

Bolagens VD-kommentarer till årsprognos och tertialrapport I 2014

AB Svenska Bostäder

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Svenska Bostäder följer i huvudsak planeringen för 2014 vad gäller mål och aktiviteter.

Svenska Bostäders hyresgäster ska trivas i sitt boende och sin verksamhet

Svenska Bostäder tog fortsatta kliv uppåt i 2013 års kundenkät. Jämfört med 2012 ökade kundnöjdheten för 4 av 6 delindex. Bolaget nådde högst serviceindex bland de stora bostadsbolagen i Stor-Stockholm. En stor utmaning är närmast att behålla bolagets status i rankingen i allt hårdare konkurrens. I nuläget finns inga indikationer på att 2014 års kundmål inte kommer att uppnås.

Svenska Bostäder ska ha en hållbar energianvändning

Värmeanvändningen uppvisar en mycket positiv utveckling under årets första tertial. Aktuell rullande 12-månaders värmeförbrukning, 164,6 kWh/m², är företagets lägsta nivå någonsin. Förklaringen till minskningarna är att beståndet nu innehåller en större andel nyproducerade hus och färdigställda större ombyggnader med energinivåer långt under normkrav jämfört med tidigare. Den milda vintern och våren med mycket små differenser mellan min- och maxtemperaturer, har också medfört att byggnaderna får ett jämnt värmebehov och trögheten i konstruktionen kan utnyttjas utan störningar av periodvis höga energiuttag. Bolaget fortsätter sin satsning på förnyelsebar energi. Inom ramen för Hållbara Järva pågår arbetet med färdigställande av solfångare och solceller. Vidare pågår energioptimering i de färdigställda projekten i Hållbara Järva samt slutredovisning av energianvändningen i samtliga projekt.

Ombyggnads- och underhållsåtgärder samt nyproduktion

En systematisk satsning på upprustning av beståndet pågår. Antalet påbörjade bostadslägenheter i nyproduktionen når inte målet på grund av utdragna överklagandeprocesser och långa väntetider vad gäller processen kring framtagande av detaljplaner.

Staden ska vara en attraktiv arbetsgivare

Arbetet med Svenska Bostäders varumärke, vårt löfte till våra kunder och våra ledord har präglat tertialet. Fokus har legat på att ta fram handlingsplaner så att varumärket blir en naturlig del av vårt vardagliga arbete. Som ett led i bolagets varumärkesarbete ser vi att det är viktigt att vi har en arbetsplats som är "som en arbetsplats borde vara". Bolaget kommer därför att delta i "Great Place to Work"-undersökning och jämföra oss med de bästa arbetsplatserna i Sverige.

Sjukfrånvaron ligger på rullande 12 månader på 4 procent. Den uppgång i sjukfrånvaron som skedde under 2013 berodde till stor del på flera långtidssjuka. Vi ser nu att flera av dessa börjar komma tillbaka i arbete vilket förhoppningsvis leder till en minskning av sjukfrånvaron under 2014.

Fortsätta arbetet med ytterstadssatsningarna

Ett omfattande upprustningsarbete pågår i Järvastadsdelarna. Ombyggnadssamråden har fungerat mycket bra med ytterst få tvister. Vidare börjar de mer långsiktiga stadsdelsutvecklingsprogrammen ta fastare form. Arbetet för ökad trygghet och egenförsörjning fortsätter. I övrigt hänvisas till ILS-rapporten.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Sveriges BNP ökade snabbast i hela EU sista kvartalet i fjol. Ökningen påverkades delvis av tillfälliga faktorer men markerar ändå en trevande vändning uppåt i konjunkturen. Återhämtningen fortsätter under 2014 och 2015. Utsikterna för exporten ser också allt ljusare ut, med fortsatt stigande BNP-tillväxt i USA och i euroområdet. Minskad ekonomisk osäkerhet, skattesänkningar och expansiv penningpolitik gör att hushållens konsumtion ökar snabbare i år. Även på arbetsmarknaden kommer den starkare ekonomin att märkas. Det normala mönstret är att sysselsättningen påverkas av BNP-tillväxten. Därför kommer sysselsättningen att fortsätta öka och arbetslösheten minska framöver. Inflationen i både Sverige och omvärlden är mycket låg. Inflationen blir fortsatt låg 2014 och stiger sedan långsamt för att först i slutet av 2017 nå 2 procent. Riksbankens reporäntehöjningar börjar först sommaren 2015, därefter höjs reporäntan jämförelsevis långsamt och är 3 procent i slutet av 2018. Slutsatsen är att det för närvarande inte finns några allvarliga obalanser som hotar den långsiktiga hållbarheten i de offentliga finanserna. Den låga kostnaden för kapital under kommande år är bra för bolaget med stora ny- och refinansieringsbehov.

Efterfrågan på hyresrätter ligger kvar på en hög nivå i Stockholm. Antalet personer i Bostadsförmedlingen i Stockholms kö ökade med cirka 8 procent och uppgick till drygt 431 000 personer vid årsskiftet. Cirka 14 procent av dessa räknas som aktivt sökande. 10 079 lägenheter förmedlades av Bostadsförmedlingen i Stockholm under 2013 och den genomsnittliga kötiden för en hyresrätt var 7,7 år. Medelkötiden för nyproducerade lägenheter uppgick till omkring 5,2 år. När det gäller nyproduktionen varierar kötiden stort beroende på läge och hyresnivå. I Svenska Bostäder tecknades 2 552 nya hyreskontrakt under 2013. Omflyttningen var 8,9 procent exklusive kategoribostäder. Av de förmedlade lägenheterna gick 84 procent via bostadsförmedlingens ordinarie kö och resterande 16 procent genom internkö. Under 2013 genomfördes 434 lägenhetsbyten.

Svenska Bostäder äger och förvaltar ca 4 000 lokaler med en total yta på ca 500 000 kvm i Stockholms stad. Merparten av lokalerna ligger som insprängda små lokaler i bostadsfastigheter, men vi äger också centrumanläggningarna i Vällingby, Kärrtorp, Björkhagen, Husby och Dalen. Drift och förvaltning av Vällingby City sköts av externa bolag. Centrumanläggningarna har stor betydelse för attraktiviteten i våra bostadsområden. En ny centrumorganisation etableras under 2013 och arbetar nu vidare för att upprätthålla och förbättra service och upplevd miljö för besökarna.

Tertialbokslut

Operativt resultat uppgår till 55 mnkr, jämfört med förra årets resultat om -75 mnkr. För perioden finns inga jämförelsestörande poster redovisade.

Intäkter

Intäkterna uppgår till 842 mnkr vilket är 8 mnkr högre i en jämförelse med förra året. Avvikelsen beror på en kombination av förändrat fastighetsbestånd och utfallet av hyreshöjningar.

Driftkostnader

Kostnaden för fastighetsskötsel är 13 mnkr lägre i en jämförelse med förra året, förklaringen ligger i en mildare inledning av året med lägre kostnader för t ex snöröjning. Reparationer avviker negativt med 76 mnkr i en jämförelse med utfallet förra året. Förklaringen ligger i att begreppet reparation har utvecklats till att vara en del av det tidigare begreppet underhåll som tagits bort i samband med införandet av K3, ett nytt redovisningsreglemente. Taxebundna kostnader avviker positivt om 27 mnkr i en jämförelse med förra året, återigen ger den milda inledningen på året positiv effekt i en kombination av de energisparåtgärder som görs i fastighetsbeståndet.

Administration

Något högre i en jämförelse med förra året.

Markavgift/Fastighetsavgift

I nivå med föregående år.

Fastighetsavskrivningar

I nivå med föregående år.

Finansiella poster

Finansnettot uppgår till 36 mnkr vilket är 23 mnkr högre i en jämförelse med föregående år. I allt väsentligt en effekt av ny- och reinvesteringar.

Investeringar

Investringsvolymen uppgår till 639 mnkr vilket är 64 mnkr högre i en jämförelse med förra året. Stora projekt och investeringar kommenteras utförligare under årsprognos.

Årsprognosen

Operativt resultat uppgår till 110 mnkr, vilket är 10 mnkr i positiv avvikelse mot budget och i jämförelse med föregående års utfall 223 mnkr bättre. Noteras skall att stimulans för Stockholm fallit bort 2014 samt att det nya redovisningsreglementet K3 införts, vilket på verkar jämförelsen mellan åren. För perioden finns inga jämförelsestörande poster redovisade.

Intäkter

Intäkterna uppgår till 2 548 mnkr vilket är 8 mnkr lägre än budget men 39 mnkr högre i jämförelse med föregående år. Avvikelsen beror dels på en något lägre generell hyreshöjning mot budgeterat antagen nivå, men också på ett mindre fastighetsbestånd som en effekt av försäljningar.

Driftkostnader

Fastighetsskötsel ligger i nivå med budget och något högre i en jämförelse med föregående år. Reparationer ligger något över budget och markant över i en jämförelse med förra året. Förklaringen ligger i att begreppet reparation har utvecklats till att vara en del av det tidigare begreppet underhåll som tagits bort i samband med införandet av K3, ett nytt redovisningsreglemente. Taxebundna kostnader avviker positivt om 16 mnkr i en jämförelse

med budget och 5 mnkr mot förra året. Återigen ger den milda inledningen på året positiv effekt i en kombination av de energisparåtgärder som görs i fastighetsbeståndet.

Administration

Ligger i nivå med budget. Något högre i en jämförelse med förra året.

Markavgift/Fastighetsavgift

Ligger i nivå med budget, så också i jämförelse med förra året.

Fastighetsavskrivningar

Ligger i nivå med budget och något högre mot utfallet 2013. Nivån på avskrivningar kan komma att justeras till årsskiftet då arbetet fortgår under hela året för att etablera justeringen som följer av införandet av K3, nytt redovisningsreglemente.

Finansiella poster

Finansnettot är 6 mnkr bättre i jämförelse med budget. I jämförelse med förra året är finansnettot ca 60 mnkr sämre. Förklaringen ligger i stora ny- och reinvesteringar.

Investeringar

Investeringsvolymen uppgår till 2 623 mnkr vilket är 26 mnkr högre mot budget, förra året uppgick investeringarna till 1 869 mnkr. Något högre volym avseende nyproduktion samtidigt som ombyggnadsvolymen är något lägre. Inom stadsdelen Järva pågår ett flertal större upprustningsprojekt som styrelsen fattat beslut om. I Annedal, Norra Djurgårdsstaden, Björkhagen samt Hässelby pågår nyproduktion som styrelsen fattat beslut om.

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

Under första tertialet har inga försäljningar skett. Micasa Fastigheter har tecknat avtal om förvärv av Bodö 1, belägen Husby. Tillträde sker den 5 maj 2014. Antalet fastigheter som är i processen för eventuell försäljning till bostadsrättsförening uppgår till 8 fastigheter innehållande 577 bostadslägenheter, 38 682 kvm bostadsyta samt 3765 kvm lokalyta. En av dessa har accepterat erbjudandet, en har erbjudits att köpa och övriga har anmält intresse om att köpa fastigheten.

Särskilda uppdrag

Järvalyftet

Järvalyftet genomförs i samarbete med Stockholms stad. Svenska Bostäder tar tillsammans med systerbolagen ett omfattande helhetsgrepp för att öka attraktiviteten och tryggheten i Akalla, Husby, Kista, Rinkeby och Tensta. Bolaget ska verka för stadsdelarnas långsiktiga utveckling med fokus på hyresgästerna och boendemiljön. I uppdraget ingår även ett socialt ansvarstagande. För att ta in synpunkter från boende och verksamma i stadsdelarna har Svenska Bostäder, i samarbete med övriga bostadsbolag och intressenter, genomfört stadsdelsvisa dialoger. Ett omfattande upprustningsarbete pågår. Större ombyggnadsprojekt kommer att vara i produktion i samtliga stadsdelar på Järvafältet under flera år framöver. Vidare börjar de mer långtgående stadsdelsutvecklingsprogrammen och upprustningsplaner för centrumanläggningarna ta fastare form. Arbetet för ökad trygghet och egenförsörjning fortsätter, liksom det förebyggande brandskyddsarbetet. Hållbara Järva är en del i ett statligt ekonomiskt stöd till utveckling av hållbara städer. Stödet ska stimulera hållbara stadsbyggnadsprojekt som bidrar till minskade utsläpp av växthusgaser. Projekten ska skapa attraktiva och ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbara stadsmiljöer.

Nya Studentbostäder

Tillskapandet av studentbostäder samt färdigställandet av bostäder löper enligt plan. Under året påbörjas ca 250 studentlägenheter i kv Vallgossen. Kv Söderåsen i Norra Djurgårdsstaden är ett pågående projekt omfattande 142 studentlägenheter.

Nya bostäder för personer med funktionsnedsättning

I syfte att öka möjligheterna till förlängt kvarboende, förbättra information om tillgänglighet, samt att bättre kunna matcha bostäder till personer med funktionsnedsättning, pågår en tillgänglighetsinventering i hela beståndet under 2013-2014. Inventeringen ska även ligga till grund för systematiserade åtgärder för att förbättra tillgänglighet/framkomlighet i beståndet. Åtgärden ingår som en del av Programmet för delaktighet för personer med funktionsnedsättning. Matchningen av sökande till lämplig bostad utvecklas i nära samarbete med systerbolag och Bostadsförmedling.

Familjebostäder**Sammanfattning av genomförande av kommunfullmäktiges inriktningsmål**

Familjebostäder är en stor aktör på Stockholms bostadsmarknad och har i uppdrag att vara med och bidra till att hela staden utvecklas. Familjebostäders kärnverksamhet är att förvalta och bygga bostäder. Företagets strategiska inriktning; *att erbjuda hem, förvalta hus och skapa stad*, samlar företagets uppdrag och säkerställer ett genomförande som stödjer stadens ambition med Vision 2030.

Stockholm ska vara en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök

Familjebostäder ska bygga 500 lägenheter årligen vilket kräver god planeringsförmåga och intensivt arbete för att få åtkomst till byggbar mark. Bolaget bedömer att 186 lägenheter kommer att byggstarta under året.

För att nå målet om produktionsstarter och skapa förutsättningar för Stockholms tillväxt arbetar Familjebostäder långsiktigt för att säkra den mängd byggstarter som krävs för måluppfyllelse dels genom markanvisningsprojekt, dels genom att utveckla befintliga fastigheter samt förvärva projekt. Fram till tertiäl 1 har markanvisningar motsvarande 1365 lägenheter erhållits.

Inom ramen för projekt belägna i Midsommarkransen, Farsta samt Fruängen bedömer Familjebostäder att 135 lägenheter kommer att färdigställas under året.

Familjebostäder stärker arbetet med att bygga studentbostäder bland annat genom att systematiskt inventera möjligt byggande på redan befintlig mark och skapa tillfälliga studentbostäder i ombyggnadsfastigheter. I detta arbete ingår även att identifiera lokaler i befintligt bestånd som kan byggas om. Målsättningen för bolaget är att skapa minst 100 nya studentbostäder per år de närmaste åren.

Sammantaget har bolaget fem nybyggnadsprojekt i initierings- och planeringsfas som innefattar studentlägenheter vilka beräknas kunna ge ett tillskott om ca 570 studentlägenheter under perioden 2015-2018.

I samband med ombyggnad och renovering ses möjligheten över att underlätta för äldre eller personer med funktionsnedsättning att byta till lägenhet i entréplan. Även vid nyproduktion

ska tillgänglighetsfrågor samt insatser som medför möjlighet för äldre att bo kvar längre beaktas.

Bolaget bedömer att målen avseende radonhalt, elanvändning per kvadratmeter samt energianvändning per kvadratmeter kommer att uppnås delvis. De energieffektiviseringsprojekt som pågår utvärderas och analyseras löpande för att förbättra måluppfyllelse.

Rinkeby, Rågsved och Farsta kommer fortsatt att utgöra geografiska och utvecklingsmässiga tyngdpunkter inom bolagets fastighetsbestånd, där bolaget tar ett särskilt ansvar för att attrahera investeringar och arbetsplatser till området samt att stärka områdets attraktivitet. Familjebostäders satsning i Rinkeby syftar till att tillföra området både arbetstillfällen och köpkraft, likväl som det är en satsning för att stärka tryggheten och ytterstadens attraktivitet.

Bolagets arbete med Rinkebystråket pågår enligt plan. Byggarbeten påbörjas i slutet av maj. Ett intensivt arbete med lokal skyltning har genomförts och sedan ett par månader arbetar fyra personer som trafikvärdar för att skapa trygghet vid övergångsställen i anslutning till bygget. Uthyrningen av lokalerna pågår. Med hjälp av den grafiska profilen, webbsida, visningsbod och tryckt material sprids varumärket Rinkebystråket till såväl boende i Rinkeby som intressenter av lokaler.

I Rågsved pågår aktiviteter i syfte att utveckla stadsdelen som en direkt följd av Söderortsvisionen och där Rågsved identifieras som en av de nio uttalade tyngdpunkterna i ytterstaden. Familjebostäder är drivande i att samordna verksamma aktörer, fastighetsägare, stadsdelsförvaltningen och föreningar, för att hantera gemensamma frågor som trygghet och renhållning i stadsdelen.

I stadens tyngdpunktsarbete i Farsta fortsätter Familjebostäder leda strategirådet för attraktivt boende.

Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras

Bolaget genomför kontinuerliga insatser kring kompetens- och chefsutveckling.

Utifrån medarbetarenkäten identifieras utvecklingsområden som konkretiseras i handlingsplaner som tas fram av alla enheter.

Sjukfrånvaron under första tertialet uppgår till 5,4 procent. Bolaget bedömer att målet om 3,5 procent inte kommer uppnås under året, men gör samtidigt bedömningen att utfallet på helårsbasis kommer bli lägre än under första tertialet. Anledningen är flera långtids-sjukskrivningar. För att förebygga längre sjukskrivningar arbetar bolaget med tidiga rehabiliteringsinsatser med hjälp av företagshälsovården. Utöver detta erbjuds förebyggande insatser i form av friskvård, samt riktade hälsoundersökningar.

Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva

Familjebostäder genomför månatligen systematisk uppföljning och analys av ekonomiska och verksamhetsmässiga resultat. Alla avdelningschefer och VD går tillsammans med ekonomifunktionen igenom utfall och eventuella förändringar i verksamheten som påverkar måluppfyllelsen. Utredningsuppdrag dokumenteras och följs upp kommande månad.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsinriktning

Bostadsmarknaden

Stockholms stads befolkning fortsätter att öka kraftigt och efterfrågan på bostäder är fortsatt hög. Även efterfrågan på studentbostäder och anpassade bostäder för personer med funktionsnedsättning är stor. Familjebostäder har ett tydligt uppdrag att möta de behoven. Bolaget har inga marknadsrelaterade vakanser i bostadsbeståndet.

Lokalmarknaden

Familjebostäders lokalbestånd har en god sammansättning och variation bland hyresgästerna för att minska eventuella konjunktursvängningar på lokalmarknaden. Bolaget har i sitt bestånd ett antal kommersiella tyngdpunkter av småcentrumkaraktär där butiker, restauranger och olika serviceföretag skapar trivsel och trygghet och erbjuder handel, service och tjänster till våra hyresgäster och verksamma i området.

Vakansgraden för de kommersiella lokalerna är för närvarande 10 procent vilket är oförändrat jämfört med föregående tertial. En stor påverkan av vakansgraden är utvecklingsfastigheten kv. Perstorp som har en vakansgrad på 27 procent. Lokalerna i huvudkontoret i kv Torkhuset är fullt uthyrda.

Den marknadsrelaterade vakansgraden är för närvarande 3 procent och målet för 2014 är en marknadsrelaterad vakansgrad som inte överstiger 4 procent.

Tertialbokslut

Resultat

Resultatet för första tertialet uppgår till 135 mnkr kronor, varav realisationsvinster vid försäljning av fastigheter utgör 32 mnkr kronor. Resultatet är 176 mnkr kronor lägre i jämförelse med föregående år. Skillnaden förklaras i huvudsak av att realisationsvinsterna var högre föregående år.

Resultatet för tertialet exklusive intäkter från realisationsvinster uppgår till 103 mnkr vilket är ca 45 mnkr högre än samma period föregående år. Den främsta anledningen till detta är det nya regelverket inom redovisningen, K3 som medför att en större andel av kostnaden för underhåll aktiveras och därmed blir den resultatförda delen lägre.

Intäkter från realisationsvinsterna uppgår till 32 mnkr vilket är ca 221 mnkr lägre än samma period föregående år.

Realisationsvinsterna är lägre i förhållande till samma period föregående år, vilket beror på att färre fastigheter har sålts till bostadsrättsföreningar.

De totala hyresintäkterna är högre i jämförelse med motsvarande period föregående år vilket beror främst på den avtalade hyresöverenskommelsen.

Intäkterna för uthyrning av lokaler är ca 10 mnkr högre än föregående år och är hänförligt till att vakansgraden är lägre.

Bolagets kostnader för mediaförbrukning är ca 15 mnkr lägre än förra året vilket till största del är hänförligt till lägre värme och snöröjningskostnader med anledning av den mildare vintern. Utöver detta har en del nya avtal samt investeringar i energieffektiviseringar resulterat i lägre kostnader.

Kostnaderna för central administration är lägre än budget.

Investeringskostnader om 166 mnkr är bokförda under första tertialet.

Försäljning av anläggningstillgångar

Bolaget har inte sålt några anläggningstillgångar inom Stockholm stads- koncernen.

Årsprognos

Resultat

Prognosen för året är ett resultat exklusive realisationsvinster vid fastighetsförsäljningar på 305 mnkr vilket är högre än avkastningskravet på 250 mnkr. Differens mellan prognosen och avkastningskravet är hänförligt till det nya regelverket inom redovisning K3 som förbättrar resultatet under 2014 men ökar avskrivningarna på sikt. Resultatet inklusive realisationsvinster prognostiseras till 335 mnkr.

Totalt förväntas intäktsnivån bli något lägre än budget vilket är hänförligt dels till att utfallet för de årliga hyreshöjningarna blivit lägre än budgeterat dels att det skett försäljningar av fastigheter till bostadsrättsföreningar.

Intäkterna för uthyrning av lokaler bedöms bli högre än budgeterat vilket är hänförligt till lägre vakansgrad än budgeterat.

Driftskostnaderna prognosticeras bli lägre än budget, främst med anledning av den milda vintern som påverkat värme och snöröjningskostnaderna. Några ombyggnadsprojekt kommer att färdigställas tidigare än beräknat samtidigt som andra förskjuts framåt i tiden.

Sammantaget prognosticeras kostnaderna för underhåll i nivå med budget. Övriga kostnader bedöms inrymmas inom budgeterad nivå. De administrativa kostnaderna bedöms bli lägre än budgeterat.

Investeringarna inklusive förvärv bedöms uppgå till 813 mnkr i förhållande till budget om 720 mnkr. Den kostnadsfördelning som gjordes i ett tidigt skede mellan exploateringskontoret och Familjebostäder när det gällde mark respektive byggkostnader för Rinkebystråket har visat att det blir en förskjutning av kostnader om 10 mnkr till Familjebostäder, dock ryms den totala kostnaden inom ramen för projektet.

I övrigt är den främsta anledningen till avvikelserna mot budget det nya regelverket för redovisning K3 bidrar till att projekten i större utsträckning aktiverats.

Stimulans för Stockholm

Familjebostäder har beviljats en förlängning av satsningen stimulans för Stockholm t. o. m. 2014. Den resultatförda delen under året prognosticeras till 17 mnkr och inriktningen på underhållsåtgärder är alltjämt energi, trygghet och standardhöjande åtgärder.

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

Kransbindarvägen, Midsommarkransen

Projektet avser 20 radhus (2 341 m² BOA) i kv. Hasselbusken 1 och Hallonbusken 3, samt en förskola (742 m² LOA) med fem avdelningar i kv. Snöbärsbusken 1. Projektet startades under januari 2013.

Efter färdigställandet under vår/sommar 2014 kommer förskolan per den 1 juni 2014 på tomträten att säljas till SISAB för bokfört värde, medan resterande tomträter behålls av Familjebostäder.

Micasa

A: Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Bolaget prognostiserar att så gott som samtliga mål kommer att uppfyllas. Undantag är målet med fler studentboende där bolaget i nuläget inte ser att några lämpliga lokaler kommer att tomställas som kan omvandlas till studentboende.

I bolagets pågående arbete med den långsiktiga fastighetsplaneringen och den förändrade behovsbild av Stadens framtida vård och omsorgsboende har omprioriteringar genomförts som innebär att årets investeringar minskar både avseende ombyggnader av fastigheter och gårdar.

B: Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Den framskrivning av äldreomsorgsbehovet perioden 2013-2040 som Äldreförvaltningen tog fram under våren 2013, visar att staden med undantag av Hässelby/Vällingby har ett överskott av vård- och omsorgsplatser till 2032.

Detta är en förskjutning på ca tio år, jämfört med tidigare prognoser. Stockholmarens förväntas hålla sig friskare längre. Dessutom är antalet äldre färre just nu men antalet som är 80 år och äldre förväntas öka efter 2020, vilket gör att behovet av omsorgsplatser skjuts framåt i tiden.

Från och med 1 januari 2014 har den nya organisationen trätt i kraft. Arbetet med att ändra rutiner och arbetssätt pågår. Från den 1 april har driftentreprenören övertagit driftansvaret för bolagets småfastigheter som tidigare sköttes av egna reparatörer. Den nya organisationen är indelad efter tre fokusområden; fastighetsförvaltning, affärsutveckling och byggprojekt

Efter utredning har bolaget beslutat att återlämna markanvisningen för Hjorthagen 1:3 i Norra Djurgårdsstaden till Exploateringskontoret då behovsbilden för nya vård- och omsorgsboende i innerstaden förändrats.

I enlighet med ägarens intentioner att alla förvaltningar med kontor i innerstaden ska söka kontorslösningar i ytterstaden, ska Micasa Fastigheter flytta till Husby i slutet av 2014. Det nya kontoret har bra kommunikationsvägar, blir en funktionell arbetsplats, har betydligt lägre hyra och tillför något till området.

C: Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster uppgår till 12 mnkr, vilket är 30 mnkr över budget. Resultatet för motsvarande period 2013 var 44 mnkr. De två största skillnaderna mellan tertialresultaten för 2014 och 2013 är dels att avskrivningarna med K3 redovisningen ökat med 45 mnkr samt att resultateffekten av fastighetsskatteåterbetalningen är 15 mnkr i 2014 års resultat men 86 mnkr i tertialresultatet för 2013.

Investeringarna uppgår till 116 mnkr.

Bolaget har sålt fastigheten Stegsholm 3:5 i Haninge. Reavinsten uppgår till 7 mnkr.

Årsprognos

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster uppgår till 61 mnkr. Detta är över det fastställda resultatkravet om -5 mnkr. Resultatet för 2013 var -15 mnkr i det K3 omräknade resultatet för 2013. Resultatet inklusive realisationsvinster uppgår till 243 mnkr.

Kostnaderna för reparation och underhåll beräknas uppgå till 135 mnkr (182). Dessa kostnader är 2 mnkr högre än budget och beror på att kostnaden för projektet Norra Djurgårdsstaden, som avbrutits, prognostiseras uppgå till 10 mnkr.

Övriga externa kostnader beräknas uppgå till 297 mnkr (310). Dessa kostnader är 77 mnkr under budget och det främsta skälet till avvikelsen mot budget är att bolaget fått bifall för yrkanden om indelning i värdenhet för ytterligare fastigheter eller för ytterligare år i Kammarrätten. Bolaget kommer att erhålla ca 48 mnkr i återbetald fastighetsskatt för taxeringarna 2004, 2007 och 2010 under förutsättning av att Skatteverket inte överklagar domarna. Ytterligare 15 mnkr har redan utbetalas avseende tidigare år. Dessa är bolaget och skatteverket överens om. I jämförelsesiffran för 2013 ingår 86 mnkr återbetald fastighetsskatt. Även driftkostnaderna visar på ett överskott på helåret. Det är främst kostnader för snöröjning och media som beräknas minska jämfört med budget.

Personalkostnader beräknas bli 52 mnkr (61) vilket är 2 mnkr högre än budget.

Investeringsprojekten kommer att minska vilket medför att aktiveringen av projektledarnas tid på projekt kommer att minska med ca 4 mnkr vilket ökar personalkostnaderna med motsvarande belopp.

Vid budgettillfället betraktades i stort sett samtliga projekt som investeringsprojekt men efter ytterligare K3 tolkningar finns nu flera projekt under reparation/underhåll kvar som inte är investeringsprojekt. De administrativa kostnaderna beräknas inte avvika från budgeterat. Antalet anställda beräknas uppgå till ca 70 vid årets slut, vilket delvis kommer att kompensera för den minskade aktiveringen.

Omsättningen beräknas uppgå till 1013 mnkr (998), vilket är något under budget på 1017 mnkr. Ett budgeteringsfel avseende vakanser är den främsta orsaken till omsättningsminskningen.

De totala finansiella kostnaderna beräknas till 179 mnkr (184 mnkr) vilket är 11 mnkr lägre än budget. Den mindre investeringsvolymen har bidragit till ett lägre upplåningsbehov och

dessutom har räntenivån varit lägre än budgeterat. De finansiella intäkterna beräknas till 0 mnkr.

Investeringar beräknas uppgå till 411 mnkr (528), vilket är lägre än budget på 559 mnkr. I bolagets pågående arbete med den långsiktiga fastighetsplaneringen och den förändrade behovsbild av Stadens framtida vård och omsorgsboende har flera projekt som planerades i budgeten omprioriterats vilket innebär att årets investeringar minskar både avseende ombyggnader av fastigheter och gårdar.

Fastigheten Stegsholm 3:5, Gålö, i Haninge kommun har överlåtits per den 3 april.

Fastigheten Ceremonien 5 i Nockeby, har sålts till Seniorgården. Sedan tidigare finns det ett avtal mellan parterna om försäljning av del av marken tillhörande denna fastighet. Tillträde sker dock efter att detaljplanen har vunnit laga kraft, tidigast juni 2014.

Tomträtten Bodö 1, i Husby har överförts från Svenska Bostäder den 5 maj till bokfört värde.

Det operativa resultatet beräknas öka med ca 50 mnkr jämfört med 2013 efter att engångseffekten av återbetalning av fastighetsskatt räknats bort.

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

Tomträtten Bodö 1, i Husby har förvärvats från Svenska Bostäder den 5 maj till bokfört värde.

Fastigheten Stegsholm 3:5, Gålö, i Haninge kommun har överlåtits per den 3 april.

Fastigheten Ceremonien 5 i Nockeby, har sålts till Seniorgården. Sedan tidigare finns det ett avtal mellan parterna om försäljning av del av marken tillhörande denna fastighet. Tillträde sker dock efter att detaljplanen har vunnit laga kraft, tidigast juni 2014.

E: Särskilda uppdrag

Stimulans för Stockholm – åtgärdsprogrammet Äldreliftet

Prognosen för projekt inom äldreliftet har minskat i avvaktan på resultatet av den långsiktiga fastighetsplanering som genomförs under året. Utfallet är 4 mnkr i investeringar och 2 mnkr i kostnader. Prognosen är att investeringarna kommer att uppgå till 29 mnkr och kostnaden till 8 mnkr på helåret.

Nya studentbostäder

Antalet studentbostäder som kan erbjudas beror på om stadsdelarna ändrar någon av sina verksamheter och därmed den yta som hyrs. Beroende på var fastigheten är belägen och var i fastigheten den frigjorda ytan finns samt vilka andra verksamheter som finns i fastigheten. Om det är lämpligt kan den tomställda lokalen/lägenheterna användas till studentboende. För närvarande bedömer inte bolaget att det finns några tomställda lokaler som är lämpliga för omvandling till studentboende.

Nya bostäder för personer med funktionsnedsättning

Bolaget har skapat en högre tillgänglighet i sina fastigheter än vad som är normalt hos andra fastighetsägare. Bolaget har inventerat fastigheter och tomtmark och identifierat ett tiotal lämpliga lokaler/ tomter för att till skapa ytterligare LSS-boenden. Projektering pågår av ett antal LSS boenden.

Stockholmshem

Genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Ett viktigt bidrag till målen om *en attraktiv stad* är att hålla en hög takt på nyproduktionen av hyresrätter. Bolaget fortsätter att utveckla projektportföljen med fokus på goda lägen i innerstaden och närförort och tertialuppföljningen av såväl projektidéer som mer utvecklade projekt visar att ett mycket stort antal bostäder kan påbörjas under kommande år. Årets mål för dessa var 2000 respektive 2500 och redan under första tertialet ligger utfallet nära dessa målsättningar.

Vidare fortsätter det systematiska arbetet för att minska bolagets miljöpåverkan och ge hyresgästerna största möjliga förutsättningar till ett miljövänligt boende. Viktigt är att dra lärdom av de goda erfarenheterna av projektet Hållbara Hökarängen samt att analysera hur andra bostadsbolag bedriver miljöarbetet.

Grundläggande delar i arbetet för ökad *kvalitet och valfrihet* är att säkerställa en god service till hyresgästerna. Under tertialet öppnade Stockholmshems Fint Hemma-butiker för valfritt lägenhetsunderhåll (VLU) och tillval. Även en ny Fint Hemma-portal på nätet öppnade så att hyresgästerna ska kunna göra sina val hemifrån. För hyresgäster inom bolagets nyproduktion testas för närvarande en webbportal för val av inredning.

Stockholmshem arbetar för att fastighetsförvaltningen ska vara så *kostnadseffektiv* som möjligt för att nå de utökade avkastningskrav som införs 2013-2016. För att öka precisionen i prognoser och förbättra kostnadsmedvetenheten har en ny process för ekonomisk uppföljning sjuvänt under tertialet. Bolaget ser även effektiviseringsvinster med ökat fokus på det förebyggande arbetet ute i bostadsområdena och en ny modell för rondering har införts under tertialet.

Marknadsläge och verksamhetsförändringar

Marknadsförutsättningarna för hyresrätter i Stockholm är alltså mycket gynnsamma. Enligt prognoserna fortsätter de senaste årens kraftiga befolkningsökning och såväl antalet personer i Bostadsförmedlingens kö som kötiderna ökar. Bolaget har målet att öka utbudet av bostäder för vissa prioriterade grupper med särskilda behov. Nyproduktionen för SHIS Bostäder och insatser för att öka antalet studentbostäder har i detta sammanhang stor betydelse.

Vad gäller bolagets underhållsarbete har fokus under tertialet legat på att karlägga underhållsbehoven hos och ta fram en underhållsstrategi för bolagets bestånd från 1960-, 70-, och 80-talen. Dessa fastigheter har skiftande karaktär och behov. För att arbeta kostnadseffektivt tyder analyserna på att underhållet kommer ske i form av skraddarsydda insatser för specifika fastigheter.

Under 2013 genomfördes en större omorganisation av bolaget och fokus har under tertialet legat på att genomföra en rad konkreta förbättringar och säkerställa att målen med omorganisationen uppnås. Resultatet av 2014 års kundundersökningen blir således extra intressant och därutöver genomförs ytterligare mätningar av kundernas upplevelse av bolagets service, till exempel när det gäller lägenhetsunderhåll.

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster och engångsposter uppgick till 70 (26) mnkr. Inga realisationsvinster eller engångsposter redovisades under perioden.

Omsättningen uppgick till 678 (650) mnkr. Ökningen berodde huvudsakligen på färdigställd nyproduktion och hyreshöjningar.

Kostnaderna uppgick till 542 (571) mnkr. Uppvärmningskostnaderna uppgick till 100 (119) mnkr. Kostnaderna för el, vatten och avfallshantering ökade med 5 mnkr jämfört mot föregående år. Underhållskostnaderna uppgick till 30 (54) mnkr. Minskningen är huvudsakligen en följd av nya redovisningsregler. Personalkostnaderna uppgick till 80 (71) mnkr.

Avskrivningarna på bolagets fastigheter uppgick till 126 (104) mnkr. Ökningen är en följd av ändrade redovisningsregler samt färdigställd nyproduktion.

Det finansiella nettot uppgick till -65 (-52) mnkr vilket är in nivå med budget. Bolagets snittränta sjönk från 2,8 procent per 130430 till 2,7 procent per 140430.

Den totala investeringsvolymen uppgick till 365 (418) mnkr, fördelat på nyproduktion 265 (201) mnkr, ombyggnader 99 (180) mnkr, förvärv av fastighet 0 (31) samt inventarier 1 (4) mnkr.

Några köp eller försäljningar av fastigheter har inte genomförts under perioden.

Årsprognos

Helårsprognosen för 2014 uppgick per april månad till 269 mnkr (exklusive realisationsvinster). Det av kommunfullmäktige fastställda resultatkravet uppgick på årsbasis till 300 mnkr exklusive realisationsvinster och engångsposter. Som en följd av ändrade redovisningsregler har bolagets budget reviderats och det bedömda resultatet för 2014 uppgår till 269 mnkr. Den reviderade budgeten fastställdes av styrelsen för Stockholms Stadshus AB den 5 maj 2014.

För 2014 framförhandlades en hyreshöjning mellan 1,25 – 1,75 procent. Hyreshöjningen genomfördes från och med den 1 april. Utfallet av hyresförhandlingarna var sämre än budgeterat varför årsprognosen för hyresintäkter justerats ned.

Bolagets driftkostnader bedöms som helhet vara i nivå med budget. Kostnader för administration bedöms i nivå med budget. Personalkostnader bedöms bli något över budget. Orsaken är att i samband med den planerade omstruktureringen av fastigheter mellan bostadsbolagen, hyrdes personal in för att minimera personalövergångar mellan bolagen. Nu när omstruktureringen inte genomförs har egen personal anställts.

Finansiella kostnader ökar jämfört med föregående år men är i nivå med vad som budgeterats.

På årsbasis bedöms investeringsbudgeten vara något lägre än budget. Den ursprungliga budgeten, 1 624 justeras ned till 1 539 mnkr. Orsaken är fördröjningar på grund av överklaganden i bland annat planprocesserna men även svårigheter att få hyresgästgodkännanden vid större ombyggnader.

Bolaget arbetar aktivt med att genomföra förvärv av fastigheter i syfte att bygga upp en projektportfölj. Projektportföljen ger möjligheter att utveckla och nyproducera såväl traditionella hyreslägenheter som student- och ungdomsbostäder.

Stora projekt och investeringar

Förslaget till investeringsplan för perioden 2014 - 2018 omfattar till största delen Stockholmsnysproduktion av bostäder i enlighet med ägardirektiven om att bygga 525 lägenheter per år. Riskerna inom bolagets nyproduktion analyseras årligen på en övergripande nivå i affärsplanen och utgörs framför allt av förseningar till följd av utdragna planprocesser samt höga byggkostnader.

Ett stort antal av genomförandeprojekten är under utbyggnad och ska avslutas under kommande år. Antalet byggstartade bostäder kommer enligt planerna att vara högt under perioden 2014 – 2018. Nya attraktiva bostäder och lokaler bidrar på ett tydligt sätt till en mångfald på bostadsmarknaden och till genomförandet av stadens långsiktiga vision om ett Stockholm i världsklass för boende, företagande och besök.

Övriga projekt

Rubinvägen, Solberga

Genomförandebeslut antogs av styrelsen den 7 november 2012. Projektet omfattar 102 lägenheter intill våra befintliga punkthus på Rubinvägen. Projektbudgeten är beräknad till ca 226 mnkr med en fortsatt avkastning i balans. Projektet är i dagsläget under produktion och inflyttningen bedöms ske under andra kvartalet 2015.

Utsikten

Genomförandebeslut antogs av styrelsen i april 2010. Projektet omfattar 14 radhus vid Ålgrötevägen i Bredäng. Projektbudgeten var 2012 beräknad till 45 mnkr. Projektet är överklagat till Länsstyrelsen och sedan vidare till Mark- och miljödomstolen sedan den 22 augusti 2013. Med anledning av det inträffade är projektet tillfälligt stoppat. Mark- och miljödomstolen har avslagit överklagan. Om vidare överklagan till Mark- och miljööverdomstolen sker återstår att se. Processen innebär att byggstarten skjuts framåt i tiden.

Bottenstocken 11, Gröndal

Projektet omfattar 76 studentlägenheter i Gröndal. Studentbostäderna är planerade på egen mark intill våra befintliga bostadshus. Projektkostnaden är beräknad till ca 72. Beslut om Start-PM togs i Stadsbyggnadsnämnden den 5 december 2012. Samråd planeras efter sommaren 2014, vilket ger en preliminär byggstart under senare delen av 2015. Genomförandebeslut planeras att antas i styrelsen innan årets slut.

Solberga bollplan, Solberga

Solberga bollplan kommer att ersättas med en ny bollplan på annan plats i Solberga. På Solberga bollplan planeras 370 nya bostäder varav Stockholmshem planerar att bygga 70 hyreslägenheter. Projektkostnaden är beräknad till 159 mnkr. Samråd har genomförts. Länsstyrelsen önskar efter samrådet utökad riskutredning avseende närallgande industriverksamhet med hantering av farliga ämnen, vilket försenar tidplanen något. Inriktningsbeslut planeras erhållas av styrelsen under senhösten 2014. För närvarande pågår arbetet med systemhandling. Beräknad byggstart är 2015 och färdigställande under 2016.

Kalvholmen, Skärholmen

Kalvholmen är en befintlig kontorsbyggnad som planeras att byggas om till 102 ungdomsbostäder (SHIS). Projektkostnaden är beräknad till 114 mnkr. Granskning av förslag till detaljplanen ägde rum fjärde kvartalet 2013. Ett antagande av detaljplanen beräknas under andra kvartalet 2014. Genomförandebeslut beräknas antas av styrelsen andra kvartalet 2014.

Särskilda uppdrag*Nya studentbostäder*

Stockholmshem arbetar med en rad projektidéer för studentbostäder och deltar också i det gemensamma arbetet med en studentbostadsmässa 2017. Projektidéerna utvecklas inom pågående projekt, på egenägd mark, på oexploaterad mark och genom omvandling av oanvända kontorsfastigheter eller samarbeten med andra fastighetsutvecklare.

Planerade projekt

Bottenstocken 11, Gröndal – 70 lgh – Inflytt 2015-2016

Projektidéer

Innerstaden – 140 lgh

Närförort – 60 lgh

Söderort – 1360 lgh

Nya bostäder för personer med funktionsnedsättning

Stockholmshems nyproduktion är överlag anpassad för personer med funktionsnedsättning i enlighet med lagkrav. Särskilda gruppboheter/speciallägenheter ingår för närvarande i projekt i Norra Djurgårdsstaden, Annedal och på Södermalm. Därutöver har bolaget inlett ett samarbete med socialtjänsten kring möjligheter att tillskapa flera bostäder för personer med funktionsnedsättning i det befintliga beståndet. Under tertialet har nya ansvarsroller tillsatts på bolagets ombyggnads- och nyproduktionsenheter med ambitionen att höja kunskapen om tillgänglighet inom bolaget.

Nytt huvudkontor

Stockholmshem har under tertialet arbetat vidare med utvecklingsprojektet för ett nytt huvudkontor i Skärholmen. Projektet har förlängts några månader, men målet att ta fram och förankra ett starkt koncept som tydligt bidrar till Skärholmens utveckling kvarstår. Ambitionen att fatta beslut om fortsatt arbete nåddes inte under tertialet på grund av större komplexitet i projektet än befarat. Målsättningen är dock att bolaget ska kunna fatta beslut under våren gällande preciseringar av plats för kontoret.

Bostadsförmedlingen i Stockholm**Verksamhetsmässigt utfall med kommentarer**

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. Verksamhetsplanen för 2013 baseras på ett antal övergripande mål och strategier som har bäring på att utveckla Bostadsförmedlingen som regional marknadsplats för lediga hyresrätter i hela Stockholmregionen.

Bolagets samlade resultat för tertial 1 2013 redovisas i koncernens uppföljningssystem ILS. Av kommunfullmäktige uppställda mål för verksamheten bedöms i huvudsak uppfyllas, med följande kommentarer.

Det löpande arbetet liksom det mer utvecklingsinriktade bedrivs enligt plan. Inledningen av 2014 pekar på ett verksamhetsmässigt årsutfall enligt följande.

- Antalet inlämnade lägenheter bedöms på årsbasis, utifrån utfall efter första tertialet, uppgå till cirka 12 000 vilket är en väsentligt högre nivå än målet i budget. Detta sammanhänger med ett betydligt högre inflöde av färdigställda nyproducerade lägenheter jämfört 2012 och 2013, samt ökat inflöde från privata fastighetsägare.
- Andelen inlämnade lägenheter från privata fastighetsägare ökar till 46 % jämfört med cirka 35 % för tertial 1 föregående år.
- Antalet förtursansökningar bedöms ligga något högre 2014 än 2013 men lägre än åren dessförinnan.
- Antalet förmedlade förturs- samt försöks- och träningslägenheter på bedöms på årsbasis uppgå till det målsatta antalet om 700.
- Antalet förmedlade studentlägenheter ligger på betydligt högre nivåer i år jämfört med föregående år: 397 stycken för tertial 1 2014, jämfört med 245 stycken för motsvarande period 2013.
- Antalet förmedlade ungdomsbostäder ligger på ungefär samma nivå i år jämfört med förra året: 247 stycken för tertial 1 2014 jämfört med 260 stycken för tertial 1 2013.
- Antalet kunder i bostadskön prognosticeras till 3 000 fler än i budget 2014. Detta har sin grund i en ökad tillströmning till bostadskön under årets första månader till följd av övertagandet av Värmdökön.

Marknadsläge och verksamhetsförutsättningar

Stockholm växer kraftigt med stark efterfrågan på bostäder som följd, vilket märks i en fortsatt tillströmning av kunder till bostadskön. Antalet kunder i kön bedöms vid årets slut uppgå till 458 000 (431 144 år 2013).

En följd av den allt större efterfrågan i förhållande till utbudet leder till fortsatt långa kötider. Den genomsnittliga kötiden för förmedlade hyresrätter i bostadskön – exklusive kategoriboenden - uppgick under tertial 1 till 8,4 år för s.k. successions- lägenheter och för nyproduktion till 7,8 år.

Det är glädjande att konstatera att antalet inlämnade lägenheter når rekordnivåer under årets första månader. Det beror dels på en hög nyproduktionstakt, men också på att bolaget fortsätter att etablera nya samarbeten med fastighetsägare. Nära hälften av de inlämnade lägenheterna under tertial 1 kom från privata fastighetsägare.

I utvecklingsarbetet fokuserar vi på att tydliggöra vår regionala roll och därmed vårt erbjudande till fastighetsägare i hela regionen. Såväl de övergripande målen och strategierna som de mer operativa målen och aktiviteterna i planen har till syfte att utveckla bolaget som professionell och modern aktör på bostadsmarknaden. Vi ska fortsätta leverera service med hög kvalitet till såväl fastighetsägare som kunderna i bostadskön.

Under årets första del har utvecklingsarbetet haft fokus på utvecklingen av ett nytt intranät, samt ny extern webb för lansering på försommaren. Organisationen har förstärkt med nyanställningar inom förmedling och kundservice, för att hantera det ökande inflödet av lägenheter till förmedling.

Ekonomiskt utfall

Omsättningen, exklusive finansiella intäkter, uppgick till 31 400 tkr (30 300 tkr föregående år) vilket är enligt budget. Budgeten för 2014 bygger på 455 000 köande vid årets slut, medan

prognosen för helåret är 458 000. Intäkterna bedöms för helåret därmed något högre än budget.

Finansiella intäkter består av ränteintäkter från tillgodohavandet på koncernkontot. Dessa uppgår för första tertiet till 462 tkr (500 tkr föregående år). Bolaget bedömer att budgeten för helåret hålls.

Inga realisationsvinster eller realisationsförluster har uppstått under årets första månader.

Rörelsekostnaderna uppgick för första tertiet till 28 734 tkr (25 700 tkr föregående år). Utvecklingstakten för bolagets IT system är fortsatt hög. Dock beräknas **IT-kostnaderna** för helåret bli lägre än budget, medan kostnaden för **marknads-** och informationsinsatser beräknas bli något högre. **Personalkostnaderna** beräknas bli cirka 2 7000 tkr högre än budget, till följd av organisationsförstärkningar. Utfallet på helåret för bolagets **lokalkostnader** och **övriga kostnader** bedöms sluta i enlighet med budget.

Resultatet efter finansnetto för första tertiet uppgår till 3 181 tkr (5 100 tkr föregående år). Prognosen för helåret innebär ett resultat efter finansnetto om 900 tkr.

Tkr	Budget	Utfall tom april	Prognos
Intäkter, inkl räntor	94 400	31 934	94 634
Rörelsekostnader	94 400	28 734	93 700
Resultat efter finansnetto	0	3 181	934

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

SISAB bidrar till genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål och prognostiserar att ett stort antal av indikatorerna i ILS 2014 kommer att uppnås.

Skadegörelsen har ökat under perioden. Antalet anmälda skadehändelser gällande glaskross och klotter har ökat med 60 % under det första kvartalet. Den varma vintern har troligen haft betydelse. Det kan konstateras att vi har haft fler anmälningar på mindre klotter och enstaka glaskross än tidigare och de har även varit mer utspridda. Årsmålet med en minskning av antalet anmälda händelser med 3 % kommer sannolikt inte att kunna nås 2014.

Investeringarna är lägre än förväntat under första tertialen men samtidigt har det under perioden tillkommit nya investeringar. Prognosen om ett investeringsutfall på 1100 mnkr ligger således kvar. Prognosen ligger i linje med budgeten på 1100 mnkr. Resultat efter finansnetto prognostiseras till 0 mnkr, vilket är identiskt budget.

SISAB har ett årsmål att under 2014 markinventera 150 förskole- och skolgårdar. Efter första tertialen är 80 inventeringar gjorda. Inventeringarna är planerade att fortsätta i sommar och slutföras under hösten.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Konjunkturinstitutets prognos beskriver en ekonomi som sakta men säkert återhämtar sig. Inflationen är låg och förväntas förbli låg resten av året. I takt med att konjunkturen stärks väntas bygg- och anläggningsföretagen i allt högre grad kunna höja sina priser och vi kan framöver förvänta oss högre kostnader vid lämnande av anbud. Konjunkturinstitutet tror dock inte att Riksbankens mål om 2 procent för inflationen kommer att nås före 2017.

Staden och regionen fortsätter att växa. Långsiktigt ökar efterfrågan på lokaler för såväl skola som förskola, vilket medför en fortsatt hög nivå på ny- och tillbyggnation de kommande åren. Under 2014 har flertalet stadsdelar behov av ytterligare förskoleplatser, samtidigt som utbildningsnämnden bedöms ha ett ökat behov av skollokaler. För SISAB kännetecknas 2014 samtidigt av en rad volymstudier och inventeringar av olika behov i skolor och förskolor. Dessa processer är nödvändiga för att kommande år kunna möta den förväntade beställningsökningen. SISAB kommer fortsätta ha en aktiv roll i planeringsarbetet för ett växande Stockholm. Samarbetet skapar förutsättningarna för så väl planeringen av underhållsinsatser som för bolagets möjligheter att planera investeringar.

Arbetet med Framtidens förskola fortsätter. Den första upphandlingen med fem plus fem konceptförskolor kommer under året att kompletteras med ytterligare upphandlingar för att möta det stora intresset och täcka det kommande årens behov. Framtidens förskola är en styrka för SISAB som möjliggör snabbare färdigställande av beställda förskolor. Under 2014 färdigställs de första två Framtidens förskolor i Hässelby-Vällingby, Håsjögränd 12 samt Kanngjutargränd 12-22. För ytterligare sex Framtidens förskolor har antingen inriktningsbeslut eller genomförandebeslut fattats.

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Resultatet efter finansnetto för tertial 1 uppgår till 59 mnkr, vilket är 57 mnkr högre än samma period föregående år.

Intäkterna uppgår till 661 mnkr, vilket är en ökning med 22 mnkr jämfört med föregående år, men en minskning med 11 mnkr jämfört med budgeten. Ökningen jämfört med föregående år beror på hyrestillägg för nyproduktion och projekt.

Driftskostnaderna för perioden uppgår till 183 mnkr, vilket är en minskning med 26 mnkr jämfört med föregående år. Kostnadsminskningen beror på den varma vintern med lägre kostnader för uppvärmning och snöröjning till följd.

Ombyggnads- och underhållskostnaderna för perioden uppgår till 97 mnkr, vilket är en minskning med 13 mnkr jämfört med föregående år, varav 6 mnkr lägre kostnader för beställda verksamhetsanpassningar.

Avskrivningarna uppgår till 154 mnkr, vilket är en ökning med 1 mnkr jämfört med samma period 2013. Nedskrivningarna uppgår till 0 mnkr vilket är samma som 2013.

Administrationskostnaderna uppgår till 63 mnkr, vilket är en ökning med 1 mnkr jämfört med föregående år. Medelantal anställda under perioden var 169, en ökning med 8 anställda jämfört med föregående år. Ökningen av antalet anställda beror på en ökning av antalet investeringsprojekt samt på grund av det ytterligare ansvar som ramavtalet innebär.

De finansiella nettokostnaderna uppgår till 71 mnkr, vilket är en ökning med 1 mnkr jämfört med föregående år.

Investeringarna uppgår till 217 mnkr, vilket är en ökning med 30 mnkr jämfört med samma period föregående år. Investeringsnivån är lägre än förväntat för perioden, men samtidigt har det sedan budget lades inkommit ytterligare beställningar.

Årsprognosen

Det prognostiserade helårsresultatet efter finansnetto uppgår till 0 mnkr. Resultatet är en förbättring jämfört med 2013 inklusive reavinst med 22 mnkr och exklusive reavinst med 29 mnkr. Resultatförbättringen beror på att SISAB: satsning inom Stimulans för Stockholm avslutades 2013.

Intäkterna beräknas uppgå till 2 024 mnkr, vilket är oförändrat jämfört med föregående år. Jämfört med budget är det en ökning med 35 mnkr.

Driftskostnaderna uppgår till 507 mnkr, vilket är en minskning med 24 mnkr jämfört med budget, samt en minskning med 9 mnkr jämfört med 2013. Minskningen jämfört med budget och föregående år beror på den milda vintern som inneburit lägre kostnader för både uppvärmning och snöröjning.

Ombyggnads- och underhållskostnaderna uppgår till 531 mnkr, vilket är en ökning med 54 mnkr jämfört med budget, och en minskning med 42 mnkr jämfört med 2013. Minskningen jämfört med föregående år beror främst på satsningen inom Stimulans för Stockholm som avslutades 2013.

Avskrivningarna uppgår till 462 mnkr, vilket är en ökning med 9 mnkr jämfört med budget, och en ökning med 2 mnkr jämfört med 2013.

Administrationskostnaderna uppgår till 195 mnkr, vilket är identiskt med budgeten och en ökning med 6 mnkr jämfört med 2013. På grund av den höga investeringsnivån samt på grund av det ytterligare ansvar som ramavtalet innebär planeras antalet anställda öka under 2014.

De finansiella nettokostnaderna uppgår till 228 mnkr, vilket är en minskning med 3 mnkr jämfört med budget och en ökning med 15 mnkr jämfört med 2013. Ökningen jämfört med föregående år beror på den planerade investeringsvolymen under 2014.

Investeringarna uppgår till 1 100 mnkr, vilket är oförändrat jämfört med budget och en ökning med 374 mnkr jämfört med 2013. Ökningen jämfört med föregående år beror på fler stora beställningar.

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

SISAB kommer under våren förvärva en fastighet på Ekbacken i Norra Djurgårdsstaden, ärende 12 2014-05-20. Fastigheten ägs idag av staden.

SISAB planerar att sälja de tomställda fastigheterna Bredbyskolan, Bussenhuskolan och Kämpingskolan internt inom staden.

I och med det ökade behovet av skol- och förskoleplatser utreds förvärv av externa fastigheter och processen har startats gällande utredning av förvärv av Campus Konradsberg.

Stockholm Vatten

A: Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

1. *Stockholm ska vara en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företag och besök:*

Bolagets indikatorer visar ej på avvikelser för inriktningsmålet. Målet för biogasproduktionen förväntas uppnås, liksom andelen förnyelsebart bränsle i bolagets fordonsflotta. Reningen av avloppsvatten har skett med god marginal till gräns- och riktvärden i gällande villkor.

2. *Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras:*

Målen för dricksvattnets tjänlighet vid provtagning, andelen avloppsstopp avhjälpda inom 4 respektive 6 timmar och andel reparationer som förorsakar vattenavstängning avslutade inom 8 respektive 10 timmar uppnås.

3. *Stadens verksamhet ska vara kostnadseffektiv*

Resultat efter finansiella poster för 2014 beräknas överensstämma med budget och ägarens resultatkrav. Andelen administrativa och indirekta kostnader bedöms i prognos 1 vara oförändrad jämfört med budget, medan medeltalet årsarbetare (inklusive sommarvikarier, tillfälligt anställda etc.) antas understiga budget.

B: 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.

Förberedande arbete med *Stockholms framtida avloppsrening* fortskrider enligt plan. I februari 2014 fattade bolagets styrelse ett genomförandebeslut för projektet och ärendet bereds nu för ett förslag till genomförandebeslut i kommunfullmäktige i maj 2014. Projektet redovisas under rubrik

Planeringsprojekt > 300 MSEK som bereds för beslut under perioden

I februari 2014 fattade Stockholm Vattens styrelse och Trafik- och renhållningsnämnden beslut om att överföra stadens avfallshantering till ett bolag i Stockholm Vatten-koncernen. Kommunfullmäktige kommer att fatta slutgiltigt beslut i frågan i maj 2014. Planeringen inför en överföring har pågått hela våren för att säkerställa en smidig överföring. I avvaktan på slutligt beslut i kommunfullmäktige har i prognos 1 för 2014 de ekonomiska effekterna av en överföring av avfallshanteringen till Stockholm Vatten ej beaktats.

I de fall kommunfullmäktige beslutar om genomförande av *Stockholms framtida avloppsrening* och en överföring av avfallsverksamheten till Stockholm Vatten kommer en ökning av limiten inom koncernkontosystemet att erfordras, från nuvarande 7.300 MSEK till 8.000 MSEK. Av ökningen om 700 MSEK är 300 MSEK kopplat till *Stockholms framtida avloppsrening* och 400 MSEK till avfallsverksamheten. Förslaget till ökad limit kommer att presenteras för styrelsen vid styrelsemötet i juni.

C: Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

MSEK	2014 Utfall jan-april	2014 Budget jan-april	2014 Budget	2014 Prognos 1	2013 Utfall
Externa intäkter	416,8	415,3	1261,9	1267,3	1255,4
Aktiverat arbete	22,4	23,2	69,5	71,1	55,2
Externa kostnader	-287,1	-286,9	-867,1	-874,7	-849,0
Rörelseresultat före avskrivningar och finansnetto	152,1	151,5	464,3	463,7	461,5
Avskrivningar	-82,6	-87,8	-263,5	-263,5	-271,4
Finansnetto	-63,3	-64,4	-194,6	-193,6	-186,5
Resultat efter finansnetto	6,2	-0,7	6,2	6,6	3,6
Jämförelsestörande poster:	-5,5	-5,5	-16,6	-16,6	-69,1
Resultat före skatt	0,7	-6,2	-10,4	-10,0	-65,5

Tertialbokslut

Resultat efter finansnetto, exklusive jämförelsestörande poster, för tertial 1 2014 uppgår till 6,2 MSEK jämfört med budgeterade -0,7 MSEK. För motsvarande period 2013 uppgick resultatet efter finansnetto, exklusive jämförelsestörande poster till 11,7 MSEK.

Som jämförelsestörande post redovisas skillnaden mellan gällande taxa för trafikdagvatten och VA-nämndens dom i ärendet för perioden januari till april. Domen är överklagad till Hovrätten.

Rörelsens intäkter överstiger budget med 1,5 MSEK och förändringen är främst hänförligt till anläggningsavgifter. Jämfört med tertial 1 2013 har intäkterna ökat med 9,5 MSEK. Ökningen är främst hänförligt till anläggningsavgifter och hyresintäkter.

Externa kostnader avviker marginellt mot budget för perioden medan förändringen jämfört med motsvarande period 2013 uppgår till 24,6 MSEK. Den största enskilda avvikelserna är hänförligt till den förstärkning som skett inom bolagets investeringsavdelning som har medfört ökade kostnader om 6,1 MSEK, främst avseende kostnader för personal och konsulttjänster. Även andra enskilda kostnadsposter har ökat jämfört med tertial 1 2013, t ex; befärad kundförluster 3,4 MSEK, kostnaden för slamomhändertagande 3,8 MSEK, behandlingskostnader SYVAB 1,6 MSEK och skadestånd 0,6 MSEK.

Avskrivningskostnaden är något lägre än budget men väntas på helår ligga i nivå med budgeten. Räntekostnaderna minskar i förhållande till budget beroende på lägre faktisk ränta än vad som antogs i budgeten.

Årsprognosen

Resultat

Prognos 1 för 2014 visar ett resultat efter finansnetto, exklusive jämförelsestörande poster, om 6,2 MSEK vilket är i nivå med budget och Stockholms Stadshus AB:s resultatkrav.

Som jämförelsestörande post redovisas skillnaden mellan gällande taxa för trafikdagvatten och VA-nämndens dom i ärendet. Domen är överklagad till Hovrätten.

2013 uppgick resultat efter finansnetto, exklusive jämförelsestörande poster, till 3,6 MSEK. Resultat inklusive jämförelsestörande poster uppgick till -65,5 MSEK, som jämförelsestörande kostnad redovisades då den ackumulerade skillnaden mellan debiterad trafikdagvattentaxa och VA-nämndens dom i ärendet.

Kostnader

Koncernens **externa rörelsekostnader** exklusive avskrivningar, beräknas uppgå till 874,7 MSEK vilket är 7,6 MSEK högre än budget.

Avvikelsen förklaras främst av två poster som avviker väsentligt mot budget:

- Av försiktighetsskäl har 3,4 MSEK reserverats avseende befarade kundförluster avseende debiterad särtaxa.
- 3,2 MSEK har reserverats för planerade avgångspensioner. Pensionstidpunkten är februari 2016 men den beräknade kostnaden skall, enligt god redovisningssed, bokföras i samband med att pensionen avtalas.

Övriga kostnadsförändringar har till största delen hanterats inom ramen för budgeten.

2013 uppgick de externa kostnaderna till 849,0 MSEK.

Avskrivningarna beräknas i prognos 1 2014 till 263,5 MSEK vilket överensstämmer med budget. Jämfört med 2013 bedöms avskrivningskostnaden minska med 7,9 MSEK. Minskningen är hänförlig till ändrade avskrivningsprinciper i K3-regelverket.

Medeltalet årsarbetare (inklusive sommarvikarier, tillfälligt anställda etc.) under året antas i prognos 1 uppgå till 412 vilket är 5 lägre än budget.

Intäkter

Koncernens **externa intäkter** bedöms i prognos 1 uppgå till 1.267,3 MSEK vilket är 5,4 MSEK högre än budget och merparten av ökningen avser anläggningsavgifter. 2013 uppgick intäkterna till 1.255,4 MSEK.

För **Aktiverat arbete för egen räkning** bedöms utfallet i prognos 1 till 71,1 MSEK, något högre än budget. 2013 uppgick Aktiverat arbete till 55,2 MSEK.

Finansiella kostnader och intäkter

Finansiellt netto beräknas i prognos 1 uppgå till -193,6 MSEK vilket är 1,0 MSEK lägre än budget. Minskningen beror på ändrade ränteantaganden från stadens enhet för finansstrategi. 2013 uppgick finansnetto till -186,5 MSEK.

Investeringar

Den totala investeringsutgiften för koncernen beräknas i prognos 1 till 727,8 MSEK (exklusive Stockholms framtida avloppsrening) vilket är 36,1 MSEK högre än budget. Organisatoriskt fördelar sig investeringarna i prognos 1 enligt följande:

MSEK	2014 Budget	2014 Prognos 1	2013 Utfall
Vattenverk	100,0	122,2	109,0
Ledningsnät - befintligt nät	239,1	214,9	172,7
Ledningsnät - exploateringsområden	276,6	294,1	233,3
Avloppsreningsverk	49,0	64,3	66,1
Övriga investeringar	27,1	32,2	24,1
Totalt	691,7	727,8	605,2

En stor del av investeringarna, 294,1 MSEK, avser investeringar i exploateringsområden. För dessa projekt finns en osäkerhet vad gäller utfall och tidplaner, för denna typ av investeringar har Stockholm Vatten inte ensam kontroll över omfattning och tidpunkt för genomförandet och färdigställandet.

2013 uppgick investeringarna till 605,2 MSEK.

Slutsatser

Prognos 1 för 2014 visar att Stockholm Vattenkoncernens resultat beräknas bli i nivå med budget och moderbolagets resultatkrav. Den jämförelsestörande kostnaden om 16,6 MSEK avseende skillnaden mellan nu gällande taxa för trafikdagvatten och VA-nämndens dom i ärendet har hanterats i den reviderade budgeten för 2014.

Stora projekt och investeringar**Planeringsprojekt > 300 MSEK som bereds för beslut under perioden**

I februari 2014 fattade styrelsen ett genomförande beslut avseende projektet, med en investeringsram om 5939 MSEK. Ärendet bereds för beslut i Kommunfullmäktige i maj 2014.

Ett genomförandebeslut i kommunfullmäktige innebär en investeringsutgift under 2014 uppgående till ca 300 MSEK. Projektet lånefinansieras och räntekostnaden under byggtiden kommer att inkluderas i anskaffningsvärdet i enlighet med Årsredovisningslagen (ÅRL) 4 kap. 3§ fjärde stycket:

”Ränta på kapital som har lånats för att finansiera tillverkningen av en tillgång får räknas in i anskaffningsvärdet till den del räntan hänförs till tillverkningsperioden.”

Projektet kommer, efter genomförandebeslut, att följas upp i den normala ekonomirapporteringen, i tertialrapporteringen, verksamhetsplan och verksamhetsberättelse mm. Utöver detta kommer projektet granskas Stockholms Stadshus AB med hjälp av en extern konsult och avrapporteras halvårsvis i särskilt ärende till koncernledningen. På initiativ av Stockholm Vatten planeras dessutom för särskild granskning av projektet utförd av Stockholm Vattens auktoriserade revisor. Granskningen ska vara ett komplement till de årliga granskningarna av Stockholm Vattens räkenskaper och förvaltning.

Projektets framdrift, status och eventuella avvikelser kommer att rapporteras till styrelsen halvårsvis på ordinarie styrelsemöte.

Kommande/nya projekt > 50 MSEK men < 300 MSEK som bereds för beslut under 2014

- **Vattenkvaliteten i Bornsjön** har under en längre period visat tecken på försämring. Orsaken är internbelastningen av fosfor som periodvis innebär kraftigare algbloomningar och därmed ytterligare försämringar. För att säkra Bornsjöns status som reservvattentäkt planeras en utpumpning av fosforrikt bottenvatten med efterföljande fosforreduktion vilket innebär att en god ekologisk status på sikt kan uppnås i sjön. I december 2013 fattade styrelsen inriktningsbeslut för reningsverket inom en investeringsram om 117 MSEK. Förslag till genomförandebeslut kommer att presenteras under 2014 och investeringsutgiften 2014 beräknas till 50 MSEK.
- Nybyggnation av en **UV desinfektionsanläggning för västra verket på Norsborg** har försenats. Projektet är uppdelat i tre etapper; etapp 1 är grundarbeten och uppförande av den byggnad där UV reaktorer med tillhörande kringutrustning skall installeras, etapp 2 är installation av maskin, el och VVS-utrustning och etapp 3 innefattar de markarbeten som krävs för omläggning av ledningar för inkoppling av långsamfiltrerat vatten till anläggningen.

På grund av konkurs för den först kontrakterade entreprenören för byggarbetena i etapp 1 är projektet försenat och kostnaderna ökar från 10 MSEK till 16 MSEK. Ny entreprenör för etapp 1 är den byggare som var rankad nummer två i den ursprungliga upphandlingen. Även budgeten för etapp 3 har visat sig vara för låg, ursprunglig kalkyl för etappen var 6 MSEK. Ny kalkyl för etapp 3, lednings- och mark arbetena, är mellan 12 och 15 miljoner. Beräknad ny total budget för projektet är därför mellan 50 och 54 MSEK. Tidigare godkänd budget för anläggningen, inklusive ledningsomläggningar, var 39 MSEK. Förseningarna innebär att färdigställandet preliminärt förskjuts ca 6 månader och anläggningen beräknas klar under våren 2015.

Projekt > 50 MSEK som beslutats av styrelsen

- Kista är ett expansivt område. Under de kommande åren vill staden förtäta stadsdelen med ytterligare bostäder och kontor för att möta marknadens behov. Stockholm Vatten har i studier sett att det lokala dagvattennätet inte kommer att kunna ta emot de mängder som förtätningen kommer att generera. För att hantera den nya bebyggelsen planeras därför en ny ca 1 km lång tunnel från den befintliga Järva dagvattentunnel genom Kista. Stockholm Vattens investering beräknas totalt till 120 MSEK varav 20 MSEK under år 2014. Huvudvattenledningen är färdigprojekterad och upphandling kommer att ske efter sommaren.
- Gladö kvarn är ett befintligt fritidshusområde i södra Huddinge där andelen permanent boende ständigt blir fler. Detaljplanen antogs under hösten för att ge förutsättningar för att bygga om och ut gatanätet och ett nytt ledningsnät. Under perioden 2014 – 2018 beräknas 560 nya fastigheter införas i Stockholm Vattens verksamhetsområde. För att möjliggöra en byggnation måste ledningar för såväl vatten som spillvatten dras fram till området. Det totala kostnaden för byggnationen bedöms bli 220 MSEK och med byggstart årsskiftet 2013/2014. Investeringsutgiften 2014 beräknas till 7 MSEK.

- Byggnationen av Förbifart Stockholm innebär att ett flertal ledningar måste flyttas. En stor del av kostnaden härrör till omläggning av befintliga huvudvattenledningar, främst i Kungens kurva där två huvudvattenledningar berörs på en sträckning av ca 1400 m. Ytterligare omläggningar på huvudvattenledningsnätet kommer att ske i vid byggnationen av trafikplats Vinsta vid Bergslagsvägen. Utöver dessa kommer även självfallsledningsnätet att påverkas vid ett antal punkter. Investeringen bedöms uppgå till 140 MSEK varav 90 MSEK 2014. Ledningarna ska vara i drift sommar 2015.
- Under 2013 har omlägningsarbetena inom projekt Slussen inletts. Inom pågående entreprenad flyttas befintliga ledningar för att möjliggöra arbeten med nya Slussens huvudsakliga anläggning. Utöver redan budgeterade arbeten har även angränsande delprojekt påbörjats. Stockholm Vatten har ej rådighet över tidpunkt eller omfattning för dessa projektet eftersom Stadens tidplan styrs av de beslut och domar som inväntas, varför de är utelämnade från denna kalkyl. Kostnad för arbeten utförda under perioden 2013 – 2017 väntas dock totalt uppgå till flertalet hundra miljoner kr. I dagsläget beräknas investeringen för Stockholm Vattens del av de förberedande omlägningsarbetena uppgå till ca 50 MSEK varav 8 MSEK 2014.
- För att säkra försörjningen av vattenleveransen och möjliggöra underhåll av befintlig ledning görs Ledningsdubbling vid Albysjön. Investeringsutgiften 2014 beräknas till 35 MSEK. Prekvalificering av entreprenörer pågår. Upphandling sker under våren och byggstart i höst 2014. Beräknad totalkostnad, ca 135 MSEK, vilket är 15 MSEK lägre än tidigare beräknat.
- På Årstafältet planeras en ny stadsdel för 10 000 invånare och en park fylld med aktiviteter. Planen är en viktig del i förverkligandet av Vision 2030 med bostäder för en växande befolkning, service och en upplevelsepark i söderort. Den nya stadsdelen kopplar samman Östberga med Årsta och är en del av innerstadens utvidgning mot söder tillsammans med Hammarby Sjöstad, Söderstaden och Liljeholmen. Årstafältet planeras i flera etapper. För närvarande pågår planarbete för parken och de två första etapperna. Ytterligare etapper kommer att påbörjas årligen för att möjliggöra en utbyggnadstakt om ca 400 lägenheter om året. Stockholm Vatten flyttar befintliga- och bygger ut nya ledningssystem för att möjliggöra exploateringen och för att kunna försörja det nya området. Samtliga va-ledningar och anläggningar som berörs till följd av exploateringen samordnas av Exploateringskontoret i samråd med Stockholm Vatten. Enligt de kalkyler som hittills är framtagna för projekt Årstafältet kommer omläggning och utbyggnad av vatten- och avloppsledningar med tillhörande anläggningar och konstruktioner uppgå till i storleksordningen 200 MSEK. Investeringen under 2014 beräknas till 2 MSEK.
- Huddinge kommun planlägger Högmora (etapp 1) som är ett gammalt fritidshusområde. Detaljplanerna möjliggör omvandling till permanent bostadsbebyggelse såsom friliggande småhus (ca 130 fastigheter) efter utbyggnad av gata och vatten och avlopp. Projektet innebär utbyggnad av drygt 5 km va-ledningar samt 1 pumpstation. Utbyggnaden av vatten- och avloppslednings-systemet inom planområdet är planerat att påbörjas under juni 2014 och slutföras under 2016. Anbudstiden är förlängd till 22 april och byggstart förväntas ske sommar 2014. Kostnaden för utbyggnaden av vatten- och avloppsledningssystemet inom projektet är beräknad till 65 miljoner kronor, varav 17 MSEK 2014.
- Huddinge Kommun skall utföra ett anläggningsprojekt innefattande bl a byggande av gator, ledningar och kabelstråk för exploatering av området Vidja. Området omfattar ca 1.7 mil va-schakt samt en avloppspumpstation samt en tryckstegringsstation för vatten. I nuläget finns det 527 fastigheter, men med kommande styckningar kan antalet stiga till 648 fastigheter. Startmöte med entreprenörerna har ägt rum i april och byggtiden beräknas till 2år. Kostnaderna för Stockholm Vatten beräknas totalt till ca 170 MSEK, varav 10 MSEK 2014.

Bolagets övriga investeringar utgörs av en stor mängd mindre projekt, detta gäller både nyinvesteringar och ersättningsinvesteringar. Investeringsbudgeten är en rambudget för koncernens totala investeringsvolym under räkenskapsåret. Inom totalramen för respektive år sker löpande omprioriteringar mellan de organisatoriska enheterna och mellan projekten – beroende på verksamhets art måste vi ha en hög beredskap för att allokera om resurser dit de bäst behövs. Dessa omprioriteringar behandlas i koncernens investeringsråd.

Stockholms Hamn

B: Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Marknadsutveckling

Sjöfarten

Antalet färjeresenärer perioden januari till mars 2014 minskade jämfört med samma period förra året. En bidragande orsak är med största sannolikhet konkurrerande lågpris- flyg, då man samma period ser en ökning på antalet flygresenärer till och från Arlanda. Flera av rederierna hade också varvsvistelser inplanerade i början av året. En annan orsak är att påsken, vilken ökar försäljningen, i år inträffade i april och inte som 2013 i mars. Volymerna väntas dock tillbaka i april.

Godsvolymererna är i ton totalt sett oförändrade första kvartalet, jämfört med samma period föregående år. Visserligen minskade volymerna marginellt, men detta beror på oregelbundet inkommande bulkvolymerna, se nedan. Såväl Ro-Ro som containervolymer ökade under första kvartalet jämfört med samma period föregående år. I Ro-Ro-segmentet är det framförallt Finland och Estland som utvecklats mycket positivt under första kvartalet. Containeraffären fortsätter att ha en god tillväxt och antalet teus fortsätter att öka jämfört med samma period föregående år.

Volymerna i bulksegmentet minskade första kvartalet jämfört med samma period föregående år, detta beroende på att bulkvolymerna kommer in oregelbundet under året. Vi bedömer dock att bulkvolymerna för helåret kommer att öka någon procent jämfört med utfallet förra året.

FASTIGHETER

Stockholms lokalmarknad

Marknadsläget på lokalmarknaden i Stockholm är stabilt. Vakansgraden för kontor är historiskt låg och produktionen av nya kontor är för närvarande begränsad i centrala Stockholm. I närområdet kring Frihamnen/Gärdet steg dock vakanserna från 4,5 procent till 6,1 procent under den senaste ettårsperioden. Hyresnivån har dock varit stabil/svagt ökande under samma period. (Strategi okt 2013). Antal förfrågningar om lediga lokaler har ökat under våren. Det gäller från såväl nya hyresgäster som från befintliga hyresgäster som önskar expandera.

Vakanser i beståndet

Prognos 1 för vakansgrad per 2014-12-31 är tre procent (3,1). Det är samma nivå som budgeten

C: Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Rörelsens intäkter

Koncernen Stockholms Hamnars omsättning under årets första fyra månader uppgick till 204 Mkr (212 Mkr). Det är en minskning med åtta Mkr, vilket främst beror på minskade intäkter för hamnavgifterna samt en jämförelsestörande post på fyra Mkr under 2013 (upplösning av tidigare reservering).

Rörelsens kostnader

Rörelsens kostnader per april 2014 uppgick till 174 Mkr (172 Mkr). Det är främst drift- och underhållskostnaderna som avviker mot tertial 1 föregående år. Driftkostnaderna är något lägre än föregående år. Detta är bland annat beroende på lägre omsättning jämfört med föregående år. På underhållssidan är det mer kostnader under årets första fyra månader jämfört med samma period föregående år. Den största kostnadsposten avser reparationer av innerstadskajerna med 5,8 Mkr.

De senaste årens ökande investeringstakt syns allt mer i ökade avskrivningar och högre räntekostnader. 2013 blev den omfattande renoveringen av Strömkajen färdig vilket ger utslag på högre avskrivningar.

Resultat efter finansnetto

Resultatet efter finansnetto uppgick till 19 Mkr (31 Mkr) efter årets första fyra månader.

Projekt och investeringar

De totala investeringarna i byggnader, anläggningar och inventarier uppgick under perioden till 214 Mkr (133 Mkr). Bland de största investeringsutgifterna räknas projekt Värtapiren, utvecklingsprojekt Kapellskär och utvecklingsprojekt Frihamnspiren.

Finansiering och kassaflöde

Nettouplåningen uppgick vid april 2013 till 1 356 Mkr, vilket är en ökning med 222 Mkr sedan årsskiftet. Ökningen i upplåning är kopplad till den relativt höga investeringsnivån. Den genomsnittliga räntan på den totala skuldportföljen uppgick till 2,8 procent. Det är samma räntenivå som för tertial 1 2013.

Personal

Medelantalet anställda i koncernen uppgick under perioden till 141 (130). Det är en ökning av medelantalet anställda med 11 personer. Förändringen beror på att fler av vakanserna tillsatts, några föräldralediga kommit tillbaka i tjänst samt ett stort overtidsuttag i containerterminalen.

Årsprognosen

Totalt beräknas koncernens omsättning enligt prognos 1 uppgå till 715 Mkr, vilket är åtta Mkr högre än budget men nio Mkr lägre än omsättningen för 2013.

Jämfört med budget ökar intäkterna från hamnavgifter med en Mkr. De totala godsvolymerna väntas öka med tre procent jämfört med budget, det är också en ökning jämfört med 2013 med två procent. Totala antalet passagerare minskar dock med en procent jämfört med budget och minus 2 procent jämfört med 2013. Prognosen för 2014 summerar till 11 885 tusen passagerare (12 056 tusen 2013). Kryssningssidan uppvisar fortsatt bra siffror med 914 tusen passagerare i prognos 1 mot 907 tusen förra året.

Trots att Destination Gotland tog över stuveriverksamheten i Nynäshamn för Gotlandstrafiken 2013 ökar hanteringsintäkterna totalt inom koncernen. Det är ökade volymer i alla tre hamnarna. Totalt ökar intäkterna med drygt tre Mkr till 47 Mkr jämfört med budget.

För att bereda plats åt Norra Djurgårdsstaden har några magasinsbyggnader rivits. Det innebär, under 2014, minskade hyresintäkter med drygt två Mkr jämfört med förra året. Det är dock en fortsatt låg vakansgrad, cirka tre procent.

Resultatet efter finansiella poster är beräknat till 99 Mkr. Det är något högre än budgeten (92 Mkr).

Främst på grund av Stockholms Hamnars stora hamnutvecklingsprojekt kommer det planerade underhållet för de närmaste åren ligga på en lägre nivå än det gjort de senaste åren. För 2014 är prognosen fyra Mkr lägre än budget.

Den ökade omsättningen drar också med sig något högre driftkostnader. De beräknas bli fyra Mkr över budget. Den ökade aktiviteten inom stuveri- och containerverksamheten påverkar personalkostnaderna. I Stockholm beräknas antalet timanställda öka. Bland annat blir det ovanligt många förtöjningsjobb i sommar. Personalkostnaderna beräknas öka jämfört med budget med fem Mkr.

På investeringssidan är det vissa förändringar. Bland annat är det lägre investeringsnivå och något färre projekt som slutförs under året. Detta påverkar årets avskrivningar. De prognostiserade avskrivningarna är 112 Mkr vilket är fem Mkr lägre än budget.

De totala investeringarna uppgår till 789 Mkr, att jämföra med budgetens planerade investeringsnivå på 819 Mkr. Den största minskningen ligger på kryssningspiren i Nynäshamn, 49 Mkr. Investeringen skjuts över på 2015. Under 2014 kommer det också ske en reglering av sopsugsanläggningen på Strömkajen. Det motsvarar en ersättning till Hamnen på cirka 50 Mkr. I övrigt är det följande projekt som tillkommer eller ökar jämfört med budget, hyresgästanpassning Nationalmuseum med 19 Mkr (förskjutning mellan åren), hyresgästanpassning i St Tullhuset för Fotografiska med 26 Mkr, hyresgästanpassning Tullhus 3, ombyggnad plan 3 i Magasin 2 för att bereda plats åt projektkontoret med sex Mkr, bulbskydd för Viking Grace fyra Mkr, förlängning kranspår tre Mkr och tillbyggnad hamnmagasin i Nynäshamn med fyra Mkr.

Koncernens upplåning vid utgången av 2014 beräknas hamna på 1,8 mdkr. Det är 0,1 mdkr högre skuld än budgeterat. Det påverkar räntekostnaden med cirka en Mkr mer än budget.

Medelantalet anställda i koncernen beräknas uppgå till 151. Det är sex personer fler än i budgeten. 2013 var medelantalet 143 personer.

Stokab

VD-kommentarer avseende tertial I 2014 Stokab

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges mål/åtaganden

Mål och åtagande som rapporterats i budgeten kommer att genomföras i huvudsak enligt plan.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Marknaden utvecklas positivt och samtliga kundsegment uppvisar en hög efterfrågan på Stokabs fiberförbindelser. Efterfrågan förklaras av hushållens och företagens ökade behov av nya och mer bandbreddskrävande tjänster.

Fördjupade kommentarer och analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Resultat efter finansnetto uppgår till 65 mnkr vilket är 12 mnkr högre än budgeterat och 2 mnkr högre än föregående år.

Rörelsens totala omsättning uppgår till 241 mnkr vilket är 5 mnkr högre än budget och 4 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av hög orderingång. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av att hyresintäkter från affärer som avslutades under 2013 får full intäktseffekt under 2014.

Rörelsens kostnader uppgår till 168 mnkr vilket är 2 mnkr lägre än budget och 4 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av förskjutningar i aktiverade tillgångar. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av fortsatt expansion av nätet till följd av ökad volym affärer.

Finansnettot uppgår till -8 mnkr vilket är 4 mnkr lägre än budget och 2 mnkr lägre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av lägre upplåningsbehov och lägre ränta. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av lägre upplåningsbehov.

Investeringarna uppgår till 17 mnkr vilket är 2 mnkr lägre än budget och 50 mnkr lägre än föregående år. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av att fortsatt fiberutbyggnad till flerfamiljsfastigheter avslutades vid årsskiftet.

VD-kommentarer avseende prognos I 2014 Stokab

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges mål/åtaganden

Stokab har i ILS 2014 definierat ett antal mål i linje med Stockholm stads övergripande inriktningsmål. I prognos 1 förväntas Stokabs mål och åtaganden genomföras i huvudsak enligt budget.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Marknaden utvecklas positivt och samtliga kundsegment uppvisar en hög efterfrågan på Stokabs fiberförbindelser. Efterfrågan förklaras av hushållens och företagens ökade behov av nya och mer bandbreddskrävande tjänster.

Fördjupade kommentarer och analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Resultat efter finansnetto uppgår till 173 mnkr vilket är lika med budget och 2 mnkr lägre än föregående år.

Rörelsens totala omsättning uppgår till 719 mnkr vilket är 2 mnkr högre än budget och 2 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av hög orderingång. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av att hyresintäkter från affärer som avslutades under 2013 får full intäktseffekt under 2014.

Rörelsens kostnader uppgår till 517 mnkr vilket är 7 mnkr högre än budget och 3 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot budget och föregående år förklaras bland annat av fortsatt expansion av nätet.

Finansnettot uppgår till – 29 mnkr vilket är 5 mnkr lägre än budget och 1 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av lägre upplåningsbehov. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av högre låneränta.

Investeringarna uppgår till 70 mnkr vilket är lika med budget och 104 mnkr lägre än föregående år. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av att fortsatt fiberutbyggnad till flerfamiljsfastigheter avslutades vid årsskiftet.

Stockholm Parkering

A: Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Ägardirektiv för 2014-2016

- genomföra bolagets investeringsplan om planerade nya parkeringsanläggningar och i samarbete med exploateringsnämnden påbörja genomförandet av det nya programmet för tillkommande parkeringsanläggningar
- i samverkan med exploateringsnämnden, AB Storstockholms Lokaltrafik och berörda grannkommuner verka för större möjligheter till infarts- och utfartsparkering. Parkeringarna ska även förse med bättre skyltning.
- medverka i utvecklingen av vision Söderstaden genom bland annat förvärv av garaget under nya Tele 2 Arena.
- genomföra prisjusteringar när marknaden så medger
- skapa effektiva och attraktiva infartsparkeringar
- fortsätta kvalitetsarbetet inom bolaget, vilket bland annat innebär ökad trygghet och trivsel för bilisterna
- fortsätta se över möjligheten att teckna avtal om stadens övriga bolags parkeringsverksamhet
- tillämpa miljöbilsstrategin genom att fullfölja sitt initiativ att genomföra en utbyggnad av laddstolpar i Stockholm, samt utvärdera hur elstolparna används
- arbeta aktivt för att skapa fler platser för laddning av elbilar
- utvärdera försöket med gratis parkering i bolagets öppna anläggningar för de bilar som uppfyller kravet för supermiljöbilspremie
- outsourca driftverksamheten
- fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader
- följa upp införandet av avgiftsfria infartsparkeringar och se över möjligheten att utöka detta samt göra en översyn av infartsparkeringarnas läge och nyttjandegrad

- beakta framkomlighetsperspektivet vid planering av nya garage samt att befintlig kapacitet utnyttjas optimalt
- följa upp av kommunfullmäktige beslutade indikatorer

Under 2011 antog kommunfullmäktige en idéprojektkatalog om 24 parkeringsgarage som bolaget arbetat fram tillsammans med exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret. Bolaget prövar löpande projekten i idékatalogen. Därutöver tillkommer löpande nya idéprojekt.

Stockholm Parkering har lagt fram ett förslag till modell för samnyttjande av parkeringsplatser, genom så kallade P-köp. Förslaget har prövats vid bland annat vid genomförandebeslutet för Norra Stationsgaraget och prövas löpande i bolagsstyrelser och nämnder.

Infartsparkeringarna bidrar till att minska biltrafiken i innerstaden. Två nya infartsparkeringar tillkom under 2013, Åregaraget i Vällingby City och invid T-bana Globen. Under innevarande år pågår en om- och tillbyggnad Räcksta infartsparkering. Bolaget arbetar kontinuerligt med se över möjligheten att utöka antalet infartsparkeringar med kostnadsfri parkering i samarbete med SL.

Försöket med kostnadsfri parkering med SL Accesskort på sju infartsparkeringar har permanentats.

Bolaget har under 2013 förtydligat skyltningen vid infartsparkeringarna och tagit fram ett nytt skyltprogram som förutom en tydligare skyltning innebär att anläggningarna får en gemensam profil och därmed stärker Stockholm Parkerings varumärke. Arbetet med att förbättra skyltningen och profilering fortsätter under innevarande år.

Stockholm Parkering har under det senaste året tecknat nya långsiktiga hyresavtal med de kommunala bostadsbolagen, Micasa, SISAB, Exploateringskontoret och Trafikkontoret, Fastighetskontoret och AB Folkets Hus i Stockholm (Norra Latin).

Bolaget stimulerar supermiljöbilar genom att dessa, som ägs av fysiska personer eller privat leasing, får parkera avgiftsfritt på bolagets ytor i upp till fem timmar. Vid april månadsutgång hade 67 fysiska supermiljöbilsägare beviljats sådana tillstånd. En utvärdering av försöket kommer att göras under 2014.

Bolaget arbetar intensivt med att skapa nya laddplatser för elbilar. I de anläggningar som bolaget själva bygger installeras laddningsmöjligheter på 10 till 100 % av platserna. Därutöver utökas laddningsmöjligheterna i bolagets befintliga anläggningar. Vid 2013 års utgång hade bolaget 308 laddplatser på besöksparkeringarna och 30 laddplatser för hyreskunder.

Staden ska under 2014 öka antalet laddstolpar med minst 100 stycken. Stockholm Parkering förväntas kunna stå för en stor andel av dessa.

Bolaget har under de senaste åren löpande prövat möjligheten att outsourca delar av driften. För närvarande sköts driften av 14 parkeringsanläggningar av extern part. I april har en översyn av organisationen inletts som bland annat kommer att belysa förutsättningarna för att outsourca ytterligare delar av driftverksamheten.

I bolagets treårsplan plan ingår ett förvärv av garaget under Tele2 Arena. Under hösten 2013 har Stockholm Parkering som ett första steg övertagit driften av Arenagaraget från SGA Fastigheter.

Arbetet med att minska de administrativa och indirekta produktionskostnaderna fortsätter. Antalet anställda inom ekonomi och administration har under de senaste två åren minskat med 4 personer. Vidare har bolagets IT- och lokalkostnader i det närmaste halverats under samma period. I månadskiftet januari/februari 2014 implementerades nya standardiserade stödsystem vilket kommer att förbättra beslutsunderlag, minska sårbarheten samt skapa förutsättningar för att ytterligare effektivisera bolagets verksamhet.

B: Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Under 2012 antog bolaget en ny vision och affärsplan. Bolagets vision är att ”skapa utrymme för Stockholm att växa”.

Bolagets affärsidé är att ” Vi arbetar för ett Stockholm i världsklass genom att frigöra gator och från söktrafik och parkerade bilar, genom att skapa attraktiva, miljövänliga och trygga parkeringsanläggningar.

Stockholm Parkering genomför löpande marknadsföringsinsatser för att öka beläggningsgraden vilket lett till en gynnsam marknadsutveckling under årets första fyra månader. Målet är att öka beläggningsgraden med 1 % årligen i etablerade anläggningar. Genomförda kampanjer under har resulterat i en ökad beläggning i P-hus Magnus Ladulås på Södermalm, garagen i Hammarby Sjöstad och Årstadal.

På längre sikt bedömer bolaget att det största hotet för bolaget framtida intäkter är riksdagens beslut om höjda trängselskatter och införandet av trängselskatt på Essingeleden från 2016. En betydande minskning av intäkterna kan förväntas från 2016. När försöket med trängselskatter prövades år 2006 minskade bolagets intäkter i besöksanläggningar med 20 procent. Helårseffekten blev 10 procent. Samma effekt uppstod när försöket permanentades år 2007. Besöksparkeringarna står för över 250 miljoner kronor av bolagets intäkter. Skulle samma effekt uppstå som vid införandet av trängselskatten skulle detta på helår innebära minskade intäkter på 50 miljoner kronor. De flesta besöksanläggningar äger bolaget själva eller hyr till en fast kostnad. En intäktsminskning slår därför hårt mot resultatet. Bolaget kommer fortsätta utreda förväntade effekter av trängselskattehöjningen. I detta skede gör bolaget bedömningen att höjningen kommer att få en resultatpåverkan på 25 miljoner kronor per år för 2016 och 2017.

Bolaget ser därutöver ekonomiska risker med de begränsningar av trafiken i Söderledstunneln som föranleds av Slussenprojektet. Bolaget har flera anläggningar i närområdet som bolaget äger själva eller hyr till fast hyra. Omsättningsförändringar i detta område får ett direkt genomslag för bolagets resultat.

C: Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Resultatet efter finansnetto för de fyra första månaderna uppgick till 27 mnkr, vilket är 12 mnkr bättre än motsvarande period föregående år. Resultatförbättringen beror dels på ökade intäkter (6 mnkr) dels på minskade kostnader (6 mnkr).

Omsättningen uppgick till 171 mnkr, vilket är 6 mnkr högre än föregående år. Huvudparten av ökningen avser omsättningsbaserade hyresintäkter och besöksintäkter.

Rörelsekostnaderna uppgick till 139 mnkr. Jämfört med föregående år är det en minskning med 6 mnkr. Kostnadsminskningen förklaras av dels lägre kostnader för snöröjning och kostnader för uppvärmning dels av lägre kostnader för parkeringsövervakning genom ett nytt avtal med Svensk Bevakningstjänst från 1 april 2013. Därtill kommer lägre kostnader för långsiktigt underhåll orsakat av att åtgärder enligt "Stimulans för Stockholm" upphört för innevarande år. De finansiella kostnaderna uppgick till 4,7 mnkr, vilket är oförändrad nivå jämfört med föregående år. Nettoupplåningen från stadens internbank per 31 mars uppgick till 566 mnkr, vilket en ökning med 55 mnkr från årsskiftet.

Investeringarna för perioden uppgick till 33 mnkr varav huvuddelen avser upparbetade kostnader för p-anläggning Stigberget, 23 mnkr.

Årsprognos

Bolagets resultat efter finansnetto beräknas uppgå till 46,8 mnkr vilket är 0,8 mkr över budgeterat resultat på 46,0 mnkr.

Totalt beräknas de prognostiserade intäkterna uppgå till 501 mnkr, vilket är 13 mnkr över budgeterad nivå. Omsättningen för 2013 uppgick till 496 mnkr. Intäktsökningen jämfört med budget avser främst omsättningsbaserade intäkter för hyrda platser och besöksparkeringar.

Under 2013 har avtal med SISAB undertecknats och alla skolor har fått parkeringsreglering. Avtalet innebär ett stort åtagande för bolaget med uppsättning av skyltar och installation av parkeringsautomater. Under hösten 2013 övertog Stockholm Parkering driften av Arenaraget från SGA Fastigheter. De två nya uppdragen beräknas öka bolagets intäkter med ca 10 mnkr årligen. Vidare har ett antal parkeringar vid idrottshallarna på uppdrag åt Fastighetskontoret avgiftsbelagts under hösten. Exempel på dessa idrottshallar är Farsta sim och idrottshall, Mälärhöjdens IP samt Västertorpshallen. Bortfall av hyresintäkter orsakad av kända uppsägningar minskar intäkterna för året med 0,5 mnkr.

Kostnaderna för helåret är prognostiserade till 438 mnkr, vilket är 12 mnkr högre än budget. De totala rörelsekostnaderna för 2013 uppgick till 435 mnkr. Hyreskostnaderna beräknas uppgå till 230 mnkr, vilket är 5 mnkr högre än budgeterade hyreskostnader. Ökningen är direkt kopplat till omsättningsbaserade hyror. Driftkostnaderna beräknas uppgå till 116 mnkr, vilket är 8 mnkr högre än budget. Driftkostnaderna för föregående år uppgick till 121 mnkr. Inom stimulans för Stockholm har 20 mnkr årligen utnyttjats till att rusta upp bolagets anläggningar under perioden 2010-2013. För 2014 är ambitionen och inriktningen fortsatt högt fastighetsunderhåll dock inte i samma nivå som under åren med stimulans för Stockholm. Det långsiktiga fastighetsunderhållet har prognostiserats till 6 mnkr vilket är 1 mnkr högre än budget och 18 mnkr lägre än föregående år. Fastighetsunderhållet kommer bland annat riktas mot parkeringsanläggningen Norra Latin.

Personalkostnaderna har beräknats till 51 mnkr vilket är i linje med budget.

Finansnettot beräknas uppgå till -16 mnkr, vilket är 0,3 mnkr lägre än budget. Bolagets upplåning från stadens finansavdelning beräknas uppgå till ca 700 mnkr vid åtgången av 2014.

D: Stora projekt och Investeringar

Investeringarna beräknas för helåret uppgå till 195 mnkr, vilket är i linje med budgeterad volym.

Genomförandebeslut fattat av Stockholmparkerings styrelse

- I december 2011 fattade styrelsen ett genomförandebeslut om byggnation av Stigbergsgaraget. Projektet ingår i det av kommunfullmäktige godkända idékatalog för Stockholm Parkering. Styrelsen godkände 2013-08-28 ett reviderat genomförandebeslut. Revideringen innebär att antalet p-platser ökar från 200 till 294 p-platser. Utökning avser Stadsbyggnadskontorets krav på nya parkeringsplatser för Ersta Diakonis utbyggnad. Investeringskostnaden uppgår till ca 147 mnkr och har ett positivt nuvärde. I prognos 1 har färdigtidpunkt för projektet satts till 2015.
- I oktober 2005 fattade styrelsen ett genomförandebeslut om en påbyggnad av P-anläggningen i Räcksta. Investeringskostnaden är bedömd till 84 mnkr och kommer att ske som ett P-köp för Vällingbyparkstad.
- På ett extra styrelsemöte 2013-08-28 godkände styrelsen för Stockholm Parkering för sin del överenskommelsen med Exploateringsnämnden om exploatering avseende uppförandet av parkeringsanläggning i Hagastaden. Investeringskostnaden för genomförandebeslutet av projektet, Norra Stationsgaraget uppgår till 741,5 mnkr. Medfinansiering kommer att ske med hjälp av P-köp. Parkeringsanläggningen beräknas att ta drift år 2022. Kommunfullmäktige fattade ett inriktningsbeslut för investeringen 2013-12-02.
- Styrelsen fattade 2013-08-28 ett genomförandebeslut för Torsplansgaraget i stadsdelen Hagastaden. Beslutet innebär att Stockholm Parkering förvärvar uppförd byggnadsstomme från Exploateringskontoret. Bolagets investeringskostnad är bedömd till 68 mnkr.

Inriktningsbeslut fattat av Stockholmparkerings styrelse

Styrelsen har fattat inriktningsbeslut för nedanstående projekt:

- År 2009 fattade styrelsen ett inriktningsbeslut gällande Arenagaraget. Därefter, har SGA Fastigheter och Stockholm Parkering överenskommit om att Stockholm Parkering ska sköta driften av Arenagaraget under en övergångsperiod för att i ett senare läge förvärva Arenagaraget till ett bedömt marknadsvärde. I budgeten förutsätts anläggningen förvärvas under 2016.
- Ett inriktningsbeslut från år 2000 om ett P-garage invid Armémuseum har aktualiserats under senare tid. Investeringskostnaden är beräknad till 200 mnkr.

Medelantalet anställda budgeterades till 75 personer. I prognos 1 kvarstår denna bedömning.

Stadsteatern

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Bolagets verksamhet ska efter samgåendet med Kulturhuset spänna över teater, litteratur, dans, konst, design, film, musik och debatt. Kulturhuset ska genom att erbjuda både det breda och det smala vara en angelägenhet för alla stockholmare. Nedan kommenteras några av ägardirektiven som Kommunfullmäktige antagit för bolaget.

Arbeta aktivt för att engagera särskilt barn och ungdom som publik, besökare och deltagare
Kulturhuset Stadsteaterns barn- och ungdomsscener i Skärholmen är ledande i sitt sätt att arbeta interaktivt med barn och unga i närområdet, främst genom skolan. Den egna visionen är att scenen ska vara en otämjbar spetsverksamhet som med högsta konstnärliga kvalitet och medvetenhet expanderar vad scenkonst för en ung publik kan vara. Även Kulturhuset Stadsteaterns profilbibliotek som särskilt vänder sig till barn arbetar med ett delaktighetsperspektiv som omfattar de yngre besökarna.

Fortsätta att utveckla bolagets fem profilbibliotek som självklara arenor för läsfrämjande och läslust för alla åldrar

Ett självklart nav för Kulturhuset Stadsteatern är de fem väl etablerade och mycket populära profilbiblioteken – Bibliotek Plattan, Serieteket, Bibliotek Film&Musik, TioTretton och Rum för Barn. Förutom självklar utlåning arrangeras även en mängd programpunkter som alla syftar till att vidga intresset för läsandet. Under perioden har en projektgrupp arbetat med förberedelser för det nya Bibliotek Lava vars målgrupp kommer att vara och unga mellan 14 och 19. Det nya biblioteket som kommer att invigas i mitten av augusti, kommer att bestå både av en öppen verksamhet för ungas eget skapande och en litteratur- och läsfrämjande del. Bibliotek Lava kommer att invigas under augusti månad och är en central del av Kulturhuset Stadsteaterns KUL14-15. Under årets fyra första månader har vuxenbiblioteken haft 297 043 besökare, Rum för barn 73 164 besökare och TioTretton 33 773 besökare. Totalt har biblioteken haft 409 980 besökare under årets första fyra månader.

Öppet när stockholmarna har tid att besöka verksamheterna

Under 2014 har Kulturhuset Stadsteatern fortsatt öppet årets alla dagar. 2013 var första året då husets besökare kunde glädjas åt öppethållande måndagar samt alla helgdagar.

Verka för att i högre utsträckning vara en plattform för dialog och debatt

Under perioden har Kulturhuset Stadsteaterns egen debattverksamhet påbörjats med målet att bjuda in till samtal och dialog om dagsaktuella ämnen. Inför riksdagsvalet 2014 har en serie kulturpolitiska samtal med företrädare för olika politiska partier arrangerats liksom ett omfattande samarbete mellan Kulturhuset Stadsteatern och Sveriges Radio P1.

Arbeta för att öka intäkterna

Kulturhuset Stadsteatern arbetar kontinuerligt med att erbjuda stockholmarna en så mångfacetterad och bred verksamhet som möjligt. I denna anda har under perioden två nya teaterscener tillkommit – Marionetteatern samt Kilen – och ytterligare en yta för konst öppnats upp, galleri Underlandet. Målet för året om en ökning av biljettintäkterna jämfört med 2013 med drygt 20 % har hållits. Den mycket framgångsrika produktionen *Sweeney Todd* som under perioden spelats på Stora scenen har stått för 45 % av periodens biljettintäkter. Under årets första fyra månader spelades 863 dans- och teaterföreställningar för en publik som uppgick till 171 957 personer. Forum Debatt har haft 41 publika möten, med totalt 4 947 personer i publiken, litteraturen har haft 63 publika möten med totalt 5 308 personer i

publiken, musiken har haft 26 publika möten med 4 748 personer i publiken och konst/design har 16 314 besökare till de 4 utställningar med entré som varit under våren. Totalt har Kulturhuset Stadsteatern haft 203 274 besökare till dessa föreställningar och evenemang under årets första fyra månader.

Fortlöpande utvärdera verksamhetens lokalbehov

Som redan nämnts har det under perioden frigjorts yta för ökad verksamhet. Kilen scenen har återinvigts och ett konferensrum har gett plats åt Marionetteatern. Därutöver har det tidigare så kallade "kulturhusnickriet" omvandlats till dansstudio för i första hand Kulturhuset Stadsteaterns danskompani. Ca 850 kvadratmeter administrativa ytor har frigjorts på plan 4 och mellan maj och september pågår där ett unikt samarbete mellan Sveriges Radio och Kulturhuset Stadsteatern inför valen 2014. Syftet är att skapa ett publikt utrymme för debatt, samtal och annan programverksamhet. Samarbetet innebär att vi tillsammans öppnar upp våra verksamheter och gör både besökare och lyssnare delaktiga. Från oktober fylls lokalerna i ett flerårigt samarbete med Nationalmuseum design.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Kulturhuset Stadsteatern har en stark ställning i Stockholms kulturliv. Den vidgade verksamheten innebär att än fler konstnärliga uttryck samlas i huset och också påverkar varandra. Under perioden har en mycket omskriven utställning – *Barockt* – haft vernissage och rönt stor uppmärksamhet. Utställningen är ett resultat av ett längre samarbete mellan Kulturhuset Stadsteatern och Nationalmuseum. En annan viktig och uppmärksam förändring är att Kulturhuset Stadsteatern tagit det viktiga steget att ge olika dansproduktioner fler tillfällen att möta en publik. Produktionerna *SoFar* och *Youyouyou* hade vardera 15 speltillfällen, vilket är unikt. Under perioden har 18 teaterproduktioner (exkl. Soppateatern) haft premiär. Den totala beläggningen är fortsatt hög på 83,3 %.

I syfte att stärka och förtydliga rollerna inom marknadsavdelningen samt möjliggöra höga intäkter även framöver har under våren flertal intervjuer samt workshops genomförts i samarbete med konsultbolag Kapero, för att skapa grunden till en ny marknadsavdelning. En ny organisation ska arbeta med samtliga konstformer med tydliga ansvarsområden från och med hösten 2014. Den nya sajten lanserades dec 2013, och har nu registrerat 439 734 unika besökare.

Ytterligare ett viktigt samarbete är med Stockholms Visitors Board, med ca 500 000 besökare årligen som under våren flyttat in i Kulturhuset, där alla Stockholms besökare på ett lättillgängligt sätt välkomnas till Kulturhusets hela verksamhet.

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Samgåendet mellan Kulturhuset och Stockholms stadsteater skedde den 1 juli 2013, vilket påverkar jämförelserna mellan det första tertialbokslutet 2013 och 2014. De första fyra månaderna 2014 har fortsatt varit publikt starka, med en genomsnittlig beläggning på 83,3% och biljettintäkter på 42,0 mnkr (f.å. 31,7 mnkr) varav 96,0% härrör från teaterverksamheten. Intäkterna totalt, 65,5 mnkr, är 14,9 mnkr bättre än motsvarande period förra året.

Kostnaderna för perioden uppgår till 180,4 mnkr och är 49,7 mnkr högre än motsvarande period föregående år. Resultatet för första tertialen 2014 på -114,9 mnkr är 34,9 mnkr sämre än föregående år.

Årsprognosen

Resultatet efter finansnetto beräknas uppgå till -330 mnkr, i enlighet med det fastställda kravet för 2014, vilket också innebär en ökning av underskottet med 44 mnkr jämfört med 2013. Kostnaderna beräknas uppgå till 496,5 mnkr, en ökning med budget på 1,0 mnkr jämfört med budget vilket beror på ökade produktionsrelaterade rörliga kostnader. Biljettintäkterna beräknas uppgå till 97,0 mnkr, en minskning jämfört med budget med 1,6 mnkr. Övriga intäkter inklusive det statliga bidraget från Kulturrådet beräknas uppgå till 69,4 mnkr, vilket är en ökning jämfört med budget med 2,6 mnkr, framför allt beroende på fakturerade produktionsrelaterade kostnader. Själv täckningsgraden (intäkter exkl. statligt samt kommunalt bidrag) är för perioden 25,7%. Själv täckningsgraden sjunker under sommarmånaderna, då intäkterna är lägre, och helårsprognosen visar på en själv täckningsgrad på 22,4%. Marginalerna är små och trots god kostnadskontroll ligger risken framför allt i den höga intäktsförväntan i biljettintäktsbudgeten. Finansnettot beräknas bli - 6,8 mnkr, vilket är 0,2 mnkr högre än budget och -2,4 mnkr lägre än föregående år. Investeringarna beräknas, i enlighet med budget, uppgå till 10 mnkr.

SGA Fastigheter

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Bolagets bedömning är att kommunfullmäktiges inriktningsmål för 2014 kommer att uppnås till största del. Då fastigheten där Tele2 Arena, Tolv Stockholm och Arenagaraget är belägna ännu inte är slutbesiktigad och överlämnad till beställaren kvarstår den svårighet i bedömningen av årets resultat som tidigare kommunicerats. Någon prognos har därför inte upprättats, utan lämnad prognos motsvarar budget för 2014. En uppdaterad prognos kommer att lämnas i samband med rapporteringen i Tertial 2. Se vidare rapportering i ILS för kommentarer till bolagets indikatorer och årsmål.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Tele2 Arena, Tolv Stockholm och Arenagaraget är alla nya verksamheter som alla varit i drift mindre än ett år. Tele2 Arena bedöms redan erhållit en bra marknadsposition, inte minst genom att två av Stockholms största fotbollsklubbar har denna som hemmaarena. Tolv Stockholm och Arenagaraget har mottagits väl, men ytterligare marknadsinsatser behövs för att positionera dessa anläggningar. För Tolv Stockholm pågår detta arbete internt inom bolaget och för Arenagaraget sker arbetet i samarbete med Stockholms Stads Parkerings AB som sköter driften av anläggningen. För övriga arenor, Ericsson Globe, Hovet och Annexet, är evenemangsbeläggningen lägre än 2012 och 2013 vilket främst beror på färre lämpliga evenemang.

En viktig del av bolagets uppdrag är försäljning av byggrätter söder om Tele2 Arena samt på den tomt där Söderstadion idag ligger. Arbetet med detta pågår, och bedömningen är att intäkterna från dessa försäljningar följer uppsatta kalkyler, men med förskjutning i tid vilket tidigare meddelats.

Verksamheten som bedrivs inom SGA Fastigheter har i och med tillkomsten av Tele2 Arena, Tolv Stockholm och Arenagaraget inte bara vuxit i storlek, lokalytan har mer än dubblats, den har också delvis ändrat inriktning. Tele2 Arena är betydligt modernare än de äldre arenorna vad gäller installationer och styrning och med Tolv Stockholm har bolaget blivit hyresvärd till ett antal hyresgäster inom främst restaurangnäringen som ska samordnas under ett gemensamt koncept. Det är en spännande verksamhetsutveckling som äger rum, med flera utmaningar. Under 2014 utökas den egna personalen med tre personer inom drift och bygg, varav en som ersättare för senare pensionsavgång.

Sedan den 1 april har Serviceförvaltningen övertagit löneadministrationen av bolaget från Stockholms Stads Parkerings AB. Sedan 2013 sköter de även ekonomiadministrationen.

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Koncernens resultat tertial 1 år 2014 uppgår till -52,8 mnkr inkl. koncernelimineringar på förvärv om 0,3 mnkr, att jämföra med -19,7 mnkr år 2013. Resultatet i Stockholmsarenan AB uppgår till -32,5 mnkr att jämföra med ett resultat på -0,2 mnkr jämfört med motsvarande period i fjol där skillnaden helt beror på att verksamheten i dotterbolaget tagits i drift. Koncernens budgeterade resultat för helåret uppgår till -189 mnkr.

SGA Fastigheter AB försämrar sitt resultat jämfört med 2013 med 0,8 mnkr mellan perioderna. Intäkterna minskar med 1,1 mnkr och kostnaderna minskar totalt med 0,3 mnkr mellan perioderna. Intäktsminskningen beror främst på lägre beläggning på arenorna Ericsson Globe, Hovet och Annexet vilket genererar lägre hyra från hyresgästen AB Stockholm Globe Arenas. På kostnadssidan är det främst kostnader för avskrivningar och underhåll som minskar, medan de administrativa kostnaderna ökar. Det senare beror främst på kostnader för detaljplaneutveckling avseende mark på Söderstadion.

Resultatet i Stockholmsarenan AB, -32,5 mnkr, är inte jämförbart mellan åren då Tele2 Arena, Tolv Stockholm och Arenagaraget har tagits i bruk mellan perioderna.

De i december 2011 förvärvade bolagen Arenan 9 Norra Fastigheten AB, Stockholm Entertainment District AB samt Södra Byggrätten Globen AB har inte haft någon verksamhet.

Investeringsvolymen under perioden uppgick till 28,9 mnkr, att jämföra med 269,7 mnkr att motsvarande period år 2013. Att investeringen är lägre 2014 beror på att projekt Tele2 Arena, Tolv Stockholm och Arenagarage i princip färdigställts under 2013, med endast mindre arbeten kvar 2014.

Några försäljningar av anläggningstillgångar har ej genomförts.

Årsprognosen

Som tidigare kommunicerats, ovan och i samband med budget för 2015 och prognos för 2016-2017, görs en samlad årsprognos avseende resultat detta år i samband med Tertial 2.

Årsprognosen som lämnas i denna rapport motsvarar budget för 2014, med ett budgeterat resultat om -189 mnkr.

Den budgeterade investeringsvolymen uppgår till 120 mnkr varav 100 mnkr avser projekt Tele2 Arena, Tolv Stockholm och Arenagaraget och 20 mnkr ersättningsinvesteringar. Utfallet är beroende av de diskussioner som förs med byggnadsentreprenören avseende Ändrings-, Tilläggs och Avgående Arbeten (s.k. ÄTA) vilka bedöms vara klara under 2014. Vad gäller investeringsvolym kvarstår 120 mnkr som prognos för 2014.

Genomförandeprojekt under 300 mnkr

Tolv Stockholm invigdes den 26 oktober 2013. I projektet har 238 mnkr upparbetats, varav 8 mnkr under 2014.

Arenagaraget, med en investeringsbudget om 295 mnkr (2012 års penningvärde), invigdes den 16 november 2013. Avtal om drift och skötsel av Arenagaraget tecknades 2013 med Stockholms Stads Parkerings AB. Projektet håller budget och totalt har 303 mnkr, varav 0 mnkr år 2014, upparbetats i löpande penningvärde.

Förvärv/försäljning av anläggningstillgångar

Tele2 Arena ska delfinansieras av intäkter från försäljning av byggrätter inom bolagets fastighetsbestånd, när marknadsläget tillåter och i enlighet med ägardirektiven. Arbetet med avyttring fortgår tillsammans med Stockholms Stadshus AB och Exploateringskontoret. En närmare prognos avseende försäljningen lämnas i samband med rapporteringen i tertial 2.

S:t Erik Försäkring

A: 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.

B: Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Försäkringsmarknaden

Förutsättningarna på den svenska och internationella försäkrings- och återförsäkringsmarknaden har under det senaste året varit förhållandevis bra med få katastrofskador. Det betyder att antalet aktörer i marknaden fortsatt ligger på en jämn och hög nivå. Detta medför att konkurrensen fortsatt är hård inom svensk försäkringsmarknad vilket medför något lägre eller oförändrade premienivåer i marknaden.

Verksamheten

Under första tertialet 2014 drabbades bolaget av en större brand på Vintertullens servicehus på Södermalm. Skadan beräknas kosta bolaget 8 miljoner kronor. Därtill har bolaget reserverat 8 miljoner kronor för två större vattenskador som drabbat SISAB och Stockholm Vatten.

Under perioden har verksamheten fortsatt haft ett stort fokus på förberedelserna inför införandet av det s.k. Solvens II regelverket som formellt börjar gälla för försäkringsbranschen 1 januari 2016.

C: Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Resultat före bokslutsdispositioner och skatt för första tertialet uppgår till -14,7 mkr (-3 mkr). Premieintäkten uppgick till 42 mkr (35 mkr) vilket är 7 mkr högre än föregående år. Kostnaden för återförsäkring uppgick till 14,5 mkr (11 mkr) vilket är en ökning med 3,5 mkr. Ökningen i premieintäkter och återförsäkringskostnader beror uteslutande på att bolaget tillhandahåller olycksfallsförsäkring för skolbarn från halvårsskiftet 2013.

Skadekostnaderna för egen räkning blev 32 mkr (24 mkr), vilket är 8 mkr högre jämfört med föregående år. Detta beror huvudsakligen på högre skadekostnader under perioden.

De redovisade administrativa kostnaderna för första tertialet blev 6,7 mkr (4,7 mkr). Detta är 2 mkr högre än föregående år. Ökningen beror huvudsakligen på ökade satsningar på skadeförebyggande åtgärder och utveckling av bolagets system för incidentrapportering.

Inga större projekt eller investeringar har gjorts i bolaget under tertialet.

S:t Erik Markutveckling

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

S:t Erik Markutvecklings bidrag till kommunfullmäktiges övergripande mål 2014 kan sammanfattas enligt följande. S:t Erik Markutveckling bedriver aktiv förvaltning och utveckling av fastigheter på kort och lång sikt, i syfte att främja Stockholms utveckling och stadens förmögenhetsförvaltning. Bolaget har under perioden fortsatt arbetet med att skapa en attraktiv handelsplats för stockholmarna i Ulvsunda. Bolaget har också medverkat i utrednings- och programarbete för Söderstaden och Slakthusområdet. Bolaget har därutöver påbörjat arbetet att med utgångspunkt i översiktsplanen planera för en investeringsstrategi, i syfte att främja Stockholms långsiktiga utveckling.

Koncernens resultatkrav om 19 mnkr bedöms uppnås, då prognos 1 för år 2014 beräknas till 19,9 mnkr.

Sammanfattning av marknadsläget och verksamhetsförändringar

S:t Erik Markutveckling med dotterbolag äger i nuläget fastigheter med ca 200.000 kvm lokaler, med ett marknadsvärde om knappt 2 400 mnkr. Fastigheterna är belägna i stadsutvecklingsområdena Ulvsunda och Slakthusområdet. Fastigheternas lokaler är i princip fullt uthyrda.

Under första tertialet förvärvades en tomträtt av i södra delen av Slakthusområdet. I början av maj har tillträde skett av två tomträtter i Slakthusområdet och en tomträtt i Västberga.

Analys av det ekonomiska utfallet

Resultatet efter finansnetto per 2014-04-30 uppgick till 12,2 mnkr. Helårsprognosen 2014 beräknas till 19,9 mnkr, vilket kan jämföras med budget om 19,3 mnkr och kommunfullmäktiges resultatkrav om 16 mnkr.

Periodens investeringar uppgick till 40 mnkr, och prognostiseras uppgå till 161,5 mnkr för helåret, varav förvärv av tomträtter uppgår till 135,8 mnkr.

Omsättningen för perioden uppgick till 76,5 mnkr. Den prognostiserade omsättningen för år 2014 beräknas uppgå till 231,3 mnkr, varav den största delen är hänförlig till Fastighets AB Palmfelt Center. Prognosen är ca 3,4 mnkr högre än budget, vilket främst förklaras av förvärv av nya tomträtter.

Rörelsens kostnader inkl avskrivningar uppskattas till 145,5 mnkr för helåret. Avvikelsen mot helårsbudget (142,7 mnkr) beror främst på ökade avskrivningar på nya fastigheter.

Per 30 april 2014 uppgick koncernens finansiella skuld till 1 958,5 mnkr. För helåret har räntan uppskattas enligt stadens prognoser, vilket medför ett prognostiserat finansnetto om - 54,0 mnkr, vilket ligger i nivå med budget.

Stockholm Business Region (SBR)

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Stockholm Business Regions uppgift är att leda arbetet med att stärka det samlade näringslivsarbetet och marknadsföringen av Stockholm så att kommunfullmäktiges intentioner och mål uppnås. Ett övergripande verksamhetsområde för bolaget är att marknadsföra Stockholm och regionen som en attraktiv etablerings- och besöksort utifrån budskapet Stockholm – The Capital of Scandinavia. Målet för bolagets verksamhet är att Stockholm ska vara Europas ledande hållbara tillväxtregion.

På Matka i Helsingfors, norra Europas största rese-mässa, genomfördes ett pressarrangemang i mitten på januari för att lansera en ny finskspråkiga Stockholmsportal, tukholma.fi, tillsammans med VisitSweden.

Stockholmsdagen som arrangerades den 23 januari samlade över 400 representanter inom besöksnäringen. Syftet med mötet var att inspirera och långsiktigt säkerställa en fortsatt positiv utveckling av Stockholm som besöksstad.

Tillsammans med flygbolaget Norwegian och VisitSweden har en kampanj på Twitter genomförts i USA under januari med ett mycket lyckat resultat i form av retweets och nya följare till @visitstockholm.

Den 10 februari genomfördes ett arrangemang för internationella talanger i Stockholm. Syftet var att skapa en bra relation med gruppen i Stockholm och att genomföra intervjuer som underlag till den nya digitala plattformen som lanseras, inom uppdraget att attrahera internationella talanger, under våren.

Den 18 februari arrangerades, tillsammans med Sweden-China Trade Council och Kinesiska ambassadens Handelsavdelning, ett rundabordssamtal om de kulturella skillnaderna och likheterna mellan Kina och Sverige när det gäller att göra affärer och arbetstillstånd mm. Deltog gjorde bland annat Huawei, Bank of China och Migrationsverket.

ITB i Berlin som är världens största rese-mässa arrangerades i början den 5 – 8 mars. Mässan samlade 174 000 personer varav 114 000 var så kallade fackbesökare. Under ledning av Digital Tourism Think Tank diskuterades frågor inom digital marknadsföring och strategier tillsammans med representanter från TripAdvisor, Tnooz, Sparkloft Media samt VisitNorway och Bologna Welcome.

I förbindelse med den globalt erkända festivalen South by South West (SXSW – Music, Film, Interactive) den 7 – 12 mars i Austin Texas, studerades möjligheter att arrangera aktiviteter kopplat till uppdraget att attrahera internationella talanger och marknadsföra Stockholms startup bolag. Från Stockholmsregionen medverkade Stockholms Handelskammare, Kista Science City samt ett antal bolag och investerare. Ett möte arrangerades samtidigt för att ta del av hur man arbetar med talang attraktion i Austin.

Det årliga investeringsforumet Cleantech Forum arrangerades den 11 - 13 mars i San Francisco. Från stockholmsregionen deltog fem miljöteknikbolag tillsammans med Energimyndigheten och Invest Skåne.

Den 11 – 14 mars arrangerades Europas ledande fastighets- och investerarmässa, MIPIM, i Cannes. Mässan samlade i år 21 000 deltagare från 93 länder. Inom ramen för Stockholm Business Alliance (SBA) deltog 19 kommuner och 27 företag för att visa upp regionens attraktionskraft för internationella investerare och rådgivare. Det övergripande kommunikationskonceptet, Plug'n Play, förmedlar att det är enkelt att investera i regionen och att fastighetsmarknaden i Stockholm är transparent och likvid. Årets tema var en beskrivning av den samlade investeringspotentialen i SBA-kommunerna om 90 miljarder Euro till år 2020.

Den 3 april öppnade Stockholm Tourist Center, under det nya namnet Stockholm Visitor Center, i Kulturhuset. Genom det strategiska läget och namnbytet stärks servicen och målgruppen kan breddas.

Den 11 – 15 april arrangerades EAU kongressen (urologer) på Stockholmsmässan vilken samlade cirka 12 000 delegater. Under perioden har ett antal kongresser beslutats till Stockholm bland annat World Green Building Council International Congress 2016 med cirka 2 000 delegater.

Arbete med en ökad internationell tillgänglighet fortsätter inom ramen för Connect Sweden. Sedan årsskiftet har ett antal nya flyglinjer öppnat varav Norwegians etablering av direktlinjen Los Angeles – Stockholm och SAS etablering av direktlinjen Hamburg – Stockholm kan ses som ett resultat av Connect Swedens bearbetning av dessa flygbolag.

En undersökning har genomförts beträffande vilka de största möjligheterna och utmaningarna är att bo och verka i Stockholm med mera som internationell talang. Rapporten färdigställs under maj och presenteras tillsammans med Stockholms Handelskammare den 11 juni.

Inom Arbetet med Investment Strategy 2020 har bland annat en workshop kopplad till PR och marknadsföring av Stockholm som en etablerings- investeringsregion genomförts. Under hela 2014 kommer arbetet med strategin att fortsätta med interna utbildningsinsatser och för näringslivschefer i SBA kommunerna.

Sju frukostmöten har arrangerats under perioden på följande teman; Hur vi ska kunna locka ungdomar till att studera och arbeta inom IT, Jämställdhet och mångfald som drivkraft för ekonomisk tillväxt och konkurrenskraftigt företagande, Tjänstesektorns betydelse för Stockholmsregionens starka ekonomi, Den amerikanska resemarknaden, På gång vid Friends arena och visionerna kring Arenastaden, Den indiska resemarknaden och Pressbearbetning inom besöksnäringen.

Sammanfattningsvis prognostiserar koncernen Stockholm Business Region med att inriktningsmål/ägardirektiv som Kommunfullmäktige satt kommer att uppfyllas. Övrig rapportering om inriktningsmålen samt övriga indikatorer sker i ILS-webb (bilaga 3).

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Stockholmskonjunkturen

Lönesumman fortsätter att växa i Stockholm, liksom i länet. Under fjärde kvartalet 2013 ökade lönesumman med 4,4 procent i Stockholms län och med 3,9 procent i Stockholms stad jämfört med föregående kvartal säsongrensat och trendjusterat. Nyföretagandet ökade under fjärde kvartalet (+8% i länet och +12% i staden) samtidigt ökade även antalet konkurser något (+3% i länet och +2% i staden) jämfört med motsvarande kvartal 2012.

På arbetsmarknaden fortsätter antalet sysselsatta att öka. Jämfört med fjärde kvartalet 2012 ökade antalet sysselsatta invånare med 2,8 procent i länet och 3,4 procent i staden. Antalet nyanmälda lediga jobb på Arbetsförmedlingen ökade i staden (+3,3%) men minskade i länet (-2,4%). Samtidigt minskade antalet varslade personer under fjärde kvartalet 2013 med 52 procent i länet och med 50 procent i staden jämfört med samma kvartal 2012.

Antalet arbetslösa uppgick till 74 824 personer i Stockholms län varav 33 048 personer i Stockholms stad under fjärde kvartalet 2013, vilket motsvarar 6,1 procent av arbetskraften. Samtidigt ökade arbetskraftsutbudet med 26 000 personer i länet och 15 000 i staden. I förhållande till förra kvartalet minskade arbetslösheten i både absoluta och relativa tal i både länet och staden

Besöksnäringen

2013 blev ett nytt rekordår för Stockholms besöksnäring närmare 11 miljoner kommersiella övernattningar, en ökning med 2,5 procent jämfört med föregående år. Under de två första månaderna 2014 har det totala antalet kommersiella övernattningar ökat med 8 procent jämfört med föregående period 2013. Ökningen av de internationella övernattningarna har varit högre (+11%). Av de internationella övernattningarna är det de utomeuropeiska övernattningarna som utvecklats bäst (+33%). De nordiska övernattningarna har ökat med 10 procent. De europeiska, exklusive nordiska, övernattningarna har under samma period minskat med 2 procent jämfört med föregående år.

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut 1

Koncernens resultat uppgår till 19,6 mnkr för perioden vilket är 2,6 mnkr lägre än utfallet föregående år. Resultatet är i nivå med budgeten för perioden.

Kostnaderna uppgår till 69 mnkr för perioden vilket är 5,5 mnkr högre än utfallet föregående år. Kostnaderna för personal har ökat med 2,6 mnkr då alla tjänster inom koncernen nu är bemannade enligt plan. Personalkostnaderna är i nivå med budgeten för perioden.

Intäkterna uppgår till 87,9 mnkr för perioden vilket är 2,9 mnkr högre jämfört med föregående år.

Resultatet av de finansiella kostnaderna och intäkterna uppgår till 0,8 mnkr för perioden vilket är i samma nivå som föregående år.

Årsprognosen

Koncernens resultat på helår budgeteras till noll kronor vilket ligger i linje med ägardirektiven och avkastningskravet för året.

Kostnaderna budgeteras till 241,6 mnkr och intäkterna till 239,0 mnkr för året, vilket är enligt plan. De finansiella kostnaderna och intäkterna budgeteras till 2,6 mnkr.

Om styrelsen fattar beslut om att SBR ska medverka till genomförandet av DreamHack Stockholm kommer SBR's kostnader för året uppgå till 242,6 mnkr. SBR kommer då att söka utökad ersättning från kommunstyrelsen om 1,0 mnkr för Stockholms stads och SBRs medverkan till genomförandet av DreamHack Stockholm.

Med anledning av turistbyråns flytt till nya lokaler i Kulturhuset beräknas investeringarna för året uppgå till 6,6 mnkr vilket är 5,6 mnkr mer än budgeterat. Avskrivningarna ökar med 1,2 mnkr vilket rymms inom budget.

S:t Erik Livförsäkring

A: Sammanfattning av genomförandet av 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.

B: Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Verksamheten

Under perioden har verksamheten bedrivits i enlighet med vad som planerats. Bolaget har även fortsatt utvecklingen sitt nya verksamhetssystem.

Kapitalmarknaden

Det första tertialet 2014 präglades av en finansmarknad med stigande aktiekurser. Under tertialet steg det svenska indexet SIX PRX med 7,1 procent och det globala indexet SRI on MSCI World All Countries World Index med 3,5 procent i lokal valuta. Under samma period steg livbolagets svenska aktieportfölj med 6,4 procent och den globala steg med 3,7 procent. Sammantaget gav detta en värdetillväxt i aktieportföljen om 22,7 miljoner kronor.

Under perioden sjönk de långa nominella obligationsräntorna med 57 punkter. Under samma period sjönk de reala obligationsräntorna med 37 punkter. Inflationsförväntningarna mätt som skillnaden mellan de längsta nominella och de längsta reala obligationsräntorna (1053 vs 3104) i marknaden sjönk från 2,2 procent vid årsskiftet till 2,0 procent per den sista april.

Livbolagets totala tillgångsportfölj steg med 65 miljoner kronor i värde. Samtidigt steg det försäkringstekniska åtagandet med 64 miljoner kronor.

C: Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut 1 2014

Tertialets omsättning om 14 miljoner kronor är något låg i förhållande till den budgeterade omsättningen om 23 miljoner kronor. Detta beror uteslutande på den periodicitet med vilket bolaget fakturerar sina kunder.

Driftskostnaderna blev 3,3 miljoner kronor vilket motsvarar budget.

Finansnettot, dvs. den samlade kapitalavkastningen, blev 86,6 miljoner kronor vilket är cirka 64 miljoner kronor högre än förväntat. Detta ska ställas i relation till ökningen av bolagets försäkringstekniska avsättningar med 64 miljoner kronor vilket kan jämföras med en budgeterad ökning om 1 miljon.

Resultatet för perioden blev plus 4,8 miljoner kronor mot budgeterat plus 14 miljoner. Avvikelsen beror till största delen på att bolagets försäkringstekniska åtagande steg mer än budgeterat och att placeringstillgångar inte steg proportionerligt lika mycket i värde.

Årsprognosen

Den bakomliggande orsaken till periodens resultat är lägre marknadsräntor. Emellertid är svängningarna på finansmarknaden fortsatt förhållandevis stora. Av det skälet ser inte S:t Erik Liv någon anledning att revidera bolagets resultatprognos för 2014.

Projekt och investeringar

S:t Erik Liv utvecklar ett nytt verksamhetssystem. Leverans och betalning av sista del är planerad till tertial 1 2014 vilket är något senare än vad som planerades i 2014 års budget. 2,6 miljoner kronor av 2014 års investeringsbudget kommer därför att istället belasta 2015. Färdigställandedatumet innebär även att 2014 inte kommer att belastas av någon avskrivning för det nya systemet vilket medför en positiv resultateffekt för 2013 om 0,7 miljoner kronor.