

Sammanfattning av VD-kommentarer för dotterbolagen

AB Svenska Bostäder (koncern)

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Operativt resultat uppgår till -140 mnkr, jämfört med budget om -125 mnkr och föregående år om 37 mnkr. Avvikelsen mot budget beror i allt väsentligt på ökade kostnader vid genomförande av GS-IT samt utrangering av inventarier i Vällingby City. Resultatet inkl reavinster och andra jämförelsestörande poster uppgår till 4 106 mnkr. Jämförelsestörande poster uppgår till 4 247 mnkr vilket i allt väsentligt avser reavinster vid fastighetsförsäljningar.

Intäkterna uppgår till 3 092 mnkr, vilket är 298 mnkr lägre än budget och 289 mnkr lägre än föregående år pga främst beståndsförändringen där antalet bostadslägenheter under 2008 och 2009 minskat med 11 890, vilket motsvarar drygt 27 % av totala innehavet.

Fastighetsskötsel och reparationer ligger i nivå med budget och är 27 mnkr lägre mot föregående år. Utöver effekten av beståndsförändringen ses lägre kostnader för snöröjning och sotning samt personalkostnader för fastighetsskötsel p.g.a. vakanshållning av lediga tjänster i ett led att anpassa personalstyrkan. Kostnader för köpta tjänster kan ses som en kompensation för den ökade vakanshållningen för personal. Reparationskostnaderna har ökat och kan till viss del förklaras med en något högre ambitionsnivå för reparationer.

Sammantaget har kostnaden för fastighetsskötsel och reparationer ökat med 9 kr/kvm i en jämförelse med föregående år.

Taxebundna avgifter avviker positivt mot budget med 61 mnkr och 40 mnkr mot föregående år. Avvikelsen beror på beståndsförändringar samt att året varit varmare än ett normalår. Elkostnaderna påverkas positivt av lägre priser än budgeterat.

De administrativa kostnaderna är något lägre mot budget och 21 mnkr lägre än förra året. Bolaget har haft lägre personalkostnader än budgeterat trots att kostnaden för bl.a. förberedelse och genomförandet av GS-IT genererat betydande merkostnader .

Underhållskostnaderna avviker positivt mot budget med 33 mnkr och negativt om 162 mnkr mot föregående år främst beroende på att affärsområde Farsta avyttrades till Familjebostäder. Nivån är i kvarvarande bestånd är hög och ligger i linje med det behov som bolaget kartlagt sedan tidigare och ”Stimulans för Stockholm”. Nivån ligger på 257 kr/kvm att jämföra med 183 kr/kvm förra året.

Fastighetsskatt och markavgifter avviker positivt mot budget med 11 mnkr och i förhållande till föregående år med 9 mnkr som en effekt av beståndsöversäljningar.

Fastighetsavskrivningar avviker positivt mot budget med 17 mnkr och positivt mot föregående år med 36 mnkr, vilket är en nettoeffekt av fastighetsförsäljningar och några nytillkommande projekt.

Finansnettot är 149 mnkr bättre än budget. Ränteeffekten av beståndsöversäljningar är betydande, en något lägre räntenivå ger en positiv effekt, dessa motverkas till viss del av ökat

upplåningsbehov för investeringar. I en jämförelse med förra året är finansnettot 139 mnkr bättre.

Investeringsvolymen uppgår till 1 852 mnkr vilket är 648 mnkr lägre än budget, främst beroende på att nyproduktionsvolymen avviker mest.

Stimulans för Stockholm

Som ett led i att mildra lågkonjunktorens verkningar och snabbare genomföra behövande upp- rustnings- och ombyggnadsåtgärder fattade staden beslut om att sammanlagt anslå 8 mdkr kr till bostadsbolagen i Stockholm under en femårsperiod. För SB:s del handlar det om 4 mdkr. Med dessa extra medel tillsammans med ordinarie budget investerar vi nu ca 2 mdkr årligen i våra fastigheter.

Svenska Bostäder rustar numera upp stora delar av beståndet varje år och stimulanspaket innebär att flera tusen bostäder berörs av mera generella åtgärder såsom gårdsupprustningar, kulvertbyten eller energibesparande åtgärder. Arbetet med underhållsinsatserna i 1940- och 1950-talsbestånden och miljontalsprogrammen fortgår inom ramen för detta.

Det innebär också att vi kan genomföra nyproduktion och ombyggnad med mycket långtgående miljöambitioner. Svenska Bostäder färdigställer nu Stockholms första ”passivhus” i Hökarängen och ombyggnader på Järvafältet har så långtgående miljömål att de ingår i statens stora projekt ”Hållbara städer”.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Under året har 137 fastigheter avyttrats omfattande 8 078 bostadslägenheter och med en bostadsyta om 573 594 kvm samt 53 596 kvm lokalyta. Av dessa har 78 fastigheter omfattande 4 027 bostadslägenheter övertagits av bildade bostadsrättsföreningar, därav innerstad 33 fastigheter och 1 244 bostadslägenheter, närförort 16 fastigheter och 1 292 bostadslägenheter samt ytterstad 29 fastigheter och 1 491 bostadslägenheter. Familjebostäder har övertagit 57 fastigheter i Farsta omfattande 4 048 bostadslägenheter och 280 094 bostadsyta samt 26 774 lokalyta. Utöver dessa försäljningar har två fastigheter omfattande 3 bostadslägenheter och 259 bostadsyta avyttrats.

Inflyttningen till regionen fortsätter att vara omfattande. Detta i kombination med det låga ränteläget har delar av bostadsmarknaden närmast sig tendenser till överhettning. Vissa delar av hushållens höga belåningsgrad är oroande inför väntade räntehöjningar. Somliga bedömare varnar för ett en fastighetsbubbla håller på att byggas upp medan andra bedömare är betydligt mindre oroade. Hyressektorn på vår marknad bedöms emellertid entydigt som mycket stabil. Under 2009 avstannade en stor del av nyproduktion av bostadsrätter vilket ledde till att många projekt överfördes till hyresrätt. Denna typ av strukturella affärer kan säkerligen pågå ytterligare en tid men sannolikt kommer även denna del av bostadsmarknaden att återhämta sig under kommande år. En viktig fråga för bostadsmarknaden är den reform av hyressättningen som pågår i Stockholm inom ramen för den partssammansatta hyreskommitténs arbete. Ett nytt systematiskt fördelningssystem, med utgångspunkt från de boendes egna preferenser, kallat ”Stockholmsmodellen” har utarbetats. Detta nya system genomgår nu ett test- och simuleringsarbete med förhoppning om att det kan ligga till grund för kommande års hyresförhandlingar.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

En av de största utmaningar vi har är att genomgripande rusta upp, förbättra, investera i de stora miljonprogramsområdena. Program som går under rubrikerna Järvalyftet och Söderortsvisionen medverkar Svenska Bostäder i tillsammans med våra systerbolag i staden men vårt största ansvar ligger i Järvalyftet. Bolaget har i samarbete med alla övriga intressenter genomfört ett antal dialogveckor för att på ett seriöst sätt verkligen få reda på vad bostadsområdenas riktiga experter tycker. Dialogveckor har nu genomförts i Akalla, Husby, Rinkeby och Tensta. Bolaget har fått in synpunkter från gott och väl 2-3 000 boende i varje stadsdel och i kommande arbete ska synpunkterna vägas in och påverka i stort och smått. Metoden kommer också att användas i det fortsatta arbetet i söderort.

Mot denna bakgrund var det också lätt att komma överens med de olika intressentgrupperna om såväl omfattning som hyressättning i det så kallade referenskvarteret som nu kommer rustas upp med byggstart i januari 2010.

Stadsholmen

Stadsholmen med ansvar för stadens kulturhus, har under året fått en något förändrad organisatorisk placering numera direkt knuten till Svenska Bostäders VD-stab. En rimlig åtgärd för att markera Stadsholmens särskilda uppdrag att förvalta ett fastighetsbestånd som har ett ovärderligt kulturhistoriskt värde. Av dessa skäl krävs särskilda hänsyn och kompetens som inte tillhör en normal fastighetsförvaltning men som istället kan tjäna som inspirationskälla till traditionell verksamhet

AB Familjebostäder*Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar*

Resultatet från den löpande fastighetsförvaltningen uppgår till + 2 miljoner kronor vilket är en resultatförsämring med -40 miljoner kronor jämfört med budget .

Årsresultatet efter finansnetto uppgår till 2 033 miljoner kronor vilket är 1 995 miljoner kronor bättre än budgeterat resultat för året. Resultatförbättringen är till sin helhet en följd av årets fastighetsförsäljningar vars realisationsvinster och vinst vid försäljning i bolagsform totalt uppgår till 2 072 miljoner kronor.

För underhållsåtgärder och reinvesteringar inom Stimulans för Stockholm redovisas ett utfall på 311 miljoner kronor, varav 189 miljoner kronor resultatförts. Av det totala utfallet har 203 miljoner kronor avsett energi- och miljöåtgärder inom beståndet. Investeringar i nyproduktion, ombyggnad, stimulansåtgärder och övrig upprustning av fastigheterna har gjorts för totalt 1 755 miljoner kronor, vilket är 215 miljoner mer än vad som budgeterats för året.

En organisationsförändring har genomförts under året med anledning av övertagandet av fastigheter från Svenska Bostäder.

| Koncernen (Mnkr) | Budget | Utfall | Differens utfall och budget | | |
|-----------------------|---------|--------|-----------------------------|-------------|-------------------|
| | | | tot | därav sålda | därav Farstabest. |
| Omsättning | 1 583 | 1 638 | + 55 | - 42 | + 93 |
| Förvaltningskostnader | - 1 271 | -1 357 | - 86 | + 20 | - 87 |
| Stimulanspaketet | - 137 | -189 | - 52 | +/- 0 | - 4 |

| | | | | | |
|--|-----------|--------------|----------------|---------|--|
| Finansnetto | - 133 | - 90 | + 43 | +/- 0 | |
| Fast förvaltn resultat | 42 | 2 | - 40 | | |
| Nedskrivning | | - 41 | -41 | | |
| Reavinst vid försäljning till brf | - 4 | 1 981 | + 1 985 | + 1 985 | |
| Blackebergsbeståndet aktieaffär | | 91 | + 91 | + 91 | |
| Kostnader av engångskaraktär* | | 0 | | | |
| Årets resultat före bokslutsdispositioner och skatt | 38 | 2 033 | + 1 995 | | |

*se kommentar nedan

Årsomsättningen har ökat genom ökade intäkter, 93 mnkr, från det bestånd som förvärvats från Svenska Bostäder samtidigt som försäljningar till bostadsrättsföreningar minskat intäkterna med i storleksordningen 42 miljoner kronor. Förvaltningskostnaderna har ökat främst p.g.a. ökade förvaltningskostnader genom förvärvade fastigheter från Svenska Bostäder, ökade förvaltningskostnader inom dotterbolaget Fastighetsnät i och med övertagande av bredbandsnät från Svenska Bostäder samt ökat resultatfört underhåll om inom befintligt bestånd. Stambytena svarar för 8,5 miljoner, hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll/tillval för 13 miljoner och ytterstadssatsningar för 3 miljoner. Stambytena togs inte tillräcklig höjd för tillkommande tillval och vad gäller det lägenhetsstyrda underhållet väljer många hyresgäster att tacka ja till en åtgärd istället för att ta rabatten när fastigheten är aktuell för ombildningutvecklingsarbeten inom ritningsarkiv (1,5 miljoner), Därutöver tillkommer etablerande av inköpsfunktion, 3 mnkr, och GSIT, 5 mnkr.

När budgeten reviderades med anledning av stimulanspaketet antogs att endast femtio procent av den kostnadsförda delen av produktionskostnaden skulle belasta 2009 och resterande del 2010. Förvaltningen har emellertid kunnat utnyttja optioner och kommit igång snabbt med flera av arbetena varför utfallet inneburit kostnadsökning för året.

Finansnettot ger ett utfall som är bättre än budget tack vare lägre marknadsräntor samt lägre skuldsättning till följd av sålda fastigheter.

Sammantaget ger det ett resultat i fastighetsförvaltningen på 2 miljoner, vilket är en resultatförsämring med -40 miljoner kronor i jämförelse med budget.

Nedskrivningar har gjorts med 41 miljoner kronor till följd av förändrade marknadsvillkor har för pågående nyproduktion i Farsta, ett inflyttat objekt i Bandhagen samt en projektutvecklingsfastighet

Resultatet av de fastighetsförsäljningar som redovisats för året uppgår till 2 072 mnkr vilket inkluderar realisationsvinster vid försäljningar till bostadsrättsföreningar samt försäljningen i bolagsform av beståndet i Blackeberg om 230 lägenheter som tillträdde av ny ägare i februari.

Kostnader av engångskaraktär omfattar en upplösning av en stor avsättning för pensionsåtagande, 12 mnkr, ny beräkning av pensionsavsättning för tidigare verkställande direktörer, 3 mnkr, samt hyra för kontoret på S:t Eriksgatan under uppsägningstiden 2010, 9 mnkr.

Utfallet för investeringar i nyproduktion samt ombyggnad och upprustning av fastigheterna uppgår till totalt 1 755 miljoner kronor. Det är 215 miljoner mer än vad som budgeterats för året. Avvikelsen förklaras av ökade projektvolymerna inom verksamheterna nyproduktion, stambyten och bredbandsutbyggnaden, där övertagandet av bestånd från Svenska Bostäder inverkat. Mätkedjan och Mät nälen i Farsta tillhör projekt som tagits över och som vid årets slut har ett utfall på 50 miljoner kronor. Av fibernätsutbyggnaden är 32 miljoner kronor hänförliga till samma affärsuppgörelse.

En annan stor förklaringspost inom nyproduktionen är förvärvet av byggprojektet Sällheten 1 på västra Kungsholmen från SBC, 100 mnkr. I övrigt handlar det om tidigare lagda byggstartar, kortare byggtider samt fastställda betalningsplaner som ger ändringar jämfört med budget.

Stimulanspaketet svarar också för en stor del vilket förklaras av att arbeten kunnat igångsättas snabbare än förväntat och att omföringar gjorts från kostnadsfört när åtgärderna paketerats samman till större arbeten.

| | Verksamhet | Benämning | Utfall aktiverat | Budget aktiverat | Differens | Bidrag till prognosökning |
|-----------------|------------|--------------------------------|-------------------|-------------------|-----------|---------------------------|
| Planerat UH | 220 | Nybyggnad | -875 670 | -633 900 | 241 770 | 63% |
| | 221 | Ombyggnad | -72 801 | -117 095 | -44 294 | -12% |
| | 222 | Underhåll | -3 474 | -3 790 | -316 | 0% |
| | 223 | Underhåll | -74 878 | -64 364 | 10 514 | 3% |
| | 224 | Lokalunderhåll | -1 493 | -2 625 | -1 132 | 0% |
| | 225 | HLU | 0 | 0 | 0 | 0% |
| | 226 | TVL | -4 902 | -6 450 | -1 548 | 0% |
| | 227 | Ytterstadssatsningar | -2 789 | -5 070 | -2 281 | -1% |
| | 228 | Stambyten | -299 135 | -253 444 | 45 691 | 12% |
| Delsumma | | | -1 335 143 | -1 086 738 | | |
| Stimulanspaket | 229 | Stimulanspaketet | -122 091 | -70 000 | 52 091 | 14% |
| Delsumma | | | -122 091 | -70 000 | | |
| Totalen | | | -1 457 234 | -1 156 738 | | |
| | | | | | | |
| | | Stimulanspaketets nybyggnation | 0 | -167 000 | | |
| | | | | | | |
| | | Övriga koncernen | | | | |
| | | Fastighetsnät AB | -100 000 | -36 298 | 63 702 | 17% |
| | | Hemmahamnen kontor AB | -85 000 | -78 000 | 7 000 | 2% |
| | | Hemmahamnen bostäder AB | -113 000 | -102 000 | 11 000 | 3% |
| | | | -1 755 234 | -1 540 036 | | 100% |

Stimulans för Stockholm

När budgeten för 2009 reviderades lades en budget om ca 210 mnkr fram. I första prognosen justerades nivån upp till ca 375 miljoner, som sedan legat kvar i kommande prognoser. Utfallet blev 311 miljoner kronor som till 65 procent nyttjats för energi- och miljöåtgärder inom beståndet. Energiåtgärderna omfattar utbyte till energieffektiva fönster, tilläggsisolering av fasad/tak/vind, åtgärder i styrsystemen för uppföljning och utjämning av värmeförbrukningen samt byte till ny och energieffektiv belysning.

Åtgärder för ca 45 miljoner är senarelagda och har sina förklaringar i utsträckt upphandlings-tid respektive utdragen projekteringsfas.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Redovisade försäljningar till bostadsrättsföreningar har under 2009 inneburit att lägenhetsbeståndet minskat med 1 650 lägenheter.

Sommaren 2008 genomförde Familjebostäder ett fastighetsbyte med Primula Byggnads AB Tillträdesdagen för de 230 lägenheterna i Blackeberg kom till följd av sent fullmäktigebeslut att skjutas till den 9 februari innevarande år. Även Vitbetan 22 tillträdde i år, då vi tog över 60 nyrenoverade lägenheter på Södermalm.

Det bestånd som övertagits från *Svenska Bostäder i Farsta* omfattar totalt 4 048 lägenheter, varav 3 852 överfördes i slutet av augusti och ytterligare 196 lägenheter i avslutad och inflyttad nyproduktion den sista december.

Genom ny- och ombyggnation har 363 lägenheter tillskapats under året.

Nettoeffekten vid utgången av året är därmed ett tillskott av 2 590 lägenheter.

En organisationsförändring har genomförts under 2009, föranledd framför allt av övertagandet av fastigheter från Svenska Bostäder. 24 medarbetare, fem tjänstemän och 19 kollektivanställda, från Svenska Bostäder valde att följa med vid övergången till Familjebostäder.

Fyra förvaltningsdistrikt har blivit tre, där innerstadsdistriktet gått upp i övriga distrikt. Vid utgången av året var 273 tillsvidareanställda, vilket är 19 fler än för ett år sedan.

Den ekonomiska kris som drabbade Sverige under 2008 har präglat 2009. Utfallet för byggindustrin 2009 blev dock inte fullt så nedslående som tidigare bedömningar. Totalt sett har bygginvesteringar minskat med 7 procent enligt Sveriges byggindustrier, och nyproduktionen av bostäder förväntas ha minskat med 40 procent jämfört med 2008. Familjebostäders nyproduktion 2009 ökade med 25 procent jämfört med 2008, att jämföra med den stora nedgången i riket. Projektet ”Stimulans för Stockholm” har som syfte att motverka krisens effekter i Stockholm och har inneburit att bostadsbolagen fått direktiv att öka investeringar i nyproduktion och ombyggnad.

Inflyttningen till Stockholm fortsätter och var ännu större för 2009 än året innan. Nettotillväxten var fram till november 2009 drygt 18 000 personer, att jämföra med en ökning om totalt 15 000 för 2008. Efterfrågan på bostäder ligger således på en konstant hög nivå och bostadsförmedlingen har fått ett nettotillskott på cirka 2 000 nya kunder per månad, varav ungefär en femtedel av dessa aktivt söker lägenhet. Rörligheten på hyresmarknaden har börjat öka igen och över 9 000 lägenheter förmedlades genom bostadsförmedlingen under 2009, vilket är i nivå med rekordåret 2006. En förklaring bostadsförmedlingen ger till detta är att de privata hyresvärdarnas förtroende för bostadsförmedlingens tjänster har ökat och att de därmed lämnar in fler lägenheter för förmedling.

Den ökade rörligheten återspeglas i Familjebostäders bestånd. Omsättningen inom Familjebostäders bestånd, avtal från Bostadsförmedlingen samt externa byten, är 7 procent för 2009 exklusive nyproduktion, att jämföras med fjolårets resultat om 6,7 procent. Efterfrågan på Familjebostäders nyproduktion är fortsatt god. Under 2009 noterades en del sena avhopp men bolaget har trots det klarat att hyra ut alla färdigställda lägenheter och nå det interna målet om att inte ha någon vakans i nyproduktionen.

Såväl inflyttning till Stockholm som rörlighet på befintlig bostadsmarknad är konjunkturberoende. Den sammantagna bedömningen är dock att efterfrågan på hyresrätter kommer att vara fortsatt väldigt hög. Familjebostäder har ett gynnsamt läge utan risk för vakanser i befintligt

bestånd. Mot bakgrund av situationen på arbetsmarknaden och läget på bolagets pågående projekt kommer dock efterfrågan på nyproduktion att följas särskilt.

Konjunkturläget har lett till en minskad efterfrågan för lokaler och vakansgraden i Stockholm för kommersiella lokaler steg under 2009 samtidigt som hyrorna föll. Den allmänna bedömningen är att 2010 kommer att bli ett år i konsolideringens tecken med en konkurrens om hyresgästerna.

Trots konjunkturläget har Familjebostäders uthyrningsgrad ökat jämfört med förra året. Den ytmässiga uthyrningsgraden har ökat från 90,1 procent till 91,3 procent och den ekonomiska uthyrningsgraden från 90 procent till 92,2 procent. Den ökade uthyrningsgraden beror framförallt på en ökad uthyrning i innerstaden. Familjebostäders bedömning är att effekterna av lågkonjunkturen inte har slagit fullt ut ännu eftersom uppsägningstiderna är långa, men den genomsnittliga kvadratmeterhyran för kommersiella lokaler har minskat under året vilket den med största sannolikhet även fortsättningsvis kommer att göra.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Under 2009 har 638 lägenheter påbörjats och inflyttning har skett i 362 lägenheter. Mandatperiodens ursprungliga produktionsmål om 1 500 lägenheter kommer Familjebostäder att nå under 2010. Bolaget har en hög takt i nyproduktionen och har 2010 planerade byggstart för 422 lägenheter. Sammanlagt för mandatperioden blir detta 1 731 påbörjade lägenheter. Det utökade nyproduktionsmålet med anledning av Stimulans för Stockholm kan inte uppnås på kort sikt med annat än köp av pågående projekt, vilket Stockholm Stadshus AB samordnar och ansvarar för.

Kontraktskrivningar om försäljning av totalt 1 485 lägenheter till bostadsrättsföreningar genomfördes under 2009, varav 19 procent av lägenheterna ligger i ytterförort. Dock finns det alltid en osäkerhet kring om alla som skrivit kontrakt kommer att tillträda. Under 2009 har endast ett fåtal ytterligare ansökningar om ombildning inkommit till Familjebostäder. Totalt under mandatperioden har 176 föreningar skickat in intresseanmälningar motsvarande 9 070 lägenheter. Bolagets prognos för mandatperioden är att 4 700 lägenheter kommer att säljas varav knappt 40 procent i ytterstaden. Prognosen bygger på att inga fler intresseanmälningar inkommer samt att 2/3 av föreningarna tackar ja till sina köperbudanden.

Bolagets sjukfrånvaro uppgår till 4,2 procent vilket är under det interna målet om 5 procent. För 2010 är målet reviderat till 4 procent.

AB Stockholmshem (koncern)

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster och engångsposter uppgick till -65 mnkr. Det av kommunfullmäktige fastställda resultatkravet uppgick på årsbasis till - 112 mnkr. Realisationsvinster och engångsposter uppgick netto till 2 183 mnkr och resultatet efter finansnetto uppgick således till 2 118 mnkr.

Omsättningen uppgick till 1 917 mnkr mot 2026 mnkr föregående år. Minskningen berodde huvudsakligen på de försäljningar som genomförts under 2008 och 2009.

Kostnaderna uppgick till 1 821 mnkr vilket är ca 209 mnkr högre än föregående år. Uppvärmnings- och övriga mediekostnaderna uppgick till 291 mnkr vilket är en sänkning är främst

som följd av genomförda försäljningar. Underhållskostnaderna enligt ordinarie plan uppgick till 343 mnkr vilket var i paritet med budgeten. Utöver ordinarie underhåll budgeterades åtgärder inom ramen för ”Stimulans för Stockholm” med 292 mnkr. Utfallet blev 257 mnkr.

Personalkostnaderna uppgick till 197 mnkr en minskning med 1 mnkr jämfört med föregående år. Orsaken var en lägre avsättning för pensionskostnader.

Det finansiella nettot uppgick till -161 mnkr vilket var 75 mnkr lägre än budgeterat och föregående år tack vare lägre snittränta och belåning.

2 158 lägenheter försåldes under perioden för ombildning till bostadsrätt. Vidare slutfördes en beståndsförsäljning av 580 lägenheter. Försäljningarna gav en realisationsvinst om 2 170 mnkr.

Den totala investeringsvolymen uppgick till 1 517 mnkr, fördelat på nyproduktion 381 mnkr, ombyggnader 464 mnkr, smalhusupprustning 56 mnkr, förvärv av fastigheter för 482 mnkr samt inventarier 134 mnkr. Investeringar hänförliga till ”Stimulans för Stockholm” avseende såväl nyproduktion som löpande investeringsåtgärder budgeterades till 380 mnkr och utfallet uppgick till 369 mnkr.

Bolagets resultat utan realisationsvinster, engångsposter och insatser i ”Stimulans för Stockholm” uppgick till 192 (215) mnkr. Resultatet var således i nivå med tidigare åsatt avkastningskrav (före ”Stimulans för Stockholm”) om 200 mnkr för 2009.

Stimulans för Stockholm

Inom ramen för Stimulans för Stockholm har Stockholmshem genomfört satsningar på ökad nyproduktion, utökade och tidigare lagda underhållsåtgärder i framför allt ytterstaden. Huvudinriktningen har varit att öka tryggheten i bostadsområdena, förbättra energieffektiviteten och i övrigt upprusta delar av det befintliga bostadsbeståndet. Det har varit angeläget att prioritera sådana underhållsåtgärder som både gynnar hyresgästerna och är företagsekonomiskt rationella.

Den sammantagna budgeten för underhållsåtgärder var drygt 400 mnkr och utfallet för 2009 blev knappt 390 mnkr. Huvuddelen av genomförda åtgärder avser energieffektiviseringar vilket hänger samman med att dessa insatser varit möjliga att genomföra med relativt kort planeringstid. En rad angelägna trygghetsåtgärder har dock genomförts och många sådana åtgärder kommer att vara aktuella under 2010. När det gäller de standardhöjande åtgärder har det funnits svårigheter att nå överenskommelser med Hyresgästföreningen.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

2009 har präglats av finansiell oro och lågkonjunktur men Stockholmshem har inte upplevt någon minskning av efterfrågan på lägenheter. Lägenheterna i såväl nyproduktionen som det äldre beståndet är fullt uthyrda och någon ökning av obetalda hyror har inte noterats. Hyrorna höjdes enligt avtal med i genomsnitt 2,64 procent från och med januari månad.

Ränteläget har bidragit till att bostadsrättsomvandlingen tagit fart och under året såldes sammantaget 2 158 lägenheter varav ungefär hälften i ytterstaden. Vidare tillträdde under början av året fyra fastigheter i Fredhäll och en fastighet på Södermalm med totalt 201 hyreslägenheter. Under året såldes 580 lägenheter i Blackeberg till Primula Byggnads AB. Bolaget har under året förvärvat sju nyproduktionsprojekt från JM AB och BTH Bygg med totalt 687 lä-

genheter i Årstadal, Örnberg, Råcksta, Annedal och Kungsholmen. För 381 av dessa tecknades dock köpekontraktet i december 2008. Inflyttning av de nyproducerade lägenheterna beräknas ske successivt under 2010-2012.

Den 19 maj presenterades den så kallade Stockholmsmodellen som är ett förslag till ny hyresättning i Stockholm som har tagits fram på uppdrag av Hyreskommittén. Syftet är att Stockholm ska få en mer modern hyressättning som bättre överensstämmer med hur hyresgästerna värderar sitt boende. Modellen ska under 2010 testas på Stockholmshems bestånd.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Stockholmshem har bidragit till inriktningsmålen på flera sätt. Först och främst har bolaget arbetat för att hålla en hög kvalitet i bostadsförvaltningen och årets kundundersökning visar i huvudsak på goda resultat. Flertalet hyresgäster trivs med sina lägenheter och med bolagets service och så många som 94 % kan tänka sig att rekommendera Stockholmshem som hyresvärd.

Hyresgästundersökningarna ger stöd för fortsatta satsningar på ökad trygghet och säkerhet. Viktiga åtgärder under 2009 har varit byte till elektriska låssystem och tryggare utemiljö. Inom ett antal utvalda områden i ytterstaden pågår Särskild förvaltning med extra insatser för att förbättra trygghet och attraktivitet och en stor samverkan med andra lokala aktörer.

Vidare har Stockholmshem arbetat för att hålla en hög takt i nyproduktionen och utveckla bolagets strategiska fastighetsutveckling på kort och lång sikt. Bostadsprojekt med sammanlagt 414 lägenheter har påbörjats under året och en rad projekt är aktuella för byggstart under innevarande år. De alltför låga produktionsnivåerna under 2007 och 2008, till följd av alltför få markanvisningar samt långa planprocesser, medför dock stora svårigheter att nå målen för mandatperioden.

Många hyresgäster har utnyttjat möjligheten att ombilda sina lägenheter till bostadsrätter och Stockholmshem har under året upprätthållit en professionell, rättssäker och effektiv hantering av ombildningsprocessen.

Slutligen har bolaget prioriterat insatser för att vara en attraktiv arbetsgivare med fokus på bland annat kompetensutveckling och friskvård. Sjukfrånvaron fortsätter att ligga på en låg nivå och årets medarbetarenkät visar på mycket goda resultat.

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar.

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster/förluster uppgår till -44 mnkr varav 40 mnkr avser Stimulans för Stockholm, vilket är 4 mnkr lägre än resultatkravet.

Resultatet inklusive realisationsförlust uppgår till - 47 mnkr. Realisationsförlusten 3 mnkr hänför sig till förluster i samband med rivningar och bränder.

Intäkterna uppgår till 1 778 mnkr, vilket är en ökning med 27 mnkr jämfört med budget, och en minskning med 112 mnkr jämfört med 2008. Avvikelsena beror främst på ersättningar för brand-/vattenskador.

Driftskostnaderna uppgår till 340 mnkr, vilket är en minskning med 52 mnkr jämfört med budget, samt en minskning med 5 mnkr jämfört med 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 580 mnkr, vilket är en ökning med 92 mnkr jämfört med budget, och en minskning med 43 mnkr jämfört med 2008. Avvikelserna mot budget beror främst lägre kostnader för verksamhetsanpassningar. Avvikelserna mot 2008 beror på att ett antal extra underhållsåtgärder då kunde genomföras p.g.a. tillfälligt högre intäkter.

Av- och nedskrivningar uppgår till 431 mnkr, vilket är en ökning med 24 mnkr jämfört med budget, och en ökning med 23 mnkr jämfört med 2008. Avvikelse mot budget och mot utfallet 2008 beror på färdigställda projekt samt nedskrivningar av värdet på fastigheter med för låg avkastning.

Administrationskostnaderna uppgår till 147 mnkr, vilket är en ökning med 1 mnkr jämfört med budget, och en minskning med 15 mnkr jämfört med 2008. Långtidssjukskrivningar har medfört en ökad inhyrning av externa konsulter. Dessutom har engångskostnader för inflyttning av servicereparatörerna till kontoret i Årstadal belastat resultatet. Antalet anställda vid årsskiftet var 162.

Finansiella kostnader uppgår till 248 mnkr, vilket är en minskning med 36 mnkr mot budget, och en minskning med 27 mnkr jämfört med 2008. Avvikelserna beror främst på lägre utnyttjande av checkkrediten i investeringsverksamheten än vad som bedömdes i samband med budget samt på lägre räntesatser 2009 (3,6%) än 2008 (4,1%).

Investeringarna uppgår till 549 mnkr, vilket är en minskning med 70 mnkr jämfört med budget, och en ökning med 61 mnkr jämfört med 2008. Avvikelserna beror främst på stoppa-de/förskjutna projekt.

Stimulans för Stockholm

Stimulans för Stockholm har inneburit att ett antal angelägna inomhusmiljö- och energisparåtgärder kunnat tidigareläggas. Bl.a. har grundsanering i Farstaängsskolan genomförts, där platta på mark med våt sandfyllning sanerats och ett nytt ventilerat golv byggts upp. I förskolan på Farstavägen 120 har sanering av krypgrunden genomförts. I Bäckahagens skola har fukt i gymnastikgolvet sanerats med ett nytt bjälklag samt en ny ljuddämpande matta. I Tallkrogens skola har ett bjälklag sanerats som innehöll slaggfyllning och hade fuktindikationer. Fuktproblem har åtgärdats på Abrahamsbergsskolan samt förskolorna på Nockebyvägen 20 och Författarvägen 29. Sammantaget så bidrog Stimulans Stockholm till dramatiska förbättringar av innemiljön i de ovan nämnda skollokalerna. Bland energiåtgärderna kan nämnas att total renovering och tilläggsisolering av fönster har genomförts i Sofiaskolan, Katarina Norra Skola och Högalidsskolan. Även utbyte och förbättring av ett antal ventilationsanläggningar har genomförts. Oljeuppvärmningen i förskolan på Bifrostvägen 2-6 har konverterats. Takvärmern har bytts ut på många förskolor t.ex. Brandliljegränd 3 och Blomodlarvägen 40.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar.

Ur SISABs synvinkel har marknadsläget förbättrats något med fler anbudsgivare och något förbättrad prisnivå på inkomna anbud. I övrigt har verksamheten bedrivits i linje med vad som planerades när budgeten upprättades.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål.

SISAB arbetar i enlighet med kommunfullmäktiges inriktningsmål och ägardirektiv. Arbetet för god inomhusmiljö samt målet att samtliga stadens skolor ska ha en godkänd ventilationskontroll år 2010 har fortsatt.

Under 2009 har arbetet med skadeförebyggande åtgärder fortsatt, däribland utveckling av tekniska larmsystem som takfotslarm och händelsestyrda kameror. Arbetet mot skadegörelse har givit resultat i form av att kostnaderna för glaskross, klotter och yttre skadegörelse minskade med drygt 14 %.

SISAB har under flera år minskat energianvändningen för uppvärmning. År 2009 bröts trenden och fjärrvärmeanvändningen ökade med 2,4 procent. För att åter minska energianvändningen och fortsatt pressa energianvändningen nedåt arbetar bolaget med ett flertal aktiviteter. En energistyrgrupp har inrättats för att leda utvecklingsarbeten och samordna insatserna.

Målet att minska sjukfrånvaron till under 4 % nåddes inte fullt ut utan sjukfrånvaron för 2009 blev 4,6 %. Bolagets Nöjd Medarbetarindex (NMI) ligger på höga 76 %.

Andelen pedagogiska ytor överträffar årsmålet 95 % med 2 procentenheter.

Avvikelsen mot investeringsbudgeten med 9 % förklaras av försiktighet från utbildningsnämndens sida när det gäller ny- och ombyggnad. Ett antal projekt har förskjutits i tiden medan andra har utgått.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster beräknas uppgå till -122 mnkr. Detta skall jämföras med det fastställda resultatkravet om -150 mnkr. Resultatet för 2008 var -20 mnkr.

Resultatet inklusive realisationsvinster beräknas uppgå till -119 mnkr.

Kostnaderna för 2009 beräknas uppgå till 737 mnkr, varav 262 mnkr i planerat underhåll. Detta är en ökning i förhållande till budget med 16 mnkr.

De totala kostnaderna för fastighetsdriften är högre än budget. Det är främst fastighetsskötsel köpta tjänster som ökat. Snöröjning är en av anledningarna till detta. En av orsakerna är också att fastigheten Vårdhemmet 2 inte var budgeterad.

Kostnaden för administration och personalkostnader är högre än budget. GS-IT projektet har medfört extra konsult- och systemuppgraderingskostnader samt kostnader för utrangering. Arbetet med ett nytt diariesystem har även det medfört extra kostnader. Utvecklingsarbetet med vård- och omsorgsboendet och seniorboendet, visningslägenheten och seminarieriet Vision 2030 har medfört extra kostnader, samtidigt som intresset varit mycket stort. Nästan

700 personer har deltagit på seminarierna och antalet studiebesök till visningslägenheten ökar och uppgår idag till ett flertal varje vecka. Antalet anställda är 75.

Omsättningen uppgår till 921 mnkr vilket är 9 mnkr högre än budget. Ökningen avser jämningsmoms för tidigare GFK fastigheter och att bolaget har erhållit ersättning för stadens andel i sopsugsanläggningen i Sabbatsbergsområdet.

Investeringarna i ombyggnader beräknas uppgå till 422 mnkr, vilket är lägre än budgeterat. Ett antal stora projekt har flyttats fram i tiden. Det kan jämföras med 229 mnkr 2008.

De totala finansiella kostnaderna är 196 mnkr vilket är 34 mnkr lägre än budget. De finansiella intäkterna uppgår till 6 mnkr och avser räntebidrag.

Stimulans för Stockholm

Det planerade underhållet uppgår till 262 mnkr. Budgeterat för året var 257 mnkr efter att budgeten utökats med 80 mnkr extra genom Stimulans för Stockholm.

Den utökade budgeten möjliggjorde utökade satsningar på eftersatt underhåll och energisparande åtgärder.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Bolaget har fått i uppdrag att påbörja omvandling av ett antal servicehus till trygghetsboende. Vilka konsekvenser det kommer att medföra för bolaget ekonomiskt och administrativt är inte helt klarlagt. Bl. a. skall hyreskontrakten och uthyrningen av lägenheterna överföras från stadsdelsförvaltningarna till Micasa Fastigheter.

Intresset för seniorboende är fortsatt stort. Något tillskott av seniorboende sker dock inte. En fortsatt renovering av lägenheter i de seniorboenden som är beslutade pågår fortfarande.

Önskemålen från stadsdelsförvaltningarna om förändringar i fastigheterna har varit 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 vara möjliga att hyra 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 ledigt. Under året har diskussioner pågått med ett flertal tänkbara hyresgäster till ett antal tomma vårdboenden. Dessa diskussioner har resulterat i ett flertal "letter of intent" för förhyrning av lokaler. Bolaget ser också ett ökat intresse för förhyrning av LSS-boende från privata vårdföretag.

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. Trygghetsinventeringen fortgår och åtgärder för att förbättra tillgängligheten har intensifierats.

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 till-

gången på gemensamhetslokaler. Micasa Fastigheter arbetar aktivt för att utveckla service-tjänster 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, 2,88 % .

Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva

Resultatet är -122 mnkr jämfört med budget och stadens resultatkrav på -150 mnkr.

Stockholm Vatten AB (koncern)

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

I januari 2009 genomfördes vissa organisatoriska förändringar inom Stockholm Vatten-koncernen för att renodla verksamheten i Stockholm Vatten Utveckling AB till ett rent bio-gasbolag. Annan verksamhet, t ex försäljning till grannkommuner, samlingskartan och VA-uppdrag, som tidigare bedrivits i Stockholm Vatten Utveckling AB överfördes till Stockholm Vatten AB. Stockholm Vatten Utveckling AB köpte anläggningarna för gasuppgradering från Stockholm Vatten VA AB till bedömt marknadsvärde.

Resultat

Resultat efter finansnetto, exklusive realisationsresultat, uppgår till 65,7 MSEK. Detta ska jämföras med budgeterat resultat efter finansnetto om 28,3 MSEK. I det redovisade resultatet ingår 26,5 MSEK som utgör skillnaden mellan den reserverade kostnaden 2009 för försäkran av pensionsåtagandet och det faktiska utfallet. Denna kostnadsreducering var ej beaktade i budgeten för 2009.

Koncernens realisationsförlust uppgår netto till 1,8 MSEK – då har den koncerninterna realisationsvinst om 23,2 MSEK som uppstod vid försäljningen av anläggningstillgångar från Stockholm Vatten VA AB till Stockholm Vatten Utveckling AB eliminerats.

2008 redovisades -49,7 MSEK efter finansnetto – detta resultat påverkades av den tillkommande kostnaden för försäkran av pensionsåtagandet om 101,6 MSEK och omstrukturering-kostnader om 5,2 MSEK.

Rörelsens kostnader

Koncernens rörelsekostnader, exklusive kostnadsreducering hänförlig till försäkran av pensionsåtagandet och avskrivningar, uppgår till 724,2 MSEK, vilket är 9,4 MSEK lägre än budget.

Kostnader för råvaror och förnödenheter understiger budget med 4,7 MSEK och övriga externa kostnader understiger budget med 6,4 MSEK. Kostnadsminskningarna jämfört med budget är en effekt av ökad effektivitet och ytterst strikt budgetkontroll. Personalkostnaderna har ökat med 1,2 MSEK jämfört med budget. Tillsammans motsvarar dessa förändringar en minskning av kostnadsmassan med 1,3 %. År 2008 uppgick koncernens rörelsekostnader till 697,2 MSEK.

Rörelsens intäkter

Nettoomsättningen 2009 uppgår till 1108,1 MSEK vilket är 25,2 MSEK lägre än budget. Minskningen kan främst hänföras till VA-avgifterna som minskar 14,2 MSEK jämfört med budget beroende på minskad försäljning och anläggningsavgifter (särtaxa) som inte har givit de intäkter som antogs i budgeten utan minskar med 15,5 MSEK, 2009 var första året denna

typ av särtaxa tillämpades och antagandet i budgeten var för högt. Intäkterna från biogas, karta och slamhantering ökar tillsammans 7,4 MSEK jämfört med budget. År 2008 uppgick nettoomsättningen till 1094,3 MSEK.

Investeringar

Investeringar 2009 uppgår till 625,4 MSEK vilket är 45,5 MSEK lägre än budget. De större enskilda förändringarna är hänförliga dels till mer förmånliga upphandlingar än vad som antogs i budget, dels till senareläggning av vissa projekt, till exempel investeringar i biogasanläggningen. 2008 uppgick investeringarna till 655,8 MSEK.

Finansiella kostnader

Finansnetto uppgår 2009 till 191,3 SEK vilket är 29,8 MSEK lägre än budget och påverkar koncernens resultat positivt. Budgeterade räntenivåer översteg det faktiska utfallet.

Slutsatser

Minskade totala intäkter har till stor del mötts med minskade rörelsekostnader – rörelseresultat före avskrivningar är 8,1 MSEK lägre än budget. Minskade finansiella kostnader och lägre inlösenbelopp för pensionsåtagandet medför att koncernens resultat efter finansnetto, exklusive realisationsresultat, överstiger budget med 37,4 MSEK.

Koncernens indirekta kostnader uppgår till 15% av de totala kostnaderna, vilket är en sänkning med 2%-enheter jämför med 2008.

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, med undantag för ett stort antal läckor vid årsskiftet 2008/2009 och 2009/2010 beroende på den stränga kylan.

Arbetet med "lean enterprise" har fortsatt under 2009 och har implementerats på ett flertal enheter inom koncernen. Arbetet fortsätter och vid utgången av 2010 beräknas "lean" vara en naturlig del av arbetet i hela organisationen.

Det övergripande styrkortet och enheternas styrkort/aktivitetsplaner är implementerade och utgör grunden i budgeterings- och uppföljningsarbetet inom koncernen.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Fokusera på kärnverksamheten och fortsätta effektiviseringsarbetet

De senaste årens omstrukturering har genomförts med fokus på kärnverksamheten och har medfört kraftiga rationaliseringar. Under 2009 har Stockholm Vatten Utveckling AB omformats till ett rent biogasbolag inför den förväntade försäljningen till externa köpare.

Medeltalet helårsarbetare 2009 var 408 varav 10 har varit långvarigt frånvarande (tjänstledighet, långtidssjukskrivning), netto 398. 2008 uppgick medeltalet anställda till 412 personer.

Arbeta med att utveckla service och tillgänglighet gentemot brukare och kund

Under 2009 har informationsblad med aktuell information skickats ut till kunderna vid varje faktureringsstillfälle. Kontinuerligt pågår arbete med att utöka informationen på bolagets hemsida och strukturera den på ett sätt som underlättar informationsökning för olika kundkatego-

rier. Från och med 2009 publiceras också störningsinformation löpande dygnet runt på bolagets hemsida.

Tillsammans med andra myndigheter utveckla arbetet så att stadens mål om lokalt omhändertagande av dagvatten uppnås enligt dagvattenstrategin

Vattenprogrammets arbetsgrupp för Dag- och avloppsvatten, med representanter från stadens bolag och förvaltningar, har gjort en utvärdering av gällande dagvattenstrategi och kommer 2010 att arbeta med att ta fram en ny dagvattenstrategi.

Fortsätta arbetet med sjörestaurering enligt vattenprogrammet

Stockholm Vatten följer tillståndet i sjöar, vattendrag, Mälaren och Saltsjön genom regelbundna undersökningar. Dricksvatten har tillsatts i några sjöar och vegetation tagits bort i våtmarker och dammar. Arbetet med Stockholms Vattenprogram har fortsatt i samarbete med bolag och förvaltningar i staden. Nya skärmbassänger och våtmarker har byggts för omhändertagande av trafikdagvatten.

Distribuera och leverera fordonsgas till slutkunder, främst SL och lokala transportföretag, på ett kostnadseffektivt, tillförlitligt och miljövänligt sätt

Stockholm Vatten Utveckling AB har under 2009 levererat 6,2 Mnm³ vilket är 0,7 Mnm³ mer än budget.

Bolaget ska ha en stödjande expertfunktion under Stockholms ordförandeskapsår i Baltmet
Uppdraget har inte medfört några insatser från koncernens sida under 2009.

Stockholms Hamn AB (koncern)

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Koncernen Stockholms Hamnars omsättning under perioden uppgick till 672,3 Mnkr. Det är 14,9 Mnkr (+2,3 %) mer än 2008. Om vi rensar omsättningen för jämförelsestörande poster får vi fortfarande en ökning på c.a. 15,0 Mnkr. Justeringen avser följande jämförelsestörande intäkter. Först ska engångsintäkt från projektet Volvo Ocean Race (VOR) tas bort på 15,6 Mnkr. I det andra fallet går intäkterna i motsatta riktningen. Det är i Stuveribolaget där vi, per 1 mars 2009, avhänt oss Containerverksamheten, vilket innebär ett intäktsbortfall på ca 15 Mnkr jämfört med 2008 och budget.

Jämfört med budget är omsättningen 7,5 Mnkr högre. Omsättningsökningen har främst skett på hamnavgifter från passagerartrafiken samt ökade serviceintäkter. För serviceintäkterna är det intäkter från fartygen för vatten samt mottagande av grävatten som ökat. Dessutom ökar elintäkterna från främst hyresgäster.

I de olika Hamnarna skiljer sig utvecklingen något. Stockholm ökar 12,9 Mnkr (+2,6 %) jmf med 2008. I Nynäshamn är ökningen 3,8 Mnkr (+8 %) främst tack vare ökade stuveritjänster åt Destination Gotland. I Kapellskär har volymminskningarna på Godset slagit hårt och omsättningen har minskat med 6,2 Mnkr (-8,8 %). I Stuveribolaget är omsättningen oförändrad 2009 jmf med 2008 om man rensar för den avyttrade Containerverksamheten.

Pga lågkonjunkturen blev budgetförutsättningarna inaktuella redan i januari 2009. Hamnen tog fram en handlingsplan för att möta det befarade intäktsstappet. Det gjordes bl.a. ompriori-

teringar i underhållsprojekten.

Rörelsens kostnader, under 2009 uppgick till 615,7. Med en justering för VOR är kostnaderna 600,1 Mnkr. Det är 2,4 Mnkr högre kostnader än 2008. Jämfört med budget är det en minskning med 12 Mnkr. Nedbruten består denna skillnad mot budget av följande delbelopp, personalkostnader med +- 0 Mnkr, driftkostnader med -15,5 Mnkr, avskrivningar med + 2,1 Mnkr samt underhållskostnader som är +25,4 Mnkr.

Det är främst inom driften och underhållet som kostnaderna avviker. Större avvikelser mot budget som bör kommenteras är osäkra hyresfordringar/kundförluster med -5,1 Mnkr, ökade energikostnader -7,6 Mnkr, rättgångskostnader för miljöprovningar med -3,0 Mnkr och den avyttrade containerverksamheten +6,6 Mnkr.

Resultatet efter finansnetto uppgick till 35,8 Mnkr. Det är 10,8 Mnkr bättre än årets budget men sämre än resultatet 2008 (42,8 Mnkr).

De totala investeringarna i byggnader, anläggningar och inventarier uppgick under året till 250,2 Mnkr (255 Mnkr) vilket är lägre än de 394 Mnkr som budgeterats. Pga av utdragen beslutsprocess för miljöprovningarna har investeringar i framförallt hamnprojektet Norvik försenats. Bland årets största investeringar räknas Pumpstation för svart/gråvatten, markarbeten i Stadsgården, fjärr-värmeanslutning i Frihamnen, VA-ledningsarbeten i marken på Frihamnpiren, hyresgästan-passningar i Hammagasin 1, ombyggnad av Stora Tullhuset samt förprojektering i de stora projekten Norvik samt Värtapiren.

Nettouplåningen uppgick 31/12 2009 till 640,1 Mnkr (budget 886,7 Mnkr), vilket är en ökning med 141,9 Mnkr sedan årsskiftet. Den genomsnittliga räntan på den totala skuldportföljen uppgick till 3,45 procent för perioden vilket kan jämföras med motsvarande period för 2008 då den genomsnittliga räntan var 3,9 procent.

Medelantalet anställda i koncernen uppgick under perioden till 214,8 (209) vilket är en person mer än budget. Jmf med 2008 är det en ökning av medelantalet anställda med 6 personer. Ökning avser tillfälligt anställda.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Den allmänna konjunkturedgången har påverkat godsomsättningen i våra hamnar negativt under 2009. Däremot har antalet passagerare ökat för flertalet av våra färjelinjer. Enligt företrädare för branschen kan en förklaring till det ökade antalet färjeresenärer vara att nedgången i ekonomin med en försvagad kronkurs medfört att man avstår från längre resor till förmån för de kortare och därmed billigare färjeresorna. Det totala antalet resenärer ökade med 3 procent, till 12 084 000 passagerare, under 2009 jämfört med motsvarande period 2008. Även den internationella kryssningstrafiken uppvisar en tillväxt och med 293 kryssningsanlöp är 2009 ett rekordår.

Godstransporterna med färjorna minskade med totalt 19 procent, till 7,5 miljoner godston, jämfört med 2008, och för containertrafiken har nedgången i antalet hanterade TEU (tjugofotsenheter) uppgått till -28 procent under 2009 till 27 431 st TEU.

Inom fastighetsdelen minskar vakansgraden något under året. Tyvärr är det flera av våra hyresgäster som brottas med lönsamhetsproblem.

Per den 1 mars 2009 drivs containerverksamheten i Frihamnen av HPH, Hutchison Port Holding. Inom stuveriverksamheten hyrs personal ut till containerhanteringen.

I december tog styrelsen i Stockholms Hamn beslut om att avyttra kvarvarande Stuveriverksamhet i Stockholm. Detta verkställs under kvartal 1 2010 och har inte påverkat resultatet 2009.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål/ägardirektiv
För Loudden har Stockholms Hamnar, i avvaktan på ett övergripande beslut om Louddens framtid, förlängt arrendavtalen på kortare perioder för att möjliggöra nödvändiga investeringar för miljön och säkerheten.

Under året har mycket av resurserna lagts ner på att fullfölja den nya hamnstrategin för Värtan/Frihamnen och Norvik. Projektorganisationen finns på plats. Dock tar miljöprovningarna längre tid än beräknat.

Under året har arbetet med upprustning av Norrmälarstrand fortsatt. En genomgripande renoivering av Strömkajen har planenligt startat under 2009.

Ombyggnationen av St Tullhuset går mot sitt slut och beräknas vara klart under maj 2010. Under året har evenemanget Volvo Ocean Race stopover genomförts med ett mycket positivt mottagande.

Stockholms Hamnar har under 2009 varit en stödjande expertfunktion under Stockholms ordförandeskap i Baltmet. Detta har bl a inneburit deltagande i ett förberedande möte i Helsingfors och stöd vid Borgmästarmötet i Stockholm under november 2009.

När det gäller måttet NKI, nöjd kundindex, görs dessa mätningar vart annat år. Ingen mätning har gjorts under 2009. Bolagets övriga mått följs upp i ILS.

AB Stokab (koncern)

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Resultatet efter finansnetto uppgår till 149 mnkr vilket är 4 mnkr högre än budgeterat och 6 mnkr högre än föregående år.

Rörelsens totala omsättning uppgår till 564 mnkr vilket är 12 mnkr högre än budget och 37 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av en ökad effekt av ny- och merförsäljning under året. 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 382 mnkr vilket är 16 mnkr högre än budget och 32 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot budget och föregående år förklaras bland annat av den fortsatta expansionen av nätet.

Finansnettot uppgår till – 33 mnkr vilket är 8 mnkr lägre än budget och 1 mnkr lägre än utfallet för föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av lägre omfattning på upplåningen samt lägre genomsnittlig ränta. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av lägre genomsnittlig ränta.

Investeringarna uppgår till 329 mnkr vilket är 166 mnkr lägre än budget och 61 mnkr lägre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av periodiseringseffekter av den fortsatta fiberutbyggnaden. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av förvärv av nät och kanalisation som genomfördes under 2008.

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

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

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

Den höga nivån på ordergången som noterades det sista tertialet 2008 håller fortfarande i sig. Utfallet för 2009 ligger i linje med budget. Antalet levererade förbindelser överstiger både budget och föregående år.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges mål/åtaganden

Mål och åtagande som rapporterats i budgeten har genomförts i huvudsak enligt plan gällande de verksamhetsanknutna målen.

Utbyggnaden av nät till de kommunala bostadsbolagen har i princip slutförts under året. Projektet har därmed kortat leveranstiden med 1 år och 4 månader jämfört med ursprunglig plan.

Stockholms Stads Parkerings AB (koncern)

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Resultatet efter finansnetto uppgick till 19,1 mnkr vilket är 0,2 mnkr lägre än budget. Avkastningskravet i budget låg ursprungligen på 35 mnkr. Detta resultat har sedermera justerats ned till 19,3 mnkr med anledning av ”Stimulans för Stockholm”. Utfallen följer målen i budgeten. De planerade insatserna för underhåll av anläggningarna enligt stimulanspaketet har kunnat genomföras i sin helhet och lite därtill.

Kostnaderna uppgick för året till 392,4 mnkr inkl ” Stimulans för Stockholm”, vilket innebär en ökning jämfört med justerad budget om 3 mnkr, bl.a. till följd av högre kostnader för pensioner och hyror.

Kostnaderna under föregående år uppgick till 369,3 mnkr. Kostnadsökningen jämfört med föregående år exklusive extraordinära poster, hänförs främst till ökade hyror och underhållskostnader enligt Stimulans för Stockholm. Bolagets vision att vara det ledande företaget i branschen ställer stora krav på konkurrenskraftiga anläggningar d.v.s rena, ljusa, trygga och attraktiva anläggningar. Ett omfattande underhållsprogram finns sedan tidigare för bolagets egna och inhyrda anläggningar vilket i stort genomförts enligt plan. Utöver detta har åtgärder i enlighet med ”Stimulans för Stockholm” mer än väl kunnat genomföras.

Kostnaderna för administration och personal ligger på budget och antalet anställda följer budget.

Omsättningen för helåret uppgick till 427,1 mnkr vilket är 3,5 mnkr över budget och beror främst av ökad besöksparkering. Omsättningen föregående år var 407,1 mnkr. De ökade intäkterna jämfört med föregående år hänförs i första hand till ökade besöksparkeringsintäkter men även till viss del av intäkter från förhyrda platser. Intäkterna har ökat i förhållande till budget framförallt beroende på prisjusteringar. Nya tillkommande anläggningar har vanligtvis en lägre beläggningsnivå då de ännu inte fullt ut inarbetats på marknaden men beläggningsen har med flera marknadsinriktade insatser kunnat förbättrats. Utvecklingen av besöksparkeringsintäkterna har under årets andra del visat en tydlig förbättring främst i cityanläggningarna.

Investeringarna för helåret uppgick till 147,7 mnkr. Detta är en minskning i förhållande till budget med 0,4 mnkr. Förändringen beror bl.a. på att Högalid försenats, att projektet Vartofta inte kunnat slutföras då fastighetsbildningen inte blivit klar enligt plan samt att inventarieanskaffningarna ökat.

Årets räntekostnad uppgick till 15,6 mnkr vilket är 3 mnkr lägre än budget. Förändringen hänförs till en minskad upplåningskostnad.

Stimulans för Stockholm

På uppdrag av kommunfullmäktige reviderade Stockholm Stadshus AB budgeten för år 2009 med anledning av ”Stimulans för Stockholm”. Resultatet av denna revidering innebar för bolagets del att budgeten för underhåll kunde ökas med ca 50 mnkr. Satsningen har gjort det möjligt att utöka och tidigarelägga angelägna underhålls- och investeringsåtgärder i bolagets anläggningar.

Underhållsåtgärderna, som uppgick till 14 mnkr avser bl.a. målning och upprustning av varierande slag. Investeringarna, som omfattade 34 mnkr präglas av miljö- och energieffektiviseringar samt upprustning av tekniska installationer. Utöver stimulanspengarna tillkommer bolagets ordinarie budget för underhåll och investeringar med ca 33 mnkr. Sammanlagt ger detta en underhållsbudget på ca 80 mnkr. Som jämförelse uppgick bolagets underhålls- och investeringsbudget 2008 till ca 20 mnkr.

Stimulans för Stockholm omfattade 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 uppgick till ca 18 externa årsarbetare. Årets resultat belastas med 13,6 mnkr exkl avskrivningar och investeringsutfallet blev 36,4 mnkr.

Insatserna totalt fördelar sig på trygghetsskapande åtgärder med 8,4 mnkr, energieffektiviserande och standardhöjande åtgärder om 6 mnkr och upprustnings- och standardhöjande åtgärder om 35,6 mnkr.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Efterfrågan på parkeringsplatser styrs av förutsättningar utanför bolagets kontroll, konjunkturutveckling, ekonomisk tillväxt, befolknings- och bebyggelseutveckling, utbud av mässor och evenemang, restriktioner mot biltrafik och kostnadsutveckling m.m. är alla exempel på faktorer som på ett eller annat sätt påverkar bolaget.

Tillgången på och villkoren för gatumarksparkering har stor betydelse för efterfrågan på bolagets parkeringsplatser och med hänsyn till produktionskostnader för nya garageanläggningar kan bolaget inte konkurrera med priset i förhållande till gatumarksparkeringen.

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. På initiativ av bolaget har en arbetsgrupp tillsats med företrädare för bolaget, exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret med uppgift att inventera nya lägen för garage. Gruppen leds av bolaget.

Trafikkontoret har i uppdrag att utarbeta en ny parkeringspolicy för staden.

Hur den kommer att påverka bolagets verksamhet framöver är svårt att bedöma i dagsläget.

Enligt de nya ägardirektiven har samarbetet med stadens övriga bolag om att samordna driften av parkeringsanläggningar påbörjats och flera nya avtal har träffats. På sikt kommer detta att skapa stordriftsfördelar och en professionellare hantering.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Bolagets mål och uppgift är att avlasta gatunätet från söktrafik och parkerade fordon genom att finansiera byggnation av nya garage samt åstadkomma en hög beläggning i de anläggningar bolaget driver.

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 finansie-

ringen av infartsparkeringar samt byggnation av framförallt nya underjordsgarage i innerstaden.

Ägardirektiven för bolaget är; att genomföra bolagets investeringsplan där byggstart planeras för ett tiotal nya parkeringsanläggningar, att behålla en försiktig prispolitik, men genomföra prisjusteringar när marknaden så medger, att skapa effektiva och attraktiva infartsparkeringar med ett gott serviceutbud samt att fortsätta kvalitetsarbetet vilket bland annat innebär ökad trygghet och trivsel för bilisterna.

Följande mål följs upp tertialvis inom ILS och har för året givit följande resultat.

Sjukfrånvaron ska minska och är 2009 3 % att jämföras med målet 3,75 % .

Budgetföljsamhet och prognossäkerhet anger för året att investeringarna uppgår till 147,7 mnkr vilket är 0,4 mnkr mindre än justerad budget och årets resultat uppgår till 19,1 mnkr vilket är 0,2 mnkr mindre än justerad budget.

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB (koncern)

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Koncernens resultat efter finansnetto uppgick till -73,5 mnkr vilket är 8,5 mnkr sämre än vår budget och prognos om -65 mnkr.

Moderbolaget SGA Fastigheter redovisar ett resultat om -67,4 mnkr vilket är 0,6 mnkr bättre än prognos och 4,7 mnkr bättre än budget. Det förbättrade resultatet jämfört med budget beror dels på mindre kostnader för avskrivningar (-2,8 mnkr), men även på ökade intäkter (netto efter avdrag för direkt vidareförsäljning +2,7 mnkr). Övriga kostnader har ökat med 0,8 mnkr, där bl a engångskostnad för Globens 20-års jubileum ingår.

Dotterbolaget Stockhome Fastighetsförvaltning redovisar ett resultat om -6,1 mnkr vilket är 13,7 mnkr sämre än budget och 9,2 mnkr sämre än prognos. Resultatet belastas av avskrivningskostnader om 4,7 mnkr som ej budgeterats men som fanns med i prognos samt räntekostnader om 9,8 mnkr varken var med i budget eller i prognos. Ökade kostnader för avskrivning beror på köp av fastigheter och hur dessa klassificerats mellan byggnad och mark. Räntekostnader på fastighetsköp bedömdes tidigare som en del av investeringen i Stockholmsarenan, men eftersom hyresverksamhet har bedrivits i princip fullt ut hela året, har en förändring av redovisningsprincip skett efter överenskommelse med moderbolaget. Rensat från räntekostnad är resultatet 0,7 mnkr bättre än prognos, vilket dels beror på ökad omsättning och dels på minskade kostnader.

Omsättningen uppgick till totalt 26,5 mnkr vilket var 1,3 mnkr bättre än prognos och 5,3 mnkr bättre än budget. Av omsättningen avsåg 13,6 mnkr Stockhome Fastighetsförvaltning. Ökningen beror främst dels på att några hyresgäster i Stockhome valde att förlänga sina kontrakt till 2009-12-31 och dels på ökning av arbeten utförda gentemot hyresgästen AB Stockholm Globe Arena.

Rörelsekostnaderna för koncernen uppgick till 57,4 mnkr och följer sammantaget i princip prognos. Jämfört med budget har ökad omsättning lett till ökade kostnader, främst för material som vidarefaktureras. SGA Fastigheter har under 2009 anställt tre personer, varav två för

arbete på heltid i projekt Stockholmsarenan. Personalkostnaderna för dessa har hanterats som pågående arbete och förs därför inte över resultaträkningen. I personalblanketter finns dock dessa kostnader med i sammanställning av personalkostnader. Totalt har bolaget 11 anställda vid årets utgång. De administrativa kostnaderna har minskat och uppgick till 9,9 % (10,6% år 2008) exkl. jämförelsestörande poster.

Avskrivningarna uppgick för koncernen till 22,3 mnkr och finansnettot till 20,1 mnkr.

Årets investeringar uppgår totalt till 153,8 mnkr. Tillsammans med den ingående balansen har det samlade investeringsvärdet uppgått till 201 mnkr. Under året har 48,6 mnkr färdigställts och aktiverats, varav merparten avser en ny TV-studio. Därtill har bl a Hovet fått en ny Jumbotron och vår sprinkleranläggning har utökats. Koncernen har i enlighet med kommunfullmäktiges inriktningsbeslut från 2008-09-05 arbetat med att undersöka förutsättningarna för uppförandet av en ny arena, Stockholmsarenan. Arbetet har slutförts och den 14 december fattade kommunfullmäktige ett genomförandebeslut för den nya arenan. Arbete med Stockholmsarenan före genomförandebeslut har genomförts i moderbolaget och nedlagda kostnader uppgick till 58,5 mnkr. Dessa har nu överförts dotterbolaget som är byggherre för projektet. Utöver pågående arbete med Stockholmsarenan förs pågående investeringar om 93,9 mnkr till 2010, varav merparten avser SkyView och bolagets nya kontor ovanpå Annexet, som färdigställs tidigt 2010.

År 2009 har varit ett händelserikt år, inte minst för att vårt tidigare dotterbolag nu är vår hyresgäst. Vår verksamhet har även präglats mycket av pågående projekt, och i och med genomförandebeslutet för Stockholmsarenan kommer bolaget att revidera sin budget för 2010 i samband med prognos 1 år 2010.

Stimulans Stockholm

Koncernen omfattas inte av programmet för Stimulans Stockholm.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Det allmänna marknadsläget påverkar moderbolagets hyresgäst och därmed även den omsättningsbaserade hyra bolaget erhåller från dem. I bokslutet har vi räknat med en hyra om ca 2,0 mnkr för år 2009. För år 2010 räknar vi med en fördubblad hyra.

Verksamheten i Stockhome Fastighetsförvaltning förändras i och med genomförandebeslutet för den nya arenan. Befintliga byggnader rivs och hyresverksamheten upphör efter hand. Under 2010 kommer två hyresgäster vara kvar, Systembolaget och Kakelspecialisten. Vid årskiftet 2010/2011 räknar vi med att endast Kakelspecialisten hyr lokal av bolaget.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål.

Investeringsvolymen uppgick till 154 mnkr, att jämföra med budgeterade investeringar om 133 mnkr och med vår prognos på 157 mnkr. Skillnaden mellan budget och utfall beror främst på fördyring av TV-studio samt ett senare genomförandebeslut för Stockholmsarenan än planerat.

De administrativa kostnaderna har minskat med drygt 1,8 mnkr. Målet om 8 % i administrativa kostnader nås dock inte, då den totala kostnadsmassan procentuellt minskat ännu mer.

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Resultatet efter finansnetto för 2009 uppgår till 23,5 mnkr. Detta är 19,8 mnkr utöver fastställt resultatkrav på 3,7 mnkr. I prognosen för helåret i tertial 2 justerades resultatet till 19,5 mnkr. Den ytterligare resultatavvikelsen mot den lämnade prognosen beror på intäktssidan, både på kö- och förmedlingsavgifterna.

Omsättningen uppgick till 84,3 mnkr vilket är en ökning i förhållande till budget med 8,1 mnkr. Budgeten för 2009 byggde på 260 000 köande vid årets slut och utfallet blev drygt 287 000. Även antalet förmedlade lägenheter till bostadskön blev högre än budget, drygt 8 500 lägenheter mot budgeterade 7 000.

Finansiella intäkter består av ränteintäkter från tillgodohavandet på koncernkontot. Detta uppgår för 2009 till 1,9 mnkr vilket är 400 tkr högre än budget.

I och med försäljningen av datorer och servrar till upphandlad extern IT-driftleverantör uppstod en mindre realisationsvinst på 0,7 mnkr.

Rörelsekostnaderna uppgick till 62,7 mnkr vilket är en minskning i förhållande till budget med 11,3 mnkr. Redan tidigt under året aviserades att kostnaderna för den upphandlade driften av IT-system skulle hamna långt under budgeterat belopp. Under året har även kostnadsminskningar för marknadsföring, personal och ett antal övriga kostnadsposter som externa tjänster och andra konsulter än IT-konsulter aviserats. Utfallet på kostnadssidan för helåret stämmer väl med den prognos som lämnades vid tertial 2.

I budgeten för 2009 beräknades andelen administrativa och indirekta kostnader till 23,5% av totala kostnader. Utfallet för 2009 blev 19,3%. Antalet anställda, inräknat visstidsanställda och tjänstlediga, var vid årets utgång 71 personer att jämföra med 68 personer vid föregående årsskifte.

Investeringarna uppgick till knappt 0,1 mnkr vilket är en minskning i förhållande till budget med 0,1 mnkr. I och med outsourcingen av IT-driften finns inget investeringsbehov i datautrusning utan det är endast smärre kompletteringar av kontorsmöbler som är aktuellt.

Nedanstående tabell visar en självkostnadsanalys baserad på årsutfallet (exklusive finansiella poster) för de olika delverksamheterna inom bostadsförmedlingen. Uppdraget att ta fram system för bosättningsamordning ska vara helt kostnadsfinansierat av länsstyrelsen. Det under-skott som uppstod 2009 kommer att täckas av ytterligare tillskott under 2010. Intäkten för förtursverksamheten är fastställd av kommunfullmäktige och motsvarar i princip förmedlingens kostnader för denna verksamhet.

| tkr | Bosättningsamordning | Evakuering | Bostadskön | Förtursverksamhet | Summa |
|-----------|----------------------|------------|------------|-------------------|--------|
| Intäkter | 963 | 192 | 72 059 | 11 053 | 84 267 |
| Kostnader | 1 110 | 343 | 50 253 | 10 944 | 62 650 |
| Summa | -147 | -151 | 21 806 | 109 | 21 617 |

Bostadsförmedlingens ekonomiska utveckling har de senaste åren varit mycket god mycket beroende på den fortsatta tillströmningen av kunder till bostadskön. I samband med budget för 2010 tog styrelsen därför beslut om att sänka både kö- och förmedlingsavgifterna.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Avmattningen på bostadsmarknaden 2007 och 2008 har vänt under 2009. Antalet lägenheter bostadsförmedlingen får in för förmedling ökade kraftigt under 2009. Totalt 9 121 lägenheter lämnades in. Det är en ökning med 15 % jämfört med 2008 och nästan i nivå med rekordåret 2006 då 9 384 lägenheter kom in för förmedling. Ökningen förklaras av en högre rörlighet på bostadsmarknaden i regionen, samarbeten med nya kommunala bolag och en kraftig ökning av andelen lägenheter från de privata fastighetsägarna.

Arbetet med att skapa en gemensam regional marknadsplats för hyresrätter som bostadsförmedlingen driver tillsammans med Stockholm Business Alliance syftar till att öka samverkan med de kommunala bostadsbolagen i regionen. Under 2009 har ytterligare ett steg tagits genom att bostadsförmedlingen från april förmedlar lägenheter åt AB Botkyrkabyggen. Fler samarbeten har också inletts i mindre skala. Totalt ökar antalet lägenheter från kommunala bostadsbolag i regionen med 60 % från 491 till 784.

Rörligheten på bostadsmarknaden brukar bostadsförmedlingen mäta med antal lägenheter stadens bostadsbolag lämnar för förmedling då dessa konsekvent lämnat efter samma principer. Antalet successionslägenheter från stadens bostadsbolag ökar i år med 10 %. Detta utgör i år en viss underskattning av rörligheten då bostadsbolagens bestånd under 2009 minskat genom beståndsutförsäljning och omvandling till bostadsrätter.

Den viktigaste orsaken till den kraftiga ökningen av antalet inlämnade lägenheter utgörs av att de privata fastighetsägarna under 2009 lämnat in betydligt fler lägenheter. Totalt ökar antalet inlämnade lägenheter från 2 374 år 2008 till 3 498 för 2009 d v s med 47%. Huvuddelen av denna ökning står successionslägenheterna för. Dessa ökar med 36% från 2 096 år 2008 till 2 856 år 2009. En viss del av ökningen förklaras också av en högre andel nyproduktion 2009 jämfört med 2008. Totalt 446 lägenheter 2009 mot 171 år 2008.

En viktig förklaring till ökningen från de privata fastighetsägarna är att bostadsförmedlingen arbetat medvetet och långsiktigt med att utveckla service och tjänster. Under 2009 har ytterligare ett viktigt steg tagits genom att fastighetsägare fått möjlighet att direkt i sina verksamhetssystem kunna lämna lägenheter och ta emot hyresgästförslag.

Genom fortsatta riktade insatser mot fastighetsägare i hela regionen och fortsatt utveckling av tjänster mot fastighetsägarna kommer förmedlingen att arbeta för en fortsatt positiv trend.

Antal kunder som använder förmedlingens tjänster fortsätter att öka. Vid årsskiftet 2009/2010 fanns ca 287 000 kunder i bostadskön. 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 ca 5 000 nya kunder per månad år 2009.

Förtursverksamheten ligger vad avser förmedlade lägenheter på en stadig nivå kring 400 lägenheter. Förmedlingen av Försöks- och träningslägenheter når nära målet på 300 förmedlade lägenheter. För att förbättra servicen till dem som söker förtur ändrades rutinerna under hösten 2007 så att den första kontakten med den förturssökande ska tas inom 10 arbetsdagar. Under 2008 och 2009 har detta kontinuerligt följts upp och upprätthållits. Antalet ärenden som

väntar på beslut var vid de två senaste årsskiftena endast 200 jämfört med 530 årsskiftet 2006/2007.

Under hösten 2004 påbörjades förmedling av de seniorlägenheter (65+) som tillkom genom omvandlingen av servicehusen. Under 2009 har 173 seniorlägenheter förmedlats varav 79 genom förtur.

Evakueringsverksamheten har begränsat sig till 24 genomförda evakueringar under året.

Genom ansvaret för Mötesplatsen Stockholm Bygger i Kulturhuset har bostadsförmedlingen fått en central roll i stärkandet av nätverken mellan staden och bygg- och fastighetsbranschen bl.a. i syfte att säkra en långsiktigt stabil nyproduktion.

Bostadsförmedlingen nya uppdrag med att skapa en gemensam marknadsplats för studentbostäder, samordning av bostadsbolagens internköer har nått så långt i genomförande att de är redo för driftsättning i januari 2010.

Uppdraget från 2008 att tillsammans med berörda aktörer i regionen undersöka förutsättningar för och behovet av en modell för en regional bosättningssamordningsfunktion har resulterat i en webblösning som underlättar matchning mellan individ och kommun. Denna lanserades i maj 2009. Genomförda utvärderingar visar att de parter som använder tjänsten är mycket nöjda.

De senaste årens kraftigt ökade verksamhetsvolymerna och förbättrad service till kunder och fastighetsägare har varit möjlig tack vare verksamhetssystemet Bostoc som hanterar förmedlingens hela kärnverksamhet. Det pågår en ständig utveckling av systemet för att möta nya behov och uppdrag. Under 2009 har fokus legat på:

1. Utveckla fastighetsportalen genom att ge möjligheter till direktkommunikation med större fastighetsägares verksamhetssystem via webbgränssnittet
2. Lansera en webbtjänst för regionens bosättningssamordningsprojekt
3. Utveckla och förbättra tjänsterna mot kunderna i bostadskön genom interntjänsten ”Mina Sidor”
4. Bygga en gemensam marknadsplats för studentbostäder
5. Anpassa systemet för att kunna hantera staden bostadsbolags internköer

Punkter 3 till 5 har planerad start i januari 2010.

Under året har bostadsförmedlingen efter genomförd upphandling lagt ut driften av verksamhetssystem och webbplatser på en extern leverantör. Genomförandet har gått bra.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål
Bostadsförmedlingens åtaganden har som framgång av ILS har uppfyllts.

Stockholms Stadsteater AB

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Resultatet efter finansnetto uppgår till -210,0 mnkr, vilket är i enlighet med budget och 2,8 mnkr bättre än föregående års resultat.

Kostnaderna uppgår till 334,3 mnkr, en ökning jämfört med budget med 26,8 mnkr, och en ökning jämfört med föregående år med 2,9 mnkr. Kostnadsökningen jämfört med budget beror på att extra produktioner lagts in på repertoaren när biljettintäkterna ökat jämfört med budget. Genom att göra så kan, kan Stadsteatern erbjuda stockholmarna så mycket teater som möjligt inom befintliga ramar.

Intäkterna uppgår till 124,3 mnkr, en ökning i förhållande till budget med 26,8 mnkr och en ökning i förhållande till föregående år med 2,6 mnkr. Ökningen utgörs av ökade föreställningsintäkter med samt ett riktat bidrag från Statens Kulturråd för en rekonstruktion av Unga Klara. Biljettintäkterna är återigen de högsta någonsin i Stadsteaterns historia, 55,2 mnkr, vilket är 0,8 mnkr bättre än föregående år och 19,8 mnkr bättre än budget.

Investeringarna uppgick till 7,8 mnkr, vilket är 2,2 mnkr lägre än det budgeterade beloppet. Förutom löpande investeringar i IT och teaterteknik har ett lager för förvaring av musikinstrument byggts och inretts.

Årets finansnetto på – 4,5 mnkr är 0,5 mnkr bättre än budget, men 1,5 mnkr sämre än föregående år då Stadsteatern erhöll 1,8 mnkr i ränta p.g.a. återbetalda momsmedel.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Stockholms Stadsteater är för närvarande Skandinaviens mest framgångsrika dramatiska 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 %. Beläggningen under 2009 var exceptionella 92,5 % exklusive Parkteaterns föreställningar. Totalt besökte 518 542 – det nästa högsta antalet någonsin – någon av Stadsteaterns 1 477 föreställningar, varav 163 870 besökte någon av Parkteaterns 101 föreställningar under sommaren.

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 teaterns föreställningar är stort.

80 % av vår publik söker nu information och bokar sina biljetter via vår hemsida – att jämföras med cirka 30-40 % på andra teatrar. Biljettautomaterna i entréhallen, liksom möjligheten att skriva ut biljetter hemma, gör att det går att boka, betala och hämta ut biljetter även när biljettkassan är stängd.

I början av december 2009 drabbades Stadsteatern av en vattenskada som innebar att Stora scenen stängdes en vecka. Vattenskadan uppkom i samband med att hyresvärden, Stockholms Fastighetskontor, gjorde den månatliga kontrollen av installerade brandlarm. Tack vare snabba insatser av såväl egen personal som Fastighetskontoret, kunde skadorna begränsas och antalet inställda föreställningar på Stora scenen begränsas till 8 stycken. Även om föreställningsverksamheten kunde återupptas efter en vecka, beräknas sanerings- och återställningsarbetet att fortgå till augusti 2010. Kostnaderna täcks av Stadsteaterns försäkring.

Under 2009 slutfördes den genomgripande organisationsförändring som inletts under 2008. Stadsteatern, och stockholmarna fick en ny gästspelscen – *c/o Stockholms Stadsteater*. Verksamheten startade i augusti 2009 och har rönt stort intresse med de 15 gästspel man hittills tagit emot. Parkteatern och *c/o Stockholms Stadsteater* har organisatoriskt slagits samman. Stockholms Stadsteater Skärholmen har under 2009 fått ett nytt uppdrag som huvudscen för teater för och med barn och ungdom, med en egen ensemble knuten till teatern under tre år.

I februari 2009 erhöll Stadsteatern ett riktat bidrag från Statens Kulturråd och fick i uppdrag att utvärdera möjligheten och verka för att Unga Klara skulle ombildas till en självständig verksamhet. Arbetet påbörjades under våren och intensifierades efter 1 juli 2009 då Unga Klara upphörde vara en verksamhet inom Stadsteatern i och med att Suzanne Ostens kontrakt löpte ut. Ett licensavtal har skrivits mellan Stadsteatern och Föreningen Unga Klaras vänner angående deras rätt att använda det av Stadsteatern skyddade namnet Unga Klara. I slutet av november bildades Unga Klara AB och Stadsteatern arbetar ny med ett samarbetsavtal med Unga Klara AB.

Sammanfattning av genomförande av kommunfullmäktiges mål/åtaganden

Stora scenens biljettintäkter motsvarade 2009 68,3 % av teaterns samlade biljettintäkter. För att teatern ska kunna tillförsäkra sig rörliga resurser, är det därför mycket viktigt att Stora scenens produktioner går bra. Tolv olika produktioner har spelat i repertoar på Stora scenen med en genomsnittlig beläggning på 96,3 %. *De tre musketörerna*, med premiär i början av året har hittills setts av 50 924 besökare och spelat in över 8 mnkr. Stadsteatern har en upphovsrättslig tvist avseende *De tre musketörerna*. Stadsteatern, liksom även Svensk Scenkonst, hävdar att avtal om upphovsrättslig ersättning täcks av avtal med STIM, medan vissa musikförlag hävdar att så inte är fallet.

En ny föreställning för barn och ungdom med premiär i november är *Bröderna Lejonhjärta*.

Även de övriga repertoarscenerna har lyckats mycket bra, med en beläggning på 87,3 %, respektive 88,1 %. Flera produktioner med premiär 2008 har fortsatt gå mycket bra, liksom flertalet av de med premiär 2009.

Stadsteatern har under året, inom ramen för samarbetet med Market Theatre i Sydafrika, tagit emot två gästspel, *Ten Bush* som spelades på Bryggan och *The Suitcase* på Stockholms Stadsteater i Skärholmen. I samarbete med Kommunförbundet Stockholms län – Energirådsgivningen, producerade Stadsteatern föreställningen *Uppdrag Klimat – med rätt att leva* som turnerade i länets skolor. Under PrideFestivalen, sommaren 2009, samarbetade Stadsteatern, för andra året i rad, med de svenska arrangörerna. Teatern upplät sina lokaler för olika arrangemang. Parkteatern samarbetade återigen med ett antal fria teatergrupper, liksom även med institutioner utanför Stockholm.

Sedan hösten 2008 har Stadsteatern en omvärldsanalytiker på halvtid som, tillsammans med teaterchefen och marknadschefen, har arbetat med att utveckla teaterns sponsringsprofil. Ett förslag till sponsringspolicy har tagit fram och kommer att presenteras för styrelsen i februari 2010. Ett sponsringsavtal har slutits med Rica Hotell, vilket kommer att leda till minskade kostnader för gästspel.

Sjukfrånvaron är fortfarande mycket låg, i genomsnitt under 2009 var den 1,7 % (2,8 %).

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

Stockholm Business Region AB (koncern)

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Koncernens resultat efter finansnetto uppgår till 1,2 mnkr per den 31/12 2009. Resultatet är i nivå med föregående år och något högre än avkastningskravet.

Intäkterna uppgår till 219,4 mnkr för året vilket är 17 mnkr högre än budget och 7 mnkr högre jämfört med föregående år. Stockholmskortet har hittills genererat 64,8 mnkr i intäkter vilket är 7 mnkr högre jämfört med föregående år.

Kostnaderna uppgår till 221,5 mnkr för året vilket är 16,6 mnkr högre än budget och 5,7 mnkr högre jämfört med föregående år. Kostnadsökningen hänger samman med den ökade försäljningen och nyttjandegraden av Stockholmskortet.

Personalkostnaderna uppgår till 54,7 mnkr för året vilket är 10,3 mnkr lägre jämfört med föregående år. Avvikelsen mellan åren är hänförlig de pensionsåtaganden som försäkrades under 2008. Antal anställda uppgår till 72 och sjukfrånvaron är fortsatt låg med 2,2 procent, vilket är 0,8 procentenheter lägre än målet och resultatet för 2008.

Resultatet av finansiella intäkter och kostnader uppgår till 3,3 mnkr för perioden vilket är 0,8 mnkr högre än budget och 1,1 mnkr lägre jämfört med föregående år.

Investeringarna uppgick till 0,6 mnkr för perioden vilket är 0,5 mnkr lägre än budget och 1,1 mnkr lägre jämfört med föregående år.

Sammanfattning av marknadsläge

Stockholmskonjunkturen

Stockholm fortsätter att stärka sin attraktionskraft. Trots den internationella krisen skapas nya jobb och ökad sysselsättning i Stockholm. Tillväxten i lönesumma stiger och försäljningen i privat sektor börjar åter ta fart.

Stockholms internationella dragningskraft avspeglas också i befolkningsstatistiken, med stor inflyttning från utlandet. Under tredje kvartalet 2009 passerade Stockholm 2 miljoner invånare, med den högsta befolkningstillväxten på hela 2000-talet. Stockholm växer nu med 36 000 fler invånare per år. Den goda befolkningsutvecklingen matchas också av bostadsbyggandet som åter vände upp i staden under tredje kvartalet 2009.

På arbetsmarknaden fortsatte sysselsättningen att stiga i Stockholm, men takten dämpades. Under tredje kvartalet 2009 ökade antalet sysselsatta invånare i Stockholms län med 0,4 procent jämfört med samma kvartal 2008. I Stockholms stad var ökningen 1,6 procent. Under tredje kvartalet 2009 ökade därför den öppna arbetslösheten med 0,5 procentenheter i Stockholm jämfört med förra kvartalet, till 3,9 procent i länet och 4,2 procent i staden. I övriga landet var motsvarande siffra 5,5 procent.

Besöksnäringen

Efter en svag septembermånad för hotell, vandrarhem och stugbyar i Stockholms län ökade antalet gästnätter under oktober med 4 procent (plus 7 procent i staden). Det är anläggningarna i Stockholms stad som får del av ökningen. Hittills under 2009 har 7,5 miljoner övernattningar gjorts på boendeanläggningar i Stockholms län, vilket är i stort sett identiskt med samma period i fjol då den ekonomiska krisen just hade hunnit göra sig påmind.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Under hösten har ett avtalsförslag tagits fram för ett nytt femårsavtal med respektive partnerkommuner inom Stockholm Business Alliance för åren 2011- 2015. På KSO-mötet den 5 november antogs avtalsförslaget och beslut fattades om att ytterligare två kommuner, Östhammar och Vaxholm, får bli medlemmar från och med 1 januari 2010.

Inom ramen för stadens kommunikationsplan avseende miljöhuvudstadsåret 2010 har Stockholm Business Region utbildat förtroendevalda och tjänstemän från förvaltningar och bolag i miljöfrågor.

En av de största händelserna under 2010 är bröllopet mellan Kronprinsessan Victoria och Herr Daniel Westling. Temat för bröllopsprojektet är "Love Stockholm 2010" och Stockholm Business Region har ansvarat för att ta fram den gemensamma grafiska profilen för evenemangsperioden.

Under hösten har företagen i söderort samlats för att tala om Söderortsvisionen vid ett flertal tillfällen. I september arrangerades ett frukostmöte på Stockholmsmässan i Älvsjö där 150 företagare från Stockholm och Huddinge närvarade. Stockholm Business Region Development har under hösten tillsammans med Stadsledningskontoret träffat samtliga företagarföreningar som är verksamma runt Järvafältet för att identifiera lämpliga insatsområden inom ramen för Järvalyftet.

Styrelsen för Stockholm Business Region har fattat beslut om att ge Stockholms Nyföretagarcentrum ekonomiskt stöd, i syfte att fler stockholmare ska ta steget att starta eget. Under 2009 genomfördes 8 426 rådgivningstillfällen, vilket är en ökning med 553 (7 873) från föregående år.

I mars 2009 deltog Stockholm tillsammans med 20 partners från näringslivet och 16 andra kommuner på den internationella fastighets- och investerarmässan i Cannes. Under hösten har samliga 20 partners tecknat ett treårsavtal om fortsatt samarbete.

Under året har 31 bids (offerter) för kongresser lämnats, varav 10 redan är beslutade till Stockholm, 9 har tackat nej och resterande är i beslutsprocessen. Totalt har 25 kongresser initierats under året, vilket motsvarar 120 000 framtida kongressnätter. Årets genomförda kongresser har gett en beräknad exportintäkt om 1,7 miljarder kronor. Stockholm placerade sig på plats nr 7 på ICCA's rankinglista över världens kongresstäder.

Avdelningen Möten & Kongresser har arrangerat 37 studiebesök till Stockholm för internationella organisationer och 100 mötesplanerare från prioriterade marknader. I utgången av 2009 har de rullande treårsprojekten; Möten & Kongresser, Event Stockholm, Stockholm Cruise Network avslutats och nya kontrakt har upprättats för samtliga nätverk inför perioden 2010 – 2012. En positiv utveckling visar att partners har satsat mer pengar till respektive nätverk än tidigare vilket visar att vårt nära samarbete med näringslivet är positivt och en vilja att gemensamt arbeta med att marknadsföra Stockholm – The Capital of Scandinavia.

Den positiva responsen på marknadsföringen gentemot HBT-segmentet har resulterat i att ett nytt nätverk, Stockholm Gay Network, har bildats. Nätverket kommer att arbeta efter samma principer som de andra rullande treårsprojekten, med start 2010.

Volvo Ocean Race genomfördes mycket framgångsrikt mellan 14-25 juni och uppskattningsvis besökte 500 000 personer evenemanget, 75 000 av dessa var tillresta turister som beräknas

ha spenderat närmare 235 miljoner kronor under besöket i Stockholm. Vidare följdes tävlingarna på vattnet av närmare 6 000 åskådare vilket är rekord i tävlingens historia. I förbindelse med Volvo Ocean Race arrangerades det internationella evenemangsseminariet Event Stockholm Network där 270 evenemangsarrangörer deltog..

Under hösten har även ett nytt hyreskontrakt tecknats för Stockholm Tourist Centre. Den nya lokalen är belägen på Vasagatan 14 och en inflyttning beräknas ske i september 2010.

Övriga resultat till genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål återfinns i ILS-rapportering.

S:t Erik Försäkrings AB

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Resultatet efter finansnetto uppgår till 21 mnkr, vilket är 20 mnkr högre än budget för helår som är 1 mnkr. Resultatet jämfört med samma period föregående år är 14 mnkr högre på grund av lägre skadekostnader.

Finansnetto uppgår till 9 mnkr.

Administrativa kostnader är 0,8 mnkr högre jämfört med budget på grund av ökade kostnader vid implementering av RISK-systemet.

Inga större investeringar har gjorts under perioden.

De finansiella intäkterna uppgår till 9 mnkr, vilket är något högre jämfört med samma period föregående år.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Vissa Svenska och internationella försäkrings- och återförsäkringsbolag har delvis drabbats av den finansiella oron i världen. Läget har dock nu stabiliserats, så kreditvärdigheten hos våra motparter är tillfredsställande. S:t Erik Försäkring följer noga utvecklingen.

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. Skaderegleringstjänsten har upphandlats och ny leverantör tillträder från och med november 2009. 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

I förhållande till 2008 är omsättning väsentligt högre i år på grund av inlösen av de gamla åtagandena. Årsomsättningen blev 832 miljoner kronor jämfört med 243 miljoner 2008.

Bolagets resultat har, även det, påverkats positivt av den högre omsättningen. Det acku-

mulerade resultatet före skatt blev 286 miljoner kronor. Då inkluderar resultatet också tilldelad återbäring till försäkringstagarna avseende 2008 och 2009 med netto 20 miljoner kronor. Motsvarande resultat 2008 blev - 51 miljoner.

Både omsättning och vinst skiljer sig betydligt jämfört med vad bolaget budgeterade med under 2008. Förväntningarna då var en omsättning på 68 miljoner kronor och en vinst före skatt på 52 miljoner. Den stora positiva avvikelser beror främst på att en stor del av de gamla åtagandena som skulle ha försäkrats december 2008 istället försäkrades under 2009.

Driftskostnaderna för året blev 8 miljoner kronor vilket är 0,5 miljoner kronor lägre än budgeterat. Samma period 2008 var motsvarande kostnader 7,7 miljoner kronor. Antalet anställda har ökat från två till tre personer. Utökningen beror på en tidsbegränsad anställning som finansieras av Stockholms stad.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

S:t Erik Liv har till slut försäkrat samtliga de gamla upparbetade åtagandena som funnits i de försäkrade kundföretagen. Det sista gamla åtagandet som försäkrades under tertial två var Stockholm Vatten.

Cirka 200 miljoner kronor av vinsten har genererats i samband med att de stora åtagandena har försäkrats. Vinsten har varit nödvändig för att inte det egna kapitalet ska spädas ut för mycket i förhållande till det tillkommande åtagandet. Resterande del av vinsten beror på att bolagets tillgångar ökat i värde i förhållande till den försäkrade skulden. Omsättningen under perioden har alltså varit betydligt mycket högre än normalt. Som en jämförelse beräknas bolagets årsomsättning de närmaste åren bli cirka 33 miljoner kronor.

86 miljoner kronor av periodens resultat beror på att bolagets tillgångar stigit i värde mer än försäkringsåtagandet. Kapitalavkastningen har varit 38 miljoner kronor och värdeminskningen på skulden 48 miljoner kronor.

Bolagets solvensgrad var 134,2 % vid utgången av perioden vilket kan jämföras med 122,2 % vid utgången av 2008.

Sammanfattning av genomförandet kommunfullmäktiges mål och åtagande

Bolaget 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 hushålla med bolagets ekonomiska resurser och att arbeta så kostnadseffektivt som möjligt.

S:t Erik Markutveckling AB (koncern)

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Resultat efter finansnetto uppgick till 7,9 mnkr vilket ska jämföras med det av kommunfullmäktige fastställda resultatkravet om -2 mnkr. Resultatförbättringen i jämförelse med år 2008 om ca 9 mnkr beror på ökade intäkter i Fastighets AB G-mästaren, lägre driftskostnader, samt förbättrat finansnetto. I resultatet ingår inga realisationsvinster eller realisationsförluster.

Omsättningen för år 2009 uppgick till 81 mnkr, vilket är 3 mnkr högre än budgeterat och 5 mnkr högre än föregående år. Ökningen är en följd av viss nyuthyrning samt indexuppräknings. Fastighets AB G-mästaren svarar för ca 78 mnkr av koncernens omsättning.

Rörelsekostnader är 3 mnkr lägre än budgeterat, bl a pga lägre värmekostnader och förvaltningskostnader. I jämförelse med föregående år har kostnaderna, exklusive avskrivningar, sjunkit med 5 %, från 47 mnkr till 45 mnkr.

Den finansiella skulden uppgick per 2009-12-31 till sammanlagt till 433 mnkr. Finansnettot uppgick till -19 mnkr medan budgeterat finansnetto uppgick till -23 mnkr. Den lägre räntekostnaden är främst en följd av lägre räntenivåer, men också av framskjutna investeringar som istället planeras genomföras år 2010.

Under året har tre tomträtter förvärvats i Slakthusområdet genom bolagsförvärv. Nedlagda kostnader för detta förvärv uppgår till 45 mnkr. Övriga investeringar avser hyresgäst Anpassningar om 0,5 mnkr i Fastighets AB G-mästaren.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

I dotterbolaget Fastighets AB G-mästaren är 95 % av totalt ca 90 000 m² uthyrningsbar yta uthyrd. Uthyrningsarbetet avseende kvarvarande ytor är en prioriterad fråga och pågår aktivt. Arbetet har fortsatt med att utveckla och förvalta ”Bryggeriet i Bromma” som en handels-, lager- och logistikfastighet. Under året har överenskommelse träffats med Carlsberg Sverige AB, som är den största hyresgästen, om fortsatt uthyrning under perioden 2010-2012.

SL beslutade i slutet av april 2009 om genomförande av Tvärspårväg Norr mellan Alvik och Solna Station. En hållplats kommer att förläggas i direkt anslutning till bolagets fastighet. Byggstart skedde under hösten 2009 och tvärspårvägen beräknas vara färdigställd 2013.

Enligt förslag till ny översiktsplan för Stockholm i maj 2009 kommer Ulvsundaområdet utvecklas med uppskattningsvis 3 500 nya bostäder längs Ballstaviken och med tvärbanan som nav i området. Bolagets fastigheter har ett attraktivt läge i den nya stadsdelen.

Dotterbolaget Fastighets AB Runda Huset äger tomträtten Södra Torn 1 mitt på Slussen, ett förvärv som gjordes 2004 inför Slussens ombyggnad. Samtliga lokaler är uthyrda. Fastigheten beräknas kunna nyttjas åtminstone till 2011.

Dotterbolaget Stockholm Norra Station AB ägde fastigheten Vasastaden 1:17 vid Norra Station till och med 31 augusti 2007, då fastigheten överfördes till Stockholms stads exploateringsnämnd.

Under december år 2009 förvärvade S:t Erik Markutveckling tre tomträtter i Slakthusområdet genom bolagsförvärv. Syftet med förvärven var att få rådighet och kontroll över fastigheterna inför framtida utveckling i området.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges mål/åtaganden.

S:t Erik Markutvecklings bidrag till kommunfullmäktiges tre övergripande mål 2009 rapporteras i särskild ILS-bilaga.

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Omsättningen verksamhetsåret 2009 uppgick till 38 (47) mnkr jämfört med budgeterade 37,5 mnkr. Av intäkterna är knappt 0,3 (0,2) mnkr hänförliga till försäljning av publikationer och abonnemang, medan den helt övervägande delen av intäkterna härrör från genomförda uppdrag. Förvaltningar och bolag inom Stockholms stad svarar gemensamt för knappt 90 (91) % av intäktsvolymen. Rörelseresultat uppgick till 2,6 (9,4) mnkr. Rörelsekostnaderna uppgick till 34,7 (37,6) mnkr, vilket är något lägre än budgeterade 37,5 mnkr. Avvikelsen förklaras bland annat av dels lägre personalkostnader till följd av vissa vakanser under delar av året och att en tjänst dragits in, dels av lägre omkostnader än budgeterat i uppdrags-verksamheten.

Årets resultat belastas av kostnader för verksamhetsutveckling om cirka 1 mnkr hänförliga till bolagets uppstart och anpassning till en konkurrensutsatt marknad. Bland annat har såväl kärnprocessen som de administrativa stödprocesserna kartlagts och utvecklats och ett tids- och projektredovisningssystem införts. Under året har organisationsutvecklingen fortgått med värdegrundsarbete, omorganisation av verksamheten och översyn av projektstyrningen.

Personalkostnaderna är den enskilt största posten om 21,9 (25,2) mnkr. Årets lönerrevision innebar en löneökning med 3,8 (3,87) % per den 1 april 2009.

Bolaget har under 2009 inte genomfört några omfattande investeringar. Avskrivningarna har beräknats till 0,7 (0,5) mnkr och räntenettet är positivt 0,8 (0,2) mnkr. Resultatet efter finansiella poster uppgår till 2,7 (9,2) mnkr.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Efterfrågan på bolagets tjänster har varit fortsatt god, såväl inom staden som från externa aktörer. Huvuddelen av intäkterna härrör från uppdrag för Stockholms stads förvaltningar och bolag. USK har även detta år haft ett stort grundavtal inom statistik- och prognos med stadsledningskontoret, som är den enskilt största kunden. Härutöver har bolaget ett antal externa uppdrag, främst från aktörer i Stockholmsregionen. Bolaget erbjuder, inom ramen för den kommunala kompetensen, vissa av de tjänster man idag utför åt Stockholms stad, till bland annat andra kommuner i närområdet. Dessa uppdrag har 2009 genererat 3,9 mnkr i intäkter. Cirka två tredjedelar av bolagets uppdragsvolym är hänförlig till statistik och prognos, medan undersökning står för huvuddelen av resterande uppdragsvolym.

De nya treåriga ramavtalen trädde ikraft 2009 och verksamhetsåret är därmed det första där bolaget agerar i full konkurrens om stadens uppdrag. Inom statistik- och prognostjänster är bolaget ensam leverantör, och inom avtalsområdena utredning respektive undersökning en av tre leverantörer, med s.k. förnyad konkurrensutsättning inom ramavtalet. Under året har bolaget deltagit i 19 förnyade konkurrensutsättningar. Bolaget har vunnit åtta av uppdragen (42 %) motsvarande cirka två tredjedelar av uppdragsvolymen i offererade belopp.

Under hösten har verksamheten organiserats om - från en traditionell linjeorganisation med tre affärsområden och en stabsenhet - till en projektdriven organisation, med tydligare fokus på kund och kundnytta. Förutom rent administrativa stödfunktioner är alla medarbetare specialister och arbetar som konsulter i uppdragen. Projektledarrollen har stärkts och fått en delvis annan innebörd. En affärsledning har det operativa dagliga ansvaret för verksamheten och en strategisk grupp det långsiktiga strategiska ansvaret för att bolaget utvecklas enligt plan.

Arbetet med att effektivisera och stärka administrativa och ekonomiska rutiner fortgår. Åtgärder för att stärka bolagets roll på en konkurrensutsatt marknad har prioriterats, både för att kunna säkerställa befintliga kunder och etablera nya. Bland annat har kunddialogen utvecklats och en kundundersökning riktad till våra största kunder genomförts. Det strategiska utvecklingsarbetet utifrån en stark gemensam värdegrund fortgår. Internt i bolaget ska vi eftersträva en gemensam värdestyrd företagskultur, som ska leda och styra verksamheten i riktningen mot de uppsatta målen.

Tre nya medarbetare har rekryterats under året. En tjänst är vakant per årsskiftet. Den administrativa funktionen har minskats med en tjänst. IT-drift, ekonomichefsfunktionen och lönehantering utförs externt.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges mål och direktiv

Med utgångspunkt i kommunfullmäktiges direktiv och inriktningsmål har uppgifter och mål för verksamhetsåret formulerats utifrån fyra fokusområden; *ekonomi, kund, kvalitet och organisationskultur*.

Ekonomi

Verksamheten bedrivs med samma inriktning som tidigare men med tydligare fokus på kundnytta och ekonomiskt resultat. Verksamheten effektiviseras med stärkt systemstöd och förenklade rutiner för projektstyrning och administration. En administrativ tjänst har avvecklats. Den debiteringsbara tiden ökar och uppgår idag till drygt 65 %.

Kund

USK är och ska huvudsakligen vara stadens resurs. Verksamheten har även under 2009 till helt övervägande del bestått av uppdrag från befintliga och nya kunder inom staden. Samtidigt har nya externa kunder tillkommit, och andelen externa uppdrag ökat något. Bolaget har under året aktivt arbetat såväl för att nå nya kunder som för att erbjuda nya tjänster och produkter till befintliga kunder. Kunddialogen har utvecklats för att ytterligare fokusera på kundnytta. Under året har en intervju-undersökning med de största kunderna genomförts för att ytterligare stärka kunskapen om kundernas behov och förväntningar. Målet är ökande kundnöjdhet. NKI fortsätter att ligga på en hög nivå och har i år höjts till 6,5 (6,4) på skalan 1-7.

Kvalitet

I och med konkurrensutsättningen och den generationsväxling som skett har behovet av dokumentation och kvalitetssäkring av verksamhetsprocesser och system för strukturerad kunskapsöverföring accentuerats. Under året har kärnprocess och administrativa stödprocesser kartlagts och en ny projektprocess implementerats. Tids- och projektredovisningssystemet infördes under våren och en kompetenskartläggning har genomförts under hösten.

Organisationskultur

USK ska vara en attraktiv arbetsgivare. I ett utpräglat kunskapsföretag är medarbetarnas engagemang och kompetens av avgörande betydelse. En projektdriven organisation syftar till att på bästa sätt tillvarata kompetenser och utvecklingsmöjligheter för medarbetare och verksamhet. Arbetet med att förankra och utveckla en värdestyrd företagskultur fortgår. Bolaget bedriver ett aktivt friskvårdsarbete och har under året också genomfört en hälsoundersökning. Sjukfrånvaron uttryckt i procent av den totala arbetstiden uppgick under året till 1,4 procent (1 procent). NMI har i 2009 års mätning ökat till 59 (46).

Se vidare uppdaterings i ILS avseende uppföljning av mål för verksamheten 2009.

Vilande bolag Kommenteras ej.
AB Glasbrukskvarteret SWF