

Bolagens VD-kommentarer till tertial 1 och prognos 1 2009

AB Svenska Bostäder

Analys av det ekonomiska utfallet tertialbokslut 2009-04-30.

Operativt resultat uppgår till -20 mkr, jämfört med budget om -67 mkr och föregående år om 36 mkr. Resultatet inkl realisationsvinster och andra jämförelsestörande poster uppgår till 1 509 mkr.

Intäkterna uppgår till 1 079 mkr, vilket är 50 mkr lägre än budget och 89 mkr lägre i en jämförelse med föregående år. Avvikelsen beror i allt väsentlig på ett mindre fastighetsbestånd som en effekt av försäljningar. Den generella hyreshöjningen kom först i februari och ger därför en viss negativ effekt för perioden. I övrigt små avvikelser för intäkter avseende lokaler och bil- och garageplatser.

Fastighetsskötsel och reparationer avviker positivt med 11 mkr mot budget och 15 mkr i en jämförelse med föregående år. En snöfattig vinter ger lägre kostnader för snöröjning, samtidigt ges något högre kostnader för reparationer. Viss effekt ges också av fastighetsförsäljningarna.

Taxebundna avgifter avviker positivt mot budget med 9 mkr och 4 mkr negativt mot föregående år. Avvikelsen beror dels på beståndsförändringar med också på att året varit varmare än ett normalår samt lägre elpriser.

Underhållskostnader avviker positivt mot budget med 49 mkr och negativt om 34 mkr mot föregående år. Årets avvikelse beror på att åtgärderna kommer att ha sin tyngdpunkt på senare delen av året. Avvikelsen mot föregående år är en effekt av den extra satsningen ”Stimulans för Stockholm”.

Finansnettot är 23 mkr bättre än budget. I allt väsentligt på grund av försäljningar men också en effekt av lägre räntenivåer. I en jämförelse med förra året är finansnettot +45 mkr.

Investeringsvolymen uppgår till 642 mkr vilket är 191 mkr lägre än budget. Investeringsvolymen har en tyngdpunkt som ligger senare på året.

Årsprognosen

Operativt resultat uppgår till -125 mkr, vilket ligger i nivå med budget, föregående år uppgick resultatet till 37 mkr. Resultatet inkl reavinsterna och andra jämförelsestörande poster uppgår till 1 398 mkr. Jämförelsestörande poster uppgår till 1 523 mkr och består i allt väsentligt av reavinsterna vid fastighetsförsäljningar.

Intäkterna uppgår till 3 243 mkr, vilket är 147 mkr lägre än budget och 138 mkr lägre i en jämförelse med föregående år. Avvikelsen beror i allt väsentlig på ett mindre fastighetsbestånd som en effekt av försäljningar. I övrigt små avvikelser för intäkter avseende lokaler och bil- och garageplatser. En tendens till trögare lokalhyresmarknad kan ses.

Fastighetsskötsel och reparationer avviker positivt med 3 mkr mot budget och 30 mkr i en jämförelse med föregående år. Kostnadsökning för bl a vattenskador och till viss del brandskador tar ut effekten av försäljningar.

Taxebundna avgifter avviker positivt mot budget med 25 mkr och 4 mkr mot föregående år. Avvikelsen beror dels på beståndsförändringar med också lägre elpriser samt att året varit varmare än ett normalår.

Utvecklingsprojekt såsom versionslyft av ekonomisystemet IFS, IT, konsultinsatser, marknadsföring och Järvalyftet ger en negativ avvikelse

Underhållskostnader avviker något positivt mot budget, men i en jämförelse med föregående markant negativt. Avvikelsen mot föregående år är en effekt av den extra satsningen ”Stimulans för Stockholm”.

Finansnettot är 112 mkr bättre än budget. I allt väsentligt p g a av försäljningar men också en effekt av lägre räntenivåer samt ett något ökat upplåningsbehov. Jämfört med förra året är finansnettot +91 mkr.

Investeringsvolymen uppgår till 2 250 mkr, vilket är 250 mkr lägre än budget. I allt väsentligt en lägre nivå avseende nyproduktionen.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Det råder fortfarande oro på de finansiella marknaderna och vi har fasat in i en kraftfull lågkonjunktur som vi inte sett like till på många år, hur detta tillsammans kommer att påverka bolaget är idag svårt att bedöma. Det totala övervärdet i bolaget är stort och tål ett rejält fall, dock kan enskilda projekt i aktuell nyproduktion påverkas av den utveckling vi ser idag. Med stor nyproduktion upphandlad i en överhettad byggsektor finns risken att framtida nedskrivningar kan bli aktuella. Utvecklingen kan också underlätta för oss att få markanvisningar och på så sätt komma igång med fler nybyggnadsprojekt samt möjlighet att förvärva redan påbörjade projekt. Konjunkturavmattningen påverkar Stockholm och dess byggsektor vilket ger bolaget ett bra tillfälle till nyproduktion men också att ta sig an det stora underhålls- och ombyggnadsbehov som finns och som ägaren gett oss ett tydligt uppdrag att genomföra. Den stora nyproduktion som sattes i gång under hösten 2006 med anledning av att det statliga bostadssubventionssystemet togs bort kommer att ge en kraftig utbudsökning av nya hyresrätter i början på 2009. Detta kan ses som en risk med tanke på den allmänna konjunkturutvecklingen men också som en möjlighet då människor i dags läget kanske hellre väljer en hyresrätt då risken för den enskilde individen är obefintlig med detta val i en jämförelse att investera i en kapitalintensiv bostadsrätt med osäker värdeutveckling. Verksamheten utvecklas i allt väsentligt i linje med de mål som fastställs i bolagets verksamhetsplan.

Totalt har 24 fastigheter sålts under första tertiet, omfattande 1 340 bostadslägenheter och med en lokalyta om 6 570 kvm. Av dessa har 23 fastigheter övertagits av bildade bostadsrättsföreningar, därav 13 fastigheter omfattande 903 bostadslägenheter i närförort och ytterstad. Kista Gård 1 har övertagits av exploateringsnämnden.

Genomförandet av ägarnas inriktningsmål

Förseningar i detaljplanarbetet och överklagande gör det inte möjligt att nå upp till planerad nyproduktion. Arbetet med att bereda möjligheten för de boende att ombilda sina lägenheter är inne i en intensiv period. Arbetet fortsätter och samtliga inkomna intresseanmälningar bedöms avslutade i slutet på 2009 början 2010. Arbetet med att genomföra underhålls- och ombyggnadsåtgärder inom ramen ”Stimulans för Stockholm” har påbörjats och ger ett tydligt avtryck under 2009, ett prioriterat område är energi/miljöåtgärder. I detta uppdrag ingår

också att öka nybyggnadsvolymen. En process som bolaget inte självt helt kan påverka, där är vi väldigt beroende av andra aktörer om hur lyckosamma vi blir i uppdraget. Processen att bolagisera Vällingby City pågår.

Arbetet med Järvalyftet fortgår och är företagets största och viktigaste affärsutvecklingsprojekt där Svenska Bostäder med ett omfattande helhetsgrepp skall öka attraktiviteten och tryggheten i området. Arbetet med underhållsinsatserna i 1940- och 1950-talsbestånden och miljontalsprogrammen fortgår. Stadsholmen fortsätter arbetet med ett kontinuerligt genomförande av underhålls insatser. Arbetet med att rationalisera och effektivisera verksamheten pågår och ses som ett naturligt inslag verksamheten.

Familjebostäder

Årsprognos och tertialrapport för januari – april 2009

Resultatet av den löpande fastighetsförvaltningen beräknas till -40 miljoner kronor, vilket är en resultatförsämring om 78 miljoner kronor jämfört med budget.

Årsresultatet efter finansnetto beräknas uppgå till 472 miljoner kronor, vilket är 434 miljoner kronor bättre än budgeterat resultat för året. Av resultatförbättringen avser knappt 500 miljoner kronor nettoresultatet av de fastighetsförsäljningar som är kontrakterade till och med sista april. Däri ingår utöver försäljningar till bostadsrättsföreningar även beståndet i Blackeberg om 230 lägenheter med anledning av senareläggningen av tillträdet.

Analys av det ekonomiska utfallet

Årsomsättningen beräknas uppgå till 1 583 miljoner kronor, vilket är oförändrat i jämförelse med tidigare budget, bostadsrättsförsäljningarna till trots. Det har sin förklaring i tidigare lagd inflyttning i nyproduktion, ökade hyresintäkter vid installation av nya kök, försäljning av värme till bildade bostadsrättsföreningar, samt Blackebergsfastigheterna där tillträdet senarelades. Förvaltningskostnaderna beräknas till totalt 1 280 miljoner kronor, vilket är en ökning i förhållande till budget med 5 miljoner kronor. Förklaring även här är att tidigare inflytt orsakar kostnader samt kostnad för försäld värme. Avskrivningarna som har emellertid justerats nedåt i prognosen.

När budgeten reviderades med anledning av stimulanspaketet antogs att endast 50 procent av den kostnadsförda delen av produktionskostnaden skulle belasta 2009, och resterande del 2010. Då vi ofta har ställtider kring bygglov, projektering och upphandling innan projektet kan startas var det ett rimligt antagande. Förvaltningen har emellertid kunnat utnyttja optioner och kommit igång snabbt med flera av arbetena, varför prognosen justeras med en ökning av kostnaderna 2009.

Finansnettot (finansiella kostnader minus finansiella intäkter) beräknas för året till 94 miljoner kronor, vilket är 39 miljoner kronor bättre än budget. Avvikelsen förklaras huvudsakligen av lägre marknadsräntor än vad som antogs i budget.

Prognosen för fastighetsförvaltningen innebär, med anledning av stimulanspaketet, en resultatförsämring om 78 miljoner kronor, till en nivå om - 40 miljoner kronor.

Investeringarna i nyproduktion samt ombyggnad och upprustning av fastigheterna beräknas uppgå till 1 810 miljoner kronor. Detta är cirka 260 miljoner kronor mer än vad som budgeterats för året. Avvikelsen förklaras till mer än hälften av prognosökningar för

nyproduktion och ombyggnation och till en fjärdedel av de underhållsåtgärder som ingår i stimulanspaketet. Även utbyggnaden av fastighetsnätet håller en sådan takt att prognosen fått räknas upp.

Stimulans för Stockholm

Prognosen för stimulanspaketet har justerats eftersom bedömningen är att flera av arbetena inte bara kommer kunna slutföras under året utan också kommer ha fakturerats. Än så länge är det för tidigt för att ha gett avtryck i bokföringen, varför tidigare bedömning om fördelningen på åtgärdernas inriktning gäller: 67 procent energiåtgärder, 12 procent säkerhetsåtgärder och 21 procent övrigt. Enligt plan skall 90 procent av åtgärderna genomföras i ytterstaden.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Den ekonomiska krisen har nått Stockholm och prognosen för 2009 visar på en sänkt BNP, ökade varsel och stigande arbetslöshet. Hushållen är pessimistiska och sparandet har ökat. Krisen har lett till avsevärda konsekvenser för den svenska byggindustrin som på grund av en svikande efterfrågan på såväl bostäder som lokaler har ställt in projekt. Befolkningen fortsätter att öka, men inte i samma höga takt som de senaste åren då staden uppvisat en rekordhög befolkningstillväxt. Såväl födelsetal som inflyttningar bedöms minska under året. Samtidigt är det svårt att bedöma hur lågkonjunkturen påverkar in- och utflyttning.

Bostäder

Omsättningen inom Familjebostäders bestånd, avtal, exklusive nyproduktion, som tecknats efter anvisning från Bostadsförmedlingen samt externa byten beräknas bli 8 procent (prognos för 2009), mot 6,7 % för 2008. Efterfrågan på bostäder är fortsatt god i såväl befintligt bostadsbestånd som färdigställd nyproduktion. Risken för vakanser bedöms för innevarande år som mycket liten.

Lokaler

Lågkonjunkturen har ännu inte börjat märkas i Familjebostäders statistik, men flera hyresgäster börjar få svårt med sin verksamhet och därmed att betala hyran. Risken är att antalet konkurser och rabatterade hyror kommer att öka under året, samt att antalet hyresgäster som säger upp sig för avflyttning eller omförhandling ökar. Spekulanterna på lediga lokaler har också minskat, vilket medför att varje uthyrning tar längre tid och att hyresnivån blir lägre än tidigare.

Uthyrningsgraden för Familjebostäders kommersiella lokaler har sedan årsskiftet ökat med drygt en procentenhet, och ligger efter det första tertialet 2009 på 91,14 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden är 90,47 procent. Uthyrningsförbuden utgör 3,6 procent. Detta ger en marknadsrelaterad ekonomisk vakansgrad på 5,9 procent, att jämföras mot bolagets mål för 2009 att inte överstiga 5 procent.

Fastighetsbeståndet

Förra sommaren genomförde Familjebostäder ett fastighetsbyte med Primula Byggnads AB som innebar att Primula köpte ett antal fastigheter samtidigt som Familjebostäder förvärvade Vitbetan 22. Tillträdesdagen för de av Primula förvärvade 230 lägenheterna kom att skjutas på framtiden och inträffade först den 9e februari 2009. Även Vitbetan 22 tillträdde detta år, då Familjebostäder tog över 60 nyrenoverade lägenheter på Södermalm.

Organisationsutveckling

Familjebostäders bestånd har de senaste åren minskat på grund av försäljning och ombildning och förändras nu ytterligare genom den koncerninterna omstruktureringen. Förändringarna föranleder bolaget att genomföra en organisationsförändring som kommer att träda ikraft 1 september, 2009.

Bolagets förbereder den koncerninterna omstruktureringen av fastighetsbestånden. Familjebostäder arbetar intensivt för en framgångsrik övergång där huvuddelen av arbetet ligger på integrationen av bolagens personal.

Sammanfattning av genomförande av kommunfullmäktiges inriktningsmål

De ökade mål för nyproduktion som Familjebostäder har fått i samband med ”Stimulans för Stockholm”, går ej att uppnå utifrån de planer som föreligger. I övrigt förväntas vid tertial 1 inga väsentliga avvikelser av mål och ägaruppdrag för helåret.

Nyproduktion

Familjebostäders planering för nyproduktion 2009 uppgår till 488 lägenheter, kvarteret Tegelstapeln i Bandhagen om 31 lägenheter, Surtsö 1 i Kista om 127 lägenheter och Lusten 1/Välgången 1 på Kungsholmen om 330 lägenheter. Samtliga spadtag är planerade till andra tertialet 2009.

Genom årets och nästa års planerade produktionsstarter når bolaget det tidigare direktivet om 1500 lägenheter under 2007-2010 med mycket god marginal. Inom ramen för ”Stimulans för Stockholm” har målen utökats till 750 produktionsstarter för 2009 och 650 för 2010 och påföljande år. Nya markanvisningar är en förutsättning för bolaget ska kunna genomföra denna nyproduktion. För innevarande år krävs köp av projekt för att målet ska kunna nås. Bolaget ser positivt på att kunna slutföra någon sådan affär inom en snar framtid.

Ombildningar

Familjebostäder har hittills under mandatperioden fått in 174 intresseanmälningar, motsvarande totalt 8931 lägenheter för ombildning till bostadsrätt. Under årets första fyra månader inkom endast en ansökan.

Sammanlagt 244 lägenheter har hittills ombildats under 2009. Av dessa ligger 32 stycken i ytterstaden. Under hösten fick ett flertal föreningar förlängda betänketider som under årets första månader har börjat löpa ut. Bolagets styrelse har under årets första månader haft i snitt 8 erbjudanden att besluta om per möte.

Familjebostäder gör bedömningen att totalt 2300 lägenheter kommer att ombildas under året, varav 770 i ytterstaden. Prognosen bygger på antagandet att två tredjedelar av föreningarna tackar ja till erbjudande om köp, samt att inga extra betänketider ges under året.

Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron ligger efter senaste mätning på 4,9 procent vilket är precis under målet om 5,0 procent för hela året.

Stockholmshem

Resultat och investeringar avseende bokslut för perioden 1 januari – 30 april 2009

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster och engångsposter uppgick till 13 (78) mnkr. Det av kommunfullmäktige fastställda resultatkravet uppgick på årsbasis till - 112 mnkr exklusive realisationsvinster och nedskrivningar. Realisationsvinsterna uppgick till 653 (412) mnkr och resultatet efter finansnetto uppgick således till 682 (490) mnkr. Helårsprognosen för 2009 uppgick per april månad till -130 mnkr (exklusive realisationsvinster).

Omsättningen uppgick till 647 (695) mnkr. Minskningen berodde huvudsakligen på de försäljningar som genomförts under 2007 och 2008. För 2009 framförhandlades en hyreshöjning motsvarande i genomsnitt 2,64 procent. Hyreshöjningen gäller från och med 1 januari.

Kostnaderna uppgick till 494 (522) mnkr. Uppvärmningskostnaderna uppgick till 144 (137) mnkr, det vill säga 7 mnkr högre än föregående år. Underhållskostnaderna uppgick till 132 (89) mnkr vilket var lägre än den justerade budgeten (Stimulans för Stockholm) men 43 högre än föregående år.

Personalkostnaderna uppgick till 60 mnkr en minskning med 2 jämfört med föregående år. Orsaken var färre antal anställda.

Det finansiella nettot uppgick till -61 (-95) mnkr vilket var lägre än budgeterat. Bolagets snittränta minskade från 4,0% till 3,6%. 527 lägenheter försåldes under perioden för ombildning till bostadsrätt, enligt ägarens direktiv. Försäljningarna gav en realisationsvinst om 451 (412) mnkr.

Den totala investeringsvolymen uppgick till 577 (467) mnkr, fördelat på nyproduktion 106 (269) mnkr, ombyggnader 119 (106) mnkr, smalhushusuppbyggnad 23 (30) mnkr, förvärv av fastigheter för 297 (50) mnkr samt inventarier 32 (11) mnkr. På årsbasis bedöms investeringsbudgeten bli i nivå med än vad som budgeterats.

Årsprognos

Den lågkonjunktur som för närvarande råder påverkar inte bolagets resultat och verksamhet på kort sikt. Sammantaget bedöms verksamheten för 2009 följa de planer och den justerade budget som framtagits för året.

Stimulans för Stockholm

Stockholmshem genomför satsningar i ytterstads- och miljonprogramsområden samt tidigarelägger underhållsåtgärder. Vidare sker kraftiga satsningar för att öka nyproduktionstakten. Under perioden satsades 77 mnkr inom ramen för ”Stimulans för Stockholm”. Bolaget arbetar aktivt tillsammans med Hyresgästföreningen för att ta fram och genomföra bra och efterfrågade underhållsåtgärder som både gynnar hyresgästerna och är företagsekonomiskt rationella.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Stockholmshem har ännu inte märkt av den försämrade konjunkturen. Nyproducerade och ”gamla” lägenheter är fullt uthyrda och någon ökning av obetalda hyror har ej noterats.

För 2009 har Stockholmshem och Hyresgästföreningen kommit överens om en genomsnittlig hyreshöjning på 2,64 procent. Höjningen utgick från och med januari månad.

Hyreskommittén i Stockholm (som består av Hyresgästföreningen Region Stockholm, Fastighetsägarna Stockholm, samt det tre kommunala bostadsföretagen Stockholmshem, Familjebostäder och Svenska Bostäder) har gett en arbetsgrupp med representanter från samtliga parter i uppdrag att arbeta fram riktlinjer för en ny hyressättningsmodell. Den första delrapporten kommer att vara klar under våren 2009.

Under våren har bostadsrättsomvandlingen tagit fart igen. Många av de föreningar som har haft förlängd betänketid på grund av den finansiella oron, har nu kommit tillbaka och vill förvärva sina fastigheter. Under perioden såldes 527 lägenheter till bostadsrättsföreningar.

I januari tillträdde tre fastigheter i Fredhäll som förvärvades av Primula Byggnads AB. Antalet lägenheter var 138 och förvärvspriset var 170 mnkr. Samtidigt såldes 580 lägenheter i Blackeberg till Primula Byggnads AB. Försäljningspriset var 272 mnkr. Vidare förvärvades i mars ytterligare en fastighet i Fredhäll med 27 lägenheter och en fastighet belägen på Södermalm med 36 lägenheter. Säljare var privatpersoner.

Vidare tillträdde två nyproduktionsprojekt med totalt 161 lägenheter i Årstadal och Råcksta. Inflyttning av de nyproducerade lägenheterna beräknas till juni 2010. Säljare var JM AB.

I syfte att uppfylla ägarens avkastningskrav har en restriktivare hållning intagits till nyanställningar. Målet är att minska antalet anställda i bolaget med cirka 30 personer senast 2010, utan att för den skull försämra kundservicen.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Nyproduktionen av bostäder ska enligt mål fastställt av kommunfullmäktige vara 625 för 2009. Bolaget har under det första tertialet 2009 byggstartat 161 lägenheter.

Projektportföljen har utökats med hjälp av en aktiv roll där nya projekt har förvärvats. För att nå de nya utökade direktiven måste arbetet med att förvärva projekt och byggrätter fortsätta.

Under våren genomfördes det tredje steget i AktivBo undersökning, som mäter kundnöjdhet inom fem huvudområden, service, produkt, profil, attraktivitet och prisvärdhet. Resultatet ska ge svar på hur bolaget via genomförda förbättringsåtgärder har lyckats uppnå tidigare önskemål, samt vad hyresgästerna efterfrågar för insatser för ökad trivsel och trygghet i sin boendemiljö.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Årsprognos

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster beräknas uppgå till – 150 mkr. Detta skall jämföras med det fastställda resultatkravet om -150 mkr. Resultatet för 2008 var -20 mkr. Resultatet inklusive realisationsvinster beräknas uppgå till -150 mkr.

Kostnaderna för 2009 beräknas uppgå till 729 mkr varav 257 mkr i planerat underhåll. Detta är en ökning i förhållande till budget med 12 mkr. Ökningen beror på att kostnaderna för

reparationer och fastighetsskötsel samt media förväntas bli högre än budgeterat. Kostnaderna för 2008 var 698 mkr varav 240 mkr var det planerade underhållet.

De totala kostnaderna för driften är högre än budget för perioden och beräknas öka för helåret. En av orsakerna är att fastigheten Vårdhemmet 2 inte ligger med i budgeten. Fastighetsskötsel köpta tjänster har ökat vilket beror på att kostnaden för snöröjningen blev högre än budgeterat under årets första månader samt att ett antal fastigheter som tidigare sköts av egen personal har lagts ut på entreprenad.

Kostnaden för administration och personalkostnader är lägre än budget för tertial 1 men prognosen för helåret följer budget. Antalet anställda är 71.

Omsättningen beräknas uppgå till 902 mkr, vilket är 10 mkr lägre än budget. Omställningsbidrag för tomställda lokaler beräknas att för helåret uppgå till 10 mkr. Omsättningen för 2008 var 898 mkr.

Investeringarna i ombyggnader beräknas uppgå till 482 mkr, vilket är lägre än budgeterat. Flera investeringar har flyttats fram i tiden. Det kan jämföras med 229 mkr 2008

De totala finansiella kostnaderna beräknas att bli 209 mkr (218 mkr) vilket är lägre än budget beroende på ränteläget. De finansiella intäkterna beräknas till noll mkr då det lån som genererat finansiella intäkter avskrevs föregående år.

Stimulans för Stockholm

Under inledningen av året har det varit svårt att rekrytera projektledare till den grupp som skall handha det eftersatta underhållet, vilket eventuellt kommer att försena vissa projekt något mot tidigare fastställda tidplan.

De i budgeten planerade projekten kommer att påbörjas under året. En viss försening av några projekt kan förutspås beroende på evakuering av boenden eller myndighetsbeslut.

De planerade underhållsåtgärderna ligger i fas med budgeten, de flesta åtgärderna är påbörjade eller redan beställda. De flesta projekt inom det eftersatta underhållet är också påbörjade och arbeten som skall ske under sommaren, t ex takombyggnader, beräknas kunna beställas i maj efter avslutad upphandling. Energisparprojektet ligger i fas med planeringen och där kan ev. ytterligare åtgärder påbörjas utöver budget.

De åtgärder som omfattas av den utökade budgeten, dvs Stimulans Stockholm, på 80 mkr, beräknas genomföras.

Det finns idag möjlighet att påbörja ytterligare underhållsåtgärder utöver de som planerats i budgeten och utöver den ram som finns idag. Bolaget återkommer om en ev. utökning av ramen i samband med T2:an.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Intresset för seniorboende är fortsatt stort. Under året kommer bolaget bygga om ca 40 lägenheter till "seniorboendestandard". Något tillskott av seniorboende sker dock inte.

Utredningen om Trygghetsboende inom staden pågår. Ett ev. beslut om införande av trygghetsboende i Stockholm genom omvandling av nuvarande servicehuslägenheter, kommer

att få konsekvenser för bolaget, ekonomiskt och administrativt. Bl. a. skall hyreskontrakten och uthyrningen av lägenheterna överföras från stadsdelsförvaltningarna till Micasa Fastigheter.

Önskemålen från stadsdelsförvaltningarna om förändringar i fastigheterna är fortsatt stor. Stadsdelarna vill ändra verksamhet i fastigheterna, tomställa ytor, eller lämna tillbaka ytor som de inte längre behöver. För att detta skall vara möjligt måste ytorna kunna hyras ut till extern part och användas till annat ändamål.

Efterfrågan från externa vårdgivare är fortsatt stort. Bolaget skulle kunna hyra ut ytterligare lokaler om det fanns mer ledigt i vårt bestånd. För närvarande pågår diskussioner med ett flertal tänkbara hyresgäster till ett antal tomma vårdboenden.

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 motion samt kost och hälsa. Sjukfrånvaron är fortsatt låg, 2,36 %.

Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva

Resultatet beräknas bli i överensstämmelse med budget och stadens resultatkrav på -150 mkr.

SISAB

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar Tertial 1 2009

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster/förluster uppgår till + 28 mnkr, vilket är en ökning jämfört med budget med 56 mnkr, samt en minskning med 42 mnkr jämfört med tertial 1-utfallet 2008.

Resultatet inklusive realisationsförlust uppgår till + 26 mnkr, vilket är en ökning med 54 mnkr jämfört med budget, samt en minskning med 44 mnkr jämfört med tertial 1-utfallet 2008.

Intäkterna uppgår till 565 mnkr, vilket är en minskning med 12 mnkr jämfört med budget, och en minskning med 79 mnkr jämfört med T1 2008. Färre beställningar av direktfakturerade verksamhetsanpassningar än budgeterat har givit lägre intäkter. Avvikelserna mot föregående år beror främst på de ersättningar för brand-/vattenskador och vitesventilation som erhöles 2008.

Driftskostnaderna uppgår till 134 mnkr, vilket är en minskning med 37 mnkr jämfört med budget, samt en minskning med 4 mnkr jämfört med T1 2008. Avvikelserna mot föregående år beror främst på en mildare vinter och något lägre försäkringspremier. Avvikelserna mot

budget beror på en mild inledning av året med lägre kostnader än budgeterat för uppvärmning och snöröjning.

Ombyggnads- och underhållskostnader uppgår till 114 mnkr, vilket är en minskning med 16 mnkr jämfört med budget, och en minskning med 39 mnkr jämfört med T1 2008. Avvikelsen mot budget beror på lägre kostnader för verksamhetsanpassningar. Avvikelsen mot 2008 beror på ett antal extra underhållsåtgärder då kunde genomföras pga tillfälligt högre intäkter.

Av- och nedskrivningar uppgår till 131 mnkr, vilket är en minskning med 5 mnkr jämfört med budget, och en ökning med 7 mnkr jämfört med T1 2008. Avvikelse mot budget beror på stoppade och förskjutna projekt. Avvikelse mot utfallet 2008 hänförs till färdigställda projekt.

Administrationskostnaderna uppgår till 48 mnkr, vilket är en minskning med 1 mnkr jämfört med budget, och en ökning med 3 mnkr jämfört med T1 2008. Avvikelserna jämfört med T1 2008 beror främst på kostnader i samband med inflyttningen av servicereparatörerna till kontoret i Årstadal.

Finansiella kostnader uppgår till 85 mnkr, vilket är en minskning med 10 mnkr mot budget, och en minskning med 5 mnkr jämfört med T1 2008. Avvikelserna beror dels på lägre nyttjandegrad av checkkrediten i investeringsverksamheten, dels på lägre räntesatser 2009.

Investeringarna uppgår till 115 mnkr, vilket är en minskning med 66 mnkr jämfört med budget, och en minskning med 66 mnkr jämfört med T1 2008. Avvikelserna beror främst på stoppade/förskjutna projekt.

Årsprognos

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster beräknas i enlighet med justerad budget uppgå till - 40 mnkr, varav särskilda åtgärder enligt Stimulans Stockholm (se bilaga 3) utgör 40 mnkr. Utfallet 2008 uppgick till 2 mnkr.

Resultatet inklusive realisationsförlust/vinst beräknas uppgå till - 42 mnkr. Realisationsförlusterna beräknas därmed uppgå till 2 mnkr. Utfallet 2008 blev - 6 mnkr.

Intäkterna beräknas uppgå till 1 720 mnkr. Detta är en minskning i förhållande till budget med 31 mnkr, samt en minskning med 170 mnkr jämfört med utfallet 2008. Avvikelserna mot budget beror främst på färre direktfakturerade kundbeställningar.

Kostnaderna beräknas uppgå till 1 760 mnkr. Detta är en minskning i förhållande till budget med 31 mnkr, samt en minskning med 128 mnkr jämfört med utfallet 2008. Färre direktfakturerade kundbeställningar än budgeterat ger lägre kostnader för verksamhetsanpassningar. Avvikelsen mot 2008 beror på att ett antal extra underhållsåtgärder då kunde genomföras pga tillfälligt högre intäkter. Driftskostnaderna beräknas minska med -18 mnkr, främst beroende på lägre snöröjnings- och uppvärmningskostnader.

Administrationskostnaderna beräknas uppgå till 151 mnkr, vilket är en ökning med 5 mnkr jämfört med budget, och en minskning med 11 mnkr jämfört med utfallet 2008. Personalkostnaderna beräknas uppgå till 104 mnkr. Detta är i linje med budget, samt en minskning med 16 mnkr jämfört med utfallet 2008. Resultatet 2008 belastades med extra kostnader för den inlösen av SISABs pensionsskuld som gjordes i början av 2009.

Övriga budgetavvikelser beror främst på kostnader i samband med inflyttningen av servicereparatörerna till kontoret i Årstadal samt externa konsulter +3 mnkr. Medelantalet anställda beräknas oförändrat till 160 st.

Investeringarna beräknas uppgå till 664 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 45 mnkr, och en ökning med 176 mnkr jämfört med utfallet 2008. De största avvikelserna från budget är S:t Jacobi +18 mnkr, Skolfilmen 1 +16 mnkr, Ålö 2 +15 mnkr, Beckombergskolan +14 mnkr, Skanskvarnsskolan +14 mnkr, Södra Ängby + 10 mnkr, Bredbyskolan – 17 mnkr, Engelbrektskolan – 25 mnkr och Annedal - 40 mnkr. Bolagets investeringar väntas totalt sett bli något högre än vad som budgeterats. Förklaringen ligger i projekt som bedöms komma igång/har kommit igång snabbare än som budgeterats.

De finansiella kostnaderna beräknas uppgå till 262 mnkr. Detta är 22 mnkr lägre än budget och 13 mnkr lägre jämfört med utfallet 2008.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Ur SISABs synvinkel har marknadsläget förbättrats något med fler anbudsgivare och något förbättrad prisnivå i inkomna anbud. I övrigt bedrivs verksamheten 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 avvikelsen mot investeringsbudgeten där förklaringen ligger i projekt som bedöms komma igång/har kommit igång snabbare än som budgeterats.

Stockholm Parkering

Årsprognos

Resultatet efter finansnetto beräknas till 19,3 mnkr vilket är i enlighet med budget. Årets fastställda resultatkrav utgjorde 35 mnkr. Detta resultat har sedermera justerats ned med 15,7 mnkr med anledning av ”Stimulans Stockholm”. Tertiärfallet uppgår till 6,6 mnkr och resultatet föregående år utgjorde 11,1 mnkr. Resultatförändringen beror främst på stagnerande intäkter på en mättad marknad, ökade kostnader i form av indexerade hyror, underhållsinsatser och minskade intäkter för kontrollavgifter. Resultatet föregående år nådde inte fullt ut budget och årets utveckling är svårbedömd. I dagsläget bedömer dock bolaget att justerat resultatkrav kan uppnås.

Kostnaderna beräknas för året till 390,6 mnkr inkl ”Stimulans Stockholm”, vilket innebär en ökning jämfört med justerad budget om 4,9 mnkr, bl.a. till följd av högre kostnader för avskrivningar och anläggningskostnader. Kostnaderna under föregående år uppgick till 369,3 mnkr. Kostnadsökningen om 17,4 mnkr exklusive extraordinära poster, hänförs främst till ökade hyror och underhållskostnader. Årets första tertiäl har belastats med stora kostnader för snöröjning och renhållning. Kostnaderna för hyror är en betydande post. Dessa har ökat i en takt som svårigen kan kompenseras med kostnadsbesparingar och intäktsökningar. Kostnaderna för administration och personal ligger på budget och antalet anställda är något lägre än budget.

Omsättningen för helåret beräknas till 426 mnkr vilket är 2,4 över budget. Omsättningen föregående år var 407,1 mnkr. De ökade intäkterna jämfört med föregående år hänförs främst till prisjusteringar.

Investeringarna för helåret beräknas till 167,3 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 19,2 mnkr. Förändringen beror främst på att projektet Futharken inte kunde slutföras föregående år enligt budget utan har slutförts först i år. Den nya delen av P-hus Vartofta driftsattes under juni månad föregående år och resterande del beräknas klar till halvårsskiftet 2009. Anläggningarna Vartofta och Kungsbron är s.k 3D-projekt men enligt praxis kommer fastighetsbildningen på grund av fördröjningar i processhantering att dra ut på tiden. Därmed förskjuts också vissa betalningar i motsvarande mån.

Årets räntekostnad beräknas till 16,1 mnkr vilket är 2,6 mnkr lägre än budget. Minskningen hänförs till förskjutningar i investeringsplanen och ett minskat upplåningsbehov.

Slutsatser

Intäkterna har ökat något i förhållande till budget. Uthyrningen av parkeringsplatser visar på en något minskad beläggning. Nya tillkommande anläggningar har en lägre beläggningsnivå då de ännu inte fullt ut inarbetats på marknaden men beläggningsningen beräknas successivt kunna förbättras. Marknadsutvecklingen för uthyrda platser och besöksparkering har visat en viss avmattning främst i cityanläggningarna. Effekterna av det låga priset på gatumarksparkering och andra faktorer som trängselskatt och bensinpris minskar efterfrågan på tomtmarksparkering och därmed också intäkterna.

Indexeringen av hyror kan på dagens marknad inte kompenseras annat än genom kraftfulla hyreshöjningar både vad gäller besöksparkering och förhyrda platser. I vissa fall har betydande marginalförsämringar kunnat konstateras i bolagets anläggningar med ett sämre utfall som följd.

Det är viktigt att bolaget genomför kostnadsbesparingar och ytterligare rationaliseringar för att kunna balansera marginalförsämringarna. Fler genomgripande förändringar kommer att noga prövas och övervägas.

Anläggningarna kommer fortsättningsvis att kräva stora insatser för underhåll. Ett omfattande underhållsprogram finns sedan tidigare för bolagets egna och inhyrda anläggningar vilket genomförs enligt plan. Utöver detta har i årets budget inarbetats åtgärder i enlighet med ”Stimulans Stockholms” satsningar.

Bolaget vision att vara det ledande företaget i branschen ställer stora krav på attraktiva anläggningar. Konkurrensfördelen ligger i nyckelbegreppen rena, snygga och trygga anläggningar.

Stimulans för Stockholm

I årets budget ingår extra åtgärder på totalt 50,1 mnkr. Dessa fördelar sig på 13,5 mnkr för underhållsåtgärder, tillkommande avskrivningar med 2,2 mnkr samt 34,4 mnkr för investeringar. Sysselsättningseffekten av ovan föreslagna insatser beräknas kräva drygt 18 st årsarbetare. Samtliga avser externt behov av resurser. Årets resultat belastas med 15,7 mnkr. Av de olika åtgärderna fördelar sig 16,9 mnkr på tidigarelagda insatser och på nya åtgärder med 31 mnkr.

Påbörjade åtgärder är nya handikappanpassade passersystem för 25 anläggningar. Arbetet pågår med att byta ut portar och parkeringsautomater. Komplettering, modernisering och utbyte av ett antal elektroniskyltar har gjorts och några musikanläggningar har installerats. Med anledning av ökad skadegörelse har tömningsfrekvenserna i samtliga anläggningar utökats. Ombyggnationen av Gallerians entré är nästan klar liksom målningen av plan 2 och 3 och nu kommer belysningen att ses över. Det bör dock framhållas att arbetet nyligen påbörjats och kommer att accelerera och ta fart allteftersom nödvändiga upphandlingar blir färdiga. Bedömningen är att samtliga extra medel ska kunna upparbetas under året.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Efterfrågan på parkeringsplatser styrs av en rad faktorer utanför bolagets kontroll; konjunkturutvecklingen, ekonomisk tillväxt, befolknings- och bebyggelseutvecklingen, utbud av mässor och evenemang, restriktioner mot biltrafik såsom trängselskatt och andra klimatrelaterade åtgärder, kostnadsutvecklingen, m.m.

Tillgången på och villkoren för gatumarksparkering är en annan betydande faktor som i stor omfattning påverkar efterfrågan på bolagets parkeringsplatser. Det faktum att det är kostnadsfritt att parkera i innerstaden under kvällar, helger och nätter, liksom att hyresnivåerna för bolagets parkeringsplatser inte kan konkurrera med boendeparkeringsavgiften, framförallt inte i garagen. Bolagets marknadsmässiga konkurrensfördelar är framförallt rena, snygga och trygga anläggningar.

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. På sikt kan möjligheterna att bygga nya garage hotas.

Vid trafik- och renhållningsnämndens sammanträde den 12 maj behandlades ett förslag till inriktningen av stadens parkeringsstrategi. Emellertid återremitterades ärendet vilket kan komma att innebära en försening i detta för bolaget så avgörande beslut inför framtiden.

Med anledning av det nya ägardirektivet pågår diskussioner med stadens övriga bolag att samordna driften av parkeringsanläggningar där så ännu inte skett vilket på sikt borde skapa stordriftsfördelar och bidra till en förbättrad resultatutveckling.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Bolaget bygger och driver parkeringsanläggningar som verkar på den kommersiella marknaden och infartsparkeringar som har som enda syfte att avlasta gatunätet i innerstaden. I syfte att stimulera användningen av elbilar ska uppladdningsmöjligheten i bolagets anläggningar prövas. I de kommersiella anläggningarna ska lönsamheten vara god för att klara av finansieringen av infartsparkeringar samt byggnation av framförallt nya underjordsgarage i innerstaden.

Sjukfrånvaron under första tertialet är 3,99 % att jämföras med målet 3,75 % vilket beräknas klaras 2009.

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

För koncernen uppgår det prognostiserade resultatet till -66,0 mnkr, vilket ska jämföras med ett budgeterat resultat om -64,5 mnkr. Inom koncernen visar prognosen för moderbolaget på ett förbättrat resultat om 4,4 mnkr medan dotterbolagets resultat försämras med ca 6,1 mnkr. Koncernens resultat för tertial 1 uppgår till -19,1 mnkr.

En jämförelse med föregående år har inte gjorts då koncernens struktur är så förändrad.

Kostnaderna i SGA Fastigheter följer i stort budget, med undantag av avskrivningar och finansiella kostnader som justerats ned i prognosen. I dotterbolaget Stockhome Fastighetsförvaltning AB gör en förändring i klassificering mellan mark och byggnad att avskrivningarna ökar med ca 4,7 mnkr jämfört med budget. Förvaltningskostnaderna beräknas öka med ca 0,3 mnkr jämfört med budget bl a p g a skadegörelse och klotter på tömda lokaler.

Vi har inte tagit ställning till hur utrangering av tömda byggnader ska hanteras redovisningsmässigt i denna prognos.

Administrations och personalkostnaderna följer budget. Moderbolaget har 11 anställda, varav två arbetar uteslutande med projektet Stockholmsarenan. Inga nyanställningar planeras för den löpande verksamheten.

Koncernens intäkter ökar med ca 0,1 mnkr i förhållande till budget. Intäkterna i moderbolaget ökar med drygt 1,0 mnkr medan hyresintäkterna i dotterbolaget minskar med ca 0,9 mnkr p g a avflyttning i snabbare takt än planerat från lokaler som ska rivras.

Investeringsvolymen 2009 beräknas till ca 185 mnkr. De stora projekten är Sky View, TV-Studio och Stockholmsarenan. I projekt Stockholmsarenan pågår arbetet med att ta fram underlag inför genomförandebeslutet. För fortsatt planeringsarbete behöver projektet ett tillskott till sin budget om 5,3 mnkr för kostnader som ändå uppkommer efter genomförandebeslut.

Årets totala ram för projektet uppgår till 53 mnkr, vilket var budgeterat för arbeten inför genomförandebeslut fram till 2009-06-01. För att planeringsarbetet inte ska avstanna under perioden fram till genomförandebeslutet bedömer bolaget att projektet behöver ett ytterligare tillskott om 5,3 mnkr. Detta tillskott är en tidigareläggning av kostnader som annars skulle ha uppkommit efter genomförandebeslutet. Koncernstyrelsen för SGA Fastigheter AB begär ett medgivande att utöka ramen och hemställer därför hos Koncernstyrelsen om föreslagna tillskott om 5,3 mnkr. Total ram för projektet fram till genomförandebeslut skulle därefter uppgå till 58,3 mnkr.

Räntekostnaderna tertial 1 har uppgått till 6 558 tkr. Räntekostnader som avser Stockhome Fastighetsförvaltning AB belastar pågående investering i Stockholmsarenan och inte koncernens resultaträkning. De finansiella kostnaderna för SGA Fastigheter har i resultatprognosen justerats ned jämfört med budget med anledning av det rådande ränteläget.

Slutsatser / analys av den ekonomiska utvecklingen

Prognosen för 2009 innehåller ett försämrat resultat jämfört med budget. Det ska dock noteras att prognosen för moderbolaget, vars verksamhet kommer att fortsätta framöver, har

förbättrats vilket är positivt för framtiden. Arbetet med kostnadseffektiviseringar har påbörjats och kommer att fortgå.

Stimulans Stockholm

Koncernen omfattas inte av programmet för Stimulans Stockholm.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

På intäktssidan kan det rådande konjunkturläget påverka den omsättningsbaserade hyran från vår hyresgäst som under våren har haft ett sämre bokningsläge än budgeterat. Tendenser till något lägre entreprenörskostnader har noterats i samband med de senaste upphandlingarna.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Projekt för att göra Stockholm till en attraktivare stad pågår i form av projektering av Stockholmsarenan samt byggnation av Sky View. Dessa arbeten går enligt plan. En krisplan i händelse av tillbud i någon av arenorna har uppdaterats och övning har genomförts. Sjukfrånvaron är mycket låg, 0 % första tertiet. De administrativa kostnaderna uppgår under första tertiet till ca 8,5 %, vilket är 0,5 % över målet. Koncernens resultat är i prognosen 1,5 mnkr sämre än budget.

Stockholms stads Bostadsförmedling AB

Sammanfattning av resultat och investeringar i prognos 1

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster beräknas för hela 2009 uppgå till 10,7 mkr. Detta ska jämföras med det fastställda resultatkravet på 3,7 mkr.

Inga realisationsvinster/förluster beräknas uppstå. Omsättningen beräknas uppgå till 80,2 mkr vilket är 2,5 mkr högre än budget.

Kostnaderna beräknas uppgå till 69,5 mkr. Detta är en minskning i förhållande till budget med 4,5 mkr. Investeringarna beräknas då uppgå till budgeterade 0,2 mkr.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

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

Inledningen av 2009 har varit överraskande positiv sett till antalet inlämnade lägenheter. På årsbasis motsvarar det första tertiet en nivå på 9 000 lägenheter vilket är i nivå med rekordåret 2006. En högre rörlighet på bostadsmarknaden under inledningen av detta år, jämfört med början av 2008, är skälet till denna högre nivå. I rådande ekonomiska läge kan på nytt snabba omsvängningar ske.

Antal kunder som använder förmedlingens tjänster fortsätter att öka. Takten i tillväxten av nya kunder har sjunkit något under de senaste åren. Från en ökningstakt på ca 6 000 nya kunder per månad 2007 till ca 5 500 nya kunder under 2008 och närmare 5 000 kunder per månad hittills under 2009. Utvecklingen av antalet nya kunder förväntas ligga kvar på denna nivå vilket innebär en faktisk ökning på ca 2 000 kunder per månad. Detta leder till en prognos på 278 000 i bostadskön till årsskiftet vilket är över 15 000 fler än vad vi räknade med budgeten.

Bostadsförmedlingen har under de senaste åren arbetat intensivt för att klara att möta den kraftigt ökade verksamhetsvolymen och förbättra servicen till kunder och fastighetsägare. En förutsättning för att få till stånd och klara den kraftiga tillväxten har varit det nya verksamhetssystemet (Bostoc) som togs i bruk 2006 och var fullt utbyggt för hela verksamheten januari 2008. Verksamhetssystemet hanterar förmedlingens hela kärnverksamhet.

Under 2009 ligger fokus på att:

- Kommunikation och dialog med alla större fastighetsägare i regionen genom ett aktivt kundvårdsarbete och riktad marknadsföring mot de mindre fastighetsägarna
- Utveckla fastighetsportalen genom att ge möjligheter till direktkommunikation med större fastighetsägares verksamhetssystem via webbgränssnittet
- Ökad regionalisering bl.a. genom samverkan med bostadsföretag i regionen
- Utveckla och förbättra tjänsterna mot kunderna i bostadskön genom interntjänsten "Mina Sidor"
- Bygga en gemensam marknadsplats för studentbostäder
- Lansera en webbtjänst för regionens bosättningssamordningsprojekt
- Genomföra outsourcing av IT-driften

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.

Analys av det ekonomiska utfallet/prognosen och verksamhetsförändringar

Prognosen visar att utfallet på intäktsidan hamnar 2,5 mkr över budget. Nuvarande prognos för antalet köande vid årets slut ligger på över 275 000 personer vilket är 15 000 fler än vad budgeten är baserad på. Detta medför ökade köavgiftsintäkter på 1,0 mkr. Prognos för förmedlingsintäkterna ligger också över budget. Antalet förmedlade lägenheter beräknas hamna över 8 000 vilket innebär 1,5 mkr i ökade intäkter.

Kostnaderna kommer enligt nuvarande prognos att hamna 4,5 mkr under budget.

Personalkostnaderna beräknas hamna enligt budget. Kostnaderna för upphandlad IT-drift kommer att bli avsevärt lägre än vad som beräknades i budgetarbetet. Prognosen justeras ner med 3,0 mkr.

Marknadsföringskostnaderna nedjusteras i prognosen med 1,5 mkr. Anledningen till detta är att alla aktiviteter som ligger med i budgetunderlaget inte kommer att kunna genomföras som planerat.

Posten övriga kostnader innefattar övriga driftskostnader som t ex volymberoende kostnader, inhyrd personal, förbrukningskostnader och avskrivningar. Inga justeringar bedöms behövas av denna kostnadspost.

Resultat

Prognosen visar på en vinst före skatt på 10,7 mkr vilket är 7,0 mkr över avkastningskravet på 3,7 mkr.

Stockholm Vatten AB

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Koncernens resultat första tertiet uppgår till 14,2 MSEK efter finansnetto. Budgeterat resultat för perioden uppgår till 10,0 MSEK. Avvikelsen förklaras av att årsbudget fördelas linjärt och detta inte överensstämmer med hur verksamhetens intäkter och kostnader faktiskt genereras under året.

2008 uppgick resultat efter finansnetto för första tertiet till 33,6 MSEK.

Årsprognosen

Prognos 1 för 2009 visar ett resultat efter finansnetto på 20,0 MSEK. Kommunfullmäktiges resultatkrav uppgår till 48,0 MSEK. Beräknat realisationsresultat vid den planerade försäljningen av Stockholm Vatten Utveckling AB har, i enlighet med koncernens principer, inte beaktats i prognosen. Vidare kan genomförandet av försäkringen av pensionsåtagandet, som beräknas ske i juni-juli 2009, innebära viss resultatförbättring då den senaste prognosen för inlösenbeloppet understiger det belopp som reserverades i bokslutet 2008. På grund av osäkerhet om det exakta beloppet har inte heller denna post beaktats i prognos 1 för 2009.

2008 uppgick resultat efter finansnetto, exklusive realisationsvinst och jämförelsestörande poster, till 57,7 MSEK. Realisationsvinsten 2008 uppgick till 6,0 MSEK, omstruktureringskostnader uppgick 5,1 MSEK och tillkommande kostnad för försäkringen av pensionsåtagandet till 101,6 MSEK.

Koncernens externa kostnader exklusive avskrivningar beräknas uppgå till 729,8 MSEK vilket är 3,7 MSEK lägre än budget. Kostnaderna för råvaror och förnödenheter, främst kemikalier och energi, har ökat med 4,3 MSEK medan övriga externa kostnader minskat med 4,4 MSEK och personalkostnader minskat med 3,6 MSEK jämfört med budget.

2008 uppgick de externa kostnaderna till 697,2 MSEK (exklusive jämförelsestörande poster).

Administrativa och indirekta kostnader bedöms i prognos 1 vara oförändrad jämfört med 2008. Antalet årsarbetare beräknas uppgå till 409 personer vilket överensstämmer med budget.

Avskrivningskostnaden bedöms uppgå till 213,8 vilket är en ökning med 21,0 MSEK jämfört med budget. Ökningen beror på ökad aktivering av pågående nyinvesteringar. Jämfört med 2008 bedöms avskrivningskostnaden öka med 31,0 MSEK.

Koncernens externa intäkter bedöms i prognos 1 uppgå till 1108,6 MSEK vilket är 24,7 MSEK lägre än budget. 2008 uppgick intäkterna till 1096,4 MSEK. VA-avgifter från Stockholm och Huddinge bedöms i prognos 1 minska med 4,0 MSEK jämfört med budget men här finns fortfarande viss osäkerhet vad gäller den långsiktiga utvecklingen kopplat till den nya taxestrukturen.

Intäkter baserade på särtaxa för anläggningsavgifter bedöms i prognos 1 uppgå till 28,0 MSEK vilket är 15 MSEK lägre än budget. Minskningen beror på att avsevärt färre byggprojekt har påbörjats i Stockholm och Huddinge än vad som antogs när budgeten lades i november 2008.

Avgifter från grannkommuner överensstämmer i stort med budget. Övriga affärsintäkter bedöms minska med totalt 7,1 MSEK jämfört med budget och kan främst hänföras till minskade intäkter från Miljömiljarden – det avbrutna arbetet i Fagersjöviken innebär både minskade intäkter och minskade kostnader i den storleksordningen. Även intäkter från VA-uppdrag beräknas minska. Försäljning av biogas antas öka med 1,3 MSEK jämfört med budget medan energiförsäljning till Hammarbyverket, kartförsäljning och intäkterna från fett- och septicslam i stort beräknas överensstämma med budget.

Den totala investeringsutgiften för koncernen beräknas i prognos 1 till 673,3 MSEK vilket är 2,4 MSEK högre än budget. Vissa omdisponeringar av investeringsmedel har gjorts i prognos 1 mellan olika grupper av investeringar och mellan koncernens bolag. 2008 uppgick investeringarna till 655,8 MSEK.

Finansiellt netto beräknas i prognos 1 uppgå till 191,2 MSEK vilket är 29,9 MSEK lägre än budget. Minskningen beror på ändrade ränteantaganden från stadens enhet för finansstrategi. 2008 uppgick finansnetto till 199,6 MSEK.

Slutsatser

Prognos 1 för 2009 visar att Stockholm Vattenkoncernen inte når upp till Kommunfullmäktiges resultatkrav om 48 MSEK efter finansnetto.

Koncernens budgeterade resultat efter finansnetto uppgick för 2009 till 28,3 MSEK, i prognos 1 antas ett resultat efter finansnetto på 20,0 MSEK. Förändringen, -8,3 MSEK, kan främst hänföras till minskade VA-intäkter, -4,0 MSEK, minskade anläggningsavgifter, -15,0 MSEK, ökade avskrivningskostnader, -21,0 MSEK och minskade finansiella kostnader, +34,4 MSEK.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Stockholm Vatten påverkas inte direkt av stimulansprogrammet, dock kan satsningar inom byggsektorn påverka koncernen på sikt genom ökade anläggningsavgifter

Marknaden för koncernens kärnverksamhet är i huvudsak stabil och verksamheten vid verk och inom ledningsnät har bedrivits utan större störningar.

Under våren 2009 har förberedelsen för försäljning av Stockholm Vatten Utveckling AB fortsatt och som ett led i planeringen har bolagets verksamhet renodlats och all verksamhet som inte avser produktion av fordonsgas har flyttats till Stockholm Vatten AB och Stockholm Vatten VA AB. Stockholm Vatten Utveckling AB har förvärvat de anläggningstillgångar som är kopplade till uppgradering av rågasen från Stockholm Vatten VA AB. Försäljningen till externa intressenter planeras ske under hösten 2009.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Arbetet 2009 bedrivs i enlighet med ägardirektiven.

Stockholms Hamnar

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Koncernen Stockholms Hamnars omsättning under årets första fyra månader uppgick till 193,4 Mkr. Jämfört med föregående år har omsättningen minskat 10,9 Mkr (204,3 Mkr).

Rörelsens kostnader per april 2009 uppgick till 177,3 (157,2 Mkr). Jämfört med 2008 avser skillnaden personalkostnader med 4 Mkr, driftkostnader med 15,5 Mkr och räntor/avskrivningar med 4,5 Mkr.

Resultatet efter finansnetto uppgick till 9,5 Mkr efter årets första fyra månader, vilket är bättre än budget men en försämring med 32,9 Mkr (42,4 Mkr) jämfört med föregående år.

De totala investeringarna i byggnader, anläggningar och inventarier uppgick under perioden till 69,3 Mkr (74,3 Mkr). Bland de största investeringsutgifterna räknas Pumpstation för svart/gråvatten, markarbeten i Stadsgården, VA-ledningsarbeten i marken på Frihamnpiren, ombyggnad av Stora Tullhuset samt förprojekteringen av Stockholm-Nynäshamn, Norvikudden och utfyllnad av Värtahamnen.

Nettoupplåningen uppgick vid april 2009 till 595,5 Mkr (405,0 Mkr), vilket är en ökning med 97,3 Mkr sedan årsskiftet.

Årsprognosen

Totalt beräknas omsättningen i prognos 1 2009 uppgå till 643,2 Mkr för koncernen, vilket är 21,6 Mkr sämre omsättning än budgeterat och 14,2 Mkr lägre än utfallet 2008.

Omsättningsförsämringen är främst relaterad till minskade godsvolymer. Godsvolymerna beräknas sjunka med 22 procent jämfört med budget och 20 procent jämfört med utfallet 2008. Det är främst i Kapellskärs Hamn som volymminskningen märks. Det är godsvolymerna till och från Finland och Estland som minskar dramatiskt Dessutom minskar intäkterna inom Stuveriet då containerhantering från och med 1 mars sköts av den externa terminaloperatören.

Trots det allvarliga konjunkturläget påverkas inte passagerartrafiken negativt. Antalet passagerare ligger fortsatt på en historiskt bra nivå. För 2009 beräknas antalet till 11,1 miljoner. Det är en liten ökning från föregående år och samma antal som budget. Jämfört med budget är det dock en omfördelning mellan destinationerna. Medan trafiken till och från Finland minskar är det en fortsatt ökning på trafiken till och från Tallinn respektive Riga. Passagerartrafiken utvecklas mest positivt i Stockholm. Färjepassagerarna ökar här med 200 000 (+ 2,3 procent) jämfört med utfallet 2008.

På kryssningssidan är det oförändrat i förhållande till budget men en ökning med 94 000 passagerare eller 18 procent jämfört med utfallet 2008.

Under 2009 har vakansgraden minskat något jämfört med budget och avtal har tecknats med nya hyresgäster i större utsträckning än budgeterat. Brutto är det en ökning med mer än 6 Mkr, dock har vi lagt en reserv på 2 Mkr. Reserven ska täcka kundförluster för några osäkra hyresfordringar.

Resultatet efter finansiella poster beräknas till 25,0 Mkr, vilket är i samma nivå som budget. För att möta de lägre intäkterna har visst underhåll skjutits på framtiden. Totalt har underhållet reducerats med 12 Mkr. På grund av lägre ränta på checkkrediten och en lägre belastning är prognosen för finansnettot 5,3 Mkr bättre.

Arbetskraftskostnaderna i Prognos 1 2009 kommer under 2009 att belastas med ej budgeterade kostnader för pensionsåtaganden som härrör från mitten av 1990-talet. Det är pensionskostnader på 2,2 Mkr som försäkras via S:t Erik Liv och som ej varit kända för Hamnen förut.

Från och med 2009 ändras principerna inom Hamnen för redovisning av direkta personalkostnader för de anställda som är direkt kopplade till de stora projekten. Det är nedlagd tid på projekten Värtapiren, Norvikudden, Stora Tullhuset och Strömkajen. För 2009 beräknas denna aktiverade personalkostnad uppgå till totalt 5,5 Mkr.

För Volvo Ocean Race Stockholm stopover 2009 är prognosen att budget infrias. Det innebär att den budgeterade kostnadsnivån på 40,0 Mkr håller. Under 2009-2010 kommer Hamnens fordon, varav 33 stycken är bilar, att bytas ut till miljöklassade fordon. En kostnad på 2 Mkr har reserverats för detta ändamål.

De totala investeringarna under 2008 uppgick till 255,0 Mkr. I budgeten för 2009 planerades investeringar för 394,0 Mkr och i den nya prognosen är beloppet reviderat till 390,4 Mkr.

Nettoupplåningen för 2009 beräknas uppgå till 822,2 Mkr, vilket är 64,5 Mkr lägre jämfört med budgeterad nivå. Den kraftiga marknadsränteförändringen har påverkat den genomsnittliga räntan på den totala skuldportföljen. I prognosen är räntan satt till 3,5 procent, vilket kan jämföras med budget för samma period då den genomsnittliga räntan bedömdes till 4,0 procent.

Medelantalet anställda i koncernen beräknas uppgå till 212 personer för 2009, vilket är 2 stycken färre än budget. Under året sker ett antal ”generationsväxlingar” på strategiska funktioner vilket temporärt innebär vissa dubbleringar.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Den globala finansiella krisen har sedan slutet av 2008 påverkat handelsutbytet mellan länderna kring Östersjön, vilket medfört en kraftig tillbakagång för godstransporterna. Under första kvartalet 2009 minskade den totala godsvolymen som transporterades med färjorna till och från våra tre hamnar med 26 procent, motsvarande cirka 445 000 ton, jämfört med motsvarande period 2008. Antalet resenärer med färjorna har däremot inte påverkats av krisen, vilket bland annat anses bero på att resenärerna väljer de förhållandevis billiga resorna med färjorna framför till exempel weekendresor med flyg till städer ute i Europa. Även containertransporterna uppvisar en kraftig tillbakagång under första kvartalet och antalet TEU (tjugufotsenheter) minskade med en tredjedel till cirka 6 400. Bulkprodukterna, som hanteras i Stockholm är generellt sett inte beroende av konjunkturläget, med undantag för sand och cement. Intaget av dessa produkter påverkas av nedgången för byggnadsverksamheten i staden.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Avrapportering sker i ILS.

AB Stokab

Analys av den ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Resultatet efter finansnetto uppgår till 49 mnkr vilket är 5 mnkr högre än budgeterat och 7 mnkr högre än föregående år.

Rörelsens totala omsättning uppgår till 180 mnkr vilket är 1 mnkr lägre än budget och 19 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av en

periodiseringseffekt i budgeten. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av att hyresintäkter från affärer som avslutades under 2008 får full intäktseffekt under 2009.

Rörelsens kostnader uppgår till 120 mnkr vilket är 4 mnkr lägre än budget och 11 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av färre antal anställda. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av den fortsatta expansionen av nätet.

Investeringarna uppgår till 76 mnkr vilket är 4 mnkr lägre än budget och 10 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av periodiseringseffekt i projekt 2012. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av ett högre utfall i utbyggnaden till de kommunala bostadsbolagen.

Årsprognosen

Resultatet efter finansnetto beräknas uppgå till 145 mnkr vilket är lika med budget och 2 mnkr högre än föregående år.

Rörelsens totala intäkter beräknas uppgå till 552 mnkr vilket är lika med budget och 26 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av att hyresintäkterna från affärer avslutade under 2008 får full intäktseffekt under 2009.

Rörelsens kostnader beräknas uppgå till 369 mnkr vilket är 3 mnkr högre än budget och 19 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot budget och föregående år förklaras bland annat av den fortsatta utbyggnaden av nätet vilket resulterar i högre driftkostnader och ökade avskrivningar.

Finansnettot beräknas uppgå till – 39 mnkr vilket är 2 mnkr lägre än budget och 5 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av ett lägre upplåningsbehov. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av en fortsatt hög utbyggnadstakt av nätet.

Investeringarna beräknas uppgå till 495 mnkr vilket är oförändrat mot budget och 105 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av en påbörjad utbyggnad till fastigheter med möjlighet att nå 90% av Stockholms hushåll.

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

Samtliga kundsegment uppvisar en hög efterfrågan på Stokabs produkter. Orderingången beräknas uppgå till 220 mnkr vilket är oförändrat jämfört med budget och 96 mnkr lägre än föregående år. Det är framförallt Stokabs produkter med fasta priser i innerstaden som efterfrågas.

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 2009 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 2009 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 tredje år och beräknas pågå planerligt.

Stockholms Stadsteater AB

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Resultatet efter finansnetto beräknas uppgå till -210 mkr, vilket är i enlighet med det fastställda kravet för 2009.

Årsprognosen

Intäkterna beräknas uppgå till 112 mkr, en ökning i förhållande till budget med 14,5 mkr. Biljett-intäkterna för årets första fyra månader uppgår 24,7 mkr, vilket är 8,3 mkr bättre än budget för perioden och 1,5 mkr bättre än samma period förra året. Prognosen för 2009 har därför räknats upp från 35,4 mkr till 49 mkr, en ökning med 13,6 mkr. Övriga intäkter beräknas öka med 0,9 mkr jämfört med budget, främst beroende på något högre bidrag från Statens Kulturråd.

Kostnaderna beräknas uppgå till 322 mkr, en ökning jämfört med budget med 14,5 mkr. Kostnads-ökningen beror främst på ökade kostnader för löner och sociala avgifter med 5,9 mkr, ökade produktionskostnader med 4,7 mkr och ökade upphovsrättsliga kostnader med 1,9 mkr. De ökade biljettintäkterna möjliggör två nya produktioner jämfört med budget, samtidigt som upphovsrätts-kostnaden stiger p.g.a. högre biljettintäkter. Löner och sociala avgifter har ökat, dels beroende på att fler frilansande konstnärer och tekniker kunnat anställas, dels beroende på centrala avtal som ökat kostnaden för teatern att spela på helgdagar och helgdagsaftnar.

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

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Stockholms Stadsteater är för närvarande Skandinaviens 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 över 85 %. 2009 är hittills det bästa året i Stadsteaterns historia med en beläggning på 94,1 % och en biljettintäkt på 24,7 mkr, den bästa någonsin för de första fyra månaderna.

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 inledningsvis har en stor publik. Det är viktigt, för kostnadskontrollen, att planeringen är långsiktig, men den måste även vara flexibel. Repertoaren måste kunna ändras snabbt för att följa publiktrycket. Stadsteatern budgeterar biljettintäkterna på en rimligt hög nivå, eftersom det inte går att bygga verksamheten på förväntade succéer.

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, f.n. 80 %, över Stadsteaterns Webbsida fortsätter.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

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

Affärsidé och vision

Stadsteaterns vision är att vara en angelägenhet för alla stockholmare.

Stora scenens biljettintäkter motsvarar hittills i år 62,6 % 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. Under hösten 2009 kommer den nya verksamheten med ett speciellt barn- och ungdomsuppdrag, under ledning av Carolina Frände, att utformas. Den första premiären, riktad till barn och ungdomar, planeras i början av 2010.

Det stora antalet scener, med varierad inriktning och publikantal, möjliggör en bredd i repertoaren som är och har varit grunden för Stadsteaterns framgångar under senare år. Det finns alltid något för var och en på någon av Stadsteaterns scener. Publiken hittar till scenerna – en beläggning på 94,1 % per 30 april 2009 är ett klart bevis på det.

Under 2004, liksom även under 2008 genomfördes genomgripande organisationsförändringar. Det har möjliggjort en ökad rörlighet i produktionsprocessen, vilket effektiviserat verksamheten. Ett mått på effektiviteten är att det 2004 krävdes 14 årsverken per nyproduktion, medan det 2008 räckte med 11. Samtidigt ökade antalet föreställningar per årsverke från 4,5 till 5,1. Sedan 2004 har antalet fasta tjänster minskat med ca 30 %. Detta, tillsammans med ett ökat antal föreställningar och en högre beläggning har lett till en ökad andel rörliga resurser, vilket bl.a. använts till att öka antalet produktioner och föreställningar. Stadsteatern har idag 2/3-delar fasta tjänster och 1/3-del rörliga tjänster, medan det bland den konstnärliga personalen är 1/3-del fasta och 2/3-delar rörliga tjänster.

Inför 2009 fick Stadsteatern ett ökat koncernbidrag med 2 mkr jämfört med 2008. Statsbidraget ökade 2009, jämfört med 2008, med 1,2 mkr. Statsbidraget har dock, sedan 2005 minskat med 17,2 mkr. Det första året skulle minskningen neutralisera effekten av den återbetalda momsen, medan minskningen andra året gjordes för att neutralisera effekten av institutionsspecifika pensionspremier till Statens Pensionsverk (SPV).

Som ett led i organisationsförändringarna invigs i augusti 2009 Stadsteaterns nya gästspelsscen – c/o Stockholms Stadsteater.

Unga Klaras verksamhet i sin nuvarande form avslutas per 30 juni 2009. Statens Kulturråd utredde i början av året Unga Klaras framtid och Stadsteatern har enligt beslut den 8 maj 2009 erhållit 2,5 mkr från Kulturrådet för att under hösten 2009 tillsammans med det ”nya” Unga Klara utreda och om möjligt genomföra att Unga Klara blir en egen juridisk person fr.o.m. 1 januari 2010. För detta krävs dels en garanterad finansiering från staten, i enlighet med

Kulturrådets utredning, dels även att avtal skrivits med andra finansiärer/samarbetspartners, framför allt institutioner inom kultur och utbildning. I och med detta är den organisationsförändring som förhandlades fram under 2008 helt genomförd.

Framför allt verksamheterna 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. Verksamheten i Skärholmen arbetar nära Stockholms gymnasium för scenkonst, samt även med olika kulturföreningar och andra grupper i närområdet. Fr.o.m. hösten 2009 kommer Stadsteaterns samarbete med det fria kulturlivet att intensifieras i och med att c/o Stockholms Stadsteatern startar sin verksamhet – svenska och internationella gästspel – på Lilla scenen.

Sedan hösten 2008 har Stadsteatern haft en omvärldsanalytiker på halvtid som, tillsammans med teaterchefen och marknadschefen, har arbetat med att utveckla teaterns sponsringsprofil. Ett förslag till sponsringspolicy kommer att presenteras för styrelsen i september 2009. För närvarande diskuteras ett par möjligheter till sponsring – i form av barteravtal – som framför allt berör den nya verksamheten, c/o Stockholms Stadsteater. Den djupa lågkonjunkturen, liksom skattelagstiftningen vad gäller sponsring, kommer fortsatt att påverka möjligheten till större sponsringsavtal.

Se vidare uppdatering i ILS avseende uppföljning av mål för verksamheten 2009

Stockholm Business Region AB

Analys av det ekonomiska utfallet

Koncernens resultat efter finansnetto uppgår till 21,6 mnkr för perioden vilket är 4,3 mnkr högre än föregående år. Prognos på helår beräknas bli noll kronor enligt det fastställda resultatkravet.

Intäkterna uppgår till 78,8 mnkr för perioden vilket är i nivå med föregående år. Prognos på helår beräknas till 202,4 mnkr enligt budget.

Kostnaderna uppgår till 58,1 mnkr för perioden vilket är 5,1 mnkr lägre än föregående år. Under perioden har beviljade evenemangsstöd inte rekvirerats av evenemangsarrangörerna vilket har medfört lägre kostnader för perioden. Prognos på helår beräknas till 204,9 mnkr vilket är i nivå med budget.

Personalkostnaderna uppgår till 16,3 mnkr för perioden vilket är 1,8 mnkr lägre än föregående år. Tillsättningen av två vakanta chefsposter har genomförts och antal anställda är därmed 72. Sjukfrånvaron uppgår till 1,8 procent vilket är 0,8 procentenheter lägre än föregående år.

Resultatet av finansiella intäkter och kostnader uppgår till 1,0 mnkr för perioden vilket är 0,3 mnkr lägre än föregående år. Prognos på helår beräknas till 2,5 mnkr vilket är i nivå med budget.

Investeringarna uppgår till 0,2 mnkr för perioden vilket är 0,5 mnkr lägre än föregående år. Prognos på helår beräknas till 1,4 mnkr enligt budget.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Stockholmskonjunkturen

Under första kvartalet 2009 nyregistrerades 5 067 nya företag i länet, varav 2 827 i staden jämfört med samma kvartal 2008. Det är en minskning med 11 respektive 13 procent, men i nivå med övriga landets nedgång. Samtidigt ökade antalet företagskonkurser till 655 i länet, varav 429 i staden.

Stockholms arbetsmarknad fortsätter att växa, trots den globala ekonomiska krisen. Under första kvartalet 2009 ökade sysselsättningen i Stockholm med 1,6 procent eller 16 600 personer.

Under kvartalet minskade antalet lediga jobb med 42 procent i länet och 46 procent i staden, till 36 402 respektive 23 245 lediga jobb. Antalet varslade personer fyrdubblades i länet och staden till 9 442 respektive 2 456 varslade personer. Samtidigt ökade den öppna arbetslösheten med 8 910 personer i länet varav 3595 i staden, till 35 566 respektive 16 514 personer.

Under fjärde kvartalet 2008 fortsatte den starka inflyttningen till Stockholm, inte minst från utlandet. Antalet invånare ökade med 6 436 personer i länet, varav 2 819 personer i staden jämfört med tredje kvartalet. Totalt under året har antalet invånare ökat med 31 747 personer i länet, varav 14 957 i staden.

Besöksnäringen

Under mars gjordes över 635 000 övernattningar på hotell, vandrarhem och stugbyar i Stockholms län. Det är 10 procent fler än under mars 2008. Under 2008 inföll påsken i mars månad medan den i år inföll i april vilket brukar betyda en del, inte minst för antalet tjänsteresor.

Uppgången i mars innebär att länet har hämtat in nedgången i början av året. Antalet övernattningar under första kvartalet 2009 är därmed i samma nivå som 2008 i länet, medan övernattningarna i staden ökat med 2 procent under samma period. I Sverige har de kommersiella övernattningarna minskat med 5 procent under årets tre första månader.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Stockholm Business Region Development (SBRD)

Under första tertialet 2009 har SBRD besökt 151 företag i syfte att fördjupa relationer, öka kunskapen om företagets behov och förbättra kontakterna mellan staden och näringslivet. Bolaget har samtidigt haft kontakt med ytterligare 500 företag som därigenom fått kännedom om bolagets lots- och servicefunktion. Under första tertialet 2009 har företagslotsen registrerat 74 ärenden från lika många företag.

Under första tertialet har också arbetet fortsatt med att besöka potentiella investerare och investeringsrådgivare i bl a London, Milano och Barcelona. Hittills har 25 besök genomförts. SBRD har också medverkat på fastighets- och investerarmässan MIPIM tillsammans med 20 partners i bygg- och fastighetsbranschen. Dessutom har bearbetning av investeringar inom området logistik startats på önskemål av SBA-samarbetet.

SBRD har även fortsatt arbetet med att utveckla sin egen service- och lotsfunktion för

företagare och utländska investerare. Webbplatsen har förbättrats och förutsättningarna för att inrätta en e-lots på webben utreds inom ramen för e-tjänsteprojektet. Bolagets egna NKI-mätning pågår.

Stockholm Visitors Board (SVB)

Under perioden har Stockholm Tourist Centre tagit emot 150 147 besökare på plats och besvarat 165 192 förfrågningar om Stockholm, vilket är en minskning av besökare jämfört med föregående år.

Årets största kongress European Association of Urology med 11 500 deltagare genomfördes på Stockholmsmässan i mars månad och genererade cirka 185 miljoner i exportintäkter. Stockholm fick också två fina priser, ett av bussbranschen som utsåg Stockholm till bästa Bussresedestination i Sverige. Dessutom valdes Stockholm Tourist Centre till Sveriges bästa turistbyrå enligt besökarna på Barnens Turistguide med motiveringen.

Lanseringen av den nya webbplatsen www.stockholmtown.com har genomförts och där Stockholm som destination är den första som låter användarna bedöma attraktioner, hotell, restauranger etc.

Lotsfunktionen för evenemangsarrangörer har under perioden konsulterats av 45 arrangörer. Evenemangsavdelningen deltog för andra gången på Sport Accord i USA tillsammans med Stockholm Globe Arenas. Stockholm exponerades starkt och ett flertal intressanta ”storevenemang” diskuterades för Stockholm.

S:t Erik Markutveckling AB

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Resultatet efter finansnetto per 2009-04-30 uppgick till 1,8 mnkr. Helårsprognosen 2009 beräknas till -1,1 mnkr, vilket är bättre än såväl budget som kommunfullmäktiges resultatkrav 2009, vilket uppgår till -2 mnkr.

Periodens investeringar uppgick till 0,1 mnkr och prognostiserat helårsutfall uppgår till 0,5 mnkr. Avvikelsen mot budget (35 mnkr) beror på att hyresgäst Anpassningar ej påbörjats som planerat.

Omsättningen för perioden uppgick till 27,2 mnkr, och den prognostiserade omsättningen för år 2009 beräknas uppgå till 80,3 mnkr, varav den absolut största delen är hänförlig till Fastighets AB G-mästaren. Prognosen överstiger budget något, vilket är en följd av utökad uthyrning och indexuppräknings.

Rörelsens kostnader inkl avskrivningar uppskattas till 61,4 mnkr för helåret. Avvikelsen mot helårsbudget (58,0 mnkr) beror främst på ökade underhållskostnader och koncernmässiga justeringar.

Per 30 april 2009 uppgick koncernens finansiella skuld till 536,6 mnkr. För helåret har finansnettot uppskattats till -20,0 mnkr vilket innebär en positiv avvikelse om 2,6 mnkr relativt budget. Detta är en följd av minskad finansiell skuld och lägre utlåningsränta.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

I Fastighets AB G-mästaren är 82 % av totalt ca 100 000 m² uthyrningsbar yta uthyrd. Uthyrningsarbetet avseende kvarvarande ytor är en prioriterad fråga och pågår aktivt.

I Fastighets AB Runda Huset är fastighetens samtliga lokaler uthyrda. Stockholm Norra Station AB är vilande.

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 perioden bedrivits planenligt. Koncernens resultatkrav om -2 mnkr bedöms uppnås, då prognos 1 för år 2009 beräknas till -1,1 mnkr.

S:t Erik Försäkrings AB

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Resultatet efter finansnetto uppgår till 9,6 mkr, vilket är 8,6 mkr högre än budget för helår som är 1 mkr. Resultatet jämfört med samma period föregående år är 9 mkr högre på grund av färre skador.

Finansnetto uppgår till 3,4 mkr.

Administrativa kostnader är oförändrade jämfört med budget.

Inga större investeringar har gjorts under perioden.

De finansiella intäkterna uppgår till 3,4 mkr, vilket är något högre jämfört med samma period föregående år.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Svenska och internationella försäkrings- och återförsäkringsbolag har i viss mån drabbats av den finansiella oron i världen. Några bolag har fått sänkt kreditvärdighet, vilket ökar motpartsriskerna. S:t Erik Försäkring följer noga utvecklingen för att snabbt kunna vidta åtgärder om något bolag skulle falla.

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.

S:t Erik Livförsäkring AB

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Bolagets budget för 2009 avlämnades i början av december månad föregående år. Kort därefter beslutades att bolaget skulle avvakta med att försäkra åtaganden motsvarande cirka 830 miljoner kronor till 2009 på grund av det turbulenta läget på finansmarknaden. Som en effekt av detta lämnar livbolaget en reviderad prognos för året i samband med denna tertialrapport.

Under tertial ett försäkrades åtaganden motsvarande 516 miljoner kronor. 11 miljoner kronor avsåg löpande premier för nyintjänande under perioden och 505 miljoner kronor gamla åtaganden som ursprungligen skulle ha försäkrats 2008.

Av de gamla åtagandena sedan 2008 kvartår 270 miljoner kronor avseende Stockholm Vatten att försäkra under tertial två.

Resultatet före skatt för perioden blev 162 miljoner kronor vilket kan jämföras med ett budgeterat resultat om 52 miljoner kronor. Den stora positiva avvikelsen beror främst på två orsaker.

De åtaganden bolaget försäkrat motsvarande 516 miljoner kronor genererar en vinst i bolaget på 103 miljoner kronor. Denna vinst är nödvändig för att undvika en försämrad solvensgrad i bolaget.

Återstående del av vinsten är ett resultat av stigande nominella räntor. Eftersom livbolagets åtagande värderas utifrån värdet på de nominella räntorna i marknaden har värdet på skulden sjunkit under perioden med 93 miljoner kronor. Samtidigt har bolagets tillgångar sjunkit i värde med 34 miljoner kronor. Nettot, dvs. vinsten, blir 59 miljoner kronor.

I den reviderade prognosen bedöms årsomsättningen bli 856 miljoner kronor och resultatet före skatt 195 miljoner kronor. I den ursprungliga budgeten bedömdes omsättningen bli 67 miljoner kronor och vinsten 52 miljoner kronor.

Driftskostnaderna för första tertialet om 2,4 miljoner kronor höll sig väl inom ramen för vad som ursprungligen budgeterades för, vilket var 2,9 miljoner kronor. I bolagets reviderade prognos förväntas driftskostnaderna ligga kvar på samma nivå som i den ursprungliga budgeten.

Under första tertialet har bolaget investerat 453 miljoner kronor i värdepappersportföljen. Investeringarna i portföljen beräknas bli ytterligare 246 miljoner kronor under tertial två och tre.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Under första tertialet har S:t Erik Liv försäkrat majoriteten av de gamla åtaganden som kvarstod att försäkra under 2009. Kvar att försäkra är nu enbart Stockholm Vattens gamla upparbetade åtaganden. Därtill kommer också löpande premier för samtliga bolag avseende tertial två och tre.

Under resterande del av året kommer bolaget att koncentrera sig på att effektivisera och öka kvaliteten i den löpande verksamheten.

Under perioden har som tidigare nämnts de långa räntorna stigit. Samtidigt har världens börser haft en uppåtgående period. Vid utgången av tertial 1 var andelen aktier i bolagets placeringsportfölj enbart 3 %. Värdetillväxten i aktieportföljen inklusive valutasäkring var 2 miljoner kronor. De stigande obligationsräntorna under perioden gav en värdeminskning i obligationsportföljen på 36 miljoner kronor. Eftersom bolagets pensionsåtaganden värderas utifrån marknadsräntorna sjönk värdet på åtagandet med 93 miljoner kronor. Utvecklingen på kapitalmarknaden medförde netto en resultatförbättring under perioden på 59 miljoner kronor.

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

Stockholms Stads Utrednings- och Statistikkontor AB

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Verksamhetsåret 2009 är det första året då den bolagiserade verksamheten USK är fullt ut konkurrensutsatt. De ramavtal som är resultatet av stadens upphandling på de tjänsteområden som bolagets verksamhet omfattar, trädde ikraft den 1 januari 2009 och har nu tillämpats i fyra månader.

Per den 30 april 2009 finns en uppdragsstock som värderas till drygt 31 mnkr för helåret. Av uppdragsvolymen är cirka 5 mnkr hänförliga till uppdrag som löpt under flera år och uppdrag som USK tecknat uppdragsavtal om under 2008 och tidigare år. De externa uppdragen, d v s från aktörer utom Stockholms stad och dess bolag, uppgår till cirka 2,8 mnkr (2008 4,3 mnkr på helår), vilket innebär att förvaltningar och bolag inom Stockholms stad svarar gemensamt för cirka 90 % av uppdragsvolymen.

Personalkostnaderna är den enskilt största posten och prognostiseras till 21,4 mnkr mot budgeterade 24 mnkr (2008 21,3 mnkr). Tre tjänster är vakanta sedan årsskiftet. Rekrytering för återbesättning och kompetensförstärkning pågår. Årets löneförhandling har inte slutförts.

Bolaget bedöms inte genomföra några omfattande investeringar. Avskrivningarna beräknas till 0,550 mnkr (2008 0,517 mnkr).

För det första tertialet 2009 uppgår resultatet till knappt 2,2 mnkr, med en omsättning om 14,3 mnkr inklusive upparbetat ej fakturerat. För helåret 2009 har budgeterats en omsättning om 37,5 mnkr, en bedömning som i dagsläget kvarstår.

Rörelsekostnaderna beräknas för helåret till 35,280 mnkr, jämfört med budgeterade 36,996 mnkr, vilket innebär ett beräknat resultat för helåret efter finansiella poster om 1,745 mnkr (budget 0 kr).

Omsättningen under bolagets första verksamhetsår 2008 uppgick till 47 mnkr (budget 37,6 mnkr). Vid en jämförelse med 2008 får beaktas dels resursförstärkningen i form av att medarbetare som kvarstod i förvaltningen under avveckling arbetade vidare i bolagets uppdrag under första halvåret 2008, dels att bolagets tjänster nu upphandlas i konkurrens.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

USK är och ska huvudsakligen vara stadens resurs, och huvuddelen av omsättningen härrör från uppdrag inom staden. Inför 2009 har vi nu att räkna med den nya konkurrenssituationen, vilket särskilt inom ramavtalen för undersöknings- och utredningstjänster innebär en ny osäkerhet. Tidigare år har USK i stor utsträckning varit en självklar leverantör inom staden.

De förfrågningar genom s.k. förnyad konkurrensutsättning som hittills skett inom ramavtalen har visat på hård konkurrens om uppdragen, särskilt på undersökningsområdet.

Inom statistik och prognos, där USK är ensam leverantör, har vi i likhet med tidigare år ett stort grundavtal med stadsledningskontoret, som är den enskilt största kunden. Avropsavtalet är treårigt med möjlighet till förlängning.

Utestående offerter uppgår per den 30 april 2009 till ett sammanlagt belopp om knappt 0,8 mnkr. Vidare finns anbudsfrågningar från staden i ett par större undersökningssuppdrag som USK tidigare utfört – Medarbetarundersökningen och Stockholmsundersökningen (drogvaneundersökningen).

Utöver den ordinarie verksamheten fortgår utvecklingsarbetet för att öka bolagets konkurrenskraft. Prioriterat under första tertialet har varit att etablera och säkerställa rutinerna kring redovisning av ekonomi och projekt. Under året sker särskilda satsningar inom IT och administration, organisations- och kompetensutveckling, samt marknads- och kommunikationsarbete. Ett tids- och projektredovisningssystem har implementerats och intranätet och den nya hemsidan har satts i produktion.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

USK fortsätter sin utveckling med tydlig inriktning på att utföra tjänster till stadens nämnder och bolagsstyrelser inom områdena statistik, prognoser, utredning och undersökning. Arbetet för att rationalisera och effektivisera verksamheten fortgår. Bolaget bedömer att vi i huvudsak kommer att leva upp till uppställda ekonomiska mål och direktiv för verksamheten.