid, Barcelona och Bryssel. Totalt har 82 besök gjorts hos potentiella investerare och investeringsrådgivare under tertialet. SBRD har

också medverkat på fastighets- och investerarmässan MIPIM tillsammans med 19 partners i bygg- och fastighetsbranschen.

Som viktiga delar i utvecklingen av Stockholms näringsliv ingår också arbetet med ett antal geografiska utvecklingsområden och branscher. Under första tertialet har arbetet med att utveckla Kista Science City, Söderort och Karolinska – Norra Station fortsatt. Dessutom har SBRD arbetat tillsammans med stadsledningskontoret, stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret, trafikkontoret och Stockholms Hamn för att ta fram en framtidsbild för Värtanområdet.

Under första tertialet har också SBRD tillsammans med Länsstyrelsen, ALMI och Innovationsbron Stockholm tagit fram en ansökan om medel från EU:s strukturfonder för att kunna skapa förutsättningar för ett förstärkt, samordnat och långsiktigt finansierat rådgivnings- och finansieringssystem, kopplat till nyföretagar- och innovationsrådgivning.

Stockholm Visitors Board (SVB)

Som första land i Europa lanserade SVB i april en LiveChatt-tjänst. Med den nya interaktiva tjänsten kan besökarna ställa frågor på Stockholmspanelerna och få ett direkt svar av turistinformatörerna på Stockholm Tourist Center. Stockholmspanelerna finns idag på cirka 70 platser i Stockholm stad.

SVB har under första tertialet distribuerat Stockholmsbroschyren i 1 miljon exemplar på 14 marknader. Det stora samarbetsprojektet Swedish Cities lanserades i mars, vilket syftar till att öka antalet City-Break resenärer. Projektet genomförs tillsammans med Göteborg, Malmö, VisitSweden och Luftfartsverket.

Lotsfunktionen för evenemangsarrangörer har under tertialet konsulterats av 50 arrangörer. Parallellt med lotsfunktionen vidareutvecklas också den webbaserade evenemangslotsen, som knyter ihop berörda myndigheter, markägare, kommunala bolag och förvaltningar, i syfte att på en plats på webben ge god service till evenemangsarrangörer.

Inom ramen för Stockholm stads stöd till evenemang har ett flertal ärenden hanterats och hittills har stöd motsvarande 4 015 000 kronor beviljats.

Stockholmsutbildning för Trafikkontorets personal genomfördes i april och sammanlagt genomgick 40 personer utbildningen. I april auktoriserades 36 nyutbildade Stockholmsguider, och staden har nu totalt 430 auktoriserade Stockholmsguider.

S:t Erik Markutveckling AB

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Resultatet efter finansnetto per 2008-04-30 uppgick till 261 tkr för koncernen. Helårsprognosen 2008 beräknas till -2 010 tkr för koncernen, vilket överensstämmer med såväl budget som kommunfullmäktiges resultatkrav 2008.

Koncernens kostnader för drift, underhåll och reparationer uppskattas till 46 377 tkr för 2008. Avvikelsen mot budget (43 209 tkr) beror främst på högre elkostnader och fjärrvärmekostnader i Fastighets AB G-mästaren.

Koncernens omsättning för år 2008 beräknas uppgå till 76 434 tkr. Prognostiserad omsättning överstiger budget med 1 237 tkr, vilket förklaras av utökad uthyrning och indexuppräkning.

Investeringarna beräknas uppgå till 6 116 tkr för 2008. Samtliga investeringar hänför sig till Fastighets AB G-mästaren. Budgeterade investeringar för 2008 uppgår till 25 220 tkr. Avvikelsen beror till största delen på att budgeterad hyresgästanpassning för ny hyresgäst inte påbörjats som planerat,

Moderbolagets finansiella kostnader påverkas under perioden negativt med -2 101 tkr relativt budget, till följd av omläggning av långfristiga skulder till checkräkningskredit. Omläggningen har inneburit en högre räntenivå vilket inte beaktades i samband med budget. Emellertid har finansiella förutsättningar förändrats inom flera områden vilket gör att helårseffekten av nämnda omläggning troligen inte blir lika kraftig under årets resterande del.

Jämförelser med föregående år är inte rättvisande, till följd av att resultatet år 2007 innehöll såväl reavinster som nedskrivning av aktier. Utöver detta bedrivs under år 2008 ingen verksamhet i Stockholm Norra Station AB, samtidigt som Fastighets AB G-mästaren har högre omsättning till följd av att ökad uthyrning jämfört med år 2007.

Om utlåningsräntan avviker negativt från nuvarande prognos riskerar förändrade finansiella förutsättningar att leda till att koncernens resultatkrav ej uppnås.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

I Fastighets AB G-mästaren har under första tertialet lokaler hyrts ut till nya hyresgäster. 82 % av totalt ca 100 000 m² uthyrningsbar yta är därmed uthyrd. Uthyrningsarbetet avseende kvarvarande ytor i är en prioriterad fråga. Det nya koncessionsavtalet med Luftfartsverket som tillåter fortsatt flygverksamhet på Bromma flygplats fram till 2038 innebär en väsentlig förändring av handelsplatsens utvecklingsförutsättningar. Till detta kommer tvärsparvägens dragning vid fastigheten. För att på bästa sätt förvalta fastigheten framöver har ett arbete påbörjats för att om möjligt integrera Bryggeriets verksamhet med de idéer som presenterats i arbetet med Bällstavisionen.

I Fastighets AB Runda Huset har hyresavtal tecknats under perioden vilket medför att samtliga lokaler i fastigheten uthyrda.

Den 1 september 2007 sålde Stockholm Norra Station AB fastigheten Vasastaden 1:17 till Stockholms stad. Bolaget har under år 2008 ingen egen verksamhet och avsikten är att bolaget skall göras vilande under året.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Bolagets verksamhet inriktas på förvaltning och uthyrning av lokaler med så god avkastning som möjligt med hänsyn tagen till fastigheternas begränsade återstående livslängd.

Verksamheten har under första tertialet bedrivits planenligt. Koncernens resultatkrav om -2 mnkr bedöms uppnås.

S:t Erik Livförsäkring AB

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Bolagets prognos för 2008 avlämnades i början av december månad föregående år. Kort därefter beslutades att bolaget måste avvakta med att försäkra åtaganden motsvarande cirka 410 mnkr till 2008 på grund av kvalitetsbrister i SPP:s grunddataregister som skall ligga till grund för de framräknade försäkringspremierna. Som en effekt av detta lämnar livbolaget en reviderad prognos för året i samband med denna tertialrapport.

Kvalitetsbristerna i grunddataregistren innebär att bolaget lägger ned extra resurser under 2008 för att kvalitetssäkra uppgifterna innan försäkring kan ske. Arbetet är viktigt och kräver en stor arbetsinsats av såväl S:t Erik Liv som SPP och de aktuella kundföretagen. Därför räknar S:t Erik Liv med att kunna försäkra de kvarvarande åtagandena under sista tertialet 2008. Ett ramavtal avseende tjänstepensioner har redan upprättats med samtliga berörda kundföretag i samband med att andra typer av åtaganden försäkrades under 2007.

Att S:t Erik Liv avvaktar med att försäkra ytterligare åtaganden till sista tertialet 2008 medför att omsättningen under tertial 1 enbart blev 0,5 mnkr.

Resultatet före skatt för perioden blev -15 mnkr. Det negativa resultatet beror främst på två orsaker.

S:t Erik Liv redovisar orealiserade värdeminskningar i värdepappersportföljen på grund av det sämre konjunkturläget i världen motsvarande 8 mnkr. Detta motsvarar en värdeminskning av den totala värdepappersportföljen på 1,4 %

Därtill har bolaget valt att öka åtagande gentemot sina kunder genom att garantera inflationsuppräknningen av kundföretagens pensionsåtagande för 2007 med 7 mnkr. Trots det negativa resultatet för första tertialet väljer bolaget att göra inflationsuppräknningen gentemot sina kunder. Detta eftersom S:t Erik Liv visade ett bra resultat för 2007 och att det är angeläget för kundföretagen att livbolaget kan finansiera uppräknningen som annars drabbar dem.

Under förutsättning att livbolaget kan försäkra de kvarvarande åtagandena motsvarande cirka 410 mnkr under året räknar S:t Erik Liv med att ställda resultat- och avkastningskrav kommer att uppfyllas. I den reviderade prognosen bedöms årsomsättningen bli 788 mnkr och resultatet före skatt 162 mnkr. Oron på världens finansmarknader kan givetvis fortsatt påverka livbolagets resultat negativt om situationen på marknaden skulle förvärras ytterligare. Bolagets ekonomi är emellertid fortsatt stark med en solvenskvot om 8,7 vilket motsvarar en soliditet om cirka 35 %. Andelen aktier i värdepappersportföljen dessutom relativt låg, enbart 7 %.

Driftskostnaderna för första tertialet om 1,8 mnkr höll sig väl inom ramen för vad som ursprungligen budgeterades för, vilket var 2,7 mnkr. I bolagets reviderade prognos förväntas driftskostnaderna ligga kvar på samma nivå som i ursprungsprognosen.

Under första tertialet har bolaget investerat 80,4 mnkr i värdepappersportföljen. Investeringarna i portföljen beräknas bli ytterligare 750 mnkr under tertial tre och fyra.

Kapitalavkastningen under perioden blev 8,8 mnkr. Tillsammans med värdeminskningen i värdepappersportföljen ger detta ett finansnetto för perioden på - 4,4 mnkr. I den reviderade prognosen förväntas finansnettot för året bli 41 mnkr.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Verksamheten

Det pågående kvalitetsarbetet har medfört att S:t Erik Livs omsättning det första tertialet har hållits på en mycket låg nivå. Det pågående arbetet kräver stora arbetsinsatser för S:t Erik Liv, SPP och de berörda kundföretagen. Sedan tidigare har bolaget en projektanställd person som huvudsakligen arbetar med att kvalitetssäkra de aktuella registeruppgifterna. Sedan årsskiftet har bolaget dessutom lånat in ytterligare en person från Stockholms stads pensionsenhet som hjälper till i arbetet. Först när kvalitetsarbetet är klart kan ytterligare åtaganden försäkras i bolaget. Detta beräknas ske sista tertialet 2008.

Kapitalmarknaden

Under perioden har som tidigare nämnts ränteläget gått ned något samtidigt som världens börser haft en nedåtgående period. Detta har sammantaget medfört orealiserade förluster i placeringsportföljen på cirka 8 mnkr. Under perioden har vi haft en allmän nedgång på världens börser. En räntenedgång ger normalt en värdetillväxt i obligationsportföljen. Under perioden har emellertid den amerikanska finanskrisen ökat kreditspreaden mellan statsobligationer och värdepapper med högre risk.

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 två 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. Under tertialet har bolagets driftskostnader legat betydligt under den budgeterade nivån.

Ägardirektiv för 2008-2010

Fortlöpande försäkra nya åtaganden i dotterbolagen och förvalta pensionsmedel inom ramen för de försäkringsavtal som ingåtts med övriga dotterbolag.
Till lägsta möjliga kostnad ha kontroll över bolagskoncernens pensionsåtaganden och pensionsutbetalningar

Under det gångna tertialet har bolaget helt koncentrerat sin verksamhet på att kvalitetssäkra och skapa ordning i de grunddataregister som skall ligga till grund för de försäkringståganden som bolaget har för avsikt att ingå sista tertialet 2008.

Stockholms stads utrednings- och statistikkontor AB

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Från den 1 jan 2008 överfördes all verksamhet som tidigare bedrevs inom förvaltningen Utrednings- och statistikkontoret till bolaget Stockholms stads utrednings- och statistikkontor AB. Förvaltningen lever kvar under det första halvåret 2008 och är då en rapporterende enhet inom stadsbyggnadsnämnden. Det betyder i praktiken att personalkostnaderna för de medarbetare som fortfarande är verksamma inom förvaltningen också utbetalas av

förvaltningen. Därefter kommer en avräkning mellan förvaltningen och bolaget att ske i samband med halvårsskiftet, vilken innebär att bolaget ”köper” de tjänster som förvaltningen utfört åt bolaget under det första halvåret.

USK gör en försiktig prognos för året och prognostiserar ett resultat om +1,0 mnkr (budget 0 mnkr). Vi bedömer att våra intäkter kommer att överskrida budget och snarare hamna på de nivåer som varit förvaltningens utfall under de senaste åren. Detta innebär en del högre produktionskostnader, men totalt sett innebär de ökade intäkterna att bolaget når ett positivt resultat under året.

De ökade intäkter som bolaget prognostiserar leder givetvis till ökade kostnader i form av exempelvis inköp av statistik, underkonsulter, timanställd personal, tryck av enkäter samt porto m.m.

Vi bedömer att vi kommer att underskrida budgeten för personalkostnaderna något då vi har valt att inte fullt ut bemanna upp organisationen i detta läge, eftersom det råder viss osäkerhet inför stadens samordnade upphandling inför 2009 (se nedan).

När det gäller övriga kostnader bedömer vi att vi kommer att överskrida budget något, på grund av vissa tillkommande kostnader efter bolagets flytt till nya lokaler samt övergången till Trafikkontorets IT-drift i april 2008. Dessa ökade kostnader täcks dock av externa hyresintäkter (hyr ut del av våra lokaler till staden) samt lägre egna personalkostnader inom IT-området.

Vi har i prognosen också lagt in en post för extraordinära kostnader som hänförs till bolagets ”uppstartsfas”, i form av extra satsningar på att samla alla nya och gamla medarbetare samt framtagande av ny grafisk profil och egen hemsida.

Vid den kompetensväxling som bolaget genomgår just nu bemannas administrationen ned med en medarbetare, vilket innebär en minskning med ca. -18%. Denna minskning ger en halvårseffekt under detta år.

Intäktsmässigt har USK haft en stark start på året. Under våren har vi säkrat offerter som redan nu visar att vi kommer att överskrida vår intäktsbudget för 2008. USK lämnar i denna tertialrapport en prognos på 41,5 mnkr för 2008, vilket överskrider budget med 3,8 mnkr.

USK genomför under 2008 inga omfattande investeringar. I samband med halvårsskiftet kommer bolaget att överta förvaltningens inventarier värderade till cirka 1,5 mnkr.

USK har en del finansiella intäkter som en följd av att vi förskotts fakturerar SLK två gånger per år för vårt stora avtal (värt cirka 21 mnkr) halvårsvis i förskott. Det innebär att vi under 2008 kommer att ha pengar på kontot innan kostnaderna uppstår för att arbeta med avtalets leveranser.

USK har fått en bra start på 2008 och vi känner oss förvissade att klara av de ekonomiska mål som finns för året.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Bolaget befinner sig i en intensiv fas av sitt kompetensväxlingsarbete, där de medarbetare som kvarstår inom förvaltningen överlämnar till nyanställda och befintlig personal i bolaget.

Det är givetvis en stor omställning för organisationen när en tredjedel av de tidigare medarbetarna slutar, men tack vare att förvaltningen lever kvar parallellt med bolaget under våren är den ändå möjlig att hantera. En del av bolagets utvecklingsarbete har dock fått hänskjutas till hösten.

Marknadsläget uppfattar vi som gott. Det dyker regelbundet upp nya förfrågningar. Vi räknar med att överskrida vårt intäktsmål för året.

Den samordnande upphandling som stadens stadsledningskontor nu genomför inför 2009 skapar dock viss osäkerhet inför kommande år. Årets goda start ger oss dock möjlighet att satsa mer resurser under hösten att aktivt sälja in våra tjänster inför kommande år.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

USK bedömer att bolaget kommer att leva upp till de mål som kommunfullmäktige och koncernstyrelsen fastställt.