

Bolagens VD-kommentarer till tertial 1 och prognos 1 2011

AB Svenska Bostäder

Analys av det ekonomiska utfallet tertialbokslut 2011-01--04-30

Operativt resultat uppgår till -56 mnkr, jämfört med budget om -100 mnkr och föregående år om -23 mnkr. Resultatet inkl reavinster och andra jämförelsestörande poster uppgår till 148 mnkr. Jämförelsestörande poster uppgår till 204 mnkr och består i allt väsentligt av reavinster vid fastighetsförsäljningar.

Intäkterna uppgår till 849 mnkr vilket är 28 mnkr lägre än budget och 70 mnkr lägre i en jämförelse med föregående år. Avvikelsen beror i allt väsentlig på ett mindre fastighetsbestånd som en effekt av försäljningar. Den generella hyreshöjningen kom först i april och gav en lägre nivå mot budgeterad nivå vilket ger en negativ effekt för perioden. I övrigt mindre avvikelser för intäkter avseende lokaler och bil- och garageplatser.

Vad gäller driftskostnader avviker fastighetsskötsel och reparationer negativt med 6 mnkr mot budget och 12 mnkr positivt i en jämförelse med föregående år. Den något strängare vintern i jämförelse med ett normaliserat år ger en viss negativ effekt. Effekten av den extrema vintern 2010 samt fastighetsförsäljningarna ger en positiv effekt i jämförelse med förra året. Taxebundna avgifter ger ett positivt utfall mot budget med 12 mnkr och mot föregående år med 22 mnkr. Förändringen beror dels på beståndsförändringen men också på att våra energisparåtgärder börjar ge effekt.

Administrationskostnaderna avviker positivt om 19 mnkr mot budget och i en jämförelse med föregående år har kostnaden minskat med 23 mkr. Bl. a lägre kostnader för konsulter.

Underhållskostnader avviker positivt mot budget med 35 mnkr och negativt om 40 mnkr mot föregående år. Årets avvikelse beror på att åtgärderna kommer ha sin tyngdpunkt senare delen av året. Avvikelsen mot föregående år beror på en högre aktivitet under första tertialet 2011 i en jämförelse med föregående år.

Markavgift/Fastighetsavgift avviker negativt mot budget med 3 mnkr och i en jämförelse med utfall föregående år negativt om 2 mnkr. Avvikelse beror på beståndsförändringar samt konverteringar av gällande avtal samt att markförvärvet av Vällingby C sker först fr. o m 1 juli 2011.

Fastighetsavskrivningar ger en positiv avvikelse mot budget med 3 mnkr och en negativ mot föregående år med 4 mnkr. Avvikelsen beror på en kombination av ett mindre bestånd samt nytillkomna objekt.

Finansnettot är 13 mnkr bättre än budget. I allt väsentligt p.g.a. försäljningar men också en effekt av en kombination av en lägre kapitalbas och högre räntenivåer. I en jämförelse med förra året är finans-nettot 27 mnkr bättre.

Investeringsvolymen uppgår till 473 mnkr vilket är 222 mnkr lägre än budget. Investeringsvolymen har en tyngdpunkt som ligger senare på året.

Årsprognosen 2011

Operativt resultat uppgår till -180 mnkr, vilket avviker negativt om 30 mnkr mot budget, föregående år uppgick resultatet till -135 mnkr. Avvikelsen mot budget beror i allt väsentligt på att hyreshöjningen inte blev på en budgeterad nivå och att höjningen blev först fr. o m den 1 april 2011. Vi kommer att om möjligt utan att äventyra andra viktiga målsättningar för företaget styra mot budgeterade -150 mnkr. Resultatet inkl reavinster och andra jämförelsestörande poster uppgår till 24 mnkr. Jämförelsestörande poster uppgår till 204 mnkr och består i allt väsentligt av reavinster vid fastighetsförsäljningar.

Intäkterna uppgår till 2 564 mnkr vilket är 67 mnkr lägre än budget och 104 mnkr lägre i en jämförelse med föregående år. Avvikelsen beror i allt väsentlig på ett mindre fastighetsbestånd, men också som en följd av en lägre nivå på årets förhandlade hyror mot budgeterad nivå samt att hyreshöjningen blev först per den 1 april mot planerat 1 januari. Mindre avvikelser i övrigt för intäkter avseende lokaler och bil- och garageplatser.

Vad gäller driftskostnader avviker fastighetsskötsel och reparationer negativt med 7 mnkr mot budget och positivt om 31 mnkr i en jämförelse med föregående år. Viss positiv effekt ges av fastighetsförsäljningarna. Förra årets extrema vinterförhållande gav betydande kostnadsökningar för snöröjning och halkbekämpning. Taxe-bundna avgifter avviker positivt mot budget med 13 mnkr och 29 mnkr mot föregående år. Avvikelsen beror dels på beståndsförändringar men också på en kombination av klimateffekt samt att vi kan se att förbrukningstalen har en positiv utveckling som är en naturlig följd av de energisparåtgärder som vi gör i beståndet. Per den 1 maj har outsourcing av miljövärdarna genomförts vi har också infört ett centralt kundcenter för felanmälan. Dessa förändringar beräknas ge besparingar på driften däremot kommer vi inte att se full effekt av detta förrän 2012 vi har initialt en övergång att hantera.

Administration avviker positivt mot budget med 14 mnkr och mot föregående år med 26 mnkr.

Underhållskostnader avviker marginellt mot budget och negativt med 30 mnkr mot föregående år. Avvikelsen är en effekt av den extra satsningen inom ramen för ”Stimulans för Stockholm”.

Markavgift/Fastighetsavgifter avviker negativt mot budget med 4 mkr och i en jämförelse med föregående år positivt med 7 mnkr. I allt väsentligt en effekt av beståndsförändringar, men också konverterade avtal samt att markförvärvet av Vällingby C blir först fr. o m 1 juli 2011.

Fastighetsavskrivningarna beräknas bli 6 mnkr högre i en jämförelse med budget och 17 mnkr högre mot föregående år. Beror på en kombination av fastighetsförsäljningar samt tillkommande ombyggnads- och nybyggnadsprojekt.

Finansnettot är 17 mnkr bättre än budget. I allt väsentligt p.g.a. försäljningar men också en kombination av högre räntenivåer samt ett lägre upplåningsbehov. I en jämförelse med förra året är finansnettot +13 mnkr.

Investeringsvolymen uppgår till 1 877 mnkr vilket är 206 mnkr lägre än budget. I allt väsentligt en lägre nivå avseende ombyggnationer och då framför allt förskjutningar i tiden av

projekt på Järva. Utöver redovisad volym kommer vi att förvärva mark avseende Vällingby C planerat till den 1 juli om ca 300 mnkr. Då blir totala investeringsvolymen 2 177 mnkr.

Stimulans för Stockholm

Bolaget är inne i en intensiv period vad det gäller ombyggnad och underhåll av hela fastighetsbeståndet. Behov av stora upprustnings- och ombyggnadsåtgärder har tidigare kartlagts och inom ramen ”stimulans för Stockholm” har dessa åtgärder kunnat tidigareläggas och genomgången av hela fastighetsbeståndet kommer att göras under en mer komprimerad tidsperiod mot vad tidigare planerats. Med dessa extra medel tillsammans med ordinarie budget investerar vi nu ca 2 – 3 mdkr årligen i våra fastigheter.

Svenska Bostäder rustar numera upp stora delar av beståndet varje år och stimulanspaket innebär att flera tusen bostäder berörs av mera generella åtgärder, upprustning av bostadslägenheter, gårdsupprustningar, kulvertbyten och energibesparande- och trygghetsskapande åtgärder. Det innebär också att vi kan genomföra nyproduktion och ombyggnad med mycket långtgående miljöambitioner. Ombyggnader på Järvafältet har så långtgående miljömål att de ingår i statens stora projekt ”Hållbara städer”. Vi har av olika skäl svårt att nå upp till satta nyproduktionsmål, men bolaget arbetar intensivt för att vara framgångsrika med uppdraget.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Beståndsförändringar

Under tertialet har 4 fastigheter avyttrats omfattande 244 bostadslägenheter med en bostadsyta om 18 875 kvm samt 712 kvm lokalyta. Samtliga fastigheter har övertagits av bildade bostadsrättsföreningar och belägna i ytterstaden. Ytterligare avyttringar till bostadsrättsföreningar kommer med största sannolikhet att ske under resterande del av året.

Konjunktur

Svensk ekonomi är i ett nästan euforiskt tillstånd. BNP beräknas stiga med 4,7 procent 2011 efter en rekordhög tillväxt på 5,7 procent förra året. Nästa år bidrar en starkare krona till att tillväxten dämpas till 2,6 procent. Arbetslösheten fortsätter att falla i snabb takt från dagens 8,0 procent till 6,5 procent i slutet av 2012. Vi kan räkna med en mer expansiv finanspolitik med breda skattesänkningar redan nästa år. De ekonomiska utsikterna i övriga Norden är också goda, även om tillväxten blir mer dämpad än i Sverige. De nordiska länderna drar nytta av att ekonomierna är i gott fundamentalt skick när det gäller statsfinanser och utrikeshandel.

Bostadsmarknad

Hyresmarknaden i Stockholm förblir sannolikt stark och efterfrågan fortsatt hög. Stockholmsmodellen för hyressättning kan sannolikt börja tillämpas under kommande år i hyressättningsarbetet. Den nya lagen avseende hyressektorn träder i kraft vid årsskiftet. För närvarande pågår arbetet med att hitta praxis och tillämpning av lagstiftningens utgångspunkter. Det råder för närvarande relativt stor diskrepans vad gäller tolkningen av en rad centrala begrepp i lagstiftningen. Den grundläggande förutsättningen kvarstår trots allt, att hyresmarknaden ska vara jämbördig oavsett ägarkategori. Detta bör vara ett steg i rätt riktning för att skapa en hyresmarknad som står sig bra i konkurrensen med andra upplåtelseformer för bostäder. En långsiktigt fungerande hyressektor är också vitalt för en region som vill vara attraktiv för etablering och utveckling.

Förändrad hyressättning

För att bostadsmarknaden ska fungera krävs ett systematiskt hyressättningsystem som, i högre grad än idag, återspeglar de boendes egna preferenser. Hyresmarknadens parter arbetar därför med att skapa ett nytt hyressättningsystem, den så kallade "Stockholmsmodellen". Arbetet har tagit längre tid i anspråk än beräknat, men bedöms kunna avslutas under 2011. Vid årsskiftet 2010/2011 träder också en ny lagstiftning i kraft. Lagstiftningen syftar till att anpassa svensk hyresmarknad till EU-normer. På detta sätt jämföras såväl hyresförhandlingar som ekonomiska förutsättningar för hela hyresmarknaden oavsett om ägandet är privat eller kommunalt

Våra kunder

Svenska Bostäders grundläggande uppdrag är att erbjuda goda bostäder till Stockholmarna och att på ett affärsmässigt sätt skapa individuella trygga lösningar för långsiktiga kundrelationer. Svenska Bostäder följer bolagets övergripande strategier och mål. Syftet är att fokusera på våra kunders behov och önskemål och att kraftsamla bolaget inför Svenska Bostäders viktigaste målsättning - att på sikt ha Storstockholms nöjdaste kunder. För att göra det möjligt effektiviserar vi nu vår verksamhet så att en allt större andel av bolagets samlade resurser kan kanaliseras till fastighetsskötsel och kundbemötande. Många projekt i denna anda har startat under året. Det gäller allt ifrån ett nytt långsiktigt hållbart system för inre underhåll till en mer effektiv och tillgänglig felanmälan.

Järvalyft och Söderortsvision

På Järvalyftet övergår nu alltmer arbete från planering till handling. Tillsammans med de boende har ett antal upprustningsprogram och konkretiserade tidsplaner tagits fram. Svenska Bostäder och Hyresgästföreningen har träffat överenskommelser om upprustningsnivåer, principer för samråd och hyressättning. Avtalet går längre vad gäller individuellt och kollektivt inflytande än vad som tidigare gällt. Upprustning pågår nu i flera kvarter på både södra och norra Järvalyftet.

Med inspiration från Järvalyftet har ett motsvarande arbete inletts i söderort i samarbete med våra systerföretag inom staden. För vår del har arbetet koncentrerats till Bredäng där nu upprustningsarbetet hunnit långt och många hus och gårdar har fått en välbehövlig upprustning.

Aktiv fastighetsförvaltning

Svenska Bostäder har under de senaste åren sålt ett stort antal fastigheter såväl som förvaltningsfastigheter till andra ägare som till de boende för omvandling till bostadsrätt. Som en följd av försäljningarna har bolagets ekonomiska styrka ökat markant. Bolaget står därför bättre rustat än någonsin tidigare inför det mycket omfattande investeringsprogram som ligger framför oss. Genom realisationsvinster har vi möjlighet att öka ombyggnads- och upprustningstakten väsentligt.

Stadsholmen

Vårt uppdrag avseende förvaltning av Stockholms kulturfastigheter inom ramen för dotterbolaget Stadsholmen är synnerligen viktigt och utmanande. Inom Stadsholmen förvaltas ett månghundraårigt kulturarv där varje byggnad har ett stycke stockholmshistoria att berätta. Samtidigt ska byggnaderna fungera som butiker, kontor och bostäder utifrån dagens krav och förväntningar. De ska också hanteras med samma grundläggande regelverk om såväl affärsmässighet som hyreslagstiftning som för nyproducerade fastigheter. En uppgift som är lika spännande som utmanande.

Familjebostäder

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Årsresultatet beräknas uppgå till 158 miljoner kronor vilket är 158 miljoner kronor bättre än det nollresultat som budgeterats för året. Det positiva resultatet är hänförligt till resultatet av fastighetsförsäljningar.

Resultatet från den löpande fastighetsförvaltningen beräknas till -14 miljoner kronor, där 14 miljoner utgör ett minskat driftnettotillskott som är hänförligt till fastigheter som är sålda till bostadsrättsföreningar.

Analys av det ekonomiska utfallet på koncernnivå

Koncernens omsättning beräknas uppgå till 1.712 miljoner kronor, vilket är 46 miljoner sämre än budget. Av försämringen står bostäder för 41 miljoner kronor och lokaler drygt 1 miljoner kronor. Intäktsminskningen i prognosen jämfört med budget för bostäder är 24 miljoner kronor hänförligt till fastigheter som varit budgeterade på helårsbasis men som avyttrats.

När det gäller lokaler så finns fortfarande en del vakanser samt lokaler med uthyrningsförbud. I prognosen har lokalintäkter sänkts något jämfört med budget.

Förvaltningskostnaderna beräknas till totalt 1.433 miljoner kronor vilket är en minskning i förhållande till budget med 35 miljoner kronor. Med hänsyn tagen till sålda fastigheter innebär det att den löpande förvaltningen i kvarvarande bestånd har minskade kostnader om 46 miljoner kronor jämfört med budget.

Värmekostnaderna har minskat med 5 miljoner kronor jämfört med budget. Vi ser att energiåtgången har minskat i de fastigheter där fasaderna har isolerat och fönster är utbytta.

Det finns kostnadsökningar som är hänförliga till fastighetsskötsel såsom snöröjning och halkbekämpning (5 mnkr) men även markavgifter (3 mnkr). Ökade kostnader för markavgifter hänförs till eftersläpning i debitering av tomträttsavgäld. Det är också en kostnadsökning inom administration (3 mnkr) som avser ökade kostnader för inhyrd personal och inköpta konsulttjänster. Kostnadsökningen har varit nödvändig för att klara av de åtaganden bolaget har kring investeringar och stimulans för Stockholm.

Periodiskt underhåll har i prognosen dragits ned för att möta kostnadsökningar till följd av vintern samt lägre intäkter än budget. Avskrivningarna på anläggningstillgångarna minskar med knappt 17 miljoner kronor vilket är hänförligt till de fastigheter som är sålda samt förskjutningar i nyproduktionen. Prognosen för stimulanspaketet liksom finansnettot är i nivå med budget.

Investeringar

Investeringarna i nyproduktion samt ombyggnad och upprustning av fastigheterna beräknas uppgå till knappt 1 403 miljoner kronor. Det är 640 miljoner mindre än vad som budgeterats för året. Avvikelsen förklaras till stor del av senareläggning av ny- och ombyggnadsprojekt. Orsaker till senareläggning av projekten är hänförligt till överklaganden samt beslut av detaljplan och bygglov har dragit ut på tiden. 500 miljoner kronor av avvikelsen förklaras av nyproduktion inom ramen för Stimulans för Stockholm där bolaget för närvarande saknar projekt.

Stimulans för Stockholm

Försäljningar till bostadsrättsföreningar kommer att fortgå under året vilket leder till att positiva driftnettotillskott undandras. Den stora intäktsminskningen jämfört med budget samt de kostnadsökningar som uppstod i samband med den hårda vintern är svåra att hämta igen. Bolaget kommer som tidigare nämnts att noga följa konsekvenserna och vidta åtgärder för att hämta hem resultatpåverkande poster. Arbetet måste ses utifrån helheten och i samklang med stimulanspaketet, där stimulansåtgärderna har en stor andel som aktiveras (ca 60 %).

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Bostadsmarknaden

Den generella efterfrågan på bostäder är hög i Stockholm och nettoökningen i stadens bostadskö var betydligt större under 2010 än året innan. Kötiden har återigen börjat öka och majoriteten av lägenheterna förmedlades enligt bostadsförmedlingens uppgifter med en kötid på tre till sju år under 2010, att jämföras med två till sex år 2009.

Tillväxten i Stockholm är åter stark och hushållens ekonomiska situation har förbättras. Men priserna på bostadsmarknaden har fortsatt att stiga och den därmed ökande skuldsättningen kan i takt med stigande räntor leda till en ökad efterfrågan på hyreslägenheter.

Familjebostäder är det tredje största bostadsföretaget i Stockholm och har en andel av Stockholms totala bostadsmarknad på ungefär 5 procent. Omsättningen inom Familjebostäders bestånd uppgår under första tertialen till 2,6 procent (exklusive nyproduktion). Prognosen för helåret bedöms till 7,7 procent. Omsättningen ligger därmed vid tertial 1 på ungefär samma nivå som för 2010. Sammantaget är efterfrågan på bostäder fortsatt god i såväl befintligt bostadsbestånd som färdigställd nyproduktion. Risken för vakanser bedöms för innevarande år som mycket liten.

Lokalmarknaden

Antalet intressenter för lediga lokaler minskade i samband med den ekonomiska nedgången och varje uthyrning tog längre tid. Familjebostäder har sedan 2010 sett en ljusning vad gäller uthyrningen, efterfrågan ökar och intressenterna är fler än tidigare. Det är framför allt små kontorslokaler i innerstaden som varit enklare att hyra ut men ljusningen börjar nu märkas också i ytterområden. Efterfrågan på lokaler förväntas fortsätta stärkas i samband med ökad tillväxt och fler nya företag. Uthyrningsgraden för de kommersiella lokalerna har ökat jämfört med samma period föregående år och ligger nu på 92,6 procent (91,0). Den marknadsrelaterade ekonomiska vakansgraden ligger för närvarande på 5,3 procent. Målet för 2011 är en marknadsrelaterad ekonomisk vakansgrad som inte överstiger 6 procent.

Fastighetsbestånd och organisation

Per den sista april har 101 lägenheter tillträtts av bostadsrättsföreningar. Inga organisatoriska förändringar har genomförts sedan budgetläggningen. Per den sista april var 270 tillsvidareanställda, vilket är 2 färre än för ett år sedan.

Sammanfattning av genomförande av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Nyproduktion

Kommunfullmäktiges mål för Familjebostäder är en nyproduktion om 2000 påbörjade lägenheter för 2011-2014. Målet för 2011 är 500 påbörjade lägenheter. Under tertial 1 påbörjades 196 lägenheter, Källandsö i Farsta och Gotska Sandön i Hjorthagen. Prognosen för 2011 pekar just nu på igångsättning av 276 lägenheter och 637 kommer under året att bli inflyttningsklara.

De markanvisningar som är aktuella för bolaget säkerställer drygt hälften av planerad produktionen fram till 2015 och nya anvisningar är en förutsättning för att bostadsbyggandet ska kunna fortgå. Planerade byggstarter försenas på grund av överklagade detaljplaner och administrativa processer inom staden. Projektfastigheter måste förvärvas ifall målen ska kunna uppnås.

Ombildningar

Familjebostäder har i uppgift att bereda möjligheter för de boende att köpa sina fastigheter och ombilda sina lägenheter till bostadsrätter. Under årets första fyra månader inkom 14 intresseanmälningar, motsvarande 847 lägenheter för ombildning till bostadsrätt. Under de senaste månaderna har en ökning i nya ansökningar kunnat noteras.

Sammanlagt 101 lägenheter har hittills ombildats under 2011. Av dessa ligger 83 stycken i ytterstaden. Familjebostäder gör bedömningen att drygt 900 lägenheter kommer att ombildas under året. Prognosen bygger på antagandet att de som hittills skrivit köpeavtal samt att de som får erbjudanden om köp under maj månad kommer att tillträda under året.

Övrigt

Familjebostäder har i samband med tertial 1 justerat målet om dubbfria däck till 100%. För övrigt förväntas vid tertial 1 inga väsentliga avvikelser av mål och ägaruppdrag för helåret.

Stockholms hem

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster och engångsposter uppgick till -25 (-40) mnkr. Realisationsvinsterna uppgick till 42 (338) mnkr och resultatet efter finansnetto uppgick således till 17 (298) mnkr.

Omsättningen uppgick till 602 (616) mnkr. Minskningen berodde huvudsakligen på de försäljningar som genomförts under 2010.

Kostnaderna uppgick till 497 (532) mnkr. Uppvärmningskostnaderna uppgick till 134 (155) mnkr, det vill säga 21 mnkr lägre än föregående år. Som en följd av den snörika vintern var kostnaderna för snöröjning fortsatt höga 32 (34) mnkr. Underhållskostnaderna uppgick till 126 (133) mnkr vilket var i nivå med föregående år.

Personalkostnaderna uppgick till 73 (64) mnkr en ökning med 9 mnkr jämfört med föregående år. Huvudorsaken till ökningen var en för låg pensionsreservering föregående år.

Det finansiella nettot uppgick till -39 (-38) mnkr vilket var i nivå med budget. Bolagets snittränta ökade från 3,1 procent per 100430 till 3,3 procent per 110430.

85 (399) lägenheter försåldes under perioden för ombildning till bostadsrätt, enligt ägarens direktiv. Försäljningarna gav en realisationsvinst om 42 (338) mnkr.

Den totala investeringsvolymen uppgick till 396 (421) mnkr, fördelat på nyproduktion 179 (203) mnkr, ombyggnader 176 (131) mnkr, smalhusupprustning 12 (20) mnkr, förvärv av fastigheter för 23 (14) mnkr samt inventarier 6 (53) mnkr.

Årsprognos

Helårsprognosen för 2011 uppgick per april månad till 0 mnkr (exklusive realisationsvinster). Det av kommunfullmäktige fastställda resultatkravet uppgick på årsbasis till 0 mnkr exklusive realisationsvinster. Som en följd av de höga kostnaderna för snöröjning och takskottning kommer bolagets underhållsplan att ses över.

För 2011 framförhandlades en hyreshöjning motsvarande i genomsnitt 2,39 procent. Hyreshöjningen genomfördes från och med den 1 april. Utfallet av hyresförhandlingarna var sämre än budgeterat varför även detta påverkar översynen av underhållsplanen.

Kostnader för administration bedöms i nivå med budget. Personalkostnaderna bedöms följa budget och antalet anställda vara i nivå med föregående år.

Finansiella kostnader bedöms följa budgeterade siffror. På årsbasis bedöms investeringsbudgeten vara i nivå med budget, 1 621 mnkr.

Som en följd av höga kostnader för snöröjning, och det lägre än budgeterade utfallet för hyresförhandlingarna, kommer en översyn av underhållsplanen att göras för att säkerställa att det uppsatta resultatkravet om 0 mnkr uppnås.

Stimulans för Stockholm

Stimulans för Stockholm har för Stockholmsshems del inneburit en satsning på ökad nyproduktion. Ett av de största projekten är för närvarande drygt 100 lägenheter i kvarteret Lustgården på Kungsholmen.

Därutöver möjliggör Stimulans för Stockholm en kraftig utökning av underhåll och investeringar i det befintliga beståndet enligt bolagets särskilda underhållsplan 400M. Under första tertialet har endast en mindre del av planen genomförts, men bolagets prognos följer i stort budget för helåret 2011.

Upprustning och standardhöjande åtgärder har under perioden utgjorts av tidigare lagda stambyten och badrumsrenoveringar i Rågsved. Den största delen av 400M-planen är energieffektiviserande åtgärder och där har bland annat fönsterbyten och kulvertbyten genomförts i exempelvis Solberga och Hässelby. Trygghetsskapande åtgärder är än så länge en mindre del av satsningen till följd av fortsatta svårigheter att nå en överenskommelse med Hyresgästföreningen. Hittills i år har bolaget dock ökat tryggheten i bostadsområdena genom till exempel belysningsåtgärder i Hässelby samt port- och låsbyte i två fastigheter i Vasastaden.

Sammanfattning av marknadsläget och verksamhetsförändringar

Marknaden för hyresbostäder i Stockholms stad fortsätter att vara mycket god. Kötiderna för att få ett förstahandskontrakt ligger kvar på en hög nivå och det pågår ett stort antal nyproduktionsprojekt både inom allmännyttan och med privata byggherrar.

Stockholmshem har en stark position med attraktivt bestånd av bostäder, vilket bland annat har blivit tydligt i samband med sammanslagningen av de kommunala bolagens interna köer.

Många hyresgäster från de övriga två bolagen har sökt sig till Stockholmshems lägenheter. Det bidrar i sin tur till att omflyttningen i Stockholmshems bestånd blir lägre, eftersom det då uppstår färre vakanser inom bolaget.

Hyresmarknaden präglas i övrigt av osäkerhet kring tillämpningen av den nya lagen för allmännyttan som började gälla den 1 januari 2011. Lagen gav delvis nya förutsättningar för förhandlingarna med Hyresgästföreningen om årets hyresnivå eftersom självkostnadsprincipen inte ska användas. Förhandlingarna blev också ovanligt utdragna och resulterade i en hyreshöjning med i genomsnitt 2,39 %. Det är problematiskt för bolaget när nivån på årets hyresintäkter inte blev klar förrän i mars månad.

Endast smärre verksamhetsförändringar och justeringar av bolagets arbetsprocesser har varit aktuella under första tertialet. Bland annat har bolagets process för förvaltning och uthyrning av kommersiella lokaler tydliggjorts, miljöledningssystemet setts över och arbetet med att införa Volvo IT inlett. Därutöver har bolagsledningen inlett ett utvecklingsarbete kring lagens krav på affärsmässighet och tydligare definitioner av det allmännyttiga uppdraget.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Stockholmshem bidrar till genomförandet av fullmäktiges mål och ägardirektiv på flera sätt. Ett av de främsta bidragen har precis som tidigare varit att hålla en mycket hög servicenivå och god kvalitet på förvaltningen av bostäder och lokaler.

Bolaget har en viktig roll i genomförandet av kommunfullmäktiges mål om en hög takt i bostadsbyggandet. Flera stora projekt är aktuella för byggstart under 2011, även om flertalet ännu inte har påbörjats. Som mest skulle över 800 lägenheter kunna påbörjas 2011 men mycket talar för att åtminstone något projekt försenas till följd av överklaganden inom planprocessen. För att säkra en långsiktigt hög takt i bostadsbyggandet har Stockholmshem under perioden bland annat förvärvat ett par utvecklingsfastigheter i Årsta.

Stockholmshems utvecklingsarbete i ytterstaden har fortsatt, bland annat inom ramen för Järvalyftet och Söderortsvisionen. Särskilda insatser och en förstärkt förvaltning med en större lokal närvaro pågår i sex stadsdelar. Vidare har arbetet med boendedialoger varit intensivt under tertialet både i form av återkoppling av genomförda åtgärder i stadsdelarna och av planering för nya dialoger.

Bolagets omfattande satsning på att förbättra energieffektivitet och minska klimatpåverkan är ett viktigt bidrag till stadens mål om en hållbar livsmiljö. De genomförda och planerade åtgärderna inom det befintliga beståndet ger stora möjligheter till en minskad förbrukning och lägre uppvärmningskostnader. Stockholmshem deltar också i det stadsövergripande arbetet med att ta fram ett nytt miljöprogram för Stockholms stad.

Ombildningarna till bostadsrätter har varit få under tertial 1. Det återstår att se hur många hyresgäster som anmäler sitt intresse för ombildning i de stadsdelar där detta är möjligt.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster uppgår till -46 mkr. Resultatet för motsvarande period 2010 var -43 mkr.

Årsprognosen

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster beräknas uppgå till -140 mkr. Detta är i överensstämmelse med det fastställda resultatkravet om -140 mkr. Resultatet för 2010 var -278 mkr.

Resultatet inklusive realisationsvinster beräknas uppgå till -140 mkr.

Kostnaderna för 2011 beräknas uppgå till 730 mkr (887), varav 255 (340) mkr i planerat underhåll. De totala kostnaderna är 8 mkr lägre än budget men underhållet är minskat med 25 mkr, vilket bland annat innebär att vissa projekt utgår eller senareläggs. En effekt av detta är också att idag tomställda lägenheter inte kan byggas om för att hyras ut utan kommer att var tomställda året ut vilket ytterligare minskar hyresintäkterna. Budgeten för 2011 innehåller inga ytterligare ombyggnader av servicehus till trygghetsboende, än de som beslutats under 2010 och genomförs under 2011. För ombyggnaden av f.d. Långbroberg servicehus har bolaget hemställt till moderbolaget om en utökad budgetram. För ombyggnad av Tunets- och Hammarbyhöjdens- f.d. servicehus blir förfarandet detsamma, genomförandebeslut föreläggs styrelsen i juni för beslut.

De totala kostnaderna för fastighetsdriften är högre än budget. Kostnaderna för snöskottning och högre fjärrvärmekostnader är orsaker till detta. I samband med övergången till den nya driftentreprenören för fastighetsskötsel har vissa omställningskostnader förekommit. Den tidigare driftentreprenören Bravida har för årets två första månader (deras sista) fakturerat betydligt mer än förväntat. Micasa Fastigheter och Bravida tvistar om ett stort antal fakturor.

Kostnaden för administration och personalkostnader är över budget. Orsaken är att bolaget har haft vissa kostnader av engångskaraktär i samband med upphandling av kundtjänst, flera rekryteringar och inhyrda konsulter, bland annat för att klara nyutveckling i fastighetssystemet Fasad. Antalet anställda är 81 varav flera har projektanställning eller allmän visstidsanställning.

Omsättningen beräknas uppgå till 926 mkr (926), vilket något över budget.

Investeringarna i ombyggnader beräknas uppgå till 500 mkr (588), vilket är enligt budget.

De totala finansiella kostnaderna beräknas till 202 mkr (207 mkr) vilket är 12 mkr högre än budget. De finansiella intäkterna beräknas uppgå till 0 mkr.

Stimulans för Stockholm

Det extra budgetutrymme om 70 mkr innebär att arbetet med att åtgärda det eftersatta underhållet kan fortsätta i större skala samt att energisparprojektet kan avslutas under 2011. De åtgärder som främst kommer att göras är tak, fasader och ytskikt invändigt. Inom energisparprojektet kommer främst ventilation och belysning att åtgärdas.

Energisparåtgärderna har en direkt påverkan på driftkostnaderna men även underhållsåtgärderna kommer att leda till en minskning av reparationskostnaderna.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Den demografiska förändringen har att göra med ökad livslängd och lägre födelsetal. Allt fler bor kvar hemma vilket kommer att ställa krav på ökad tillgänglighet och anpassning i det ordinarie boendet. Antalet över 80 år i Stockholm minskar fram t o m 2020 för att därefter öka.

Denna minskning ställer krav på att bolaget och staden kan ta tillvara de fastigheter som idag används för äldreboende för annan verksamhet eller avyttras för att senare bygga nya äldreboenden. I dagsläget finns ett överskott av Vård och Omsorgs boendeplatser, vilket inneburit att intresset från privata vårdgivare har minskat. Detta innebär att bolaget måste se över användningen av fastigheterna och även erbjuda lokalerna till annan verksamhet än omsorgsboende.

Micasa Fastigheter har även ett antal fastigheter där Arbetsmiljöverket har haft anmärkningar på arbetsmiljön i främst badrummen, eftersom de anses vara för små. Skall bolaget åtgärda dessa brister – enligt arbetsmiljöverkets regler - kommer detta på sikt innebära mycket stora kostnader för bolaget eftersom en stor del av bolagets övriga bestånd har badrum som inte uppfyller arbetsmiljöverkets normer.

I samband med att stadsdelarna lämnar servicehusen ökar bolagets ej uthyrningsbara yta vilket i snitt medför ett intäktsbortfall på ca 4 mkr per fastighet och år. Intäktsbortfallet pga. ökningen av ej uthyrningsbar lokalyta beräknas under 2011 till ca 18 mkr, därutöver tillkommer intäktsbortfall för tomställda lägenheter inför eventuell ombildning eller ombyggnad, samt ökade driftkostnader pga. städning och Micasavårdar etc.

Fastigheternas värde påverkas av intäktsbortfallet och ett nedskrivningsbehov kan uppstå. Utrymmet för investeringar i dessa fastigheter blir ytterst begränsat. Även om inte nedskrivningsbehov uppstår så minskar utrymmet för investeringar eftersom marknadsvärdet minskar pga. hyresbortfallet.

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 boendialternativ. 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 -140 mkr jämfört med budget och stadens resultatkrav på -140 mkr.

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut 1 2011

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster/förluster uppgår till - 13 mnkr, vilket är en förbättring jämfört med budget med 52 mnkr, samt en ökning med 40 mnkr jämfört med tertial 1-utfallet 2010.

Resultatet inklusive realisationsvinster uppgår till - 13 mnkr, vilket är en ökning med 52 mnkr jämfört med budget, samt en ökning med 34 mnkr jämfört med tertial 1-utfallet 2010.

Intäkterna uppgår till 535 mnkr, vilket är en minskning med 6 mnkr jämfört med budget, och en minskning med 36 mnkr jämfört med T1 2010. Avvikelsena mot föregående år består av lägre hyresintäkter på 24 mnkr beroende på nedamorteringar enligt ramavtalet samt 13 mnkr lägre övriga intäkter p.g.a. färre beställningar av verksamhetsanpassningar än förväntat.

Övriga externa kostnader uppgår till 290 mnkr vilket är 59 mnkr lägre än budget och en minskning med 94 mnkr jämfört med T1 2010.

Driftskostnaderna om 164 mnkr underskrider budget med 5 mnkr och T1 2010 med 42 mnkr. Avvikelsena mot föregående år beror främst på att kostnaderna för snöröjning och taksnittning varit lägre under första tertialet 2011 jämfört med motsvarande period 2010.

Ombyggnads- och underhållskostnader uppgår till 83 mnkr, vilket är en minskning med 52 mnkr jämfört med budget, och en minskning med 54 mnkr jämfört med T1 2010.

Minskningen mot T1 2010 beror på återhållsamhet med beställningar från stadsdels och utbildningsnämnderna.

Externa administrationskostnader och personalkostnader om tillsammans 52 mnkr är 6 mnkr lägre än budget och 2 mnkr högre utfall T1 2010. Avvikelsen beror på lägre datakostnader än budgeterat.

Avskrivningar uppgår till 141 mnkr, vilket är 3 mnkr lägre än budget och 9 mnkr högre än T1 2010. Avvikelse mot budget beror på stoppade och förskjutna projekt.

Rörelseresultatet uppgår till 67 mnkr vilket är 60 mnkr mer än budget och 46 mnkr högre än T1 2010.

Finansnettot uppgår till - 80 mnkr, vilket är 8 mnkr sämre än budget och 6 mnkr sämre än T1 2010. Avvikelsena beror på högre räntor än förväntat.

Investeringarna uppgår till 93 mnkr, vilket är en minskning med 145 mnkr jämfört med budget, och en minskning med 26 mnkr jämfört med T1 2010. Avvikelsena beror främst på stoppade/förskjutna projekt.

Årsprognosen 1, 2011

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster/förluster beräknas till - 140 mnkr, vilket är i 60 mnkr lägre än budget, samt en minskning med 42 mnkr jämfört med utfallet 2010. Avvikelsen mot budget beror på att SISAB erhåller ett ökat utrymme om 60 mnkr för att göra extra satsningar inom Stimulans för Stockholm.

Resultatet inklusive realisationsvinster beräknas till - 140 mnkr, vilket är en minskning med 60 mnkr jämfört med budget, samt en minskning med 53 mnkr jämfört med utfallet 2010.

Intäkterna beräknas uppgå till 1 669 mnkr, vilket är en ökning med 45 mnkr jämfört med budget, och en minskning med 87 mnkr jämfört med 2010. Avvikelserna mot föregående år består av lägre hyresintäkter mnkr beroende på nedamorteringar enligt ramavtalet. Avvikelserna mot budget beror på ökad uthyrning av bl.a. Hässelby gymnasium samt en ökning i förväntade övriga intäkter.

Övriga externa kostnader beräknas uppgå till 1 017 mnkr vilket är 85 mnkr högre än budget och en minskning med 67 mnkr jämfört med 2010.

Driftskostnaderna om 392 mnkr beräknas överskrida budget med 10 mnkr och underskrida 2010 års utfall med 53 mnkr. Avvikelserna mot budget beror på främst på kostnader för snöröjning och taksfattning. Ombyggnads- och underhållskostnader beräknas uppgå till 492 mnkr, vilket är en ökning med 78 mnkr jämfört med budget, och en minskning med 15 mnkr jämfört med 2010. Ökningen mot budget beror på det ökade utrymmet för satsningar inom Stimulans för Stockholm. Externa administrationskostnader och personalkostnader beräknas uppgå till 169 mnkr vilket är 5 mnkr lägre än budget men 7 mnkr högre än 2010 års utfall. Avvikelserna beror främst på ökade kostnader för IT.

Antalet anställda beräknas till 165.

Avskrivningar beräknas uppgå till 431 mnkr, vilket är 2 mnkr lägre än budget och 24 mnkr högre än 2010. Avvikelse mot föregående år beror på färdigställda projekt.

Rörelseresultatet beräknas till 100 mnkr vilket är 37 mnkr lägre än budget och 58 mnkr lägre än 2010.

Finansnettot beräknas uppgå till - 240 mnkr, vilket är 23 mnkr sämre än budget och 16 mnkr bättre än 2010 år utfall. Avvikelserna mot budget beror på högre låneräntor.

Investeringarna uppgår till 507 mnkr, vilket är en minskning med 213 mnkr jämfört med budget, och en ökning med 48 mnkr jämfört med 2010. Avvikelserna beror främst på uteblivna beställningar vilket leder till stoppade/förskjutna projekt.

Stimulans för Stockholm

Av de 80 mnkr som avsatts i budgeten för Stimulans Stockholm har hittills använts 6 mnkr till energieffektiviserande åtgärder och 5 mnkr till förbättring av inomhusmiljön. Budget för helåret är 26 mnkr för energieffektiviseringar och 54 mnkr för förbättring av inomhusmiljön. I prognosen är det avsatt 140 mnkr varav 39 mnkr för energieffektiviseringar och 101 mnkr till förbättring av inomhusmiljön.

Energieffektiviseringsåtgärder 39 mnkr

På ett antal skolor bl.a. S:t Eriks gymnasium, Vasa Reals gymnasium och Norra Reals gymnasium och två förskolor byter vi ut gamla fönster till nya 3-glasfönster med energiglas. I samband med fönsterunderhåll bl.a. på Fryshuset demonteras det inre fönsterglas och ersätts med energiglas. Byte av belysning till nya effektiva och energisnåla armaturer utförs på sju fastigheter bl.a. Stehagsskolan och Oxhagsskolan. Utbyte av gamla elradiatorer till nya energisnåla elradiatorer sker på Bullerholmsgränd 13-15. På Kristinebergs gymnasium och Skärholmens gymnasium byggs ventilationen om för energioptimering. Gamla frånluftsfläktar tas bort och ersätts av till- och frånluftsaggregat med värmeåtervinning. Undercentralen på Maria skolan byts ut. Den är idag 30 år och lever på övertid. Den nya undercentralen har högre verkningsgrad och effektivare pumpar varvid energivinsten uppskattas till ca 3000 kWh/år. På Sköndalsskolan installeras en bergvärmepump med tillhörande energilagrar.

Inomhusmiljöåtgärder 79 mkr

För att nå godkänd OVK utförs ventilationsåtgärder på ett antal fastigheter bl.a.; Mäster Mikaels gata 3, Ljusnevägen 1A, Västbergaskolan, Johan Skytte skola, Brotorpsskolan samt Blackebergsskolan. På Vällingbyskolan installeras ny ventilation med värmeåtervinning.

Vissa förskolor är byggda med en grundkonstruktion ”platta på mark” som är uppbyggd av betongplatta, sandfyllning, isolering samt plastfolie. Problemet med konstruktionen är att fukt tenderar att läcka upp genom golvkonstruktionen och skapa inomhusmiljöproblem. På 7 förskolor bl.a. på Solhems Hagväg 55 Skattegårdsvägen 75 och Nyängsvägen 21 åtgärdas detta genom att sandfyllningen på betongplattan avlägsnas, betongplattan görs ren samt att ett undertrycksventilerat golv byggs upp.

På nio skolor utförs andra åtgärder för förhindrande av fuktskador bl.a. upptagning av golv, rivning av mellanväggar och torkning, nytt bjälklag med nytt ytskikt, nytt betongbjälklag i ett kök, ventilerade golv, dränering av grund, ombyggnad av takkonstruktion, ombyggnad p.g.a. felkonstruktion för hantering av dagvatten.

Lagstiftningen ställer krav på ljudnivåer i SISABs lokaler. Det har visat sig att det inte är ett försumbart problem och vi har ljudnivåer från bl.a. ventilationsinstallationerna som kan innebära olägenhet för människors hälsa. En utredning kommer att göras för att klargöra de vanligaste orsakerna till för höga ljudnivåer och vi kommer att åtgärda dessa ljudnivåer där det är nödvändigt för att uppnå en god inomhusmiljö.

Upprustning WC i skolor, 22 mnkr

Toaletter är en viktig funktion för verksamheten och eleverna. För extra tillskjutna stimulansmedel kommer vi att kunna renovera wc-grupper på en tredjedel av våra skolor, totalt 60 skolor - cirka 300 toaletter.

Slutsats / Analys

Enligt justerad budget för Stimulans Stockholm med utökning på 60 mnkr prognostiseras ett resultat på – 140 mnkr för helåret. Sammanfattningsvis präglas fastighetsförvaltningen av ett intensivt arbete med att planera och beställa underhållsarbete dels eget och dels inom ramen för Stimulans Stockholm.

I dagsläget uteblir beställningarna från stadsdels- och utbildningsnämnderna vilket resulterar i vikande intäkter och en underhållssituation som är ohållbar på längre sikt. Ramavtal för skollokaler bygger på att SISABs uppdragsgivare skall beställa fastighetsinvesteringar

löpande av bolaget vartefter hyran amorteras ner. Årets totala ekonomiska situation räddas således av Stimulans för Stockholm. I det fall dessa pengar uteblir finns stor risk för försämrad fastighetsstandard och uteblivna underhållsinsatser.

Bolagets investeringar väntas totalt sett bli mycket lägre än vad som budgeterats. Ett antal projekt väntar på beslut hos kund och försenas därmed.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Ur SISABs synvinkel har marknadsläget försämrats något med färre anbudsgivare och något högre 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 Parkering

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Utfallet första tertialet uppgår till 1,2 mnkr och resultatet föregående år utgjorde 4,6 mnkr. Första tertialet har belastats med stora kostnader för snöröjning och energikostnader i högre grad än under 2010. Utfallet för stimulansåtgärder har belastat resultatet med 3,1 mnkr.

Årsprognosen

Resultatet efter finansnetto beräknas till 10 mnkr vilket avviker från budget med 5 mnkr. Det ursprungliga avkastningskravet är 35 mnkr men detta resultat har justerats ned med 20 mnkr avseende ”Stimulans för Stockholm”.

Avvikelsen i prognosen hänför sig till flera extraordinära kostnader, pensionskostnader vilka inte var budgeterade, kostnader för åtgärder under året, vilka har till syfte att minska framtida kostnader. Dessa gäller bland annat byte av kontorslokaler med en beräknad besparingseffekt av två mnkr, andra omstruktureringsåtgärder som har långsiktig effekt bl.a. på personalkostnaderna.

Prognosen utgår dock från att de medgivna kostnader enligt ”Stimulans för Stockholm” skall genomföras enligt budgeterad omfattning. Målsättningen att behålla och utveckla attraktiva och trygga parkeringsanläggningar med en hög miljöprofil ligger fast.

Intäkter

Omsättningen för helåret beräknas till 450 mnkr vilket är 4 mnkr över budgeterad nivå. Omsättningen under 2010 uppgick till 434,8 mnkr. De ökade intäkterna jämfört med budget fördelar sig både på ökning från förhyrda platser och besöksparkeringar och baseras bl.a. på de nya uppdrag som tillkommit efter budgettillfället.

Kostnader

Kostnaderna beräknas för året till 421,6 mnkr inkl ”Stimulans för Stockholm”, vilket överstiger budget med 8,9 mnkr. Kostnaderna under föregående år uppgick till 404,6 mnkr.

Kostnadsökningen hänförs främst till ovan nämnda extraordinära kostnader men även ökade avskrivningskostnader vilket följer av den omfattande investeringstakten. Ett flertal nya förvaltningsuppdrag har även tillkommit efter budgettillfället där i huvudsak avtalen regleras med s.k. omsättningsbaserad hyra. I takt med att intäkterna från dessa förvaltningsuppdrag uppkommer ökas även kostnadsvolymen.

Personalkostnader överstiger budget med 1,7 mnkr av ovan nämnda skäl.

Investeringar

Investeringarna för helåret beräknas till 73,1 mnkr mot budgeterad nivå på 44,6 mnkr. Skälet till avvikelsen är bl.a. att ett förvärv inom bolagskoncernen av P-Hus David Bagare har tillkommit med 17,3 mnkr samt att slutligt övertagande av P-Hus Vartofta skall genomföras. Den investeringen uppgår till 15,7 mnkr.

Under 2011 har en idéprojektkatalog tagits fram i samarbete mellan bolaget, exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret. Dessa omfattar ett 25-tal nya projektidéer. Idéprogrammet har antagits av KF. Beräknad investeringsvolym om samtliga projekt realiserar uppgår till över 2000 mnkr.

Finansiella intäkter och kostnader

Årets räntekostnad beräknas till 18,4 mnkr vilket följer budget.

Slutsatser

Intäkterna överstiger budget men ökade kostnader av extraordinär art påverkar resultatet negativt. Samarbetet med bostadsbolagen har utvecklats väl och ett stort antal nya parkeringsanläggningar har tillförts eller kommer att tillföras under året. 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. Vissa omförhandlingar har dock medfört viss rabattering och vissa anläggningar med dålig bärkraft kommer att avvecklas under året och därmed ligger hyreskostnadsvolymen i stort sett på budgeterad nivå trots tillkomna nya avtal.

Bolaget 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

Åtgärder för underhåll enligt ”Stimulans för Stockholm” beräknas kunna uppgå till budgeterad nivå, eller 20 mnkr. Sysselsättningseffekten av föreslagna insatser beräknas till ca 18 årsarbetare. Samtliga avser externt anlidade resurser.

Av de olika åtgärderna fördelar sig 5 mnkr på trygghetsskapande åtgärder, 5 mnkr på energieffektivisering, 8 mnkr på upprustning och 2 mnkr på övriga åtgärder.

Första tertialet 2011 har till stor del ägnats åt upphandlingar och planering av årets upprustningsåtgärder. Totalt har bolaget nyttjat 3,1 mkr under perioden. Årsprognosen visar för närvarande på ett utfall 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 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 tillkommit och tillkommer under året.

Ett av bolagets viktigaste uppdrag är att minska söktrafiken på gatorna i innerstaden genom att erbjuda parkeringsmöjligheter i underjordiska garage.

Med hänsyn till produktionskostnader och avkastningskrav för nya garageanläggningar kan bolaget för närvarande inte konkurrera med priset i förhållande till gatumarksparkeringen. Bolagets konkurrensfördelar är framförallt rena, ljusa och trygga anläggningar som gör det bekvämt att parkera.

Bolaget genomför nu en rad åtgärder för att även i framtiden kunna skapa mervärden till staden i form av nya parkeringsplatser, stadsmiljöförbättringar, stimulans av miljöbilar och ekonomisk utdelning.

Följande åtgärder kommer att påbörjas eller genomföras under året:

Kontorets lokaler i Söderhallarna är uppsagda i syfte att halvera lokalkostnaden.

Under september kommer migreringen till Volvo IT vara klar. Därefter kommer en översyn av bolagets ekonomisystem ske i syfte att förbättra beslutsunderlagen, minska sårbarheten och sänka kostnaden.

På grund av pensioneringar kommer ledningsgruppen till hälften vara helt ny i början av 2012 jämfört med årsskiftet 2010/11.

En successiv genomgång sker av bolagets anläggningar för att säkerställa en god lönsamhet.

En organisationsmodell som tydliggör kostnadsansvaret för de olika anläggningarna kommer att prövas under året.

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.

Bolaget prövar nu projekten i den av kommunfullmäktige antagna idékatalogen. Under tertialet har bolaget tecknat 11 parkeringsavtal med andra bolag inom staden. Fortsatt installation av laddstolpar medför att antalet nu är uppe i sammanlagt 54 st. Bolaget arbetar dessutom med att ta fram riktlinjer för hur ägardirektivet med incitament till supermiljöbil-premiebilar ska genomföras.

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Koncernens resultat före förvärvselimineringar uppgår till -18,3 mnkr, vara hela beloppet avser moderbolaget SGA Fastigheter AB. Resultatet är 2,8 mnkr bättre än motsvarande period i fjol, då moderbolaget redovisade en förlust om 20,9 mnkr och dotterbolaget Stockholmsarenan AB en förlust om 0,2 mnkr. Intäkterna i moderbolaget har ökat i perioden med 1,2 mnkr, främst avseende hyresintäkter. I dotterbolaget har intäkterna minskat med 1,0 mnkr då endast en hyresgäst återstår i bolaget efter rivning av befintliga lokaler för projekt Stockholmsarenan. Kostnaderna för drift och underhåll har minskat med 4,1 mnkr jämfört med förra året, men då låg underhållsarbeten tidigare än i år varför jämförelse mellan åren är svår. Personalkostnaderna har ökat med 0,5 mnkr p g a nyanställningar. Koncernen har 15 anställda idag jämfört med 13 anställda motsvarande period 2010. Avskrivningarna har ökat med ca 1,8 mnkr mellan perioderna, bl a beroende på SkyView.

Investeringarna uppgår till 294,9 mnkr varav 294,5 mnkr avser projekt Stockholmsarenan.

Årsprognosen

Prognos 1 ligger i linje med de budgetramar som fastställts av kommunfullmäktige och den budget koncernen upprättat för 2011. Resultatet för koncernen beräknas uppgå till -81,0 mnkr varav dotterbolagets andel är ett nollresultat. Resultat före förvärvselimineringar uppgick i bokslutet för 2010 till -63,1 mnkr, att jämföra med budgeterat resultat om -64,0 mnkr. Den utökade budgetramen mellan 2010 och 2011 beror på växling från investeringar till underhåll, där löpande investeringar minskat med 15,0 mnkr samtidigt som planerat underhåll ökat med motsvarande belopp. År 2011 har vi i de befintliga anläggningarna fokus på underhåll. Antalet anställda beräknas på helårsbasis vara oförändrat under året.

Intäkterna beräknas bli 1,3 mnkr högre än i budget beroende på högre hyresintäkter än budgeterat, varav 0,6 mnkr avser dotterbolaget. Jämfört med 2010 minskar intäkterna med 6,7 mnkr, varav ca hälften avser dotterbolaget hyresverksamhet som nu till största delen upphört. En stor del av intäkterna avser också arbeten som utförs åt vår hyresgäst och de beräknas minska under året jämfört med 2010.

På kostnadssidan minskar, i analogi med att intäkterna för arbeten gentemot vår hyresgäst minskar, även kostnaderna som belastar denna vidarefakturerings i jämförelse med 2010. Jämfört med budget och utfall 2010 minskar driftskostnaderna, bl a beroende av att hyresverksamheten hos dotterbolaget minskat. På helårsbasis beräknas personalkostnaderna öka med 2,6 mnkr jämfört med utfallet 2010 beroende på personalökning avseende projekt Stockholmsarenan. Jämfört med budget bedöms dock personalkostnaderna minska med 0,2 mnkr.

Budgeterade avskrivningar i moderbolaget uppgår till 24,4 mnkr men har i Prognos 1 reviderats ned till 23,1 beroende på att investeringarna i moderbolaget senarelagts. Jämfört med 2010 bedöms avskrivningarna öka med 2,8 mnkr. I dotterbolaget sker inga avskrivningar.

Räntekostnaderna beräknas i Prognos 1 uppgå till 11,1 mnkr att jämföra med 9,8 mnkr i budget och 13,9 mnkr år 2010. Skillnaden mot budget är den högre räntebana som prognostiserats från finansenhetsen i

Stockholms Stad. Skillnaden mot utfall 2010 beror främst på att del av räntekostnaderna i dotterbolaget då togs över resultaträkningen för att matcha investeringar hänförliga till bolagets hyresintäkter. I Prognos 1 för året har vi kunnat parera de ökade räntekostnaderna om 1,3 mnkr med motsvarande minskade avskrivningar.

Totalt beräknas investeringsvolymen år 2011 till ca 1 060 mnkr, varav ca 1 050 mnkr, avser Stockholmsarenan. Projekt Stockholmsarenan har stort fokus inom koncernen och invigning planeras till 19 februari 2013. Vår projektledning konstaterar att det är en tuff utmaning att färdigställa arenan inom utlovad tid, då projektet i nuläget ligger något efter tidplan. Vår totalentreprenör, Peab Sverige AB, har dock på högsta ledningsnivå försäkrat oss om att överlämnandet kommer att ske senast den 1 februari 2013.

Två delprojekt har startat under perioden inom projekt Stockholmsarenan, Projekt Hyresgäst-anpassning och Projekt Försäljning byggrätter/uthyrning lokaler. De publika utrymmena i arenan ska anpassas utifrån specifika evenemangskrav och de byggrätter som ska delfinansiera projektet ska säljas. Stockholmsarenans hyresgäst, AB Stockholm Globe Arenas, hade i hyresavtalet en option på att hyra plan 2 under arenan, men har valt att avstå. Projektledningen går därför vidare med andra intressenter vad gäller uthyrning av dessa lokaler. Kalkyler och koncept är under framtaganden för beslut.

Tillsammans med AB Stockholm Globe Arenas har SGA Fastigheter AB under perioden tagit fram en så kallad Masterplan för Globen och Hovet. Fokus och syfte är att förbättra och modernisera försäljningsställen och på så sätt öka intäkterna vid evenemang. Kalkylering av intäkter och kostnader är under framtagande att utgöra ett underlag för en eventuell investering.

Sammanfattning av marknadsläget och verksamhetsförändringar

Våra arenor och området har fortsatt hög attraktionskraft. Antalet evenemang uppgick år 2010 till 304 att jämföra med 262 år 2009. Antalet besökare ökade från 1,2 miljoner till 1,5 miljoner. Arenornas Omsättning ökade från 162 till 198 mnkr. SkyView har en stor del i framgången.

Övergången till GSIT har fungerat förhållandevis bra, men kommer att generera en kostnadsökning för koncernen. En avstämning kommer att göras efter första verksamhetsåret.

Per 2011-04-30 har närmare sextio underhållsprojekt påbörjats till ett värde om 22,2 mnkr. Ytterligare projekt för 7,8 mnkr kommer att genomföras. Bland annat gör vi underhållsåtgärder på läktare och golv i Ericsson Globe. Vi ser över Globens fasad och byter ut bultar. Vi kommer också att renovera omklädningsrummen på Hovet. Flera av projekten har miljöprofil som energispar-projekt för ventilation och värme, utbyte av armaturer i foajéer, rengöring av batterier till fläktar mm. Vi investerar också i olika moderna datorstöd för vårt kommande underhållsarbete.

Stockholms stads Bostadsförmedling AB

Sammanfattning av resultat och investeringar

Omsättningen, exklusive finansiella intäkter, uppgick till 26 900 tkr (27 600 tkr föregående år) vilket är i enlighet med budget. Budgeten för 2011 bygger på 365 000 köande vid årets slut och denna prognos bedömer bolaget fortfarande stämma för helåret. Prognosen om antalet förmedlade lägenheter på 10 500 i budgeten bedömer bolaget också fortfarande stämma för helåret.

Finansiella intäkter består av ränteintäkter från tillgodohavandet på koncernkontot. Detta uppgår för första tertiet till 500 tkr (600 tkr föregående år). Bolaget bedömer att prognosen i budgeten för helåret fortfarande stämmer.

Rörelsekostnaderna uppgick för första tertiet till 24 500 tkr (24 100 tkr föregående år). Utfallet på helåret för bolagets **personalkostnader** liksom bolagets **Lokalkostnader** och **IT-kostnader** bedöms sluta i enlighet med budget. För posterna **Marknad** och **Övriga kostnader** sker en nedjustering för helårsprognosen på totalt 2 000 tkr. Anledningen till detta är att planerade projekt kan genomföras med interna resurser istället för externt liksom att volymberoende kostnader inte ökar som förväntat beroende på fler visningskallelser via e-post samt införande av e-faktura.

Resultatet efter finansnetto för första tertiet uppgår till 2 900 tkr (4 100 tkr föregående år). Prognosen för helåret justeras upp med 2 000 tkr på grund av lägre kostnader än beräknat i budgetarbetet.

Tkr	Budget	Utfall tom april	Prognos
Intäkter, inkl räntor	83 900	27 400	83 900
Rörelsekostnader	79 900	24 500	77 900
Resultat efter finansnetto	4 000	2 900	6 000

Antalet anställda, inräknat visstidsanställda och tjänstlediga, var den sista april 73 personer vilket är än fler än vid motsvarande tidpunkt föregående år.

Investeringarna uppgick till knappt 200 tkr (knappt 100 tkr föregående år). I och med outsourcingen av IT-driften finns inget investeringsbehov i datautrusning utan det är endast kompletteringar av kontorsmöbler som är aktuellt.

Nedanstående tabell visar en självkostnadsanalys för årets första tertial (exklusive finansiella poster) för bolagets delverksamheter. Intäkten för förtursverksamheten är fastställd av kommunfullmäktige och motsvarar i princip förmedlingens kostnader för denna verksamhet. Delverksamheten har hitintills genererat ett visst underskott men för helåret prognostiseras ett nollresultat.

Tkr	Evakuering	Bostadskön	Förtursverksamhet	Summa
Intäkter	16	23 189	3 683	26 888
Kostnader	-148	20 213	4 179	24 541

Summa	-132	2 976	-496	2 347
--------------	-------------	--------------	-------------	--------------

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Bolagets uppgift är att förmedla lägenheter och svara för information till allmänheten om bostadsmarknaden. Bostadsförmedlingen svarar för såväl reguljär bostadsförmedling som förmedling av förturslägenheter inklusive försöks- och träningslägenheter.

Inledningen av 2011 har gett ett utfall när det gäller utvecklingen av inlämnade lägenheter och antal kunder som ligger i nivå med verksamhetsplanens antaganden.

Sammanfattning av verksamhetstal med prognos för 2011

	2009	2010	2011 budget	2011 progno
Antal inlämnade lägenheter	9 120	10 796	10 500	10 500
Antal förmedlade lägenheter till bostadskön	8 505	8 211	8 400	8 400
Antal förmedlade lägenheter till internbyteskön		1 320	1 500	1 500
Antal förmedlade till evak, förtur o försöks- och träningslägenheter	697	639	600	600
Antal förtursansökningar	2 435	2 741	2 600	2 600
Antal kunder i bostadskön	287 147	335 00 0	365 000	365 00 0

I verksamhetsplanen för 2011 läggs ett antal tydliga strategier fast. Samtliga har bäring mot det övergripande målet att utveckla Stockholms Stads Bostadsförmedling AB som ledande marknadsplats för hyresrätter i hela Stockholmsregionen för såväl fastighetsägare som personer som söker bostad

Fokus under år 2011 ligger på att fortsätta förbättra servicen mot både fastighetsägare och kunder, särskilt när det gäller tillgänglighet, bemötande samt tydlighet och enkelhet i dialog och kommunikation. Allt för att våra kunder och våra fastighetsägare ska få en så bra upplevelse av oss och våra tjänster som möjligt. Viktiga steg i detta har tagits redan under första tertialen. Arbetet med att förbättra tillgänglighet och svarstider för våra webbaserade tjänster visar tydliga resultat, servicenivåerna i callcentret ligger åter på bra nivå. Arbetet med att utveckla arbetssätten med övriga telefonisystemet visar på tydligt positiva resultat för tillgänglighet. Till detta kommer att arbetet med att utveckla oss själva i kundbemötande har påbörjats genom utbildningsinsatser och ny telefonpolicy.

Bostadsförmedlingen har ett oförändrat starkt fokus på att utveckla servicen mot fastighetsägare för att bibehålla dessa som samarbetsparter och för att få fler lägenheter för förmedling samt attrahera nya fastighetsägare att börja samarbeta med oss. Konkret sker detta arbete i den dagliga dialogen mellan den personliga handläggaren och fastighetsägarens personal. Vi arbetar kontinuerligt med att genomföra förändringar och förbättringar som svar mot fastighetsägarnas önskemål. Det handlar bland annat om tillgänglighet och bättre hyresgästförslag två områden som lyfts av fastighetsägarna i samband med genomförda NKI -

undersökningar (Nöjd Kund Index). I båda avseendena visar första tertialet att åtgärder vidtagna under 2010 gett goda resultat.

Arbetet med att ta fram en tydligare affärsplan för att beskriva fastighetsmarknaden och prioritera bostadsförmedlingens insatser för att få fler lägenheter att förmedla pågår.

Under året kommer mycket arbete att läggas på att utveckla en ny förbättrad webbplats. Arbetet har påbörjats. Viktiga åtgärder som redan är genomförda är införande av e-faktura och förbättring av sökfunktioner. Andra åtgärder som är på gång är förbättrade annonser med bättre bilder och ritningar. Fokus är att utifrån de synpunkter vi fått från våra kunder på nuvarande webb och webbtjänster förbättra dessa.

På grund av förändringar i stadens sätt att arbeta med inloggade webbtjänster kommer bostadsförmedlingen att lägga stora resurser på en omläggning av alla kunders inloggning till tjänsten Mina Sidor (knappt 350 000). Denna omläggning planeras att genomföras under hösten och innebär att kunderna skall byta nuvarande inloggning med personnummer mot inloggning med unik e-postadress. Denna förändring kombineras med erbjudanden till kunder om e-faktura, visningskallelser via e-post mm för att förändringen skall upplevas som en uppgradering och inte ett besvär. Omläggningen innebär att såväl IT-resurser som kundtjänstresurser kommer att tas i anspråk. Utöver ovan nämnda webbsatsning och den förändrade inloggningen med paketerade tjänster planeras ett arbete med att förbättra IT-stödet för förmedling av nyproduktion.

Under 2010 inledde bostadsförmedlingen ett förbättringsarbete enligt den s k LEAN-modellen. Arbetet har i ett första steg koordinerats av ett processutvecklingsråd med representanter från samtliga avdelningar där förslag till förändringar tagits emot och fördelats för mätning, utredning, eller genomförande. Totalt har 185 punkter behandlats 151 är genomförda eller avförda. Återstående ligger i huvudsak i större projekt som är under utredning eller genomförande. Arbetet kommer att gå vidare. Basen kommer på sikt bli det avdelningsvisa arbete med tavelmöten som initierats inom ramen för LEAN arbetet. Syftet är att säkra en organisation och arbetsätt som ännu tydligare ska präglas av kundorientering, delaktighet, ständig förbättring och kostnadseffektivitet.

Stockholms Hamn AB

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Koncernens omsättning enligt prognos 1 uppgår till 657,5 Mkr. Det är 16 Mkr högre omsättning än budget och 28,3 Mkr mer än 2010. Omsättningsökningen är relaterad till högre hamntäkter och ökade hyresintäkter. Både godsintäkterna och passagerarintäkterna ökar jämfört med budget, främst beroende på trafiken på Baltikum. På passagerarsidan går vi återigen mot ett rekordår. Med 12,3 miljoner passagerare i våra hamnar är vi 200 000 fler passagerare än 2010. Även kryssningssidan visar mycket bra siffror med 867 000 passagerare (761 000).

Vakansgraden inom fastighetsverksamheten fortsätter att minska. I prognosen är totala intäkterna 4,4 Mkr högre än budget. Största ökningen avser hyresintäkter, men även arrendeintäkterna ökar (1,5 Mkr).

Resultatet efter finansiella poster är beräknat till 66,1 Mkr. Det är 13 Mkr bättre än budget. Av den totala intäktsökningen på 16 Mkr äts 3 Mkr upp av ökade kostnader.

Jämfört med budget ökar kostnaderna enligt följande. Driftkostnaderna ökar med 2,4 Mkr. Det är kostnader som delvis är beroende på ökade volymer. Det planerade underhållet ligger i princip kvar enligt budget. Även på personalsidan ökar kostnaderna i hamnverksamheten delvis beroende på ökade volymer. Avskrivningarna är 1,2 Mkr högre än budget. Av detta består en viss del av avskrivningar för hyresgästpassningar. Hyresgästpassningar som i sin tur har ökat intäkterna.

De totala investeringarna för 2011 visar på en mindre ökning. De uppgår till 361,8 Mkr, vilket är 13,7 Mkr mer än budgeten på 348,1 Mkr. Ökningen beror på hyresgästpassningar.

En lägre skuld än planerat vid ingången av 2011 påverkar årets upplåningskostnad något. Vid utgången av 2011 tror vi dock att skillnaden mot budget blir marginell. Prognostiserad checkräkningsskuld per 31/12 är 1 134 Mkr, att jämföra med budget på 1 153 Mkr. Årets genomsnittliga ränta är beräknad till 3,5 procent, vilket är högre än budgeten på 3,23 procent.

Under 2011 har slutleveransen av de miljöklassade fordonen skett till Hamnen. Alla fordonen är då också utrustade med ISA (intelligent stöd för anpassning av hastigheten) och alkolås.

Medelantalet anställda i koncernen uppgår till 149 (146) personer, vilket är en ökning med 2 personer jämfört med budgeten för 2011. Några praktikanter har ännu inte rekryterats. Det är under sommaren som Hamnen tar in extrapersonal. Årsmålet kommer att infrias.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Inledningen på året har varit positiv på färjagodssidan med en ökning på drygt 13 procent jämfört med samma period föregående år. Färjepassagerarna har samtidigt ökat med nära 7 procent med den största procentuella ökningen på Baltikumtrafiken i bägge fallen.

Tillväxten i den svenska ekonomin spås, enligt Konjunkturinstitutets marsrapport, vara fortsatt stark under 2011-2012. Liknande prognos ges av det finska Finansministeriet gällande den finska utvecklingen. För koncernen innebär prognos 1 en uppskrivning av den totala godsvolymen med 6 procent medan volymen passagerare skrivs upp med 2 procent i förhållande till budgeterade volymer. I bägge fallen är det framförallt trafiken på Baltikum som ökar, både procentuellt och i reella tal. Scandlines ersatte också m/s Ask med ett större fartyg under januari för att möta den volymökning som påbörjades redan föregående år.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Följande indikatorer för tertial 1 har rapporterats in i ILS.

	P1/(utfall)	Årsmål
Andel miljöbilar i Stockholms Hamns vagnpark	100 % (utfall)	100 %
Resultat efter finansnetto	26,6 Mkr (utfall)	53,1 Mkr
Avvikelse investeringsbudget	361,8 Mkr	348,1 Mkr
Antal tillhandahållna praktikplatser	3 %	3 %
Totala intäkter	657,5 Mkr	641,4 Mkr

Stockholm Vatten AB

Analys av den ekonomiska prognosen och verksamhetsförändringar

I den av Stockholm Vattens styrelse beslutade budgeten angavs resultat efter finansnetto till -28,6 MSEK. Vid rapporteringen av budgeten till Stockholms Stadshus AB justerade ägaren detta resultat till noll (genom en ospecificerad minskning av Övriga externa kostnader) med hänvisning till den genomlysning av Stockholm Vatten som Stockholms Stadshus AB beslutade genomföra.

Genomlysningen har genomförts och resulterade inte i några direkta kvantifierade besparingsförslag, däremot några punkter som av konsulten bedömdes intressanta att gå vidare med. Stockholm Vatten har startat en genomgripande översyn av verksamheten ur ett flertal perspektiv för att identifiera förbättringsmöjligheter och kvantifiera dessa ekonomiskt. Arbetet med översynen pågår och kommer att rapporteras till Stockholm Vattens styrelse och Stockholms Stadshus AB i september 2011. Någon ekonomisk påverkan av eventuella identifierade förbättringsmöjligheter kommer inte att ses under 2011.

Arbetet med prognos 1 2011 har inriktats på att bibehålla, och om möjligt förbättra, budgeterat resultat före avskrivningar och finansnetto. Kraftigt ökade kostnader för främst energi och kemikalier har medfört behov av neddragningar av andra kostnader, främst entreprenader och konsulter. Neddragningarna leder till att planerade åtgärder inom verk och ledningsnät ej kommer att genomföras. Neddragningarna innebär också minskade ekonomiska möjligheter att hantera oförutsedda händelser.

I budgeten för 2011 beräknades tillkommande kostnader för förberedelserna inför övergången till GS-IT uppgå till 4,9 MSEK, i prognos 1 2011 har arbetet bedömts uppgå till 5,9 MSEK för 2011 och denna kostnad redovisas som jämförelsestörande. Prognos 1 för 2011 visar ett resultat efter finansnetto exklusive jämförelsestörande poster på -46,2 MSEK. Stockholms Stadshus AB:s krav är ett nollresultat och koncernens budget visade en förlust om 28,6 MSEK.

I prognosen redovisar koncernen en jämförelsestörande kostnad om 4,9 MSEK avseende förberedelsearbetet inför övergången till GS-IT. Prognostiserat resultat inklusive jämförelsestörande poster beräknas till -52,1 MSEK. I koncernens budget för 2011 antogs resultat efter finansnetto och jämförelsestörande poster till -33,5 MSEK. Förlusten kommer att täckas genom en upplösning av den obeskattade reserven och Stockholm Vatten koncernen kommer att redovisa ett nollresultat efter dispositioner och skatt. 2010 uppgick resultat efter finansnetto, exklusive realisationsresultat och jämförelsestörande poster, till 13,6 MSEK. Realisationsvinsten 2010 uppgick till 44,6 MSEK och jämförelsestörande kostnader till -32,9. Resultat inklusive realisationsförlust och jämförelsestörande poster uppgick till 25,3 MSEK.

Koncernens externa rörelsekostnader exklusive avskrivningar och jämförelsestörande poster, beräknas uppgå till 775,0 MSEK vilket är 3,3 MSEK högre än budget.

- Kostnaderna för råvaror och material ökar med 6,4 MSEK varav kostnaderna för energi och kemikalier står för 5,3 MSEK av ökningen. Ökad uppdragsverksamhet innebär ökade materialkostnader med 1,1 MSEK (se även *Intäkter* nedan).
- Övriga externa kostnader minskar med 4,6 MSEK jämfört med budget. Neddragningen är en konsekvens av de ökade kostnaderna för Råvaror och material och som exempel kan nämnas:
 - Sänkt ambitionsnivå vad gäller årets informationskampanj.

- Senareläggning av planerade utredningar till förmån för den pågående översynen av verksamheten för att identifiera förbättringsmöjligheter och kvantifiera dessa ekonomiskt.
- Minskat underhåll av byggnadsbeståndet på vattenverken vilket kan leda till dyrare reparationer på sikt.
- Planerade åtgärder på ledningsnät kan ej genomföras.
- Inga medel avsatta för reparation av omrörare i rötammare 7 i Bromma, toppomröraren är i dåligt skick och ett haveri leder till intäktsförluster vad gäller rågasförsäljning.
- Senareläggning av utredning inför ombyggnaden av Bromma reningsverk.
- Minskade medel för underhåll av den processtekniska utrustningen för mätning och övervakning.

Neddragningen innebär generellt kraftigt minskade ekonomiska möjligheter att hantera oförutsedda händelser.

Ökad uppdragsverksamhet innebär ökade kostnader med ca 2,0 MSEK (se även *Intäkter* nedan).

- Personalkostnaderna ökar med 1,4 MSEK jämfört med budget beräknat på oförändrad personalstyrka. Ökningen är främst hänförlig till nödvändiga anpassningar av lönenivåer för kritiska yrkesgrupper i syfte att behålla erforderlig kompetens inom koncernen.

Avskrivningarna beräknas i prognos 1 2011 till 230,7 MSEK vilket är en ökning med 13,8 MSEK jämfört med budget. Ökningen beror på oväntat stora aktiveringar i slutet på 2010 varav ett flertal projekt avsåg investeringar i exploateringsområden. För denna typ av investeringsprojekt är det andra aktörer som styr tidplanerna för genomförande och färdigställande. Jämfört med 2010 bedöms avskrivningskostnaden öka med 10,4 MSEK.

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

Koncernens externa intäkter bedöms i prognos 1 uppgå till 1115,1 MSEK vilket är 5,8 MSEK högre än budget. VA-avgifter från Stockholm och Huddinge bedöms i prognos 1 oförändrade jämfört med budget medan avgifter från grannkommuner antas öka med 2,3 MSEK och övriga affärsintäkter beräknas öka med 4,2 MSEK – denna ökning är dock förenad med ökade kostnader om ca 3,1 MSEK. Intäkterna från försäljning av rågas beräknas minska med 1,2 MSEK

Den totala investeringsutgiften för koncernen beräknas i prognos 1 till 624,5 MSEK vilket är 42,5 MSEK lägre än budget. Koncernens investeringsutrymme beräknas utifrån kassaflödesperspektivet och med beaktande av personella resurser. Av neddragning är 18,6 MSEK hänförligt till investeringsprojekt som senareläggs eller minskas i omfattning beroende på tillgängligt investeringsutrymme och resurser. Resterande del 23,9 MSEK, avser investeringsprojekt i planerings- eller projekteringsfas som beräknas färdigställas under 2011. Dessa projekt stoppas för att förhindra ytterligare ökning av avskrivningskostnaderna under 2011. Det verkliga investeringsbehovet överstiger såväl utrymmet som personresurserna.

En stor del av investeringarna, 233,1 MSEK, avser investeringar i exploateringsområden. För dessa projekt är osäkerheten stor vad gäller utfall och tidplaner, för denna typ av investeringar är det andra aktörer som beslutar om omfattning och tidpunkt för genomförandet och färdigställandet.

Finansiellt netto beräknas i prognos 1 uppgå till -210,9,0 MSEK vilket är 6,2 MSEK högre än budget. Ökningen beror på ändrade ränteantaganden från stadens enhet för finansstrategi. 2010 uppgick finansnetto till 210,8 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. Detta beroende av att verksamheten är beroende av stora infrastrukturinvesteringar.

Bolaget kan på sikt påverkas av ändringar i klimatet – effekterna av förändrat klimat beror på vad förändringen innebär, t ex kan kallare vintrar förorsaka fler ledningsbrott. På sikt kan även råvattenkvaliteten 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 2011 bedrivs i enlighet med ägardirektiven.

AB Stokab

Analys av den ekonomiska prognosen och verksamhetsförändringar

Resultatet efter finansnetto beräknas uppgå till 169 mnkr vilket är lika med budget och 1 mnkr högre än föregående år.

Rörelsens totala intäkter beräknas uppgå till 654 mnkr vilket är 12 mnkr högre än budget och 30 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av en ökad effekt av ny- och merförsäljning under året. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av att hyresintäkterna från affärer avslutade under 2010 får full intäktseffekt under 2011.

Rörelsens kostnader beräknas uppgå till 454 mnkr vilket är 18 mnkr högre än budget och 22 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot budget och föregående år förklaras bland annat av den fortsatta utbyggnaden av nätet vilket resulterar i högre driftkostnader och ökade avskrivningar.

Finansnettot beräknas uppgå till – 37 mnkr vilket är 6 mnkr lägre än budget och 5 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 ökat upplåningsbehov.

Investeringarna beräknas uppgå till 495 mnkr vilket är lika med budget och 134 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. Den av PTS planerade prisregleringen av fibermarknaden utgör dock en betydande osäkerhetsfaktor.

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. Orderingenomen beräknas vara oförändrad jämfört med budget. Antalet levererade förbindelser vara oförändrad jämfört med budgeten.

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

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges mål/åtaganden

Stokab har i ILS 2011 definierat ett antal mål i linje med Stockholm stads övergripande inriktningsmål. I prognos 1 förväntas Stokabs mål och åtaganden genomföras i huvudsak enligt budget.

Arbetet med att möjliggöra för minst 90% av Stockholms hushåll att ansluta sig till Stokabs nät påbörjades under 2009. Arbetet fortskrider planenligt under 2011.

Stockholms Stadsteater AB

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Resultatet efter finansnetto beräknas uppgå till -220 mkr, vilket är i enlighet med det fastställda kravet för 2011.

Kostnaderna beräknas uppgå till 327,4 mkr, en ökning jämfört med budget på 6,5 mkr och jämfört med föregående år på 7 mkr. Kostnadsökningen beror framför allt på ökade personalkostnader, beroende på förväntat resultat av lokala löneförhandlingarna. Det centrala avtalet gav en ökning på 2,6 %, samt dessutom en ökad pensionsavsättning med 0,2 %, totalt en ökning fr.o.m. 1 januari 2011 med 2,8 %. De upphovsrättsliga kostnaderna beräknas även de öka, jämfört med budget, framför allt p.g.a. ökade biljettintäkter. Under vintern 2011 har Parkteatern flyttat in i nya lokaler på Djurgården, vilket leder till något ökade hyreskostnader. Den ombyggnad av Klarascenen och den nya ingången mot Drottninggatan som genomfördes 2010, ger i år genomslag i kostnaden för hyra av Kulturhuset med ca 2 mkr jämfört med föregående år.

Intäkterna beräknas uppgå till 119,9 mkr, en ökning i förhållande till föregående år med 1,4 mkr, och jämfört med budget med 6,5 mkr. Den främsta orsaken är ökade föreställningsintäkter. De offentliga bidragen beräknas minska jämfört med 2010, p.g.a. färre statliga utvecklingsbidrag. Övriga intäkter minskar, framför allt eftersom Stadsteatern under

2010 erhöll försäkringsersättning p.g.a. den vattenskada som drabbade Stora scenen i december 2009.

Finansnettot beräknas bli -5 mkr, vilket oförändrat jämfört med föregående år.

Investeringarna beräknas uppgå till 8,8 mkr, vilket är 0,8 mkr mer än föregående år.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Stockholms Stadsteater har under de senaste åren utvecklats till en modern teater för scenkonst. Stadsteatern har en stark ställning i Stockholms kulturliv, liksom även i stockholmarnas medvetande. Förutom dramatisk teater bjuder Stadsteatern in publiken till musikteater, dansteater och, främst genom gästspel, även nya scenkonstformer. Stadsteatern är fortsatt Skandinaviens mest framgångsrika teater. Stadsteatern har sedan 2003 haft en beläggning på över 85 %. Beläggningen – 91,5 % - under första tertialen är, liksom antalet besökare och biljettintäkter mycket bra. Som tidigare nämnts, är detta de bästa fyra månaderna i teaterns 50-åriga historia. Som ett resultat av det har bl.a. ytterligare en produktion lagts in på Klarascenen, *Gregorius*, en dramatisering av Bengt Ohlsons roman.

Biljettintäkterna och andra egna intäkter står, under senare år, för en allt större del av kostnadstäckningen på Stadsteatern. I prognosen beräknas biljettintäkterna för 2011 till ca 60 mkr, att jämföras med biljettintäkter på 24,8 mkr för 2002. Denna ökning om 35,2 mkr motsvarar ca 70-80 årsverken. Under de senaste åren har löneökningar baserade på centrala avtal kostat 5 – 6 mkr per år. En fortsatt löneutveckling under kommande treårsperiod skulle alltså kosta ca 20 mkr. Det innebär att Stadsteatern måste fortsätta effektivisera verksamheten. Framtiden när det gäller de statsfinansierade scenkonstinstitutionernas pensioner är en ytterligare källa till osäkerhet.

En utmaning för Stadsteatern är att utveckla olika vägar för att snabbt kunna ställa om verksamheten i det fall publiken inte fortsätter komma i samma utsträckning som under de senaste åren. Det innebär bl.a. ett fortsatt arbete med att minska de fasta kostnaderna till förmån för mer rörliga.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

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

Affärsidé och vision

Det stora antalet scener, med varierad inriktning och publikantal, möjliggör en bredd i repertoaren som är och har varit grunden för Stadsteaterns framgångar under senare år. Det finns alltid något för var och en på någon av Stadsteaterns scener.

Parkteatern och dess föreställningar under sommaren i Stockholms parker är ett utmärkt medel att locka nya besökare till Stadsteatern. Under säsongen 2011 planeras fler föreställningar, en ökning från 81 till 110 föreställningar, varav 40 föreställningar (f.å. 27) i ytterstaden.

Som ett led i effektiviseringen av verksamheten och möjligheten att öka de rörliga kostnaderna jämfört med de fasta kostnaderna, arbetar Stadsteatern med konkurrensutsättning av delar av verksamheten som inte är kärnverksamhet.

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. Ett mått på den ökade effektiviteten är att det 2004 krävdes 14 årsverken per nyproduktion, medan det 2010 räckte med 9 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.

Teaterledningen har, i den senaste omorganisationen, hösten 2010, velat fördjupa arbetet med att utveckla och stärka ledar- och medarbetarskapet på teatern. Den medarbetarenkät som genomfördes under hösten 2009 bekräftade att Stadsteaterns personal önskar en större delaktighet, ett tydligare ledarskap och ett delegerat ansvarstagande. I samband med att den nya organisationen samverkades fram, beslöts att en utvärdering skulle göras våren 2011. Utvärderingen sker dels med hjälp av externa konsulter från Ernst & Young, dels internt inom varje avdelning. Utvärderingen ska vara färdig under juni månad 2011.

Stadsteaterns anslutning till Stockholms stads gemensamma IT-organisation, GS-IT, var först planerad till augusti 2010, för att sedan under våren 2010, p.g.a. komplexiteten i anslutningen, flyttas först till mars 2011 och sedan till juni 2011. Det står nu klart att anslutningen inte kommer att äga rum i juni 2011. Volvo-IT arbetar f.n. på en ny tidplan som kommer att presenteras för styr-gruppen i mitten av maj, där såväl representanter för Stadsledningskontoret som för Stadsteatern ingår.

Se vidare uppdatering i ILS avseende uppföljning av mål för verksamheten 2011.

Stockholm Business Region AB

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

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

Intäkterna beräknas uppgå till 224,7 mnkr vilket är en ökning med 1,9 mnkr i förhållande till budget. Omslutningsförändringen hänför sig till ett beslut från Stadsledningskontoret om att ge medel till inrättande av en e-lots tjänst på webben.

Kostnaderna beräknas till 227,6 mnkr vilket är en ökning med 1,9 mnkr i förhållande till budget. Kostnadsökningen är hänförlig till inrättandet av e-lotsen.

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

Resultatet av investeringar beräknas till 0,5 mnkr vilket överensstämmer med budget.

Sammanfattning av marknadsläge

Stockholmskonjunkturen

År 2010 har världsekonomin präglats av nervositet och osäkerhet. Under andra halvåret visade också flera av de ledande ekonomiska indikatorerna tecken på en dämpning eller tillbakagång i många industriländer. Även om problemen och osäkerheten kring statsfinansiella problem med åtföljande åtstramningsprogram i många länder kvarstår,

avtecknar sig bilden av den globala ekonomin i relativt ljusa färger – åtminstone på kort sikt. De största ekonomierna i världen, USA och Kina, visade på en stark efterfrågeutveckling sista kvartalet i fjol samtidigt som världshandeln fortsatte upp. Det var också den främsta anledningen till att den globala valutafonden, IMF, reviderade upp den globala BNP-tillväxten ytterligare en gång. Den globala ekonomin beräknas stiga med 5 procent 2010 och 4,4 procent 2011. För Euroområdet beräknas BNP öka med 1,7 procent under 2011.

I Sverige fortsätter den starka återhämtningen. Den starka framtidstron i Sverige avspeglas inte minst i Stockholm. Stockholms konjunkturindikator för fjärde kvartalet 2010 noterade den högsta nivån sedan Stockholms handelskammare startade med sin Stockholmsbarometer år 2000. Den positiva bilden gör också avtryck i den kortperiodiska kvartalsstatistiken. Lönesumman i Stockholm har utvecklats starkt med ökad tillväxttakt under hela 2010 (+6,4% 2010 kv4). Försäljningen inom privat sektor har ökat varje kvartal och företagandet når nya rekordnivåer (+26% 2010 kv4). På arbetsmarknaden har antalet sysselsatta invånare ökat stabilt samtidigt som antalet lediga jobb ökat kraftigt (+56% 2010 kv4). Under fjärde kvartalet 2010 vände till slut också den öppna arbetslösheten ned i såväl absoluta tal som i relation till arbetskraften och når den lägsta nivån på 1,5 år (3,8% öppet arbetslösa 2010 kv4). Att Stockholm är en attraktiv region märks också i befolkningsstatistiken. Länet ökade antalet invånare med 35 161 personer under 2010 och svarade för närmare hälften av Sveriges totala befolkningsökning under året.

Besöksnäringen

Stockholms län passerade för första gången någonsin 10 miljoner kommersiella övernattningar år 2010. Sedan dess har övernattningarna fortsatt att öka. Under de två första månaderna under 2011 har 1,2 miljoner övernattningar gjorts i länet, vilket är 4 procent fler än 2010. Inhemska besökare har ökat med 8 procent medan utländska besökare minskat med 4 procent.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Under mars månad medverkade Stockholm Business Region Development på fastighets- och investerarmässan MIPIM i Cannes tillsammans med 23 partners i bygg- och fastighetsbranschen och 25 kommuner. Under mässan genomfördes ett frukostseminarium på Hotel Majestic under rubriken ”Med upplevelser som tillväxtmotor” - ett seminarium om fastighetsmarknad, ekonomi och upplevelser. Företaget Live Nation Sverige talade om nya arenor och vad det betyder för stad och ekonomi. Seminariet avslutades med en paneldiskussion om ”Stockholm – investera i fastigheter med innehåll” där frukostmötet lockade cirka 200 deltagare. Dessutom genomfördes ett seminarium kopplat till stockholmsregionens framtida utveckling med temat ”Det är Mycket nu”. En överblick gavs över de konkreta utbyggnadsplaner som finns för Stockholm, Solna, Täby och Lidingö under de kommande tio åren.

Arbetet med att utveckla service- och lotsfunktionen för företagare och utländska investerare har fortsatt. Webbplatsen har förbättrats och beslut från Stadsledningskontoret om att ge medel till inrättande av en e-lots tjänst på webben har inneburit att arbetet med e-lots har påbörjats.

Stockholm Business Region Development har också under perioden startat arbetet tillsammans med Exploateringskontoret när det gäller innovationscentret i Norra Djurgårdsstaden samt tagit över arbetet med Klimatpakten från Miljöförvaltningen.

Stockholm Business Region Development har tillsammans med ansvarig för Söderortsvisionen påbörjat arbetet med en investeringsstrategi för området.

Under första tertialet har arbetet fortsatt med att besöka potentiella investerare och investeringsrådgivare bland annat kopplat till kampanjer i Europa.

Stockholm Visitors Board har under första tertialet deltagit i ett flertal resemässor, däribland ITB i Berlin som är världens största resemässa med över 180 000 besökare, varav 110 000 fackbesökare. Stockholm Cruise Network har tillsammans med Stockholms Hamn, Göteborgs Hamn, Helsingborgs hamn, Karlskrona Hamn och Malmö Hamn deltagit på kryssningsmässan Seatrade i Miami.

I syfte att öka kännedomen om Stockholm som mötesstad har Stockholm Convention Bureau ökat antalet s.k. educational trips till Stockholm och haft representanter för ett 40-tal organisationer, organisatörer och företag på besök i Stockholm. Ett tiotal road shows har arrangerats för presumtiva kunder inom företagsmötessegmentet där cirka 80 möten har genomförts. Öppnandet av Stockholm Waterfront Congress Centre har ytterligare förstärkt Stockholms attraktionskraft som mötesstad.

Avdelningen för evenemang arrangerade i januari, tillsammans med Stockholm Business Region Development och Stockholm Film Commission, ett kunskapsutbyte mellan företrädare från Edinburgh och Glasgow samt lokala företrädare från Stockholm. Avdelningen har deltagit på Sport Accord i London, den årligt återkommande ledande internationella idrottskongressen tillsammans med Riksidrottsförbundet, Göteborg, Malmö och Jämtland/Härjedalen i en gemensam satsning för framtida internationella idrottsevenemang.

Under perioden har Stockholm Tourist Center haft färre besökare jämfört med motsvarande period 2010, huvudsakligen beroende på flytten i september 2010. Under senare delen av våren har dock antalet besökare ökat och förhoppningen är besökarantalet snart är tillbaka på samma nivå som tidigare år.

En satsning på vidareutbildning och kompetensutveckling bland personalen på Stockholm Tourist Center har inletts. Ett stort antal studiebesök på Stockholms museer och attraktioner har gjorts under denna period och en kurs i säljteknik har genomförts. Rekryteringen av sommarpersonal har slutförts och fokus i rekryteringen har lagts på språkkunskaper vilket har medfört att personalen på turistbyrån tillsammans behärskar totalt 16 språk.

Utbildningen i Stockholmskunskap har genomförts vid två tillfällen under våren och ytterligare två kurstillfällen kommer att hållas under maj månad. Totalt har 150 personer anmält sig till utbildningen jämfört med 90 personer föregående år. Syftet med utbildningen är att lyfta kunskapsnivån om Stockholm och dess utbud bland de företag i Stockholm vars personal möter besökare i Stockholm.

S:t Erik Markutveckling AB

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Resultatet efter finansnetto per 2011-04-30 uppgick till 3,9 mnkr. Helårsprognosen 2011 beräknas till -3,5 mnkr, vilket är något bättre än såväl budget som kommunfullmäktiges resultatkrav 2011, vilka uppgår till -4 mnkr.

Periodens investeringar uppgick till 19 mnkr, och prognostiseras uppgå till 39 mnkr för helåret. Årets investeringar kommer överskrida budget med 19 mnkr, vilket främst beror på förvärv av aktier i bolag som äger två tomträtter i Stockholms slakthusområde.

Omsättningen för perioden uppgick till 37 mnkr, och den prognostiserade omsättningen för år 2011 beräknas uppgå till 112 mnkr, varav den absolut största delen är hänförlig till Fastighets AB G-mästaren. Prognosen överstiger budget med 5 mnkr, vilket främst är en följd av planerad nyuthyrning.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

I Fastighets AB G-mästarens lokaler i Ulvsunda har ett aktivt uthyrningsarbete medfört att två avtal träffats med nya hyresgäster inom handel. Uthyrning beräknas ske från hösten 2011. Efter denna uthyrning är fastigheten i princip fullt uthyrd. Fastighets AB Runda Huset äger två fastigheter, Södra Torn 1 samt den under år 2010 förvärvade fastigheten Stockholm Kylhuset 15. Fastigheterna är, efter planerad nyuthyrning, i princip fullt uthyrda. Fastigheten Södra Torn 1 ska avyttras till exploateringsnämnden under 2011 i enlighet med kommunfullmäktiges beslut i samband med budget 2011. Under december 2009 förvärvades tre tomträtter i Slakthusområdet genom två bolagsförvärv. Uthyrningsgraden i dessa bolag uppgår till knappt 100 %. Stockholm Norra Station AB är vilande.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Bolagets uppgift är att äga, förvalta och utveckla fastigheter/aktier i fastighetsbolag i syfte att främja Stockholms utveckling och stadens förmögenhetsförvaltning. Bolaget äger fastigheter inom de tre stadsutvecklingsområdena Ulvsunda, Slussen och Söderstaden (Slakthusområdet). Verksamheten har under perioden bedrivits planenligt. Bolaget har under perioden fortsatt arbetet med förslag till långsiktig fastighetsutvecklingsplan för fastigheterna i Ulvsunda, i enlighet med kommunfullmäktiges ägardirektiv. Bolaget har vidare deltagit i utrednings- och programarbetet för Söderstaden. Kommunfullmäktiges resultatkrav för 2011 om -4 mnkr bedöms uppnås, då prognos 1 för år 2011 beräknas till -3,5 mnkr.

S:t Erik Försäkrings AB

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Resultatet efter finansnetto uppgår till 15 mkr, vilket är 14 mkr högre än budget för helår som är 1 mkr. Resultatet jämfört med samma period föregående år är 8 mkr högre.

Bolagets skadekostnader som belastar årets resultat är 11 mkr lägre i jämförelse med föregående år. Administrativa kostnader är 3 mkr högre jämfört med budget. Kostnaderna har ökat med 3 mkr jämfört med föregående år främst på grund tillkommande pensions och lönekostnader för avgående vd.

Premieintäkten för verksamhetsåret är 4 mkr lägre i jämförelse med föregående år.

Inga större investeringar har gjorts under perioden.

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

Bolaget redovisar ett bättre resultat än budget på grund av lägre skadekostnader jämfört med samma period föregående år.

Den 1 april tillträdde Jan Willgård som ny VD efter Anders Carlsund som då avgick med pension.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Antalet aktörer inom försäkring/återförsäkring ligger på en jämn och hög nivå. Detta medför att konkurrensen fortsatt är hård inom svensk försäkringsmarknad, vilket medför en fortsatt prispress på både direkt- och återförsäkringspremierna.

Den internationella återförsäkringsmarknaden har den senaste tiden drabbats av naturkatastrofer i Australien och Japan. Trots detta uppvisar återförsäkringsbolagen en fortsatt stabil ekonomi. Det medför att S:t Erik Försäkrings motpartsrisiker fortsatt är på låga nivåer.

Från och med den första april har bolaget ny VD. Bytet innebär ett ökat fokus på kostnadseffektivitet samt en allmän genomlysning av organisationen i syfte att förbättra verksamheten.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

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

S:t Erik Livförsäkring AB

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialets omsättning om 42 mnkr blev 24 mnkr högre än budgeterat. Anledningen är att koncernen gemensamt beslutade att försäkra en grupp chefer med tidigare anställningar inom staden som tidigare varit oförsäkrade.

Driftskostnaderna blev 1,9 mnkr jämfört med budgeterat 3,1 mnkr. Minskningen är tillfällig och beror på att en planerad anställning senarelagts. Bolaget räknar samtidigt med högre kostnader för bl.a. upphandlingar. Driftskostnaderna för helåret beräknas därför fortsatt förbli oförändrade om 9,4 mnkr.

Finansnettot, dvs. den samlade kapitalavkastningen, blev 68 mnkr vilket är cirka 43 mnkr högre än förväntat. Detta ska ställas i relation till ökningen på bolagets försäkringstekniska avsättningar med 44 mnkr vilket är cirka 35 mnkr högre än förväntat. Både tillgångar och avsättningar har stigit i värde mer än budgeterat på grund av lägre obligationsräntor under perioden. Avsättningarna har även stigit i värde med cirka 20 mnkr mer än förväntat på grund av den extra gruppen av chefer som försäkrades utöver vad som budgeterats.

Det positiva resultatet för perioden uppgår till 37 mnkr i jämförelse med budgeterade 5 mnkr. Avvikelsen beror till största delen på att bolagets placeringstillgångar steg mer i värde i förhållande till bolagets försäkringstekniska åtagande och vad som budgeterats.

Den bakomliggande orsaken till resultatförbättringen är att inflationsförväntningarna i marknaden steg från 2,2 procent till 2,3 procent under tertialet. 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 helåret 2011.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Under perioden har verksamheten bedrivits i enlighet med vad som planerats med undantag för att bolaget försäkrade en grupp chefer med tidigare anställningar inom staden som tidigare varit oförsäkrade.

Det första tertialet 2011 präglades av en finansmarknad med nästan stillastående aktiekurser. Under tertialet steg det svenska indexet OMX SPI med 3,4 procent och det globala indexet Dow Jones Sustainability World Index med 0,6 procent. Under samma period steg livbolagets svenska aktieportfölj med 3,6 procent och den globala sjönk med 0,9 procent. Sammantaget gav detta en värdetillväxt i aktieportföljen om 7,1 mnkr.

Under tertialet sjönk de långa nominella obligationsräntorna med i genomsnitt 0,1 procent. Under samma period sjönk de reala obligationsräntorna med 0,2 procent. Det innebar att inflationsförväntningarna i marknaden steg från 2,2 till 2,3 procent.

Lägre räntor leder till ökade obligationsvärden. Att de reala räntorna sjönk mer än de nominella innebär dock att livbolagets obligationsportfölj som huvudsakligen består av realränteobligationer steg något mer än bolagets försäkringstekniska åtagande. Anledningen är att åtagandet värderas med nominell ränta. Livbolagets totala tillgångsportfölj steg med 68 mnkr i värde. Samtidigt steg det försäkringstekniska åtagandet med cirka 44 mnkr.

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

Verksamhetsåret 2011 är bolagets fjärde. De ramavtal som är resultatet av stadens upphandling på de tjänsteområden som bolagets verksamhet omfattar, är nu inne på sitt tredje år och löper enligt sin lydelse till och med 2011. Den avtalade möjligheten till förlängning av ramavtalen har utnyttjats och under april månad tecknades en förlängning av avtalen till och med utgången av år 2013.

Per den 30 april 2011 finns en uppdragsstock som värderas till drygt 34 mnkr för helåret (31 mnkr per T1 2010). De externa uppdragen, d v s från aktörer utom Stockholms stad och dess bolag, uppgår till cirka 2,9 mnkr (2,8 mnkr per T1 2010), vilket innebär att förvaltningar och bolag inom Stockholms stad fortsatt gemensamt svarar för cirka 90 % av uppdragsvolymen.

På kostnadssidan har kostnaderna för lokalförhyrning minskat jämfört med föregående år, medan övergången till ny IT-miljö innebär vissa extra kostnader i verksamheten. Från den 1 juli 2010 minskades lokalförhyrningen med cirka hälften, vilket på årsbasis medför en sänkning av hyreskostnaden med cirka 1,9 mnkr. Personalkostnaderna är den enskilt största posten och prognostiseras till budgeterade 23,5 mnkr (2010 21,7 mnkr). Antalet anställda uppgår till 34 (34). Årets löneförhandling har ännu inte slutförts.

Bolaget bedöms inte genomföra några omfattande investeringar.

För det första tertialet 2011 uppgår resultatet till 2,2 (2,6) mnkr, med en omsättning om 14,1 (14,2) mnkr inklusive upparbetat ej fakturerat. Bolaget tillämpar successiv vinstavräkning. Under första kvartalet har flera större undersökningssuppdrag startats, med förhållandevis stora initiala kostnader i insamlingsskedet. Uppdragen kommer att slutföras under maj – juni och generera förväntade intäkter. För helåret 2011 har budgeterats en omsättning om 41 mnkr, en bedömning som i dagsläget kvarstår.

Rörelsekostnaderna beräknas för helåret till drygt 35 mnkr, vilket innebär att bedömningen i budget om ett beräknat resultat för helåret efter finansiella poster om 6 mnkr kvarstår.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

USK är enligt ägardirektiven huvudsakligen stadens resurs, och huvuddelen av omsättningen härrör från uppdrag inom staden. Inför 2011 ingår i ägardirektiven att ytterligare steg ska prövas i en konkurrensutsättning av USK AB. Detta har inneburit att ägaren under april månad träffat avtal om försäljning av bolaget till en extern aktör, Sweco Eurofutures AB. Överlåtelsen planeras ske den 1 juni 2011 och är villkorad av kommunfullmäktiges godkännande.

USK är ensam leverantör av statistik- och prognostjänster med flertalet av Stockholms stads förvaltningar och bolag. 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. Förlängningen av de tre ramavtalen innebär en fortsatt inriktning som leverantör till staden. Största kund är stadsledningskontoret med ett treårigt avropsavtal för statistik- och prognostjänster. Statistik- och prognostjänster svarar hittills för drygt tre fjärdedelar av uppdragsvolymen, medan undersökning i princip svarar för resterande uppdragsvolym. Avropen från staden inom utredningsområdet har fortsatt ligga på en låg nivå. De externa uppdragen är av motsvarande inriktning och omfattning som tidigare år.

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 fortsatt omfattande såväl inom som utom ramavtalen. USK 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 inom exempelvis utbildningsområdet.

Utestående offerter uppgår per den 30 april 2011 till ett sammanlagt belopp om knappt 1 mnkr. USK bevakar och deltar fortlöpande i offentliga upphandlingar inom framför allt undersökningsområdet. I ett tilldelningsbeslut i slutet av april blev USK en av tre utvalda

ramavtalsleverantörer av marknads- opinions- och attitydundersökningar till ett antal samverkande myndigheter i Göteborgsregionen. Övriga två leverantörer var Scandinfo Marketing Research AB och Markör Marknad och Kommunikation. Upphandlingen är nu föremål för överprövning.

Organisationen vidareutvecklas med insatser för enhetliga arbetssätt och tydligare rutiner för projektledning och planering av bemanning och resurser. Fokus är en utvecklad konsultroll. Ett utvecklingsprogram för projektledning pågår liksom översyn av systemstöd bland annat inom undersökningsverksamheten.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

USK har fortsatt 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.