

## **Bolagens VD-kommentarer till tertial 1 och prognos 1 2010**

### **AB Svenska Bostäder**

#### **Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar**

##### ***Tertialbokslut 1, 2010***

Operativt resultat uppgår till -23 mkr, jämfört med budget om -101 mkr och föregående år om -20 mkr. Resultatet inkl reavinster och andra jämförelsestörande poster uppgår till 2 368 mkr. Jämförelsestörande poster uppgår till 2 391 mkr och består i allt väsentligt av reavinster vid fastighetsförsäljningar.

Intäkterna uppgår till 919 mkr vilket är 48 mkr lägre än budget och 160 mkr lägre i en jämförelse med föregående år. Avvikelsen beror på ett mindre fastighetsbestånd p.g.a. försäljningar. Hyreshöjningen kom först i april och ger en negativ effekt för perioden.

Fastighetsskötsel och reparationer avviker negativt med 9 mkr mot budget och 2 mkr i en jämförelse med föregående år. Den extrema vintern ger betydande kostnader för snöröjning på mark och yttertak samt halkbekämpning. Viss positiv effekt ges av fastighetsförsäljningarna. Taxebundna avgifter ligger i nivå med budget och avviker positivt med 44 mkr mot föregående år. Avvikelsen beror dels på beståndsförändringar vilken motverkas av att vintern varit extremt kall. Bolaget ser dock att förbrukningstalen har en positiv utveckling genom de energisparåtgärder som görs.

Administrationskostnaderna avviker positivt om 4 mkr mot budget och har minskat jämfört med föregående år.

Underhållskostnaderna avviker positivt mot budget med 71 mkr och positivt om 23 mkr mot föregående år. Avvikelsen för året beror på att åtgärderna kommer under senare delen av året. Avvikelsen mot föregående år beror på ett mindre fastighetsbestånd.

Markavgift/Fastighetsavgift avviker positivt mot budget med 9 mkr och i en jämförelse med utfall föregående år 15 mkr beroende på ett mindre fastighetsbestånd.

Fastighetsavskrivningar avviker positivt avvikelse mot budget med 8 mkr och mot föregående år med 6 mkr. Avvikelsen beror på en kombination av ett mindre bestånd, nytillkomna objekt samt en utrangering av inventarier kopplade till GS-IT samt Vällingby City som gjordes 2009.

Finansnettot är 43 mkr bättre än budget beroende på försäljningar och en lägre kapitalbas och räntenivåer. I en jämförelse med förra året är finansnettot 59 mkr bättre.

Investringsvolymen uppgår till 312 mkr vilket är 323 mkr lägre än budget. Investeringsvolymen har en tyngdpunkt som ligger senare på året.

##### ***Årsprognosen 2010***

Operativt resultat uppgår till -195 mkr, vilket avviker negativt med -45 mkr mot budget, föregående år uppgick resultatet till -140 mkr. Avvikelsen mot budget beror i allt väsentligt på ökade underhållsinsatser inom ramen för Stimulans för Stockholm. Resultatet inkl reavinster och andra jämförelsestörande poster uppgår till 2 263 mkr. Jämförelsestörande poster uppgår till 2 458 mkr och består främst av reavinster vid fastighetsförsäljningar.

Intäkterna uppgår till 2 694 mkr vilket är 205 mkr lägre än budget och 398 mkr lägre i en jämförelse med föregående år. Avvikelsen beror på ett mindre fastighetsbestånd samt att en förväntad hyreshöjning blev först per den 1 april mot att i budget antagits från 1 januari vilket ger en negativ effekt om ca 10 mkr.

Fastighetsskötsel och reparationer avviker negativt med 4 mkr mot budget och positivt om 47 mkr i en jämförelse med föregående år. Den extrema vintern ger betydande kostnader för snöröjning på mark och yttertak samt halkbekämpning vilket möts av en positiv effekt av fastighetsförsäljningarna. Taxebundna avgifter avviker positivt mot budget med 26 mkr och 91 mkr mot föregående år. Avvikelsen beror dels på beståndsförändringar i kombination av att vintern varit extremt kall vilket dragit upp kostnadsnivån. Förbrukningstalen har en positiv utveckling som följd av de energisparåtgärder som vi gör i beståndet.

Administrationskostnaderna avviker positivt mot budget med 5 mkr och mot föregående år med 34 mkr.

Underhållskostnader avviker negativt mot budget med 48 mkr och mot föregående år med -3 mkr p.g.a. av en extra satsning inom ramen för ”Stimulans för Stockholm”.

Markavgift/Fastighetsavgift avviker positivt mot budget med 15 mkr och i en jämförelse med föregående år med 19 mkr.

Finansnettot är 147 mkr bättre än budget p.g.a. försäljningar men också genom lägre räntenivåer samt ett lägre upplåningsbehov. I en jämförelse med förra året är finansnettot 144 mkr.

Investeringsvolymen uppgår till 1 685 mkr vilket är 222 mkr lägre än budget. I allt väsentligt en lägre nivå avseende nyproduktionen.

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

Under tertialet har 34 fastigheter avyttrats omfattande 2 184 bostadslägenheter och med en 20 926 kvm lokalyta. Samtliga fastigheter har övertagits av bildade bostadsrättsföreningar, varav innerstad 12 fastigheter och 575 bostadslägenheter, närförort 8 fastigheter och 630 bostadslägenheter samt ytterstad 14 fastigheter och 979 bostadslägenheter. Ytterligare avyttringar till bostadsrättsföreningar kommer sannolikt att ske under året och under hösten bedöms samtliga inkomna intresseanmälningar vara slutbehandlade.

Om och hur det aktuella ekonomiska läget kommer att påverka Stockholms bostadsmarknad är idag svårt att bedöma. Inflyttningen till regionen fortsätter att vara omfattande och det låga ränteläget gör att delar av bostadsmarknaden närmast sig tendenser till överhettning. Hyressektorn i Stockholm bedöms emellertid entydigt som stabil. En viktig fråga är den reform av hyressättningen som pågår i Stockholm inom ramen för den partssammansatta hyreskommitténs arbete. Ett nytt 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.

### **Stimulans för Stockholm**

Bolaget är inne i en intensiv period vad det gäller ombyggnad och underhåll av hela fastighetsbeståndet. Som ett led i att mildra lågkonjunktorens verkningar och snabbare genomföra behövande upprustnings- och ombyggnadsåtgärder fattade staden beslut om att sammanlagt anslå 8 mdkr kr till bostadsbolagen i Stockholm under en femårsperiod. För Svenska Bostäder handlar det om 4 mdkr. Med dessa extra medel tillsammans med ordinarie budget investeras ca 2 mdkr årligen i våra fastigheter.

Svenska Bostäder rustar upp stora delar av beståndet varje år och stimulanspaket innebär att flera tusen bostäder berörs av åtgärder, upprustning av bostadslägenheter, gårdsupprustningar, kulvertbyten och energibesparande- och trygghetsskapande 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 projekt ”Hållbara städer”. Bolaget har svårt att nå upp till satta nyproduktionsmål, men bolaget arbetar intensivt för att genomföra uppdraget.

### **Järvalyftet och Söderortsvision**

En av de största utmaningar är att genomgripande rusta upp, förbättra, investera i de stora miljonprogramsområdena. Ett program som går under rubrikerna Järvalyftet och Söderortsvisionen. Svenska Bostäder medverkar i Söderortsvisionen tillsammans med våra systerbolag i staden men vårt största ansvar ligger i Järvalyftet. Det har funnits många röster som hävdar att planerna för Järvalyftet inte tillräckligt tagit hänsyn till vad stadsdelarnas egna innevånare tycker. En kritik som måste tas på allvar. Vi har därför 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 Järva. Vi har sammanlagt fått in synpunkter från gott och väl 2-3 000 boende i varje stadsdel. I hela vårt kommande arbete skall alla dessa synpunkter vägas in och påverka i stort och smått. Metoden kommer också att användas i det fortsatta arbetet i söderort.

Bolaget har under tertiåret antagit en ny plan för inre underhåll där vi skall kunna möta våra hyresgästers önskemål och individuella behov på ett affärsmässigt sätt.

### **Stadsholmen**

Vårt dotterbolag, 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 kulturhistoriskt värde som är ovärderligt. Av dessa skäl krävs särskilda hänsyn och kompetens som inte tillhör en normal fastighetsförvaltning men som istället kan tjäna som inspirationskälla till vår traditionella verksamhet

## Familjebostäder

### Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

#### *Årsprognos och tertialrapport för januari – april 2010*

Årsresultatet efter finansnetto beräknas uppgå till 463 miljoner kronor vilket är 463 miljoner kronor bättre än det nollresultat som budgeterats för året. Resultatförbättringen är hänförlig till de fastighetsförsäljningar som är tillträdade t o m utgången av april månad.

Resultatet från den löpande fastighetsförvaltningen beräknas till -48 miljoner kronor, där 36 miljoner utgör ett minskat driftnettotillskott som är hänförligt till fastigheter som försålts till bostadsrättsföreningar.

Årsomsättningen beräknas till 1 823 miljoner kronor vilket är en minskning om 64 miljoner. Av detta är 52 miljoner hänförligt till bostäder och 17 miljoner till lokaler.

Intäktsminskningen beror på att fastigheter som varit budgeterade på helårsbasis sålts tidigt på året.

Inom bostadsbeståndet är intäkterna lägre än beräknat vilket beror på att den uppgörelse med Hyresgästföreningen som fanns vid handen har senarelagts med tre kalendermånader. En motverkande faktor är tidigarelagd inflyttning i nyproduktion som Mätkedjan 1, Mätålen 2 och Tegelstapeln 11, samt några objekt som varit lågt budgeterade.

För lokalbeståndet har det rådande marknadsläget gjort att intäktspotentialen skrivits ned i prognosen. Bakom detta ligger ökad förekomst av rabatter för att få lokaler uthyrda, att indexreglerade kontrakt genererat hyressänkningar och att kontorsdelarna i dotterbolagen inte är uthyrda.

Koncernen (Mnkr)	Budget	Prognos P1	Differens prognos och budget	
			tot	därav sålda
Omsättning	1 887	1 823	- 64	- 66
Förvaltningskostnader	- 1 503	-1 510	- 7	+ 30
Stimulanspaketet	- 238	-235	+ 3	+/- 0
Finansnetto	- 143	- 123	+ 20	+/- 0
Försäljningsomkostnad	-3	-3		+/- 0
<b>Fast förvaltn resultat</b>	<b>0</b>	<b>- 48</b>	<b>- 48</b>	<b>- 36</b>
Reavinst vid försäljning till brf		511	+ 511	
<b>Årets resultat</b>	<b>0</b>	<b>463</b>	<b>+ 463</b>	

Förvaltningskostnaderna beräknas till totalt 1 510 miljoner kronor vilket är en ökning i förhållande till budget med 7 miljoner kronor. I och med att försålda fastigheter avgår och en budgeterad kostnad om 30 miljoner kan räknas bort för kvarvarande år, innebär det att den löpande förvaltningen i kvarvarande bestånd har ökade kostnader om 37 miljoner kronor. Kostnadsöverskridande för snöröjning och halkbekämpning svarar ensamt för 17 av dessa miljoner.

De ökade kostnaderna fördelas i övrigt på områdena fastighetsskötsel (47 %), värme (30 %), avskrivningar (16 %) samt administration (13 %). Hälften av prognosökningen på värmesidan grundar sig i att kostnadsreserveringar inte gjorts för Farstabeståndet i bokslutet.

Kostnadsökningar inom administration avser ökade kostnader för inhyrd personal samt konsultstöd. Besiktningsmän kommer bl a tas in för att besiktiga det övertagna Farstabeståndet så att rätt förutsättningar råder när dessa tas in i systemet för hyregäststyrt lägenhetsunderhåll (HLU).

Prognosen för stimulanspaketet är mer eller mindre oförändrad i jämförelse med budget eftersom projekt inte planerats inom bestånd som står i tur att försäljas.

Finansnettot (finansiella kostnader minus finansiella intäkter) beräknas för året till 123 miljoner kronor vilket är 20 miljoner kronor bättre än budget. Avvikelsen förklaras av en kombination av lägre marknadsräntor än vad som antogs i budget samt att köpeskillningar från försålda fastigheter minskar upplåningsbehovet.

Prognosen för fastighetsförvaltningen innebär utifrån ovanstående en resultatförsämring om 48 miljoner kronor, där 36 miljoner förklaras av att försålda bostadsfastigheter leder till ett försämrat driftnetto om 36 miljoner. Resterande underskott om knappt 12 miljoner förklaras av kostnadsökningarna ovan.

### **Investeringar**

Investeringarna i nyproduktion samt ombyggnad och upprustning av fastigheterna beräknas uppgå till knappt 2 419 miljoner kronor. Det är 61 miljoner mindre än vad som budgeterats för året. Avvikelsen förklaras till stor del av justerade prognoser inom dotterbolagen. I nätbolaget är man beroende av en förestående entreprenörsupphandling, vilken kan medföra vissa förseningar i utbyggnaden. Inom de dotterbolag som nyproducerat bostäder och kontor i Hammarby Sjöstad så förklaras neddragningarna av kommande momslyft.

	Verksamhet	Benämning	Prognos aktiverat	Budget aktiverat	Differens	Bidrag till prognosökning
Planerat UH	220	Nybyggnad	-1 151 551	-1 146 200	5 351	9%
	221	Ombyggnad	-130 270	-136 905	-6 635	-11%
	222	Underhåll. köpta tjänster	-190	0	190	0%
	223	Underhåll. resultatförd invest	-144 127	-153 611	-9 484	-16%
	224	Hg-anpassningar/underh i lokal	-2 555	-2 555	0	0%
	225	Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll	0	0	0	0%
	226	Tillval	-9 515	-7 445	2 070	3%
	227	Förortssatsning o Järvalyftet	-4 500	-4 500	0	0%
	228	Ombyggnad stambyten	-316 864	-322 440	-5 576	-9%
Delsumma			-1 759 572	-1 773 656	-14 084	
Stimulans för Sthlm	229	Extra åtgärder SSAB	-395 008	-396 066	-1 058	-2%
Delsumma			-395 008	-396 066	-1 058	
Summa			-2 154 580	-2 169 722	-15 142	
		Fastighetsnät	-45 000	-65 000	-20 000	-33%
		Hemmahamnen kontor AB	-1 000	-15 000	-14 000	-23%
		Hemmahamnen bostäder AB	-18 000	-30 000	-12 000	-20%
		nyprod. Stimulans för Sthlm	-200 000	-200 000	0	0%
			-2 418 580	-2 479 722	-61 142	

### **Sammanfattning av fastighetsbestånd och organisation**

Per den sista april har 653 lägenheter tillträtts av bostadsrättsföreningar varav 429 ligger till grund för resultatbedömningen då resterande bokades bort vid årsskiftet.

Inga organisatoriska förändringar har genomförts. Per den siste april var 272 tillsvidareanställda, vilket är en mindre sedan årsskiftet.

### **Sammanfattning av marknadsläge**

Under det sista kvartalet 2009 vände den negativa utvecklingen som kom i spåren av den finansiella krisen. Bostadsmarknaden började redan tidigt under förra året att återhämta sig och antalet påbörjade lägenheter ökar. I takt med ökande räntor förväntas efterfrågan på hyreslägenheter stärkas.

### ***Bostäder***

Befolkningsökningen har hållit en jämn hög takt också genom krisen och 2009 blev ytterligare ett rekordår. Såväl födelsenetto som en hög inflyttning ligger bakom de höga siffrorna. Kötiden inom bostadsförmedlingen har under de senaste åren ökat, vilket dels beror på att antalet köande har blivit fler, dels på att antalet lägenheter att förmedla periodvis har gått ner men också på grund av att betalningsviljan för nyproduktion har ökat. Sedan 2008 har kön till nyproduktion hela tiden växt och bolaget ser ingen risk för vakanser i varken nyproduktion eller befintligt bestånd.

Omsättningen inom Familjebostäders bestånd, avtal som tecknats efter anvisning från Bostadsförmedlingen samt externa byten, är 2,6 (2,7) procent exklusive nyproduktion och prognosen för året bedöms till 7,8 (8,0) procent. Omsättningen ligger därmed vid tertiäl 1 på ungefär samma nivå som för 2009. Sammantaget är efterfrågan på bostäder fortsatt god i såväl befintligt bostadsbestånd som färdigställd nyproduktion.

### ***Lokaler***

Svensk fastighetsmarknad bedömer att Stockholms fastighetsmarknad har stått emot turbulensen på finansmarknaden bättre än befarat och att kontorshyrorna för innerstaden i Stockholm bottnade redan under 2009. Familjebostäders lokalbestånd har en sådan sammansättning och variation bland hyresgästerna som gör att fluktuationer på lokalmarknaden inte påverkar uthyrningen i lika hög utsträckning som för andra företag. Bolaget märker dock av det dåliga konjunkturläget då spekulanterna på våra lediga lokaler är färre än tidigare och att varje uthyrning tar längre tid och hyresnivåerna är lägre än tidigare. Antalet uppsägningar för avflyttning har ökat från 34 stycken 2009 till 51 stycken 2010.

Uthyrningsgraden för Familjebostäders kommersiella lokaler har minskat något jämfört med samma period förra året och ligger på 91,0 (91,14) procent. Familjebostäder mål är att den ekonomiska vakansgraden ska understiga 5 procent. Vakansen förklaras i huvudsak av en eftersläpning i uthyrningen av de lokaler som tillfördes bolaget i samband med överföringen av fastigheter från Svenska Bostäder under 2009.

### **Stimulans för Stockholm**

Försäljningar till bostadsrättsföreningar kommer att fortgå under året vilket leder till att positiva driftnettotillskott undandras. Därutöver konstaterar bolaget att de kostnadsökningar som uppstod i samband med den hårda vintern är svåra att hämta igen. Bolaget kommer att noga följa konsekvenserna och vidta åtgärder för att hämta hem resultatpåverkande poster i samklang med stimulanspaketet, där stimulansåtgärderna har en stor andel som aktiveras (ca 60 %).

Kategori (mkr)	Budget		Prognos			
	Resultatfört	Aktiverat	Resultatfört	Aktiverat	Utgift	Inriktning
Energi och miljö	135	298	145	321	466	74%
Säkerhet och tillgänglighet	51	47	34	27	61	10%
Övrigt	52	51	55	48	102	16%
Summa	238	396	235	395	630	100%

### **Sammanfattning av genomförande av kommunfullmäktiges inriktningsmål**

Genom årets och nästa års planerade produktionsstarter når bolaget det tidigare direktivet om 1500 lägenheter under 2007-2010 med mycket god marginal. De ökade mål för nyproduktion som Familjebostäder har fått i samband med "Stimulans för Stockholm" går ej att uppnå utifrån de planer som föreligger. Stadens mål för Familjebostäder har specificerats till 650 påbörjade lägenheter per år. De markanvisningar som är aktuella säkerställer enbart delar av produktionen fram till 2011 och nya anvisningar är en förutsättning för att bostadsbyggandet ska kunna fortgå. Projektfastigheter måste förvärvas ifall målen ska kunna uppnås. Bolagets finansiella ställning är efter fastighetsförsäljningarna mycket god och utgör en stabil grund för sådana uppdrag.

I övrigt förväntas vid tertial 1 inga väsentliga avvikelser av mål och ägaruppdrag för helåret.

### ***Nyproduktion***

Familjebostäders mål för nyproduktion 2010 är 650 påbörjade lägenheter. Under tertial 1 påbörjades 52 lägenheter i kvarteret Båtklubben vid Danvikstull. Resterande nyproduktion har beräknad produktionsstart fjärde kvartalet 2010.

### ***Ombildningar***

Familjebostäder har hittills under mandatperioden fått in 181 intresseanmälningar, motsvarande totalt 9 342 lägenheter för ombildning till bostadsrätt. Under årets första fyra månader inkom sex stycken ansökningar.

Sammanlagt 653 lägenheter har hittills ombildats under 2010. Av dessa ligger 405 stycken i ytterstaden. Då definitionen på ombildning ändrats från kontraktsskrivning till tillträde har 224 av dessa lägenheter redovisats som ombildade också under 2009.

Familjebostäder gör bedömningen att totalt 2 653 lägenheter kommer att ombildas under året, varav 1 477 i ytterstaden. Prognosen bygger på antagandet att två tredjedelar av föreningarna tackar ja till erbjudande om köp, samt att inga nya intresseanmälningar inkommer.

### ***Sjukfrånvaro***

Sjukfrånvaron ligger efter senaste mätning på 3,8 procent vilket är precis under målet om 4,0 procent för hela året.

## **Stockholmshem**

### **Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar**

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster och engångsposter uppgick till -40 (13) mnkr. Realisationsvinsterna uppgick till 338 (653) mnkr och resultatet efter finansnetto uppgick således till 298 (682) mnkr.

Omsättningen uppgick till 616 (647) mnkr. Minskningen berodde huvudsakligen på de försäljningar som genomförts under 2008 och 2009.

Kostnaderna uppgick till 532 (494) mnkr. Uppvärmningskostnaderna uppgick till 155 (144) mnkr, det vill säga 11 mnkr högre än föregående år som en följd av den osedvanligt kalla och snörika vintern. Vidare ökade kostnaderna för snöröjning västenligt. Underhållskostnaderna uppgick till 133 (132) mnkr vilket var lägre än den justerade budgeten (Stimulans för Stockholm) men i nivå med föregående år.

Personalkostnaderna uppgick till 64 (61) mnkr en ökning med 3 mnkr jämfört med föregående år. Orsaken var fler antal anställda än motsvarande period föregående år.

Det finansiella nettot uppgick till - 38 (- 61) mnkr vilket var lägre än budgeterat. Bolagets snittränta minskade från 3,6% per 090430 till 3,1% per 100430.

399 (527) lägenheter försåldes under perioden för ombildning till bostadsrätt, enligt ägarens direktiv. Försäljningarna gav en realisationsvinst om 338 (451) mnkr.

Den totala investeringsvolymen uppgick till 421 (577) mnkr, fördelat på nyproduktion 203 (106) mnkr, ombyggnader 131 (119) mnkr, smalhusupprustning 20 (23) mnkr, förvärv av fastigheter för 14 (297) mnkr samt inventarier 53 (32) mnkr.

### ***Årsprognos***

Helårsprognosen för 2010 uppgick per april månad till -33 mnkr (exklusive realisationsvinster). Det av kommunfullmäktige fastställda resultatkravet uppgick på årsbasis till 0 mnkr exklusive realisationsvinster. Orsaken till resultatavvikelsen är främst högre driftkostnader som en följd av den kalla vintern som medfört högre kostnader för uppvärmning och skötsel.

För 2010 framförhandlades en hyreshöjning motsvarande i genomsnitt 2,06 procent. På grund av omförhandling av befintligt avtal med Hyresgästföreningen om hyreshöjning, genomfördes hyreshöjningen 1 april i stället för som tidigare avtalats 1 januari. Vidare sänktes den generella höjningen från 2,16 procent till 2,06 procent. Som en följd av omförhandlingen och genomförda fastighetsförsäljningar kommer hyresintäkterna bli lägre än ursprungligt budgeterat.

Kostnader för administration bedöms något högre än budgeterat som en följd av förseningar i bolagets projekt att införa ett nytt verksamhetssystem. Personalkostnaderna bedöms följa budget och antalet anställda vara i nivå med föregående år.

Finansiella kostnader bedöms bli lägre än budget på grund av att lånen minskat mer än vad som förutsågs samt att räntenivån understiger av finansstaben budgeterade nivåer.

På årsbasis bedöms investeringsbudgeten understiga ursprunglig budget med 185 mnkr. Orsaken är förskjutningar i tidplaner, främst i nyproduktionsprojekten.

Sammantaget bedöms verksamheten för 2010 i stort följa planer och budget för året, med undantag av den lägre investeringsnivån.



### **Stimulans för Stockholm**

Stockholmshem följer inriktningen för Stimulans för Stockholm och prioriterar nyproduktion av bostäder samt åtgärder för att förbättra energieffektivitet, trygghet och standarden i det befintliga beståndet. Under första tertialet har ytterligare två bostadsprojekt aktualiserats och sammantaget väntas åtta projekt att pågå som en del av satsningen under 2010. Bolaget prognostiserar i övrigt inga större avvikelser jämfört med den justerade budgeten för året.

### **Sammanfattning av marknadsläget och verksamhetsförändringar**

Under första månaderna av 2010 har bostadsmarknaden i stort utmärkts av en fortsatt återhämtning från de låga prisnivåerna under finanskrisen. Denna utveckling har minskat Stockholmshems möjligheter att förvärva byggprojekt från andra byggherrar betydligt.

Efterfrågan på hyresrätter har varit stabil. De genomsnittliga kötiderna för Stockholmshems lägenheter hos Bostadsförmedlingens ordinarie kö har legat på drygt 6 år. Bolaget har dessutom genomfört annonsering för cirka 319 lägenheter i nyproduktion under tertial 1 och det har i huvudsak funnits ett stort intresse för dessa bostäder. Samtidigt är erfarenheten att det tar längre tid att få samtliga lägenheter uthyrda i vissa delar av ytterstaden och den framtida efterfrågan i dessa delar av Stockholm behöver analyseras noggrant i bostadsplaneringen.

De tre bostadsbolagens interna köer har slagits samman i januari och det har givit hyresgästerna ett större utbud av lägenheter och fler områden att välja mellan. Fram till och med april har knappt 250 av Stockholmshems lägenheter förmedlats i den gemensamma interna kön och bolaget kan konstatera att sammanslagningen har fungerat väl. Det är också angeläget att följa utvecklingen framöver, bland annat när det gäller omflyttning mellan bolagen.

Vidare har några mindre omfattande förändringar av bolagets verksamhet genomförts. Bland annat har organisation och arbetssätt tydliggjorts när det gäller lokalförvaltningen samt satsningen på Särskild förvaltning i sex ytterstadsområden. Ett annat prioriterat arbete har under året varit simuleringar av framtida hyresnivåer på Stockholmshems bestånd inom ramen för den så kallade Stockholmsmodellen.

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

Stockholmshem bidrar till genomförandet av fullmäktiges mål och ägardirektiv på flera sätt. Det viktigaste bidraget har även under första tertialet varit att hålla en mycket hög servicenivå och god kvalitet på förvaltningen av bostäder och lokaler.

Stockholmshem har också en självklar roll för att genomföra stadens bostadspolitiska mål och andra halvan av 2010 kommer präglas av ett stort antal byggstarter i utvecklingsområden som Årstadal, Västra Kungsholmen och Annedal/Mariehäll. Parallellt med detta pågår en planering tillsammans med Stiftelsen Hotellhem för att öka antalet bostäder för stiftelsens behov. Stockholmshem utgår från att även dessa bostäder utgör en del i arbetet med att nå målen om drygt 700 lägenheter per år.

I övrigt pågår en omfattande satsning för att förbättra energieffektiviteten i såväl den äldre bebyggelsen som nyproduktionen, till stor del inom Stimulans för Stockholm. Målet för de befintliga bostäderna är totalt sett en minskning av energiförbrukningen på 3 % per år, men förhoppningen är att uppnå betydligt större minskningar inom delar av beståndet.

Arbetet för ökad trygghet och attraktivitet i delar av ytterstaden är av långsiktig karaktär och den boendedialog som förs på Järva och i Söderort väntas få stor betydelse för Stockholms hems fortsatta insatser i dessa stadsdelar.

Många hyresgäster har precis som under 2009 valt att ombilda till bostadsrätt. Under januari-april har totalt 399 lägenheter ombildats och drygt hälften av dessa ligger i ytterstaden.

## **Stockholms stads Bostadsförmedling AB**

### **Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar**

Resultatet för första tertiet blev 4,1 mkr att jämföra med 7,5 mkr för motsvarande period föregående år.

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster beräknas för hela 2010 uppgå till 7,3 mkr. Utfallet föregående år var 23,5 mkr. Fastställt resultatkrav för 2010 är 4,0 mkr.

Inga realisationsvinster/förluster beräknas uppstå.

Omsättningen beräknas uppgå till 80,6 mkr vilket är 3,3 mkr högre än budget. Föregående uppgick omsättningen till 86,2 mkr. Årsprognosen visar att utfallet på intäktssidan hamnar 3,3 mkr över budget trots genomförd sänkning av köavgiften med 25 kr den 1 mars. I budgeten för 2010 beräknas antalet köande vid årets slut till 295 000 personer. Vid utgången av april månad var antalet personer i kön över 308 000. Prognosen för helåret justeras nu upp till 315 000 personer. Denna justering av prognosen beräknas medföra ökade köavgiftsintäkter på 3,3 mkr.

Prognos för förmedlingsintäkterna ligger i enlighet med budget. Antalet förmedlade lägenheter beräknas hamna på 11 500. Den 1 mars genomfördes en halvering av förmedlingsavgifterna.

Kostnaderna beräknas uppgå till 73,3 mkr vilket är i enlighet med budget. Föregående år uppgick kostnaderna till 62,7 mkr. Antalet anställda kommer under våren minska i och med pensionsavgångar och tjänstledigheter som avslutats utan att personerna återgår till sin tjänst på förmedlingen. Budgeten är lagd efter ett medeltal anställda (exklusive timanställda) på 72 och prognosen för helåret ser nu ut att bli 68. En eventuell justering av årsprognosen kommer att göras först vid tertial två.

Genomförandet av de nya uppdragen under årets första månader har medfört något ökade kostnader för datakonsulter jämfört med budget. Prognosen för helåret är dock att de hamnar i enlighet med budget. Kostnaderna för upphandlad IT-drift ligger i enlighet med budget

Aktiviteter under första halvåret 2010 riktas framförallt mot mindre fastighetsägare och studenter. Dessa och höstens planerade aktiviteter inklusive aktiviteter kring regionaliseringen beräknas hamna i enlighet med budget. Utfallet för utställningen Stockholm Bygger beräknas också hamna i enlighet med budget.

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

Årsprognosen visar på en vinst före skatt på 7,3 mkr vilket är 3,3 mkr över avkastningskravet på 4,0 mkr. Justeringen av årsprognosen är helt att hänföra till ett ökande antal köande och därmed ökande köavgiftsintäkter.

Investeringarna beräknas uppgå till budgeterade 0,2 mkr, föregående år 0,1 mkr.

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

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

Under första tertialet 2010 har bostadsförmedlingen startat förmedlingen för stadens bostadsbolags gemensamma internbyteskö och av studentlägenheter för Vaskronan AB, AB Svenska Bostäder m fl mindre fastighetsägare. Detta ökar såväl antalet lägenheter för förmedling som antalet kunder i bostadskön. På årsbasis motsvarar det första tertialet en nivå på 11 500 förmedlade, lägenheter vilket skulle innebära en ökning med drygt 2 000 lägenheter jämfört med rekordåret 2006. Antalet kunder i bostadskön bedöms öka jämfört budget. Orsaken till detta är i första hand en effekt av övertagandet av studentbostadsköerna från Vasakronan och Svenska Bostäder samt exponeringen för kunderna i intern-byteskön. Utvecklingen av antalet nya kunder under återstoden av 2010 bedöms återgå till 2009 års nivå vilket leder till en prognos på 315 000 kunder till årsskiftet.

Bostadsförmedlingen har under de senaste åren arbetat intensivt för att klara av att möta den kraftigt ökade verksamhetsvolymen och förbättra servicen till kunder och fastighetsägare. Under föregående år har också betydande arbete lagts ned för att nå bra funktionalitet, såväl system- som rutinmässiga, för de två nya stora förmedlingsområdena, studentbostäder och de kommunala bostadsbolagens internbytesköförmedling.

Under 2010 ligger fokus bl a på:

- Fortsatta marknadsförings- och kundvårdsinsatser mot fastighetsägare, också med fokus på mindre fastighetsägare och studentbostadsägare.
- Följa upp och säkerställa en god service och en effektiv hantering av de tillkommande kunderna inom de två nya förmedlingsområdena.
- Fortsatt utveckling av de webbaserade tjänster som erbjuds kunderna och fastighetsägarna, bl a i form av förbättrad information om nyproduktion, nya betallösningar och mer integrerade system.
- Utveckla analysarbetet som stöd för interna beslut och den utåtriktade kommunikationen mot såväl kunder i bostadskön som fastighetsägare.
- Ökad regionalisering, bl a genom samverkan med bostadsföretag i regionen.
- Kvalitetshöjande åtgärder i förtursverksamheten samt verka för att målet om 100 försöks- och träningslägenheter inom det privata fastighetsbeståndet uppnås under året.
- Fullfölja det under 2009 påbörjade processutvecklingsarbetet för att effektivisera och förbättra de interna arbetsätten och öka kundnytta.

### **Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges mål/åtaganden**

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

## **Micasa Fastigheter i Stockholm AB**

### **Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar**

#### ***Tertialbokslutet***

Resultatet i tertialbokslutet efter finansnetto exklusive realisationsvinster uppgår till -43 mkr. Resultatet för motsvarande period 2009 var -17 mkr.

#### ***Årsprognosen***

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster beräknas uppgå till -280 mkr. Detta skall jämföras med det fastställda resultatkravet om -270 mkr. Resultatet för 2009 var -119 mkr.

Resultatet inklusive realisationsvinster beräknas uppgå till -278 mkr.

Kostnaderna för 2010 beräknas uppgå till 883 mkr (737), varav 404 (262) mkr i planerat underhåll. Detta är en ökning i förhållande till budget med 10 mkr.

De totala kostnaderna för fastighetsdriften är högre än budget. Det är främst fastighetsskötsel köpta tjänster som ökat p g a snöröjningen samt media kostnaderna som ökat p g a den kyliga inledningen på året.

Kostnaden för administration och personalkostnader följer budget. Antalet anställda är 79 varav flera har projektanställning eller allmän visstidsanställning.

Omsättningen beräknas uppgå till 922 mkr (921), vilket är i överensstämmelse med budget.

Investeringarna i ombyggnader beräknas uppgå till 550 mkr (422), vilket är i överensstämmelse med budget. Fastigheten Tärnan 22 i Nynäshamn har sålts i början av 2010 och den 1 juli kommer fem fastigheter i Sabbatsbergsområdet att överföras till Stadsholmen.

De totala finansiella kostnaderna beräknas till 201 mkr (196 mkr) vilket är 10 mkr lägre än budget. De finansiella intäkterna beräknas uppgå till 2 mkr och avser räntebidrag.

#### **Stimulans för Stockholm**

Det extra budgetutrymmet om 200 mkr innebär att arbetet med att åtgärda det eftersatta underhållet kan fortsätta i hög takt. De åtgärder som främst sker berör tak, fasader och invändigt ytskikt.

Energisparprojektet fortsätter i oförminskad omfattning och en större andel av fastigheterna kan åtgärdas tidigare än planerat. De åtgärder som främst sker är ventilation och belysning. Energisparåtgärderna har en direkt påverkan på driftkostnaderna men även underhållsåtgärderna kommer att leda till en minskning av drift – och underhållskostnaderna. Uppföljningen av energiförbrukningen i fastigheten Edö 1, där energisparåtgärder genomförts, under perioden januari – april visar att förbrukningen av fjärrvärme är lägre än samma period förra året trots den kalla inledningen av 2010.

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

Den demografiska förändringen, d v s fler äldre samt en ökad livslängd och att allt fler bor kvar hemma, kommer att ställa krav på ökad tillgänglighet och anpassning i det ordinarie boendet.

Bolagets seniorbostäder och de kommande trygghetsbostäderna kommer att vara ett viktigt boendevalternativ för de äldre i Stockholm. Under året påbörjas ombyggnaden i tre f d servicehus till trygghetsboende.

Bolaget har ett antal servicehus där Arbetsmiljöverket har haft anmärkningar på badrummens storlek. Detta kommer på sikt innebära mycket stora kostnader för bolaget eftersom en stor del av bolagets bestånd har badrum som inte uppfyller arbetsmiljöverkets normer. Detta kan påskynda omstruktureringen av dessa men även andra fastigheter, vilket leder till ökat investeringsbehov och högre kostnader.

Fr o m 2020 kommer behovet av heldygnsomsorg att återigen öka i Stockholm. Det är därför angeläget att redan nu påbörja planeringen av nya vård- och omsorgsboenden eller påbörja omvandling av nuvarande fastigheter till moderna vård- och omsorgsboende.

Bolaget genomför en organisationsöversyn för att öka den operativa effektiviteten. Den upphandling av driftentreprenad som nu genomförs kommer också att innebära organisatoriska förändringar.

### **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.

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

Micasa Fastigheter hyr ut lokaler till olika vårdföretag och därmed erbjuds fler boendevalternativ. Den beslutade ombyggnaden till seniorbostäder fortsätter. Arbetet med omvandlingen till trygghetsbostäder påbörjas under året. Vid ombyggnad värnas tillgången på gemensamhetslokaler. Micasa Fastigheter arbetar aktivt för att utveckla servicetjänster och tillval i boendet.

Arbetet med att vara en attraktiv arbetsgivare har fortsatt med satsning på att bolaget ska hälsodiplomeras under året.

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

Resultatet beräknas bli -280 mkr jämfört med budget och stadens resultatkrav på -270 mkr.

### **Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)**

#### **Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar**

##### ***Tertial 1 2010***

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster/förluster uppgår till - 53 mnkr, vilket är en förbättring jämfört med budget med 3 mnkr, samt en minskning med 81 mnkr jämfört med tertial 1-utfallet 2009.

Resultatet inklusive realisationsvinster uppgår till - 47 mnkr, vilket är en ökning med 11 mnkr jämfört med budget, samt en minskning med 73 mnkr jämfört med tertial 1-utfallet 2009.

Intäkterna uppgår till 571 mnkr, vilket är en ökning med 1 mnkr jämfört med budget, och en ökning med 6 mnkr jämfört med T1 2009. Avvikelserna mot föregående år består av lägre hyresintäkter på 8 mnkr beroende på nedamorteringar enligt ramavtalet samt 14 mnkr högre övriga intäkter där 12 mnkr för förgävesprojekteringen av Annedal utgör den största posten.

Övriga externa kostnader uppgår till 384 mnkr vilket är 15 mnkr högre än budget och en ökning med 96 mnkr jämfört med T1 2009.

Driftskostnaderna om 206 mnkr överskrider budget med 52 mnkr och T1 2009 med 72 mnkr. Avvikelserna mot budget och föregående år beror främst på den stränga vintern i ökade kostnader för snöröjning (14 mnkr) och takskottning (28 mnkr). Även uppvärmningskostnaderna har överskridit budget med 2 mnkr.

Ombyggnads- och underhållskostnader uppgår till 137 mnkr, vilket är en minskning med 39 mnkr jämfört med budget, och en ökning med 23 mnkr jämfört med T1 2009. Minskningen mot budget beror på färre beställningar av verksamhetsanpassningar samt en återhållsamhet med det egna underhållet.

Externa administrationskostnader och personalkostnader om tillsammans 50 mnkr ligger i linje med budget och utfall T1 2009.

Avskrivningar uppgår till 132 mnkr, vilket är 4 mnkr lägre än budget och i linje med T1 2009. Avvikelse mot budget beror på stoppade och förskjutna projekt.

Rörelseresultatet uppgår till 28 mnkr vilket är 1 mnkr lägre än budget och 84 mnkr lägre än T1 2009.

Finansnettot uppgår till - 74 mnkr mnkr, vilket är 11 mnkr bättre än budget och T1 2009. Avvikelserna beror på lägre nyttjandegrad av checkkrediten i investeringsverksamheten.

Investeringarna uppgår till 119 mnkr, vilket är en minskning med 108 mnkr jämfört med budget, och en ökning med 4 mnkr jämfört med T1 2009. Avvikelserna beror främst på stoppade/förskjutna projekt.

### ***Årsprognos 1, 2010***

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster/förluster beräknas till - 80 mnkr, vilket är i enlighet med budget, samt en minskning med 36 mnkr jämfört med utfallet 2009.

Resultatet inklusive realisationsvinster beräknas till - 74 mnkr, vilket är en ökning med 6 mnkr jämfört med budget, samt en minskning med 27 mnkr jämfört med utfallet 2009.

Intäkterna beräknas uppgå till 1 742 mnkr, vilket är en ökning med 33 mnkr jämfört med budget, och en minskning med 36 mnkr jämfört med 2009. Avvikelserna mot föregående år består av lägre hyresintäkter på 8 mnkr beroende på nedamorteringar enligt ramavtalet, högre hyresintäkter p.g.a. inflyttningar på 13 mnkr bl.a. förskolorna på Östbergabackarna, Rothuggsvägen och Ålö samt 40 mnkr lägre övriga intäkter där minskningen till största delen beror på avsaknad av försäkringsersättningar p.g.a. den fina skadeutvecklingen under 2009.

Övriga externa kostnader beräknas uppgå till 1 055 mnkr vilket är 36 mnkr högre än budget och en ökning med 13 mnkr jämfört med 2009.

Driftskostnaderna om 418 mnkr beräknas överskrida budget med 44 mnkr och 2009 års utfall med 78 mnkr. Avvikelserna mot budget och föregående år beror främst på den stränga vintern i ökade kostnader för snöröjning och taksfattning. Även uppvärmningskostnaderna beräknas överskrida budget med 2 mnkr.

Ombyggnads- och underhållskostnader beräknas uppgå till 504 mnkr, vilket är en minskning med 21 mnkr jämfört med budget, och en minskning med 76 mnkr jämfört med 2009.

Minskningen mot budget beror på en anpassning av det egna underhållet till resultatutrymmet. De ökade kostnaderna som följd av den stränga vintern har inneburit att ett antal planerade underhållsåtgärder får skjutas på framtiden eftersom resurser åtgått direkt till snöröjning (14 mnkr) och taksfattning (28 mnkr) samt till akuta reparationsåtgärder (10 mnkr). Bland de allvarligast skadade skolorna kan nämnas Tatorpsskolan, Sofiaskolan, Katarina norra skola, Katarina södra skola och Skarpnäcks nya skola.

Externa administrationskostnader och personalkostnader beräknas uppgå till 171 mnkr vilket överstiger budget med 19 mnkr och 2009 års utfall med 24 mnkr. Avvikelserna beror främst på ändrad redovisning av inhyrda konsulter på projektavdelningen samt extra kostnader i samband med övergången till GS-IT.

Antalet anställda beräknas till oförändrat 160.

Avskrivningar beräknas uppgå till 407 mnkr, vilket är 1 mnkr lägre än budget och 10 mnkr högre än 2009. Avvikelse mot föregående år beror på färdigställda projekt.

Rörelseresultatet beräknas till 174 mnkr vilket är 1 mnkr lägre än budget och 27 mnkr lägre än 2009.

Finansnettot beräknas uppgå till – 248 mnkr mnkr, vilket är 7 mnkr bättre än budget och i linje med 2009 års utfall. Avvikelserna mot budget beror på lägre nyttjandegrad av checkkrediten i investeringsverksamheten.

Investeringarna uppgår till 522 mnkr, vilket är en minskning med 160 mnkr jämfört med budget, och en minskning med 27 mnkr jämfört med 2009. Avvikelserna beror främst på stoppade/förskjutna projekt.

### **Stimulans för Stockholm**

Av de 80 mnkr som avsatts i budgeten för Stimulans Stockholm har hittills använts 1 mnkr till energieffektiviserande åtgärder och 13 mnkr till förbättring av inomhusmiljön. Prognos för helåret är 20 mnkr för energieffektiviseringar och 60 mnkr för förbättring av inomhusmiljön.

Bland årets projekt kan nämnas:

I Johan Skytteskolan planeras för ny ventilation med roterande värmeväxlare i hela A-huset. Dessutom tillkommer ny belysning samt nya ytskikt.

I Gröndalsskolan görs åtgärder för att lyfta ventilationen till godkänd OVK.

Förskolan på Åsögatan 197 får ny ventilation, nytt golvbjälklag samt tilläggsisoleras på vinden.

Blommensbergsskolan får ny ventilation, fönster och tak renoveras samt tilläggsisoleras.

Fryshuset får fönsterunderhåll samt byte av ytterglas till glas med solskyddande egenskaper. Enligt energideklarationen är Sätterskolan en av vår högförbrukare av värme. Vi byter gamla 2-glasfönster till nya energisnåla 3-glasfönster.

I Söderholmskolan byts reglerutrustning, ny varmvattenberedare och värmeåtervinning installeras. Nya energieffektiva fönster monteras under sommaren.

Förskolan på Tensta Allé får ny ventilation med värmeåtervinning.

Skansvarnsskolan helrenoveras med ny ventilation med värmeåtervinning vilket sparar såväl energi som förbättrar inomhusmiljön.

Östra Real energieffektiviseras med hjälp av en ny kombipump för restvärme från STOKAB.

På S:t Eriks gymnasium, Klastorpsskolan, Vasa Reals Skola, Norra Real och Johannes skola sätts energiglasfönster in i samband med fönsterunderhåll. Även på Sverigefinska skolan utförs åtgärder för energieffektivisering.

I Nya Elementar tilläggsisolerar vinden.

Grundsanering med tillkommande ventilation i grunden samt avlägsnande av riskkonstruktion i golv görs på Djupdalsvägen 74, Holmingegränd 6, Hjulsta backar 3-5, Tyska Bottens väg 49 och på Vultejustvägen 15.

I förskolorna på Ivarkärrsvägen 4B, Tumultgränd 69, Rinkebysvägen 22, Tensta Allé 40, och Tornbacken 11 utförs åtgärder på ventilationssystemen för att förbättra inomhusklimatet.

Förskolan Måbärsstigen 39 får väderskydd för förbättrad inomhusmiljö.

I förskolorna på Torparmors väg 72 och Älghagsstigen 50 utförs motorjusteringar.

I Hässelby Villastad skola, samt förskolorna på Ryttnästarvägen 140 och Sollefteågatan 14 byts aggregat och rengörs ventilationskanalerna.

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

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

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

SISAB arbetar i enlighet med kommunfullmäktiges inriktningsmål och ägardirektiv. Bolaget väntas nå målen i bolagets indikatorer. Enda undantaget är den prognostiserade avvikelser mot investeringsbudgeten där förklaringen ligger i projekt som bedöms komma igång senare än som budgeterats.

## **Stockholm Globe Arena Fastigheter AB**

### **Analys av det ekonomiska utfallet**

#### ***Tertialbokslut***

Koncernens resultat före koncernelimineringar uppgår till -21,1 mnkr, varav moderbolaget -20,9 mnkr. Resultatet är 3,0 mnkr sämre än motsvarande period i fjol, varav moderbolagets resultatförsämring uppgår till 1,7 mnkr. Dotterbolaget, Stockhome Fastighetsförvaltning, gjorde motsvarande period 2009 en vinst om 1,1 mnkr att jämföra med en förlust om 0,2 mnkr i år. Resultatförsämringen i moderbolaget beror bland annat på att underhållsarbeten tidigare lagts. Därutöver har koncernens kostnader för vinterväghållning och snöröjning på tak blivit avsevärt dyrare än beräknat, ca 1,0 mnkr mer än ett normalår. I samband med tertialbokslutet har två projekt aktiverats till ett totalt värde om 12,8 mnkr. Hovet har fått en ny modern och mycket uppskattad entré som ersatt de gamla spärrarna från 1962. Sedan årsskiftet sitter också samtliga anställda tillsammans i bolagets nya kontor på Annexets tak. En tydlig effektivitetsvinst märks redan som följd av att detta, bl a genom att gemensamt kontor möjliggör samarbete och samverkan på ett bättre och effektivare sätt än tidigare.

Verksamheten i dotterbolaget har förändrats efter det att Kommunfullmäktige godkände genomförandebeslutet för Stockholmsarenan den 14 december 2009. För att stärka likviditeten och det egna kapitalet inför projektet erhöll koncernen ett aktieägartillskott från



moderbolaget om 250 mnkr, vilket utbetalades 2010-02-01. Den löpande verksamheten i dotterbolaget minskar, i dag finns två hyresgäster kvar mot ca 10 vid motsvarande period år 2009. För projektet har moderbolaget anställt två personer på heltid.

### ***Årsprognosen***

Budget 2010 lämnades i november i ett läge där genomförandebeslut för Stockholmsarenan saknades, varför det budgeterade resultatet för koncernen om -83,0 inte är relevant som jämförelse idag. Det prognostiserade resultat ligger i prognos 1 på -64,0 mnkr före koncernelimineringar. År 2009 uppgick resultatet för moderbolaget som jämförelse till -67,2 mnkr. Det förbättrade resultatet nås bl a genom effektiviseringar vilka inbegriper en ökad vidarefakturerings av utförda arbeten. Det gynnsamma ränteläget påverkar också resultat positivt. SGA Fastigheter strävar efter att nå kommunfullmäktiges mål om en resultatnivå på -63 mnkr för år 2010, och arbetar vidare inför prognos 2 med åtgärder som ska kompensera de ökade kostnaderna för snöröjning som uppträtt i år.

De reala kostnaderna för administration beräknas minska, men eftersom kostnaderna i övrigt beräknas minska mer räknar vi med ökade administrativa kostnader i procent av de totala kostnaderna. Personalstyrkan uppgår idag till 13 personer på heltid varav 4 personer vidarefaktureras dotterbolaget och ökar moderbolagets omsättning med ca 3 mnkr på helårsbasis. I dotterbolaget hanteras kostnaden för egen personal som pågående arbete.

Moderbolagets skuld på koncernvalutakontot gör det känsligt för ränteförändringar. Räntekostnaden uppgår till ca 10,0 mnkr år 2010, vilket är något lägre än 2009 års utfall. I dotterbolaget belastar merparten av de finansiella kostnaderna projektet. Eftersom hyresverksamhet fortfarande bedrivs belastas resultaträkningen med den del av räntekostnaderna (ca 2,8 mnkr) som avser de uthyrda lokalerna för att erhålla en rättvisande bild.

Koncernens investeringsverksamhet fokuseras nu Stockholmsarenan. SkyView invigdes i februari 2010 och har blivit en stor succé. Projektet drabbades svårt av den hårda vinter som varit eftersom merparten av arbetet, exempelvis yttre förstärkningar och rälsläggning måste genomföras utomhus. Slutkostnadsprognosen för SkyView projektet är ca 84 mnkr, vilket är 5 mnkr mer än tidigare beräkning. Den ökade kostnader ser dock ut att mötas av ökade intäkter från biljettförsäljningen. I samband med SkyView projektet har bl a planerat underhåll genomförts i exempelvis kök, foajéer och sanitetsutrymmen.

Totalt beräknas investeringsvolymen år 2010 till ca 506 mnkr, varav merparten, ca 473 mnkr avser Stockholmsarenan. Då ingår inköp av parkmark från Exploateringskontoret. Vår entreprenör, PEAB, arbetar med systemprojektering som beräknas vara klar i juni. Arbetet med rivning av befintliga byggnader har påbörjats. Vi hoppas få bygglov efter sommaren, och under tiden till dess görs så mycket som möjligt inom ramen för befintliga lov. En professionell hantering av projektet säkerställs genom kontinuerlig genomlysning, uppföljning och riskbedömning av moderbolaget och Stockholms Stadshus AB samt extern konsult.

Sammantaget fokuserar koncernen på att driva och underhålla de befintliga anläggningarna samt slutföra påbörjade projekt inom moderbolaget. Resultatet för år 2010 är bättre än föregående år och koncernen strävar efter att nå Kommunfullmäktiges mål för året. Stort fokus ligger på projekt Stockholmsarenan under året och den kommande treårsperioden.

I samband med budget för 2010 noterade koncernen att budgeten var i behov av revidering efter det att genomförandebeslut för arenaprojektet tagits. Koncernen hemställer härmed till

moderbolagets koncernstyrelse att godkänna en reviderad budget för koncernen med ett utfall om -64 mnkr för år 2010 samt en investeringsvolym om 506 mnkr.

#### **Sammanfattning av marknadsläget och verksamhetsförändringar**

Marknadsläget för Globenarenorna ser ut att vara oförändrat positivt, inte minst gällande företagsevenemang. SkyView har gjort området mer attraktivt, vilket märks i och med en ökad andel turister till området.

Internt arbetar det relativt ”nya” bolaget vidare med att strukturera verksamheten efter bolagsdelningen i oktober 2008. En egen organisation för administration, personalhantering, ekonomi mm har byggts upp och vi arbetar med att ta fram styrdokument för verksamheten. Arbetet beräknas vara färdigt under året. Ekonomiadministrationen har delvis förts över på Stockholm Parkering. Övergången har i fråga om koncernens perspektiv gått över förväntan, även om små justeringar återstår. Några övriga omstruktureringar har inte skett. Arbetet med effektiviseringar har kommenterats i samband med ovan poster.

#### **Sammanfattning av marknadsläget och verksamhetsförändringar**

Då Kommunfullmäktiges mål satts före genomförandebeslut är vissa av dem inaktuella då förutsättningarna ändrats. De mål som inte påverkas av projekt Stockholmsarenan anser ledningen att bolaget har full möjlighet att uppnå, se särskild redovisning i ILS.

### **S:t Erik Markutveckling AB**

#### **Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar**

Resultatet efter finansnetto per 2010-04-30 uppgick till 2,3 mnkr. Helårsprognosen 2010 beräknas till -4,6 mnkr, vilket är bättre än såväl budget som kommunfullmäktiges resultatkrav 2010, vilka uppgår till -5 mnkr.

Periodens investeringar uppgick till 157 mnkr, och prognostiseras uppgå till 172,6 mnkr för helåret. Avvikelsen mot budget (33 mnkr) beror främst på den förvärvade fastigheten Stockholm Kylhuset 15. En mindre del förklaras av att hyresgästpassningar ej påbörjats som planerat.

Omsättningen för perioden uppgick till 32 mnkr, och den prognostiserade omsättningen för år 2010 beräknas uppgå till 101 mnkr, varav den absolut största delen är hänförlig till Fastighets AB G-mästaren. Prognosen överstiger budget med 16 mnkr, vilket främst är en följd av den förvärvade fastigheten Stockholm Kylhuset 15 som ej var medräknad i budget.

Rörelsens kostnader inkl avskrivningar uppskattas till 81 mnkr för helåret. Avvikelsen mot helårsbudget (68 mnkr) beror främst på förvärvad fastighet.

Per 30 april 2010 uppgick koncernens finansiella skuld till 696,5 mnkr. Till följd av ökad finansiell skuld prognostiseras en negativ budgetavvikelse om 3 mnkr avseende finansnettot.

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

I Fastighets AB G-mästaren är 83 % av uthyrningsbar yta uthyrd. Uthyrningsarbetet avseende kvarvarande ytor är en prioriterad fråga och pågår aktivt. Fastighets AB Runda Huset äger två fastigheter, Södra Torn 1 samt nyligen förvärvade Stockholm Kylhuset 15. I Fastighets AB Runda Huset är ca 85 % av fastigheternas lokaler uthyrda. Under december 2009 förvärvades

tre tomträtter i Slakthusområdet genom två bolagsförvärv. Uthyrningsgraden i dessa bolag uppgår till 100 % respektive 75 %. Stockholm Norra Station AB är vilande.

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

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

Verksamheten har under perioden bedrivits planenligt. Koncernens resultatkrav om -5 mnkr bedöms uppnås, då prognos 1 för år 2010 beräknas till -4,6 mnkr.

## **Stockholm Parkering**

### **Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar**

Resultatet efter finansnetto beräknas till 15,0 mnkr vilket följer budget. Avkastningskravet i budget låg på 35 mnkr. Detta resultat har justerats ned med 20 mnkr avseende ”Stimulans för Stockholm”. Prognosen pekar på att målen i budgeten och planerade insatser för att underhålla anläggningarna kommer att kunna infrias. Målsättningen att behålla och utveckla attraktiva och trygga parkeringsanläggningar med en hög miljöprofil ligger fast.

Utfallet första tertiet uppgår till 4,6 mnkr och resultatet föregående år utgjorde 6,6 mnkr.

Försämringen i resultatet för det första tertiet 2010 beror främst på extremt stora snöröjningskostnader.

Bolagets bedömning är att budgeterat avkastningskrav kan uppnås.

Kostnaderna beräknas för året till 404,6 mnkr inkl ” Stimulans för Stockholm”, vilket följer budget så när som på 0,2 mnkr, även om vissa omfördelningar gjorts inom ramen.

Kostnaderna under föregående år uppgick till 392,4 mnkr. Kostnadsökningen hänförs främst till ökade avskrivningskostnader vilket följer av den omfattande investeringstakten.

Kostnaderna för administration och personalkostnader följer budget. Samtidigt är antalet anställda något fler än budget.

Omsättningen för helåret beräknas till 437,1 mnkr vilket är 1,1 mnkr mindre än budget. Omsättningen föregående år var 427,1 mnkr. De ökade intäkterna jämfört med föregående år hänförs framförallt till ökade intäkter av förhyrda platser. Ökningen är framförallt kopplad till nytillkomna anläggningar. Besöksparkeringen visar en ökning trots att området Hammarby Sjöstad utgått.

Investeringarna för helåret beräknas till 86,5 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 3,4 mnkr. Förändringen beror bl.a. på att projektet Rosendal försenats och att investeringar inom ramen för ”Stimulans Stockholm” ökat. Totalt omfattar investeringsplanen för närvarande över 700 miljoner kronor.

Stockholm Parkering har tagit initiativ till och är sammankallande i den grupp som bildats för att ta fram ett förslag till etableringsområden för nya parkeringsanläggningar. Förutom bolaget består projektgruppen av representanter från exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret. Arbetet skall resultera i ett förslag till en ny

intentions- och investeringsplan för parkeringsanläggningar och beräknas vara klar till sommaren.

I samband med exploateringen av Norra Stationsområdet har bolaget engagerats som projekt- och planeringsexpertis gällande parkeringsfrågorna för de nya garageanläggningarna inom området. Arbetet sker tillsammans med exploateringskontoret och byggherrar för hela området. Detta projekt kan komma att bli det största och mest omfattande och komplicerade utvecklingsprojektet i bolagets historia.

Årets räntekostnad beräknas till 17,5 mnkr vilket är 1,3 mnkr lägre än budget.

### ***Slutsatser***

Intäkterna följer budget men har i förhållande till tidigare år ökat. Ett stort område, Hammarby Sjöstad, har återförts till staden. Detta har dock kunnat kompenseras med nya tillkommande anläggningar.

Samarbetet med bostadsbolagen har utvecklats och intensifieras. Det finns därmed ökade förutsättningar för att tillvarata bolagets kompetens i parkeringsfrågor. Detta skapar också förutsättningar för en samlad effektiv och rationell hantering i utvecklandet av attraktiva och konkurrenskraftiga parkeringslösningar i staden.

Bolagets kostnad för hyror har under flera år ökat markant. Genom omförhandlingar och ett lägre index har dock hyresnivån kunnat reduceras något i relation till tidigare hyresnivåer.

Ökningen av besöksparkeringsintäkter visade under slutet av föregående år en positiv utveckling. Denna tendens synes bestå.

Anläggningarna kräver stora insatser för underhåll. Ett omfattande underhållsprogram finns sedan tidigare för bolagets anläggningar vilket genomförs enligt plan. Utöver detta finns även i årets budget åtgärder med anledning av ”Stimulans för Stockholm”.

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

### **Stimulans för Stockholm**

I årets budget ingår extra åtgärder på totalt 30 mnkr. Dessa fördelar sig på 20 mnkr för underhållsåtgärder samt 10 mnkr för investeringar. Sysselsättningseffekten av ovan föreslagna insatser beräknas till ca 11 årsarbetare. Samtliga avser externt behov av resurser. Årets resultat belastas med 20 mnkr.

Av de olika åtgärderna fördelar sig 10 mnkr på trygghetsskapande åtgärder, 9 mnkr på energieffektivisering, 7 mnkr på upprustning och 4 mnkr på övriga åtgärder.

Första tertialet 2010 har till stor del ägnats åt upphandlingar och planering av årets upprustningsåtgärder. Totalt har bolaget nyttjat 4,8 mnkr under perioden. Årsprognosen visar för närvarande på ett resultat enligt budget.

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

Efterfrågan på parkeringsplatser styrs av en rad faktorer utanför bolagets kontroll;

konjunkturutvecklingen, ekonomisk tillväxt, befolknings- och bebyggelseutvecklingen, utbud av mässor och evenemang, restriktioner mot biltrafik såsom trängselskatt och andra klimatrelaterade åtgärder, kostnadsutvecklingen m.m. Tillgången på och villkoren för gatumarksparkering är en betydande faktor som i hög grad påverkar efterfrågan på bolagets parkeringsplatser.

Utvecklingen under slutet av förra året visade på en ökad beläggning i främst cityanläggningarna. Denna tendens synes kvarstå. Bolaget genomgår för närvarande en kraftig expansion genom att ett stort antal nya anläggningar från de kommunala bostadsbolagen tillkommer under året.

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

Bolaget utreder för närvarande konsekvenser och nödvändiga åtgärder inför införande av gemensam IT för staden. Detta framför allt för att säkerställa att drift och funktionalitet i bolagets verksamhetskritiska IT-system, d v s de system som används för parkeringsverksamheten, upprätthålls.

### **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 finansieringen av infartsparkeringar samt byggnation av framförallt nya underjordsgarage i innerstaden.

### **Ägardirektiven för den kommande perioden**

De enskilt och strategiskt viktigaste uppgifterna som bolaget fått i ägardirektiven innebär ansvar för byggnation och utveckling av goda parkeringslösningar i staden. Bolaget kommer som ovan redovisats att arbeta mycket intensivt med dessa frågor under året.

I enlighet med ägardirektiven genomförs också outsourcing av vissa delar av driften enligt beslut i bolagets styrelse tidigare i år.

## **Stockholms Hamn AB**

### **Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar**

#### ***Tertialbokslut***

Under året har koncernens dotterbolag Stockholm Stuveri och Bemanning AB avyttrats och ingår inte i de konsoliderade siffrorna för 2010.

Koncernen Stockholms Hamnars omsättning under årets första fyra månader uppgick till 182,2 Mkr. Jämfört med föregående år (193,4 Mkr) är det en minskning med 11,2 Mkr. Rensar vi för Stuveriverksamheten (17,9 Mkr 2009) är det en svag ökning jämfört med 2009 främst beroende på en viss återhämtning på godssidan.

Rörelsens kostnader per april 2010 uppgick till 142,6 Mkr (177,3 Mkr). Jämfört med 2009 avser skillnaden främst personalkostnader med + 18,7 Mkr, underhållskostnader + 13,8 Mkr och avskrivningar med – 1,5 Mkr. Förklaringen till den positiva differensen på personalkostnadssidan är att Stuveriet inte är med.

Den stränga vintern har försenat en hel del planerat underhåll. Det är främsta skälet till de lägre underhållskostnaderna. Helårsprognosen pekar på att vi hinner ikapp med underhållet.

Resultatet efter finansnetto uppgick till 32,5 Mkr (9,5 Mkr) efter årets första fyra månader.

De totala investeringarna i byggnader, anläggningar och inventarier uppgick under perioden till 118,6 Mkr (69,3 Mkr). Bland de största investeringsutgifterna räknas ombyggnad av Stora Tullhuset, renovering av Strömkajen samt förprojekteringen av Norvikudden och Värtapiren.

Medelantalet anställda i koncernen uppgick under perioden till 138 (200). Det är en minskning av medelantalet anställda med 62 personer varav merparten avser avyttrade Stuveriverksamheten

### ***Årsprognosen***

Under 2010 har utförsäljningen av Stockholm Stuveri och Bemanning AB verkställts. I budget och prognos 1 är siffrorna för Stuveriet ej medtagna. I prognosen är reavinsten om 3,6 Mkr medtaget i resultat före dispositioner. Totalt beräknas koncernens omsättning enligt prognos 1 uppgå till 621,9 Mkr. Det är ungefär 17 Mkr högre omsättning än jämförbar budget och jämförbara siffror för 2009. Omsättningsökningen är främst relaterad till högre hyresintäkter och ökad utdebitering av servicetjänster så som t.ex. elkostnader. Totala hamnavgifterna är i stort oförändrade men med förskjutningar inom gruppen. Godsintäkterna beräknas öka medan passageraravgifterna minskar något. Trots en svag minskning av antalet passagerare ligger antalet på en historiskt fortsatt bra nivå. På kryssningssidan är omsättningen oförändrad i förhållande till budget

Vakansgraden inom fastighetsverksamheten fortsätter att minska. I prognosen är totala intäkterna 6,2 Mkr högre än budget. Av detta avser 2,9 Mkr arrendeintäkter. Där största intäktsökningen ligger på ett avtal med SL och deras nya bussdepå nere i Frihamnsområdet..

Resultatet efter finansiella poster är beräknat till 46,5 Mkr. Det är 2,5 Mkr bättre än jämförbar budget. Till detta tillkommer reavinsten för avyttringen av Stockholm Stuveri och Bemanning AB på 3,6 Mkr.

Det är driftkostnaderna som ökat jämfört med budget. De stora avvikelsepостerna är kostnader för ökad snöröjning, ökade försäkringskostnader för ett förbättrat försäkringsskydd och högre elkostnader.

De totala investeringarna under 2009 uppgick till 250,2 Mkr. I budgeten för 2010 planerades investeringar för 597,0 Mkr och i den nya prognosen är beloppet reviderat till 514,0 Mkr.

En lägre investeringsnivå innebär lägre utnyttjad checkkredit vilket påverkar finansnettot positivt. Prognostiserad checkräkningsskuld per 31/12 är 1 115 Mkr. Att jämföra med budget på 1 265 Mkr.

Under 2010 fortsätter Hamnen att byta ut de resterande bilarna till miljöklassade fordon. Fordonen kommer också utrustas med ISA (intelligent stöd för anpassning av hastigheten) och alkoholås.

Medelantalet anställda i koncernen beräknas uppgå till 160 personer för 2010. Stuveriet är borträknat i detta antal. Med jämförbara siffror följer personalantalet ursprunglig budget.

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

Årets första tre månader har börjat positivt med en återhämtning av de volymer som försvann i slutet av 2008 och under 2009. Godsvolymerna med färjerederierna har under det första kvartalet gått upp med 18 procent jämfört med samma period 2009. Ökningen gäller alla rederier med undantag av Gotlandstrafiken som ligger 7 procent under föregående år. Tolkningen av utfallet bör dock göras försiktigt då särskilt godsutvecklingen under mars månad var exceptionell, driven av den finska stuveristrejken som ledde till att gods som normalt transporteras andra vägar flyttades till våra ro-ro kunder. Positivt är också att flera konjunkturbedömare som exempelvis Konjunkturinstitutet och IMF, förväntar en tillväxt av ekonomierna i Sverige, Finland, Estland, Lettland och Polen under 2010.

Totalt skriver vi upp godsvolymerna för koncernen i prognos 1 med 5 procent jämfört med budget vilket innebär en ökning mot 2009 års utfall med fyra procent.

Passagerarutvecklingen har totalt motsvarat utfallet för samma period 2009 men varierar för de olika hamnarna. Medan passagerarvolymer i Nynäshamn har ökat med 5 procent, har de minskat med 21 procent i Kapellskär. För Stockholms Hamn ligger volymer i paritet med utfallet för samma period 2009.

Passagerarvolymer för koncernen i prognos 1 revideras nedåt med 2 procent i förhållande till budget och ligger då i paritet med utfallet 2009 som var ett rekordår. Prognosvolymen överensstämmer också med de uttalanden från rederiernas marknadsansvariga som gjorts och innehåller också en revidering av antalet förväntade anlop under 2010.

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

Hittills har Stockholms Hamnar inte tillsatt några praktikplatser. Detta kommer igång under sommaren då vi också har behovet. Vår bedömning är att årsmålet på 6 personer infrias.

Det budgeterade resultatet på helåret kommer att infrias.

Intäkterna kommer understiga årsbudgeten. Hela differensen beror på avyttringen av Stockholms Stuveri och Bemanning AB. Bolagets omsättning ligger med i budgeten med 55 Mkr.

Investeringarna understiger budgeten med 85 Mkr. Detta beror på förseningar med miljötillstånden.

I övrigt se ILS-web.

## **Stockholm Vatten AB**

Koncernens prognos omfattar Stockholm Vatten AB och Stockholm Vatten VA AB. Stockholm Vatten Utveckling AB förutsätts att bli såld till extern köpare per 2010-06-30. I budgeten för 2010 antogs Stockholm Vatten Utveckling AB ingå i koncernen hela verksamhetsåret, men efter beslut i kommunfullmäktige 29 mars 2010 om försäljning av bolaget har prognosen justerats i enlighet med koncernens principer, där försäljning av ett bolag alltid anses ha skett vid årets början oavsett försäljningstidpunkt. Justeringen påverkar samtliga jämförelser med budget avseende intäkter, kostnader och resultat.

I enlighet med koncernens principer beaktas inte förväntad realisationsvinst vid försäljningen av Stockholm Vatten Utveckling AB i prognosen.

I budgeten för 2010 beaktades inte tillkommande kostnader för förberedelserna inför övergången till GS-IT, på grund av osäkerhet vad gällde omfattningen av arbetsinsatsen. I prognos 1 2010 har arbetet bedömts uppgå till 3,1 MSEK för 2010 och denna kostnad redovisas som jämförelsestörande.

### **Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar**

Koncernens resultat första tertialet uppgår till 15,1 MSEK efter finansnetto. Budgeterat resultat för perioden uppgår till 9,9 MSEK. Avvikelsen förklaras av att årsbudget fördelas linjärt och detta inte överensstämmer med hur verksamhetens intäkter och kostnader faktiskt genereras under året.

### **Resultat**

Prognos 1 för 2010 visar ett resultat efter finansnetto exklusive jämförelsestörande poster på 27,5 MSEK. Stadshus AB:s resultatkrav uppgår till 35,0 MSEK. I prognosen redovisar koncernen en jämförelsestörande kostnad om 3,1 MSEK avseende förberedelsearbetet inför övergången till GS-IT. Prognostiserat resultat inklusive jämförelsestörande poster beräknas till 24,3 MSEK. I budget för 2010 antogs resultat efter finansnetto till 27,7 MSEK.

Det beräknade realisationsresultat vid den beslutade försäljningen av Stockholm Vatten Utveckling AB har, i enlighet med koncernens principer, inte beaktats i budget och prognos.

### **Kostnader**

Koncernens externa rörelsekostnader exklusive avskrivningar och jämförelsestörande poster, beräknas uppgå till 721,9 MSEK vilket är 33,6 MSEK lägre än budget. Skillnaden förklaras i huvudsak av den justering som gjorts avseende den beslutade försäljningen av Stockholm Vatten Utveckling AB. För den kvarvarande verksamheten bedöms externa rörelsekostnader i princip överensstämma med budget.

Andelen administrativa och indirekta kostnader bedöms i prognos 1 vara oförändrad jämfört med budget, liksom antalet anställda.

Avskrivningskostnaden bedöms uppgå till 215,4 vilket är en ökning med 9,1 MSEK jämfört med budget. Förändringen är en kombination av en minskning beroende på justeringen för



den beslutade försäljningen av Stockholm Vatten Utveckling AB och en ökning på grund av ökad aktivering av pågående nyinvesteringar.

### ***Intäkter***

Koncernens externa intäkter bedöms i prognos 1 uppgå till 1102,1 MSEK vilket är 58,7 MSEK lägre än budget. 58,0 MSEK är en effekt av justering för den beslutade försäljningen av Stockholm Vatten Utveckling AB. För koncernens kvarvarande verksamhet är avvikelserna mot budget små – VA-avgifter från Stockholm och Huddinge bedöms i prognos 1 oförändrade jämfört med budget medan avgifter från grannkommuner antas minska med 1,5 MSEK och övriga affärsintäkter beräknas öka med 0,7 MSEK.

### ***Investeringar***

Den totala investeringsutgiften för koncernen beräknas i prognos 1 i stort överensstämma med budget. Vissa om-disponeringar av investeringsmedel har gjorts i prognos 1 mellan olika grupper av investeringar och mellan koncernens bolag. 2009 uppgick investeringarna till 591,5 MSEK.

### ***Finansiella kostnader och intäkter***

Finansiellt netto beräknas i prognos 1 uppgå till 187,8 MSEK vilket är 29,7 MSEK lägre än budget. Minskningen beror på ändrade ränteantaganden från stadens enhet för finansstrategi.

### ***Slutsatser***

Prognos 1 för 2010 visar att Stockholm Vattenkoncernen inte når upp till moderbolagets resultatkrav om 35 MSEK efter finansnetto.

Koncernens budgeterade resultat efter finansnetto uppgick för 2010 till 27,0 MSEK, i prognos 1 antas ett resultat efter finansnetto, exklusive jämförelsestörande poster, om 27,5 MSEK. De väsentliga avvikelserna är:

- justering för beslutad försäljning av Stockholm Vatten Utveckling AB (-7,4 MSEK)
- ökade avskrivningskostnader (-19,6 MSEK)
- minskade finansiella kostnader (+29,7 MSEK)

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

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

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

Bolaget har för närvarande god kapacitet och kompetens för att tillfredsställa behoven i ett växande Stockholm och även i regionen.

## **Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål** Arbetet 2010 bedrivs i enlighet med ägardirektiven.

### **AB Stokab**

#### **Analys av den ekonomiska prognosen och verksamhetsförändringar**

Resultatet efter finansnetto beräknas uppgå till 159 mnkr vilket är 6 mnkr högre än budget och 11 mnkr högre än föregående år.

Rörelsens totala intäkter beräknas uppgå till 609 mnkr vilket är lika med budget och 45 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av att hyresintäkterna från affärer avslutade under 2009 får full intäktseffekt under 2010.

Rörelsens kostnader beräknas uppgå till 415 mnkr vilket är 3 mnkr högre än budget och 33 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av den fortsatta utbyggnaden av nätet vilket resulterar i högre avskrivningar. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av den fortsatta utbyggnaden av nätet vilket resulterar i högre driftkostnader och ökade avskrivningar.

Finansnettot beräknas uppgå till – 34 mnkr vilket är 9 mnkr lägre än budget och 1 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av ett lägre upplåningsbehov och en lägre snittränta. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av ett högre upplåningsbehov till följd av den fortsatta utbyggnaden av nätet.

Investeringarna beräknas uppgå till 363 mnkr vilket är lika med budget och 34 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av den fortsatta fiberutbyggnaden till flerfamiljsfastigheter.

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

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

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

Samtliga kundsegment uppvisar en hög efterfrågan på Stokabs produkter. Orderingsången beräknas öka jämfört med budget. Antalet levererade förbindelser beräknas ligga i linje med budgeten.

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

#### **Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges mål/åtaganden**

Stokab har i ILS 2010 definierat ett antal mål i linje med Stockholm stads övergripande inriktningsmål. I prognos 1 förväntas Stokabs mål och åtaganden genomföras i huvudsak enligt budget.

Utbyggnaden av fiber till 90 % av flerfamiljsfastigheterna inom Stockholms stad påbörjades under 2009. Arbetet fortskrider planenligt under 2010. Genom detta projekt kommer stadens medborgare att beredas möjlighet att få tillgång till Stokabs fibernät.

## **Stockholms Stadsteater AB**

### **Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar**

#### ***Tertialbokslut***

Resultatet för första tertialen 2010 är 0,3 mkr bättre än budget, men 7 mkr sämre än föregående år. Resultatförsämringen beror delvis på minskade biljettintäkter med 2,8 mkr, främst p.g.a. ett minskat antal föreställningar då Klarascenen byggs om, Lagret och Akvariet används av den nu självständiga teatern Unga Klara AB och den nya barn och ungdomsverksamheten i Skärholmen öppnade i mitten av mars månad. Andelen barn och ungdom i publiken är bättre än föregående år och därför har snittpriset per biljett minskat något. Resterande resultatförsämring beror på ökade kostnader för pension till Statens Pensionsverk som omtolkat bestämmelser retroaktivt, samt en större semesterlöneskuld jämfört med föregående år.

#### ***Årsprognosen***

Kostnaderna beräknas uppgå till 322,8 mkr, en minskning i förhållande till föregående år med 11,4 mkr, främst beroende på minskade lönekostnader då Stadsteatern i längre anställer lärare för Scengymnasiet. Sedan den 1 februari 2010 har Stadsteatern ett nytt samarbetsavtal med Utbildningsförvaltningen, vilket innebär att Stadsteatern inte längre ansvarar för undervisningen i karaktärsämnen. Även gästspelskostnader, marknadsföringskostnader och upphovsrättsliga kostnader beräknas vara lägre än föregående år, medan produktionskostnaderna ökar. Vattenskadan på Stora scenen leder till ökade kostnader, vilka dock täcks av försäkringsersättningar. Den, under vintern avslutade lokala förhandlingen avseende lönerrevision per 1 juli 2009 innebar för Stadsteaterns del en prioritering av konstnärlig personal. Tidigare år, 2007 och 2008 har man i det centrala avtalet prioriterat på teknisk, respektive administrativ personal. För närvarande pågår centrala förhandlingar avseende avtal fr.o.m. 1 juli 2010 mellan Svensk Scenkonst och Teaterförbundet. Vi har räknat med högre kostnader för SPV-pensioner eftersom kostnaden för timanställd personal ökar.

Intäkterna beräknas uppgå till 112,9 mkr, en minskning i förhållande till föregående år med 11,4 mkr, främst beroende på att Stadsteatern inte längre anställer lärare för Scengymnasiet och därför inte heller ersätts för denna kostnad. Biljettintäkterna beräknas bli lägre än föregående år, beroende på ett lägre antal föreställningar, se ovan. Verksamhetsbidraget från Statens Kulturråd är något högre än föregående års bidrag. Dessutom ersätts Stadsteatern under 2010 från försäkringsbolaget avseende kostnader i samband med vattenskada på Stora scenen i december 2009.

Finansnettot beräknas bli -5 mkr, vilket är 0,5 mkr sämre än föregående år, vilket dels beror på ett förväntat sämre ränteläge samtidigt som Stadsteaterns nyttjar en större del av checkkrediten och dels på räntekostnader på retroaktiva avgifter till Statens Pensionsverk.

Investeringarna beräknas uppgå till 9 mkr, vilket är 1,6 mkr mer än föregående år.

Resultatet efter finansnetto beräknas uppgå till -210 mkr, vilket är i enlighet med det fastställda kravet för 2010.

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

Stockholms Stadsteater är för närvarande Skandinavians mest framgångsrika teater. Medan många teatrar i Sverige, liksom även i våra grannländer, har svårt att fylla sina salonger, har Stadsteatern sedan 2003 haft en beläggning på över 85 %. Beläggningen – 90,3 % - under första tertialen är, liksom försäljningen under resten av våren god. Privatteatrar, fria grupper, konserter m.fl. har under vintern/våren upplevt en nedgång i biljettförsäljningen. Med den allmänna ekonomiska osäkerheten i nuläget, måste vi noggrant bevaka hur detta kan påverka Stadsteatern.

En offentligt finansierad teater ska erbjuda en repertoar där alla kan känna sig välkomna. Samtidigt är det viktigt att en teater av Stadsteaterns storlek visar det nya, det experimentella, det som kanske inte inledningsvis har en stor publik. Det är viktigt, för kostnadskontrollen, att planeringen är långsiktig, men den måste även vara flexibel, så att kunderna – medborgarna alltid är i centrum. Repertoaren måste kunna ändras snabbt för att följa publiktrycket. Stadsteatern budgeterar biljettintäkterna på en rimligt hög nivå. Inriktningen mot en ökad försäljning – idag ca 80 % – över Stadsteaterns Webbsida fortsätter.

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

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

Stora scenens biljettintäkter motsvarar hittills i år 71,2 % av teaterns samlade biljettintäkter. Parkteatern är, med sina produktioner i Stockholms parker, ett utmärkt sätt att nå nya publikgrupper som sedan kan finna vägen till scenerna vid Sergels Torg. Även verksamheten i Skärholmen, som öppnat under ny konstnärlig ledning, är mycket lättillgänglig för nya publikgrupper, framför allt barn och ungdom i närområdet.

Under 2004, liksom även under 2008 genomfördes genomgripande organisationsförändringar. Sedan 2004 har antalet fasta tjänster minskat med ca 30 %. Detta, tillsammans med ett ökat antal föreställningar och en högre beläggning har lett till en ökad andel rörliga resurser, vilket bl.a. använts till att öka antalet produktioner och föreställningar. Det har möjliggjort en ökad rörlighet i produktionsprocessen, vilket effektiviserat verksamheten. Ett mått på effektiviteten är att det 2004 krävdes 14 årsverken per nyproduktion, medan det 2009 räckte med 11 årsverken. Stadsteatern har idag 2/3-delar tillsvidareanställd personal och 1/3-del rörliga tjänster, medan det bland den konstnärliga personalen är 1/3-del tillsvidare och 2/3-delar rörliga tjänster.

Sedan den senaste omorganisationen 2008 har teaterledningen velat fördjupa arbeten med att utveckla och stärka ledar- och medarbetarskapet på teatern. Den medarbetarenkät som genomfördes under hösten 2009 bekräftade att Stadsteaterns personal, framför allt på den tekniska sidan, önskar en större delaktighet, ett tydligare ledarskap och ett delegerat ansvarstagande. I början av mars presenterade teaterledningen ett förslag till ny organisation. Förslaget har diskuterats direkt med personalen under olika avdelningsträffar, en referensgrupp bestående av anställda har bildats och all personal har kunnat inkomma med synpunkter och idéer. Resultatet av denna process är en produktionsteknisk gränsöverskridande teamorganisation som lägger större makt och ansvar på de olika scenerna. Samtidigt skapas nya samrådsforum för att minska kommunikationsvägarna, öka de anställdas

inflytande och göra ledarskapet tydligare. Förslaget överlämnades till Teaterförbundets lokalavdelning den 7 maj och förhandlingar pågår för närvarande och beräknas avslutade senast den 31 maj. Den nya organisationen ska träda i kraft den 1 juli 2010.

Stadsteaterns anslutning till Stockholms stads gemensamma IT-organisation, GS-IT, har varit planerad till augusti 2010. I samband med projektstarten i februari 2010 stod det dock klart att anslutningen är mer komplicerad än vad man tidigare trott. Tillsammans med projektledningen från Stadsledningskontoret och Volvo IT har därför beslutats att skjuta upp anslutningen till mars 2011.

Stockholms Stadsteater närmar sig nu sin 50-årsdag, den 21 oktober 2010 är det 50 år sedan dåvarande finansborgarrådet Hjalmar Mehr i sin programförklaring skrev att ”spelet kan börja”.

### ***En ny modell för statens stöd till regional kulturverksamhet***

I det delbetänkande till Kultursamverkansutredningen som lagts fram av Chris Heister, *Spela samman – en ny modell för statens stöd till regional kulturverksamhet*, är ambitionen att ge mer makt över hur pengar till kulturen ska fördelas till regionerna. Det statliga stödet till kulturverksamhet ska även fortsättningsvis omfatta samma verksamhetsområden som idag dvs. teater, dans och musik. Även verksamheter med anknytning till mångfald, hemslöjd och film ska ingå. I framtiden är det landstingen, inte staten, som ska fördela statsbidragen till enskilda bidragstagare i respektive region.

Förslaget innebär att beslut som tidigare fattats på statlig nivå flyttas till regional och kommunal nivå och statens roll kommer att vara strategisk. Delbetänkandet föreslår att modellen införs successivt med start 2011, för att vara helt genomförd 2015. Stockholm är, enligt förslaget, inte med i modellen det första året. En proposition lär komma i samband med höstens budgetproposition.

Se vidare uppdatering i ILS avseende uppföljning av mål för verksamheten 2010

## **Stockholm Business Region AB**

### **Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar**

#### ***Tertialbokslut***

Koncernens resultat efter finansnetto uppgår till 19 mnkr per den 30 april vilket är 2,6 mnkr lägre jämfört med föregående år.

Intäkterna uppgår till 76,9 mnkr för perioden vilket är 1,9 mnkr lägre jämfört med föregående år.

Kostnaderna uppgår till 58,7 mnkr för perioden vilket är 0,6 mnkr högre jämfört med föregående år. Personalkostnaderna uppgår till 16,6 mnkr och antal anställda är oförändrat på antal 72.

#### ***Årsprognosen***

Resultat efter finansnetto beräknas uppgå till noll kronor vilket överensstämmer med budget och det fastställda resultatkravet.

Intäkterna beräknas uppgå till 218 mnkr vilket är en ökning med 2,1 mnkr i förhållande till budget.

Kostnaderna beräknas till 220,9 mnkr vilket är en ökning med 2,1 mnkr i förhållande till budget. Omslutningsförändringen är hänförlig till ökade antal samarbetspartners.

Resultatet av finansiella intäkter och kostnader beräknas uppgå till 2,9 mnkr vilket överensstämmer med budget.

Resultatet av investeringar beräknas till 4,1 mnkr vilket är 3,0 mnkr högre budget. Avvikelsen är hänförlig till anskaffning av ny teknisk utrustning till turistbyråns nya lokaler på Vasagatan där investeringarna avser att öka exponeringen av Stockholm gentemot besökarna.

### **Sammanfattning av marknadsläge**

#### ***Stockholmskonjunkturen***

Lönesumman i privat sektor fortsatte att växa i Stockholm under fjärde kvartalet 2009 och trenden är nu också en svagt ökad tillväxttakt. Tillväxten uppgick till 1,1 procent i länet och 2,6 procent i staden jämfört med föregående kvartal. Vård, utbildning och finans var de branscher i länet som svarade för den starkaste utvecklingen. Företagandet vände också upp i Stockholm mer fler nya företag och färre företagskonkurser. Under fjärde kvartalet 2009 ökade antalet nyregistrerade företag med 12 procent i både länet och staden jämfört med samma kvartal 2008, samtidigt som konkurserna minskade något.

På arbetsmarknaden fortsatte antalet sysselsatta att öka i Stockholm under fjärde kvartalet 2009. Antalet sysselsatta invånare ökade med 900 personer eller 0,1 procent i länet och med 9 100 personer eller 2,0 procent i staden. Samtidigt halverades antalet varslade personer i Stockholm under fjärde kvartalet 2009. Varslen är nu lägre än genomsnittet för 2000-talet. I absoluta tal har den öppna arbetslösheten ökat varje kvartal sedan hösten 2008, men takten har dämpats och fjärde kvartalet var marginellt högre än tredje kvartalet. Förklaringen till att både sysselsättningen och arbetslösheten ökar samtidigt i Stockholm är att arbetsmarknaden blivit större, med fler personer i arbetskraften. Fler har flyttat till Stockholm för att söka jobb. Detta avspeglas också i befolkningsstatistiken, som nådde nya toppnivåer under 2009. Antalet invånare ökade med 37 919 personer i Stockholms län, varav 19 297 personer i Stockholms stad.

#### ***Besöksnäringen***

I februari 2010 fortsatte den goda utvecklingen och de kommersiella övernattningarna (hotell, vandrarhem, stugbyar och camping) ökade med 13 procent i Stockholms län och 7 procent i Stockholms stad. Övernattningar från svenska besökare ökade med 13 procent i länet och 6 procent i staden, medan de utländska besökarna ökade med 12 procent i länet och 8 procent i staden. Stockholm stärkte därmed sin ställning bland de Skandinaviska huvudstäderna. Marknadsandelen ökade med 3,6-procentenheter till 39,5 procent av gästnätterna och med 0,2-procentheter till 31,3 procent bland de utländska gästnätterna.

Den första veckan efter vulkanutbrottet vid glaciären Eyjafjallajökull på Island märktes ingen större påverkan på besöksnäringen. Däremot andra veckan var det kännbara konsekvenser både för hotellen med lägre beläggning samt färre besökare på Stockholm Tourist Centre på grund av den begränsade eller helt stängda flygtrafiken. Den psykologiska effekten av vulkanutbrottet kan också komma att påverka resandet inom den närmsta tiden.

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

Ett nytt samarbete med Stockholms Universitet har inletts kring vårt varumärke Stockholm The Capital of Scandinavia.

Under första tertialet 2010 har SBRD besökt 91 företag i syfte att fördjupa relationer, öka kunskapen om företagens behov och förbättra kontakterna mellan staden och näringslivet. Bolaget har samtidigt haft kontakt med ytterligare 400 företag som därigenom fått kännedom om bolagets lots- och servicefunktion. Under första tertialet 2010 har företagslotsen registrerat 83 ärenden från lika många företag.

Stockholm Business Region Development har arrangerat två frukostmöten om filminspelningar i stockholmsregionen och om kvinnor i affärlivet. Till dessa frukostmöten kom cirka 300 företagare.

SBRD har också medverkat på fastighets- och investerarmässan MIPIM tillsammans med 20 partners i bygg- och fastighetsbranschen och 15 kommuner. Under mässan genomfördes ett frukostseminarium på Hotel Majestic under rubriken "Growth in the first European Green Capital" med cirka 250 deltagare. Dessutom genomfördes två seminarier kopplade till Stockholms framtida arkitektur och klimatpakt.

Arbetet med att påverka investeringsrådgivare har resulterat i att Stockholm i februari blev utsedd till Europas fjärde hetaste investeringsort i rankingen "European cities and regions of the Future" (Financial Times/FDI Magazine). 90 utlandsägda företag i Stockholm bjöds in till "Stadshusmingel" den 14 april. Temat för träffen var "Green business".

Privatresor arrangerade en gemensam Stockholmsmonter under TUR-mässan i Göteborg där 46 partners deltog. Stockholmsmontern var en av de mest besökta montrarna på mässan med 2000 besökare på branschmingel. Ett äkta bröllop genomfördes i montern för att lyfta fram "Stockholm Love 2010"

Le Nouvel Observateur och Ecelso från Frankrike, Politikken från Danmark samt Sphere World Magazine besökte Stockholm med anledning av utmärkelsen Europas första miljöhuvudstad. Millennium och Stieg Larssons böcker fortsätter också att vara intressant för utländska medier. Under mars månad besökte franska Télématin Stockholm, vilket ledde till ett längre reportage om konsten i Stockholms tunnelbanor.

Under perioden har arbetet med att projektera flytten av turistbyrån fortsatt och utflyttning från Sverigehuset till Vasagatan kommer att ske den 31 augusti 2010. Turistservice kommer under juni-augusti att ha cyklande turistinformatörer som ska avlasta Stockholm Tourist Centre under högsäsong.

Utbildningen i Stockholmskunskap har genomförts under tre tillfällen och i år har cirka 90 personer deltagit på utbildningen i syfte att utbilda så kallade Stockholmsambassadörer.

Stockholmskortet har förutom ett 1, 2 samt 3-dygnskort i år även introducerat ett 5-dygnskort som har börjat säljas.

Övrig rapportering sker i ILS-web.

## **S:t Erik Försäkrings AB**

### **Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar**

Resultatet för perioden uppgår till 11 mkr, vilket är 10 mkr högre än budget för helår som är 1 mkr. Resultatet jämfört med samma period föregående år är 9 mkr högre på grund av högre premieintäkter och färre skador. Årsprognosens resultat är oförändrad 1,4 mkr, då skador kan inträffa under kommande period. Eventuellt överskott kan rymmas inom säkerhetsreserven vid årsbokslutet. Inga reavinster finns.

Periodens skaderesultat är lägre än föregående år. Övriga kostnader är i huvudsak enligt budget och i paritet med föregående års utfall för perioden. Antalet anställda är oförändrat.

Premieintäkten för helår beräknas bli oförändrad i förhållande till budget.

Inga större investeringar har gjorts under perioden.

De finansiella intäkterna är oförändrade 6 mkr jämfört med samma period föregående år.

Försäkringsbolaget har svårt för att göra en prognos över förväntade skador, men med hjälp av köp av återförsäkring har bolaget för helår stora förutsättningar att uppnå budgeterat resultat genom avsättning eller upplösning av säkerhetsreserven.

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

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

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

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

Kommunfullmäktiges inriktningsmål och ägardirektiv har uppfyllts och rapporterats i ILS.

## **S:t Erik Livförsäkring AB**

### **Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar**

Tertialets omsättning om 11 miljoner kronor blev precis som förväntat.

Driftskostnaderna blev 2,7 miljoner kronor jämfört med budgeterat 1,9 miljoner kronor. Ökningen är tillfällig och beror på att de verkliga kostnaderna fördelats annorlunda under året jämfört med vad som ursprungligen budgeterades. Driftskostnaderna för helåret beräknas därför fortsatt förbli oförändrade om 7,9 miljoner kronor.

Finansnettot, dvs. den samlade kapitalavkastningen, blev 55 miljoner kronor vilket är cirka 25 miljoner kronor högre än förväntat. Detta ska ställas i relation till ökningen på bolagets försäkringstekniska avsättningar med 60 miljoner kronor mot förväntat 0 kronor. Både



tillgångar och avsättningar har stigit i värde på grund av lägre obligationsräntor under perioden.

Resultatet för perioden blev minus 22 miljoner kronor mot budgeterat plus 15 miljoner kronor. Avvikelsen beror enbart på att bolagets försäkringstekniska åtagande steg med 37 miljoner kronor mer i värde i förhållande till bolagets placeringstillgångar och vad som budgeterats.

Den bakomliggande orsaken till resultatförsämringen är att inflationsförväntningarna i marknaden sjönk från 2 procent ned till 1,8 procent under april månad. Inflationsförväntningarna i marknaden varierar från tid till annan. Långsiktigt har dock förväntningarna legat på runt 2 procent vilket också motsvarar Riksbankens långsiktiga inflationsmål. Sannolikheten för att förväntningarna kan komma att svänga tillbaka igen under året är alltså stor. Av det skälet ser inte S:t Erik Liv någon anledning att revidera bolagets resultatprognos för 2010.

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

Under perioden har verksamheten bedrivits helt i enlighet med vad som planerats.

Inledningen på 2010 präglades av en stark finansmarknad med stigande aktiekurser. Under tertialet steg det svenska indexet OMX SPI med 13 procent och det globala indexet Dow Jones Sustainability World Index med 1,5 procent. Under samma period steg livbolagets svenska aktieportfölj med 13,9 procent och den globala med 0,5 procent. Sammantaget gav detta en värdetillväxt i aktieportföljen om 12 miljoner kronor. Under perioden har aktieköp gjorts för 10 miljoner kronor.

Under tertialet sjönk de långa nominella obligationsräntorna med i genomsnitt 0,4 procent. Under samma period sjönk de reala obligationsräntorna med enbart 0,2 procent. Det innebar att inflationsförväntningarna i marknaden sjönk från 2 till 1,8 procent.

Lägre räntor leder till ökade obligationsvärden. Att de reala räntorna sjönk mindre än de nominella innebär dock att livbolagets obligationsportfölj som huvudsakligen består av realränteobligationer inte steg lika mycket som bolagets försäkringstekniska åtagande. Anledningen är att åtagandet värderas med nominell ränta. Livbolagets totala tillgångsportfölj steg med 55 miljoner kronor i värde. Samtidigt steg det försäkringstekniska åtagandet med cirka 64 miljoner kronor.

### **Kommunfullmäktiges inriktningsmål**

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

## **Stockholms Stads Utrednings- och Statistikkontor AB**

### **Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar**

Verksamhetsåret 2010 är bolagets tredje. De ramavtal som är resultatet av stadens upphandling på de tjänsteområden som bolagets verksamhet omfattar, är nu inne på sitt andra år och löper enligt sin lydelse till och med 2011, med möjlighet till två års förlängning.

Per den 30 april 2010 finns en uppdragsstock som värderas till knappt 31 mnkr för helåret (31 mnkr per T1 2009). De externa uppdragen, d v s från aktörer utom Stockholms stad och dess bolag, uppgår till cirka 2,8 mnkr (2,8 mnkr per T1 2009), vilket innebär att förvaltningar och bolag inom Stockholms stad fortsatt gemensamt svarar för cirka 90 % av uppdragsvolymen.

Personalkostnaderna är den enskilt största posten och prognostiseras till 22,5 mnkr mot budgeterade 22 mnkr (2009 21,9 mnkr). Antalet anställda uppgår till 34 (33), inklusive en visstidsanställning. Årets löneförhandling har ännu inte inletts.

På kostnadssidan minskar kostnaden för verksamhetslokalerna medan övergången till ny IT-miljö innebär vissa extra kostnader i verksamheten. Från den 1 juli 2010 minskas lokalförhyrningen till cirka halva ytan, vilket på årsbasis medför en sänkning av hyreskostnaden med cirka 1,9 mnkr. För 2010 sänks lokalkostnaden för andra halvåret med 0,9 mnkr jämfört med föregående år. Lokalkostnaden för helåret prognostiseras därmed till cirka 3 mnkr.

Bolaget bedöms inte genomföra några omfattande investeringar. Avskrivningarna beräknas till 0,75 mnkr (2009 0,741 mnkr). Inför övergången till GS IT sker i likhet med 2009 extra avskrivningar avseende arbetsplatsdatorer och skrivarutrustning.

För det första tertialet 2010 uppgår resultatet till 2,6 mnkr, med en omsättning om 14,2 mnkr inklusive upparbetat ej fakturerat. För helåret 2010 har budgeterats en omsättning om 39 mnkr, en bedömning som i dagsläget kvarstår.

Rörelsekostnaderna beräknas för helåret till 35 mnkr, vilket innebär att bedömningen i budget om ett beräknat resultat för helåret efter finansiella poster om 4 mnkr kvarstår.

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

USK är och ska huvudsakligen vara stadens resurs, och huvuddelen av omsättningen härrör från uppdrag inom staden. USK är enligt ramavtal med flertalet av Stockholms stads förvaltningar och bolag, ensam leverantör av statistik- och prognostjänster. På två andra ramavtalsområden – utredning och undersökning – är USK en leverantör av tre, och avrop sker i konkurrens. Den helt övervägande delen av uppdragen kommer från förvaltningar och bolag som omfattas av tecknade ramavtal med Stockholms stad. Största kund är stadsledningskontoret med ett treårigt avropsavtal för statistik- och prognostjänster. Statistik- och prognostjänster svarar hittills för nära tre fjärdedelar av uppdragsvolymen, medan undersökning i princip svarar för resterande uppdragsvolym. Inom undersökning har i år hittills 7 uppdrag avropats till ett sammanlagt värde av 1,3 mnkr. USK har vunnit ett, medan de två konkurrenterna vunnit tre uppdrag var av den uppdragsvolymen. Avropen från staden inom utredningsområdet fortsätter att ligga på en mycket låg nivå. De externa uppdrag är av motsvarande inriktning och omfattning som tidigare år. Utestående offerter uppgår per den 30 april 2010 till ett sammanlagt belopp om knappt 1 mnkr. Därutöver finns utestående anbud i två offentliga upphandlingar – marknadsundersökningar till Livsmedelverket och kundundersökningar till 15 kommuner i samverkan.

Inom statistik och prognos är konkurrensen på det kommunala området relativt begränsad, medan stora aktörer som SCB övergripande är en stark konkurrent. Inom område undersökning är konkurrensen omfattande såväl inom som utom ramavtalen. Vi utvärderar fortlöpande för att vidareutveckla arbetsmetoder, teknikstöd och leverans, och ha en

konkurrenskraftig prissättning. Marknadsaktiviteterna är – förutom utveckling av relationen med befintliga kunder - inriktade på paketering och erbjudande av produkter inom NKI och NMI, resursfördelning, vissa prognoser samt anpassade statistikpaket.

Den nya organisationen vidareutvecklas med insatser för enhetliga arbetssätt och tydligare rutiner för projektledning och planering av bemanning och resurser. Ett utvecklingsprogram för projektledning – har startats liksom översyn av systemstöd, bl a för utveckling av applikationer och för undersökningsverksamheten.

Under 2010 sker övergången till stadens gemensamma IT-lösning. Överföringsprojektet inleddes under mars månad och övergången skall vara genomförd per den 30 september 2010. Projektet kräver förhållandevis omfattande insatser för att säkerställa övergång av verksamhetskritiska databaser, system, applikationer och program, åtgärder som kräver sakkunskap från organisation. Arbetsinsatserna bedöms idag uppgå till motsvarande en heltidstjänst under sex månader. Inventering av åtgärdsprogram och anskaffningsbehov pågår, varför kostnaden idag är svårbedömd.

Efter omförhandling av hyresavtalet kommer bolaget att från och med den 1 juli 2010 minska lokalförhyrningen på Kaplansbacken, med cirka halva ytan, vilket i motsvarande mån påverkar hyreskostnaden. Minskningen är en anpassning till verksamhetens lokalbehov.

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

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