

Bolagens VD-kommentarer till årsprognos och tertialrapport 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 2014 års kundenkät. Vi fortsätter att öka i kundenkäten och vi når målen på både service- och produktindex. Vi fick återigen det bästa resultatet någonsin. En stor utmaning är närmast att behålla bolagets status i rankingen i allt hårdare konkurrens.

Svenska Bostäder ska ha en hållbar energianvändning

Värmeanvändningen uppvisar en mycket positiv utveckling under årets första åtta månader. Aktuell rullande 12-månaders värmeförbrukning, 163,0 kWh/m², är företagets lägsta nivå någonsin. Huvudförklaringen till minskningarna är att beståndet nu innehåller en större andel nyproducerade hus och ett alltmer antal färdigställda större ombyggnader med energinivåer långt under normkrav jämfört med tidigare. Bolaget fortsätter sin storsatsning 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 underhållsätgärder samt nyproduktion

En systematisk storsatsning 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 fortgår. 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 har därför under året deltagit i "Great Place to Work" för att jämföra oss med de bästa arbetsplatserna i Sverige.

Sjukfrånvaron ligger på rullande 12 månader på 4,1 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

Den utdragna lågkonjunkturen fortsätter och återhämtningen i ekonomin dröjer. En viktig anledning är att exporten inte har gett den skjuts som krävs för att få fart på tillväxten. Likaså är investeringarna i näringslivet svaga. Men det finns också ljuspunkter och till dem hör ett ökat bostadsbyggande.

Svensk export har gått kräftgång de senaste åren. Företagens svar i Konjunkturbarometern signalerar dock positivare tongångar nu. Även andra indikatorer pekar på att köplusten på våra exportmarknader tar fart under 2015. På hemmaplan fortsätter byggproduktionen att växa snabbt både i år och nästa år.

I förhållande till den svaga ekonomiska tillväxten har sysselsättningen utvecklats påfallande starkt. Den förbättrade konjunkturen 2015-2018 gör att sysselsättningen fortsätter att öka med ca 1 procent per år till 2018. Samtidigt har arbetslösheten förblivit hög beroende på ett kraftigt ökat antal personer som vill in på arbetsmarknaden.

De kommande åren dämpas tillväxten i arbetskraften, bland annat på grund av att effekterna av tidigare arbetsmarknadsreformer slagit igenom fullt ut. Arbetslösheten faller därmed tillbaka till omkring 6,5 procent 2017 och 2018.

Svag konjunktur i Sverige och i omvärlden har gjort att inflationen varit mycket låg de senaste åren. Tillsammans med dämpade inflationsutsikter utgjorde detta grunden för Riksbankens beslut i juli att sänka reporäntan från 0,75 procent till 0,25 procent.

Men mycket talar för att perioden med exceptionellt låg inflation snart är över. Inflationen stiger från 0,6 procent i år till 1,5 procent nästa år. Detta är dock fortfarande under Riksbankens mål. Eftersom inflationsutsikterna även på längre sikt är låga börjar räntan höjas först mot slutet av 2015.

Finanspolitiken har varit expansiv sedan finanskrisen bröt ut 2008, vilket motiverats av den utdragna lågkonjunkturen. Men nästföljande fyra år kommer att präglas av åtstramningar.

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.

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.

Tertialbokslut

Operativt resultat uppgår till 197 mnkr, jämfört med förra årets resultat om -56 mnkr. Resultatet inkl. reavinster och andra jämförelsestörande poster uppgår till 284 mnkr. Jämförelsestörande poster uppgår till 87 mnkr vilket i allt väsentligt avser reavinster vid fastighetsförsäljningar.

Intäkter

Intäkterna uppgår till 1 689 mnkr vilket är 25 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 16 mnkr lägre i en jämförelse med förra året, en mildare inledning av året med lägre kostnader för t ex snöröjning förklara i stort avvikelsen. Reparationer avviker negativt med 169 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 26 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

Avviker negativt med 14 mnkr i jämförelse föregående år. Avvikelsen kan i stort förklaras med en engångsåterbetalning av fastighetskatt under 2013 som är relaterad till tidigare års taxering.

Fastighetsavskrivningar

Något lägre i en jämförelse med föregående år, 6 mnkr. Avvikelsen förklaras med en kombination av nytillkommande och bortfallande objekt samt effekt av införandet av K3, ett nytt redovisningsreglemente.

Finansiella poster

Finansnettot uppgår till 79 mnkr vilket är 44 mnkr högre i en jämförelse med föregående år. I allt väsentligt en effekt av ny- och reinvesteringar.

Investeringar

Investeringsvolymen 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 130 mnkr. Nivån i prognos 1 uppgick till 110 mnkr och budget 100 mnkr. I jämförelse med föregående års utfall är resultatet 243 mnkr bättre. Den lägre nivån förra året förklaras dels med att effekten av stimulans för Stockholm bortfaller 2014 i kombination med införandet av det nya redovisningsreglementet K3 under 2014. Detta sammantaget påverkar jämförelsen mellan åren. Resultatet inkl. reavinster och andra jämförelsestörande poster uppgår till 217 mnkr. Jämförelsestörande poster uppgår till 87 mnkr och består i allt väsentligt av reavinster vid fastighetsförsäljningar.

Intäkter

Intäkterna uppgår till 2 539 mnkr vilket är 17 mnkr lägre än budget och 30 mnkr högre i jämförelse med föregående år. Avvikelsen beror dels på en något lägre generell hyreshöjning mot budgeterat antagen nivå, samt en kombinerad effekt av försäljningar och tillkommande ny- och ombyggnationer.

Driftkostnader

Fastighetsskötsel ger en positiv avvikelse mot budget med 11 mnkr och 4 mnkr bättre utfall i jämförelse med föregående år. Reparationer ger en negativ avvikelse mot budget med 15 mnkr 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. Vi har också sett en negativ trend avseende akuta reparationer. Taxebundna kostnader avviker positivt om 24 mnkr i en jämförelse med budget och 13 mnkr mot förra året. Den milda inledningen på året ger en positiv effekt både på fastighetsskötsel och taxebundna kostnader där också effekter av energi-sparåtgärder i fastighetsbeståndet ger effekt.

Administration

Ger en positiv avvikelse med 10 mnkr mot budget. Något högre i en jämförelse med förra året.

Markavgift/Fastighetsavgift

Ligger i nivå med budget, dock 17 mnkr högre i jämförelse med föregående år. Avvikelsen kan i stort förklaras med en engångsåterbetalning av fastighetskatt under 2013 som är relaterad till tidigare års taxering.

Fastighetsavskrivningar

Ligger i nivå med budget och något högre mot utfallet 2013. Avvikelsen förklaras med en kombination av nytillkommande och bortfallande objekt samt effekt av införandet av K3, ett nytt redovisningsreglemente.

Finansiella poster

Finansnettot är 12 mnkr bättre i jämförelse med budget. I jämförelse med förra året är finansnettot 55 mnkr sämre. Förklaringen ligger i stora ny- och reinvesteringar.

Investeringar

Investeringsvolymen uppgår till 2 543 mnkr vilket är 54 mnkr lägre mot budget, förra året uppgick investeringarna till 1 869 mnkr. 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.

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 men bedömer att under året kommer inga lägenheter att byggstarta. Den främsta orsaken till detta är de förseningar som skett i Årstastråket då inga byggnationer tillåtits under tiden tvärbanan varit avstängd.

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 att förvärva projekt. Fram till tertial 2 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 arbetar kontinuerligt med att se över möjligheten att bygga studentbostäder, dels på redan befintlig mark, dels genom att skapa tillfälliga studentbostäder i ombyggnadsfastigheter.

Målsättningen för bolaget är att skapa minst 100 nya studentbostäder per år de närmaste åren. Under året kommer dock inga studentbostäder färdigställas. Familjebostäder har fem nybyggnationsprojekt 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 och 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.

Familjebostäder bedömer att miljömålen uppnås i stort. De energieffektiviseringsprojekt som pågår utvärderas och analyseras löpande för att förbättra måluppfyllelse.

Resultaten för Produktindex, Serviceindex samt Rent och Snyggt i den årliga kundundersökningen har förbättrats. För de två sistnämnda har årsmålet uppnåtts.

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 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 påbörjades i slutet av maj. Uthyrningen av lokalerna pågår och ca hälften av lokalerna är nu uthyrda. 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 resultaten i medarbetarenkäten identifieras utvecklingsområden som konkretiseras i handlingsplaner som tas fram av alla enheter. Under september månad går medarbetarenkäten för året ut bland medarbetarna.

Sjukfrånvaron under andra tertialet uppgår till 4,7 procent. Bolaget bedömer att årsmålet om 3,5 procent inte kommer uppnås, men gör samtidigt bedömningen att utfallet på helårsbasis kommer bli lägre än under andra tertialet. Den främsta anledningen till att årsmålet inte uppnås är flera långtidssjukskrivningar. 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 uppföljning och analys av ekonomiska och verksamhetsmässiga resultat. 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 lokalhyresgästerna. Bolaget har i sitt bestånd två kommersiella tyngdpunkter av småcentrumkaraktär där butiker, restauranger och olika serviceföretag erbjuder handel, service och tjänster till våra bostadshyresgäster och verksamma i området. Rinkebystråkets uppbyggnad är i full gång och utav de 26 planerade lokalerna är nu 14 lokalkontrakt tecknade.

Vakansgraden för de kommersiella lokalerna är för närvarande 11 procent vilket är något högre jämfört med föregående tertial. En stor påverkan av vakansgraden är utvecklingsfastigheten kv. Perstorp som har en vakansgrad på 27 procent och som hålls tomställda i vissa delar i avvaktan på att nya bostäder kan byggas. 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.

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Resultat

Resultatet för bolaget efter andra tertialet uppgår till 552 mnkr kronor, varav realisationsvinster vid försäljning av fastigheter utgör 313 mnkr kronor. Resultatet är 109 mnkr kronor lägre i jämförelse med föregående år. Skillnaden förklaras i huvudsak av att realisationsvinsterna var högre föregående år.

Resultatet efter andra tertialet exklusive intäkter från realisationsvinster uppgår till 239 mnkr vilket är ca 72 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.

Realisationsvinsterna uppgår till 313 mnkr, vilket är ca 181 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 ca 15 mnkr högre i jämförelse med motsvarande period föregående år vilket beror främst på den avtalade hyresöverenskommelsen. Intäkterna för uthyrning av lokaler är ca 9 mnkr högre än föregående år och är hänförligt till att vakansgraden är lägre.

Bolagets kostnader för mediaförbrukning är ca 7 mnkr lägre än förra året vilket till största del är hänförligt till lägre värme 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.

Utdebiteringsgraden i projekt är lägre än budgeterat och har resulterat i ett lägre resultat med ca 6 mnkr jämfört med budget.

Orsaken till detta är att antalet byggstarter i nyproduktion under år 2014 har försenats samt att det interna utvecklingsarbetet som processarbete, systemimplementation och arbetet med att ta fram en ny byggstandard har varit tidskrävande.

Investeringar avseende maskiner och inventarier, nyanläggningar samt mark om 455 mnkr är bokförda tom andra tertialet.

Försäljning av anläggningstillgång

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 såldes förskolan per den 1/6-2014 på tomträffen till SISAB för bokfört värde, medan resterande tomträtter behålls av Familjebostäder.

Totalt har bolaget avyttrat sex fastigheter till bostadsrättsföreningar under året. Det totala antalet lägenheter i fastigheterna uppgår till ca 380 och antal lokaler till ca 20. Ytan för lägenheterna uppgår till ca 27 000 kvm och för lokalerna till ca 600 kvm. Reavinsterna för försäljningarna uppgår till 313 mnkr.

I dagsläget bedömer Familjebostäder att ytterligare tre fastigheter, inkl. ca 100 lägenheter och 14 lokaler kan bli aktuella för ombildningar under resterande delen av året. Reavinsten för dessa fastigheter uppskattas till ca 100 mnkr.

Årsprognos

Resultat

Prognosen för året är ett resultat exklusive realisationsvinster vid fastighetsförsäljningar på 297 mnkr. Resultatet är ca 7 mnkr lägre än avkastningskravet som uppgår till 304 mnkr.

Enligt budgeteringsanvisningar och ägardirektiv ska bolaget budgetera och prognostisera utan hänsyn till framtida ombildningar. Under året har sex stycken fastigheter ombildats, vilket generat ett resultatbortfall om 14,9 mnkr. Försäljningen av fastigheterna är den främsta orsaken till att avkastningskravet inte bedöms uppnås.

Resultatet inklusive realisationsvinster prognostiseras till 610 mnkr.

Totalt förväntas intäktsnivån bli något lägre än budget. Den främsta anledningen till detta är dels att utfallet för de årliga hyreshöjningarna blivit lägre än budgeterat, såväl i procentpåslag som tidpunkt för utslag av hyra, dels att det skett försäljningar av fastigheter till bostadsrättsföreningar.

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

Driftskostnaderna prognosticeras bli lägre än budget, främst med anledning av den milda vintern som påverkat värme och snöröjningskostnaderna. Sammantaget prognosticeras kostnaderna för underhåll i nivå med budget. Övriga kostnader bedöms inrymmas inom budgeterad nivå.

Investeringarna inklusive förvärv bedöms uppgå till 739 mnkr i förhållande till den reviderade budgeten med anledning utav K3 om 799 mnkr. Den främsta anledningen till avvikelsen mot budget är förskjutning av projekt framåt i tiden både avseende nybyggnation och ombyggnation.

Stora projekt och investeringar

Sammanfattning

I bolagets investeringsportfölj ingår för närvarande sju planeringsprojekt med värde över 300 mnkr, nio planeringsprojekt med värde mellan 50-300 mnkr, ett projekt med genomförande beslut med värde över 300 mnkr samt ett projekt med genomförande beslut med värde mellan 50- 300 mnkr.

Den totala investeringssumman för projekten uppgår till ca 6,4 mdr där nybyggnationen utgör hela beloppet. I portföljen ingår ca 3 100 lägenheter som planeras bli färdigställda under perioden 2015-2019.

Utöver de nedan redovisade projekt har bolaget även fem mindre ombyggnadsprojekt som uppgår till ca 320 mnkr och omfattar ca 150 lgh som planeras färdigställas under 2014-2015.

Planeringsprojekt 50-300 mnkr, som godkänts av styrelsen

Årstafältet etapp 2

Styrelsen har fattat inriktningsbeslut 2014-08-26 om nybyggnad av 75 lägenheter till en total investeringsutgift om 237 mnkr. Inflyttning beräknas ske 2020.

Kv. Kymmendö, Farsta

Styrelsen har fattat inriktningsbeslut 2014-08-26 om nybyggnad av 24 lägenheter och en förskola till en total investeringsutgift om 66 mnkr med inflyttning 2019

Kv. Färgfilmen, Bandhagen

Styrelsen har 2014-08-26 fattat inriktningsbeslut 2014-08-26 om nybyggnad av 55 lägenheter till en total investeringsutgift om 125 mnkr och inflyttning 2018.

Kv. Banken- Växeln, Hägerstensåsen

Styrelsen fattade 2014-08-26 inriktningsbeslut om nyproduktion av 100 lägenheter till en total investeringsutgift om 266 mnkr med inflyttning 2018.

Kv. Lantarbetaren, Enskede

Styrelsen fattade 2014-08-26 inriktningsbeslut om nybyggnad av 47 studentlägenheter till en total investeringsutgift om 51 mnkr och inflyttning 2018.

Kv. Reflexen, Bandhagen

Styrelsen fattade 2014-08-26 inriktningsbeslut om nybyggnad av 36 lägenheter till en total investeringsutgift om 69,5 mnkr och inflyttning 2018.

Kv. Säterhöjden, Rågsved

Styrelsen fattade 2014-08-26 inriktningsbeslut om nybyggnad av 72 bostadslägenheter och 108 studentlägenheter till en total investeringsutgift om 224 mnkr och inflyttning 2017.

Kv. Årstastråket etapp 2, Kv. Ormlången

Styrelsen fattade 2014-08-26 inriktningsbeslut om nybyggnad av 96 studentbostäder och en förskola till en total investeringsutgift om 152 mnkr och inflyttning 2018.

Årstaståket etapp 3, Årsta

Styrelsen fattade 2014-08-26 inriktningsbeslut om nybyggnad av 110 lägenheter till en total investeringsutgift om 256 mnkr och inflyttning 2019.

Genomförandeprojekt 50- 300 mnkr som godkänts av styrelsen**Brevlådan, Svedmyra**

I Svedmyra planeras för c:a 126 lägenheter. Som en del i planeringen har bolaget under året genomfört en marknadsundersökning. Undersökningen klarlägger efterfrågan på lägenhetsstorlekar. Utifrån resultatet planeras fastigheten nu för att, dels möta efterfrågan på mindre lägenheter i området, dels efterfrågan på lägenheter i storleken 4 rum och kök om cirka 100 kvm. Planerad byggstart är under andra kvartalet år 2015.

Styrelsen fattade 2014-08-26 genomförandebeslut om nybyggnad av 126 lägenheter till en total investeringsutgift om 256 mnkr. Inflyttning i första etappen sker vid årsskiftet 2016/ 2017.

Särskilda uppdrag***Stimulans för Stockholm***

Familjebostäder har beviljats en förlängning av satsningen stimulans för Stockholm t.o.m. 2014. Den resultatförda delen under året prognostiseras till 18 mnkr och inriktningen på underhållsåtgärderna är alltjämt energi, trygghet och standardhöjande åtgärder.

Student- och ungdomsbostäder

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 nybyggnationsprojekt i initierings- och planeringsfas som innefattar studentlägenheter vilka beräknas kunna ge ett tillskott om ca 570 studentlägenheter under perioden 2015-2019. Främst i lägen i närhet till kollektivtrafik.

Gruppboheter/Servicebostäder för personer med funktionsnedsättning

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. Uppgifter om tillgänglighet för rullatorer och rullstolar finns dokumenterat i fastighetssystemet Fasad och är tillgängligt för bostadsförmedling och bolagets personal som ansvarar för uthyrning. Bolaget beräknas att bygga c:a tio lägenheter per år.

RESULTATUPPFÖLJNING						
Familjebostäderkoncernen						
BELOPP, tkr	Utfall ack aug	Budget 2014 ack aug	Utfall fg år ack aug	Budget 2014 helår	Prognos helår P1	Prognos helår P2
Hysesintäkter	1 134 842	1 168 793	1 120 646	1 753 189	1 729 643	1 707 440
Övriga förvaltningsintäkter	15 932	17 807	14 445	26 711	18 036	21 013
Nettoomsättning	1 150 773	1 186 600	1 135 091	1 779 900	1 747 679	1 728 453
Fastighetskostnader						
Drift	-444 782	-466 884	-457 706	-709 685	-693 114	-695 605
Underhåll	-54 037	-127 333	-140 144	-111 580	-106 222	-102 813
Tomträttsavgälder	-63 593	-64 072	-63 305	-96 108	-95 218	-95 004
Fastighetskostnads	-24 365	-24 899	-25 265	-37 349	-37 237	-36 953
Summa fastighetskostnader	-586 777	-683 188	-686 419	-954 722	-931 791	-930 375
Driftnetto	563 997	503 412	448 671	825 178	815 888	798 078
Av- och nedskrivningar	-197 358	-178 604	-168 993	-292 622	-295 492	-299 929
Bruttoresultat	366 639	324 808	279 679	532 556	520 396	498 149
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-46 424	-52 541	-51 298	-82 694	-75 891	-71 840
Försäljning av fastigheter	312 795	-1 147	493 916	-1 720	30 750	312 793
Rörelseresultat	633 009	271 120	722 297	448 142	475 255	739 102
Ränteintäkter och liknande resultatpost	1 664	47	118	70	280	300
Räntebidrag	0	0	0	0	0	0
Räntekostnader och liknande resultatpost	-83 086	-95 749	-61 927	-143 509	-140 235	-128 907
Finansnetto	-81 422	-95 702	-61 809	-143 439	-139 955	-128 607
Resultat efter finansiella poster	551 587	175 418	660 488	304 703	335 300	610 495
ÅRETS RESULTAT före skatt	551 587	175 418	660 488	304 703	335 300	610 495

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. Under bolagets pågående omorganisation har det inte funnits möjlighet att ta emot praktikanter från Jobbtorg Stockholm.

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

I enlighet med ägarens intentioner att alla förvaltningar med kontor i innerstaden ska söka kontorslösningar i ytterstaden, ska Micasa Fastigheter flytta till Husby i mars 2015. 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 68 mnkr, vilket är 73 mnkr över budget. Resultatet för motsvarande period 2013 var 69 mnkr.

Det är främst posten övriga externa kostnader som minskat 2014 även om resultateffekten av fastighetsskatteåterbetalningen är 63 mnkr i 2014 års resultat men 86 mnkr i tertialresultatet för 2013. Effekten av K3 i tertialresultat för 2014 jämfört med tertialresultatet 2013 är dels att avskrivningarna ökat med ca 90 mnkr och dels att underhållskostnaden minskat med ca 70 mnkr.

Investeringarna uppgår till 223 mnkr.

Bolaget har sålt fastigheten Stegsholm 3:5 i Haninge. Reavinsten uppgår till 7 mnkr. Ca 40 % av marken tillhörande Ceremonien 5 har styckats av och sålts till Seniorgården. Reavinsten uppgår till 106 mnkr.

Årsprognos

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster beräknas uppgå till 65 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 beräknas uppgå till 262 mnkr.

Kostnaderna för reparation och underhåll beräknas uppgå till 134 mnkr (182). Dessa kostnader är 1 mnkr högre än budget trots att kostnaden för projektet Norra Djurgårdsstaden, som avbrutits har belastat resultatet med 10 mnkr.

Övriga externa kostnader beräknas uppgå till 300 mnkr (310). Dessa kostnader är 74 mnkr under budget och det främsta skälet till avvikelserna mot budget är att bolaget fått bifall för

yrkanden om indelning i vårdenhet för ytterligare fastigheter eller för ytterligare år i Kammarrätten. Bolaget har erhållit ca 63 mnkr i återbetald fastighetsskatt som en konsekvens av domarna. 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 56 mnkr (61) vilket är 6 mnkr högre än budget. En orsak till detta är ökade pensionskostnader på 2,6 mnkr avseende personer med lång intjänandetid i staden men nyanställda i bolaget. Investeringarna kommer att vara lägre än budget. Det medför att aktiveringen av de anställda projektledarnas tid på projekt kommer att minska med ca 4 mnkr vilket ökar personalkostnaderna med motsvarande belopp.

De administrativa kostnaderna beräknas inte avvika från budgeterat. Antalet anställda beräknas uppgå till 70 vid årets slut, vilket är något färre än budgeterade 74.

Omsättningen beräknas uppgå till 1020 mnkr (998), vilket är något över budget på 1017 mnkr. Ökad utdebitering av bland annat el samt försäkringsersättning för vattenskadorna orsakade av sommarens häftiga regn är förklaringen till den högre intäktsprognosen.

De totala finansiella kostnaderna beräknas till 177 mnkr (184 mnkr) vilket är 13 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 395 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 Seniorsgården. Cirka 40 % av marken såldes den 28 augusti och resterande del av fastigheten Ceremonien 5 såldes den 8 september.

Tomträtten Bodö 1, i Husby har överförs 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.

D: Stora Projekt och Investeringar

***Planeringsprojekt (Utredningsbeslut eller Inriktningsbeslut),
> 50 mnkr < 300 mnkr, som godkänts i styrelsen.***

-

***Genomförandeprojekt (Genomförandebeslut),
> 50 mnkr < 300 mnkr, som godkänts i styrelsen.***

Dalen 20 - Ombyggnad till vård- och omsorgsboende om totalt 83 lägenheter för Ersta Diakoni med inflyttning i september 2014. Investering under 2014 beräknas till 36 mnkr (26 mnkr i budget).

Rio 9 - De tre översta våningarna med 30 lägenheter har blivit ett profilboende. Resterande lägenheter byggs om till seniorlägenheter. Investering under 2014 uppgick till 2 mnkr (1 mnkr i budget) projektet är avslutat.

Tunet 1 - 107 lägenheter för trygghetsboende färdigställs för inflyttning 2015. Investering under 2014 beräknas till 47 mnkr (40 mnkr i budget).

Kastanjen 7 – Ombyggnad till vård och omsorgsboende om totalt 33 lägenheter. Investering under 2014 uppgick till 1 mnkr (1 mnkr i budget). Projektet är avslutat.

Lektionen 6 - 37 lägenheter färdigställs i Hammarbyhöjdens trygghetsboende för inflyttning 2015. Investering under 2014 beräknas till 28 mnkr (23 mnkr i budget).

Sörklippan 1 – Ombyggnad till vård och omsorgsboende 44 lägenheter. Investering under 2014 beräknas till 44 mnkr (42 mnkr i budget).

Tunet 1 – Ombyggnad till vård- och omsorgsboende om totalt 54 lägenheter. Investering under 2014 beräknas till 37 mnkr (65 mnkr i budget). Inflyttning planeras till 2015.

Filen 4 – Ombyggnad till vård- och omsorgsboende. Investering under 2014 beräknas till 18 mnkr (15 mnkr i budget). Inflyttning planeras till 2016.

Planeringsprojekt över 300 mnkr (Utredningsbeslut eller Inriktningsbeslut)

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

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. Cirka 40 % av marken såldes den 28 augusti och resterande del av fastigheten Ceremonien 5 såldes den 1 september.

E: Särskilda uppdrag

Stimulans för Stockholm – åtgärdsprogrammet Äldrellyftet

Prognosen för projekt inom äldrellyftet har minskat i avvaktan på resultatet av den långsiktiga fastighetsplanering som genomförs under året. Utfallet är 9 mnkr i investeringar och 5 mnkr i kostnader. Prognosen är att investeringarna kommer att uppgå till 26 mnkr och kostnaden till 10 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. Under det tredje tertialet kommer årets stora byggprojekt att starta för Stockholmshem. Då påbörjas byggandet av 484 bostäder i Linaberg, Kalvholmen och Hornslandet. Bolaget kommer med detta nästan nå sitt mål om 525 påbörjade lägenheter.

Parallellt fortsätter bolaget att utveckla sin projektportfölj med fokus på goda lägen i innerstaden och närförort. Tertialuppföljningen av projektidéer och mer utvecklade projekt visar att ett stort antal bostäder kan påbörjas under kommande år.

Vidare fortsätter bolaget det systematiska arbetet med processutveckling. Under tertialet har slutsatserna från vårens kartläggningar rörande stöd- och ledningsprocesserna analyserats. Aktiviteter utifrån dessa bereds nu inför affärsplan 2015.

Grundläggande delar i arbetet för ökad *kvalitet och valfrihet* är att säkerställa en god service till hyresgästerna. Under tertialet har ett nytt arbetssätt med tätare rondering införts för öka kvalitén på boendet hos Stockholmshem.

Stockholmshem arbetar för att fastighetsförvaltningen ska vara så *kostnadseffektiv* som möjligt för att nå de utökade avkastningskrav som införs 2014-2016. För att öka precisionen i prognoser och förbättra kostnadsmedvetenheten har ett nytt arbetssätt för områdes- och verksamhetsplanering införts. Det innebär att områdeschefer få ett tydligare ansvar för ekonomin och verksamheten i sina respektive områden och att fler indikatorer kommer att följas upp på områdesnivå.

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.

Stockholmshem 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. Tertialredovisningen visar att Stockholmshem överskrider sitt mål om att ha fem nyproduktionsprojekt för prioriterade grupper. Däremot ser bolaget inte ut att nå målet om att förmedla 80 ungdomsbostäder på grund av att färre smålägenheter än tidigare blivit lediga under året.

Vad gäller bolagets underhållsarbete låg fokus under första tertialet legat på att karlägga underhållsbehoven hos och ta fram en underhållsstrategi för bolagets bestånd från 1960-, 70-, och 80-talen. Under det andra tertialet har planering inletts för att genomföra nödvändiga reoveringar.

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 medarbetaundersökning blir klart under hösten. Eftersom förändrade arbetssätt har präglat 2014 kommer det bli extra intressant att ta del av resultatet.

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster och engångsposter uppgick till 195 (143) mnkr. Realisationsvinster och engångsposter uppgick till 0 (54) mnkr och resultatet efter finansnetto uppgick således till 195 (197) mnkr

Omsättningen uppgick till 1 363 (1 332) mnkr. Ökningen berodde huvudsakligen på färdigställd nyproduktion och hyreshöjningar.

Driftkostnaderna uppgick till 1 035 (1 076) mnkr. Uppvärmningskostnaderna uppgick till 157 (170) mnkr. Kostnaderna för el, vatten och avfallshantering ökade med 14 mnkr jämfört mot föregående år. Underhållskostnaderna uppgick till 71 (157) mnkr. Minskningen är huvudsakligen en följd av nya redovisningsregler samt att Stimulans för Stockholm upphört. Personalkostnaderna uppgick till 153 (147) mnkr.

Avskrivningarna på bolagets fastigheter uppgick till 254 (207) mnkr. Ökningen är en följd av ändrade redovisningsregler, vilket påverkat resultatet med cirka 20 mnkr, samt färdigställd nyproduktion.

Det finansiella nettot uppgick till -133 (-112) mnkr vilket är in nivå med budget. Bolagets snittränta sjönk från 2,8 procent per 130831 till 2,7 procent per 140831.

Den totala investeringsvolymen uppgick till 818 (830) mnkr, fördelat på nyproduktion 530 (349) mnkr, ombyggnader 223 (342) mnkr, förvärv av fastighet 64 (87) samt inventarier 1 (3) mnkr.

Förvärv av fastigheter uppgick till 64 (87) mnkr. Inga försäljningar av fastigheter har genomförts.

Årsprognos

Helårsprognosen för 2014 uppgick per augusti månad till 269 mnkr (exklusive realisationsvinster och engångsposter). 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.

Totalt så bedöms helårsresultatet blir cirka 30 mnkr lägre än vad som ursprungligen budgeterats med anledning av de ändrade reglerna. 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 1 505 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 Stockholmshems nyproduktion 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.

Nedan beskrivs större projekt som planeras. För samtliga projekt gäller att nästa rapporteringstillfälle är kommande tertiärrapport.

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 Ålgrytevägen i Bredäng. Projektbudgeten var 2012 beräknad till 45 mnkr. Projektet har

försenats p.g.a. överklagan till Länsstyrelsen, Mark- och miljödomstolen samt Mark- och miljööverdomstolen. Dom i målet fastslogs 18 juni 2014. Dom medgav att detaljplan nu är fastställd och arbetet kan återupptas. För närvarande pågår arbete med att starta projektering av systemhandling. Byggstart planeras till andra kvartalet 2015 och inflyttning under 2016.

Bottenstocken 11, Gröndal

Projektet omfattar 80 studentlägenheter i Gröndal. Studentbostäderna är planerade på egen mark intill våra befintliga bostadshus. Projektkostnaden är beräknad till ca 72 mkr. Beslut om Start-PM togs i Stadsbyggnadsnämnden den 5 december 2012. Samråd planeras under tredje kvartalet 2014, granskning under våren och en antagen detaljplan under andra kvartalet 2015. Genomförandebeslut planeras till styrelsen under tredje kvartalet 2015 och byggstart under 2016.

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 önskade efter samrådet utökad riskutredning avseende näraliggande industriverksamhet med hantering av farliga ämnen, vilket försenade tidplanen något. Detaljplanen beräknas att antas av SBN under fjärde kvartalet 2014. Inriktningsbeslut planeras erhållas av styrelsen under senvåren 2014. För närvarande pågår arbetet med systemhandling. Beräknad byggstart är framflyttad till 2016 med anledning av flytt av bollplan. Färdigställande under 2017.

Kalvholmen, Skärholmen

Kalvholmen är en befintlig kontorsbyggnad som planeras att byggas om till 102 ungdomsbostäder (SHIS). Projektkostnaden är beräknad till 114 mnkr. Detaljplanen vann laga kraft under maj 2014. Genomförandebeslut antogs av styrelsen 11 juni 2014. Byggstart planeras till fjärde 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 – 80 lgh – Inflytt 2017
Syllen 3. Årstadal – 172 lgh – Inflytt 2018

Projektidéer

Söderort – 660 lgh

Nya bostäder för personer med funktionsnedsättning

Stockholmshems nyproduktion är överlag anpassad för personer med funktionsnedsättning i enlighet med lagkrav. Särskilda gruppboheter/speciellägenheter 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 perioden har nya ansvarsroller tillsats

på bolagets ombyggnads- och nyproduktionsenheter med ambitionen att höja kunskapen om tillgänglighet inom bolaget.

Bostadsförmedlingen i Stockholm

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

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 2014 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 2 2014 redovisas i koncernens uppföljnings-system ILS. Av kommunfullmäktige uppställda mål för verksamheten bedöms i huvudsak uppfyllas, med följande kommentarer.

Det löpande arbetet liksom det mer utvecklingsinriktade bedrivs i huvudsak enligt plan. En avstämning per tertial 2 pekar på följande verksamhetsmässiga årsutfall.

- Antalet inlämnade lägenheter på årsbasis bedöms uppgå till 12 000. Det högre prognostiserat årsutfallet jämfört budgeterade 10 600 lägenheter har sin grund i ett betydligt högre inflöde av nyproducerade lägenheter.
- Andelen inlämnade lägenheter från privata fastighetsägare uppgår till 45 % jämfört med 39 % motsvarande period 2013.
- Antalet förtursansökningar bedöms öka något jämfört med senare år. Prognosen pekar på ett utfall kring 2 000 för helåret (utfall 2013: 1 798).
- Antalet förmedlade förturs- samt försöks- och träningslägenheter bedöms på årsbasis uppgå till 700. Därav bedöms antalet förmedlade försöks- och träningslägenheter motsvara målet i budget om 400 lägenheter.
- Antalet kunder i bostadskön prognosticeras på helåret till 470 000 jämfört med årsmålet 455 000, det vill säga hela 15 000 fler. Den ökade tillströmningen bedöms huvudsakligen ske till följd av att Bostadsförmedlingen under början av året tog över Värmdö kommuns bostadskö samt under slutet av året kommer att ta över John Mattson Fastighets AB:s bostadskö.

Marknadsläge och verksamhetsförutsättningar

Stockholm växer kraftigt vilket märks i en fortsatt tillströmning av kunder till bostadskön. En följd av den allt större efterfrågan i förhållande till utbudet leder till fortsatt långa kötider. Den genomsnittliga kötiden för successionslägenheter uppgick under andra tertialet till 8,6 år. Sammanräknat successionslägenheter och nyproduktion var snittkötiden 8,0 år.

Antalet inlämnade lägenheter prognosticeras nå rekordnivåer under året. Det beror dels på en hög nyproduktionstakt men också på fler samarbeten med nya fastighetsägare. Nära hälften av de inlämnade lägenheterna under årets första åtta månader kom från privata fastighetsägare.

Utvecklingsarbetet har under året haft starkt fokus på en ny extern webb, som lanserades under försommaren. Organisations- och kompetensförstärkning har skett för att möta det ökade inflödet av lägenheter. Medeltalet anställda prognostiseras för helåret till 79 personer, vilket är nivå med budget.

Ekonomiskt utfall

Resultatet efter finansnetto för andra tertiet uppgår till 8 200 tkr (9 600 tkr föregående år). Prognosen för helåret är ett resultat om 6 700 tkr, jämfört med budgeterade 0 tkr. Förklaringen finns i högre köintäkter, i en fördröjning av effekterna av genomförda avgiftssänkningar, i väsentligt lägre kostnader för IT samt för senarelagda informations/kommunikationsprojekt.

Omsättningen, exklusive finansiella intäkter, uppgick till 62 600 tkr (60 700 tkr föregående år) vilket är i nivå med budget. Intäkterna bedöms för helåret bli 1 100 tkr högre än budget till följd av en positiv köutveckling. De avgiftssänkningar som genomförts under året får fullt genomslag först under 2015.

Rörelsekostnaderna uppgick per andra tertiet till 55 400 tkr (52 400 tkr föregående år). Utvecklingstakten för bolagets IT system är fortsatt hög. Översyn av webb och operativ stabilitet har genomförts, vilket lett till billigare drift av såväl servrar som verksamhetssystem. Tillsammans med senarelagd utveckling av beslutsstödssystem och ett minskat behov av konsultstöd prognostiseras **IT-kostnaderna** därmed på helåret understiga budget med 5 900 tkr. **Personalkostnader** beräknas överskrida budget med 2 800 tkr. Det har sin grund i en ökad personalomsättning med ökade rekryteringskostnader, högre lönelägen till följd av kompetensförstärkningar samt högre sjuklöne- och vikariekostnader. Övriga **rörliga driftskostnader** (telefoni porto mm) och **lokalkostnader** överstiger budget något medan **kommunikations- och marknadskostnader** liksom **förvaltningskostnader** bedöms understiga budget.

Inga realisationsvinster eller realisationsförluster har uppstått under årets första åtta månader.

<i>Tkr</i>	<i>Budget</i>	<i>Utfall tom augusti</i>	<i>Prognos</i>
<i>Intäkter, inkl. räntor</i>	94 400	63 600	95 700
<i>Rörelsekostnader</i>	94 400	55 400	89 000
<i>Resultat efter finansnetto</i>	0	8 200	6 700

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. För fem indikatorer finns en risk att målet ej uppnås. Dessa risker är störst för målen om radon, PCB, Jobbtorg Stockholm, feriearbeten samt glaskross och klotter. För övriga femtio mål är sannolikhet god att målet uppnås.

Gällande radon så sker normalt mätningar periodiskt vart tredje år. Under år ett genomförs mätningar och under år ett till år tre åtgärdas höga värden. Under 2014 har ett stort antal mätningar genomförts. Detta innebär att indikatorn sannolikt inte kommer att nås under 2014.

Vad gäller PCB så har det vid provtagning av redan sanerade fogar upptäckts halter över gränsvärdet. Det är därför svårt att avgöra hur många fastigheter som kan klassas som helt sanerade och nya inventeringar kommer att krävas. Dock kvarstår målet att alla fogar ska vara färdigsanerade år 2016.

Skadegörelsen har ökat under perioden. Antalet anmälda skadehändelser gällande glaskross och klotter har ökat med 36 % jämfört med föregående år. Det kan konstateras att SISAB har fått in fler anmälningar av småklotter och enstaka glaskross än tidigare. Det är dock positivt att skolor/förskolor felanmäler även mindre skadegörelse. Årsmålet kommer sannolikt inte att kunna nås år 2014.

Jobbtorg Stockholm och SISAB har svårt att finna aspiranter att matcha med lämpliga positioner. Vidare har SISAB i år haft svårt att finna lämpliga arbetsuppgifter för feriearbeten. Risken är stor att dessa mål inte uppnås.

Gällande elbilar så genomförs under hösten 2014 en omfattande upphandling av leasingbilar enligt definitionen supermiljöbil. När dessa är på plats så kommer målet om 9 % elbilar med råge att vara uppfyllt.

Investeringarna är lägre än förväntat under perioden. Prognosen för investeringarna justeras därmed ned med 50 mnkr till 1050 mnkr. Resultat efter finansnetto prognostiseras till 0 mnkr, vilket är identiskt budget. Gällande övriga ekonomiska nyckeltal så uppnås de flesta och i några fall ligger prognosen nära men strax under målet.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Konjunkturinstitutets prognos beskriver en ekonomi som sakta men säkert återhämtar sig. Särskilt har byggkonjunkturen under året varit stark. Byggkonjunkturen leds av en stor efterfrågan på bostäder och en mycket stark utveckling av bostadsbyggande. En förklaring till det stora bostadsbyggandet är den stora och ökande tillväxten i befolkningen under de senaste 7-8 åren. Bostadsbyggande är, och förväntas fortsätta vara stark, särskilt i storstadsregionerna. I takt med att konjunkturen stärks väntas bygg- och anläggningsföretagen höja priserna. I framtiden förväntas höjda kostnader vid nya upphandlingarna.

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.

SISAB genomför under 2014 ett projekt med ett stort antal reparations- och underhållsarbeten på skol- och förskolegårdar. Totalt omfattas 386 fastigheter till en budgeterad kostnad av 68 mnkr. Underhållet avser exempelvis asfaltering, omsättning av kantsten, fallskyddsunderlag, planteringar samt reparation av sandlådesargar, trappor och trädäck. På flera fastigheter har dräneringsarbeten i kombination med konstgräs skapat användbara lekytor av förut våta och leriga platser. På c:a 50 förskolor ersätts slitna trästaket mot nya flätverksstängsel och grindar

med barnsäkra lås. SISAB har låtit en arborist inventera samtliga träd på 145 fastigheter, på hälften av dessa fastigheter har också åtgärder utförts.

Arbetet med Framtidens förskola fortsätter. Den första upphandlingen med fem plus fem konceptförskolor kommer 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 augusti 2014 har den första Framtidens förskola färdigställts på Håsjögränd 12 i Hässelby-Vällingby. Förskolan invigdes den 4 september. Under hösten kommer även Kanngjutargränd 12-22 i Hässelby-Vällingby färdigställas. För ytterligare sex Framtidens förskolor har antingen inriktningsbeslut eller genomförandebeslut fattats.

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Resultatet efter finansnetto för tertial 2 uppgår till 51 mnkr, vilket är 9 mnkr lägre än samma period föregående år.

Intäkterna uppgår till 1330 mnkr, vilket är en ökning med 2 mnkr jämfört med föregående år. Ökningen jämfört med föregående år beror på hyrestillägg för nyproduktion och projekt.

Driftskostnaderna för perioden uppgår till 327 mnkr, vilket är en minskning med 13 mnkr jämfört med föregående år. Kostnadsminskningen beror på den varma vintern som inneburit lägre kostnader för uppvärmning och snöröjning.

Ombyggnads- och underhållskostnaderna för perioden uppgår till 306 mnkr, vilket är en ökning med 13 mnkr jämfört med föregående år.

Avskrivningarna uppgår till 310 mnkr, vilket är en ökning med 4 mnkr jämfört med samma period 2013. Nedskrivningarna uppgår till 0 mnkr vilket är samma som 2013.

Administrationskostnaderna uppgår till 126 mnkr, vilket är en ökning med 7 mnkr jämfört med föregående år. Totalt antal månadsavlönande under perioden var 178, en ökning med 7 anställda jämfört med föregående år. Ökningen av antalet anställda är i enlighet med plan och beror på en ökning av antalet investeringsprojekt samt på grund av det ytterligare ansvar som ramavtalet innebär.

De finansiella nettokostnaderna uppgår till 143 mnkr, vilket är en ökning med 1 mnkr jämfört med föregående år.

Investeringarna uppgår till 546 mnkr, vilket är en ökning med 104 mnkr jämfört med samma period föregående år. Investeringsnivån är dock lägre än förväntat för perioden.

Bokslutet påverkas av det nya regelverket K3. Insatser som tidigare klassificerats som underhållskostnader aktiveras i större utsträckning vilket innebär högre investeringar och på sikt högre avskrivningskostnader.

Årsprognosen

Det prognostiserade helårsresultatet efter finansnetto uppgår till 0 mnkr. Resultatet är en förbättring jämfört med 2013 inklusive reavinst med 23 mnkr och exklusive reavinst med 17

mnkr. Resultatförbättringen beror på att SISAB:s satsning inom Stimulans för Stockholm avslutades 2013.

Intäkterna beräknas uppgå till 2 064 mnkr, vilket är 40 mnkr mer än föregående år. Jämfört med budget är det en ökning med 75 mnkr.

Driftskostnaderna uppgår till 512 mnkr, vilket är en minskning med 19 mnkr jämfört med budget, samt en minskning med 4 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 550 mnkr, vilket är en ökning med 73 mnkr jämfört med budget, och en minskning med 23 mnkr jämfört med 2013. Minskningen jämfört med föregående år beror främst på satsningen inom Stimulans för Stockholm som avslutades 2013. Ökningen jämfört med budget beror på att investeringar under 0,3 mnkr nu räknas som underhållskostnader enligt nya direktiv i samband med K3.

Avskrivningarna uppgår till 478 mnkr, vilket är en ökning med 25 mnkr jämfört med budget, och en ökning med 14 mnkr jämfört med 2013.

Administrationskostnaderna uppgår till 196 mnkr, vilket är en ökning mot budget med 1 mnkr och en ökning med 7 mnkr jämfört med 2013. På grund av den höga investeringsnivån samt på grund av det ytterligare ansvar som ramavtalet innebär planeras antalet total månadsavlönade att öka med två jämfört med föregående år.

De finansiella nettokostnaderna uppgår till 228 mnkr, vilket är en minskning med 4 mnkr jämfört med budget och en ökning med 14 mnkr jämfört med 2013. Ökningen jämfört med föregående år beror på köpet av Datja Fastighets AB (Konradsberg) samt på den höga investeringsvolymen under 2014.

Investeringarna uppgår till 1 050 mnkr, vilket är 50 mnkr lägre än budget och en ökning med 324 mnkr jämfört med 2013. Ökningen jämfört med föregående år beror på fler stora beställningar.

Stora Projekt och Investeringar

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

SISAB har under våren förvärvat en fastighet på Ekbacken i Norra Djurgårdsstaden, ärende 12 2014-05-20. Fastigheten ägdes tidigare av staden.

SISAB planerar att sälja de tomställda fastigheterna Bredbyskolan och Kämpingeskolan internt inom staden. Tomträthen Ledinge 1 före detta Bussenhuskolan kommer att återlämnas till Exploateringsnämnden. Planer finns därefter på att bebygga tomträthen med bostäder genom Svenska Bostäder. SISAB ansvar för att befintliga byggnader rivs mot en självkostnad.

I kommunfullmäktiges budget 2014 uppdrogs SISAB att undersöka möjligheterna till ett förvärv av Campus Konradsberg. SISAB har i juni 2014 ingått ett avtal med Akademiska Hus angående ett förvärv av fastigheter i Konradsberg. Fastigheterna kommer att övergå till SISAB:s ägande genom försäljningen av bolaget Datja Fastighets AB den 9 oktober 2014. SISAB avser därefter att fusionera in bolaget i SISAB senast den 31 december 2014. Ärendet

har godkänts i Stockholm Stadshus AB den 17 juni och förväntas godkännas av kommunfullmäktige den 6 oktober. Genom köpet förvärvar SISAB byggnader om drygt 62 000 kvm. Utbildningsförvaltningen är den största hyresgästen.

SISAB har i juni 2014 förvärvat en fastighet på Kransbindarvägen i stadsdelen Hägersten-Liljeholmen. På fastigheten finns en nybyggd förskola som Familjebostäder har uppfört i samarbete med SISAB. Fastigheten har genom ett avtal övergått till SISAB för bokfört värde.

Stockholm Vatten

A: Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

(avser koncernen Stockholm Vatten AB)

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, medan andelen förnyelsebart bränsle i bolagets fordonsflotta förväntas överträffa målet. Reningen av avloppsvatten har skett med mycket god marginal till gräns- och riktvärden i gällande villkor.

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

Vad gäller målet för dricksvattnets tjänlighet visade en provtagning i augusti ”tjänligt med anmärkning”, i övrigt har dricksvattenkvaliteten varit god. Målen för andelen avloppsstopp avhjälpna inom 4 respektive 6 timmar och andel reparationer som förorsakar vattenavstängning avslutade inom 8 respektive 10 timmar uppnås. De kraftiga skyfallen under juli-augusti medförde ett stort antal källar-översvämningar vilket kommer att påverka årsmålet för återkommande översvämningar negativt.

3. *Stadens verksamhet ska vara kostnadseffektiv*

Resultat efter finansiella poster för 2014 för koncernen Stockholm vatten AB beräknas överstiga budget och ägarens resultatkrav. Prognostiserat resultat uppgår till 19,1 MSEK vilket är 12,9 MSEK högre än budgeterat resultat. Andelen administrativa och indirekta kostnader bedöms i prognos 2 vara oförändrad jämfört med budget, medan medeltalet årsarbetare (inklusive sommarvikarier, tillfälligt anställda etc.) antas överstiga budget, främst beroende på projekt *Stockholms framtida avloppsrening* som ej beaktades i budgeten då genomförandet ej var beslutat vid budgetens upprättande.

B: Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Överföringen av avfallsverksamheten till Stockholm Vatten

I enlighet med kommunfullmäktiges beslut 26 maj 2014 överfördes avfallsverksamheten per 1 juli 2014 till Stockholm Vatten Avfall AB, ett nybildat bolag som ägs till 100% av Stockholm Vatten Holding AB. Stockholm Vatten Avfall AB köpte inkråm från Trafikkontoret Avfall enligt nedan:

MSEK	Tillgångar	Skulder
Anläggningstillgångar	127,5	
Återredovisad moms	22,5	
Förutbetalda kostnader	1,1	
Avsättning		33,6
Semesterlöneskuld mm		2,6
	151,1	36,3
Köpeskillning		114,8

Köpet finansierades genom kredit från Stockholms Stads finansavdelning.

Vid övertagandet antogs att 50 % av Trafikkontoret Avfalls budget avsåg perioden juli till december med undantag av budget för tre projekt som var planerade för andra halvåret 2014. Det är mot denna budget som utfall och prognos jämförs.

Budgeten innefattade kostnader för de tjänster som Stockholm Vatten Avfall AB köper av Serviceförvaltningen avseende fakturering och kontaktcenter om ca 4,4 MSEK för perioden juli till december. Det träffades en överenskommelse med Serviceförvaltningen om fortsatt köp av tjänster till årets slut, därefter ska funktionerna vara överförda till Stockholm Vatten. Arbetet med detta pågår för närvarande och målet är gemensamma system för debitering och fakturering samt gemensam ”front desk” för kundkontakter.

En av de bedömda effekterna för överföringen till Stockholm Vatten var samordningsvinster, främst inom det administrativa området. Det arbete som pågår och de planerade åtgärderna beräknas innebära ekonomiska fördelar såväl som administrativa förbättringar. De ekonomiska fördelarna blir troligen synliga först när de gemensamma administrativa funktionerna fungera fullt ut och under hösten 2014 kommer därför de administrativa resurser som finns inom Stockholm Vatten Avfall AB att överföras till koncernens gemensamma funktioner.

Samtliga tillfrågade medarbetare på Trafikkontoret Avfall valde att följa med till Stockholm Vatten Avfall AB. Bolaget har i dagsläget 37 anställda.

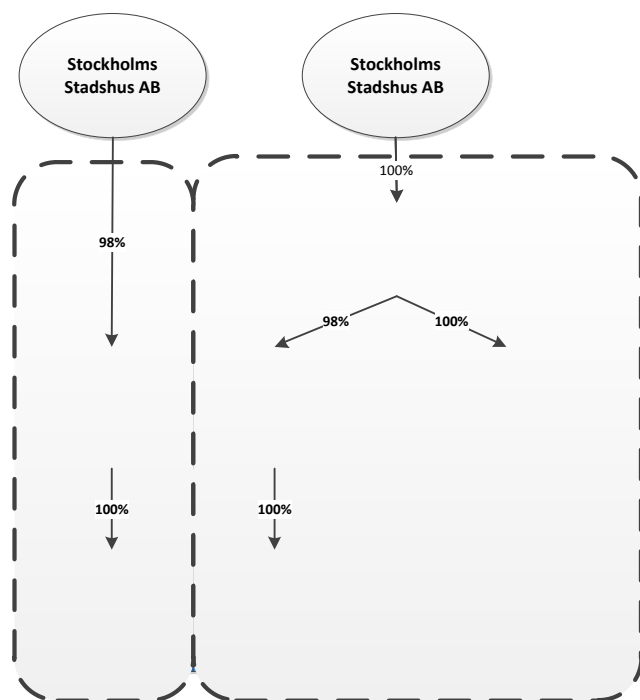
Som en följd av överföringen av avfallsverksamheten till Stockholm Vatten erfordras en korrigerigering av förslag till budget 2015 och inriktning för 2016 och 2017. Följande uppgifter har lämnats till Stockholms Stadshus AB avseende Stockholm Vatten Avfall AB:

MSEK	Budget 2015	Budget 2016	Budget 2017
Externa intäkter	526,2	540,6	604,4
Externa kostnader	-511,2	-521,5	-580,9
Rörelseresultat	15,0	19,1	23,5
Avskrivningar	-10,5	-13,5	-16,8
Resultat före finansnetto	4,4	5,6	6,6
Finansnetto	-4,5	-5,6	-6,6
Resultat efter finansnetto	0,0	0,0	0,0

En ny nämnd, Avfallsnämnden, har inrättats för hantering av myndighetsutövning inom avfallsområdet. Nämnden är personunion med styrelsen för Stockholm Vatten Avfall AB och Lars Jolerus har utsetts till förvaltningschef. Nämndens administration kommer att handhas av Stockholm Vatten Avfall AB.

Ny koncernstruktur

I den nya strukturen, som gäller från och med 2014-07-01, äger Stockholms Stadshus AB 100 % av aktierna i Stockholm Vatten Holding AB som i sin tur äger 100 % av Stockholm Vatten Avfall AB och 98 % av koncernen Stockholm Vatten AB (Huddinge kommun äger resterande 2 %).



Ur koncernrapporteringssammanhang har det, från Stockholms Stadshus ABs perspektiv, endast tillkommit en verksamhet – Stockholm Vatten Avfall AB. Koncernen Stockholm Vatten ska konsolideras med undantag för minoritetsintresset i koncernen Stockholm Vatten AB. Av praktiska skäl sker denna eliminering i Stockholm Vatten för hela året.

C: Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

I nedanstående jämförelser mot budget avses en konsolidering av helårsbudget för Stockholm Vatten AB och Stockholm Vatten VA AB samt den budget för perioden juli till december som övertogs från Trafikkontoret vid överföringen av avfallsverksamheten till Stockholm Vatten. Den förändrade koncernstrukturen försvårar dock alla jämförelser mot föregående år.

MSEK	2014 Utfall jan-aug	2014 Budget jan-aug	2013 Utfall jan-aug*	2014 Budget	2014 Prognos 2	2013 Utfall *
Externa intäkter	914,5	924,3	819,1	1521,1	1531,2	1255,4
Aktiverat arbete	46,2	46,3	31,1	69,4	80,6	55,2
Externa kostnader	-651,1	-647,1	-535,1	-1112,2	-1154,1	-849,1
Rörelseresultat före avskrivningar och finansnetto	309,6	323,5	315,0	478,3	457,7	461,5
Avskrivningar	-168,6	-177,3	-176,2	-268,4	-264,1	-271,4
Finansnetto	-127,9	-129,9	-124,6	-196,0	-188,0	-186,5
Resultat efter finansnetto	13,1	16,3	14,2	13,9	5,7	3,6
<u>Jämförelsestörande poster:</u>						
Reserv tvist	-5,1	-11,1	-	-16,6	-7,6	-69,1
Återföring avsättning	50,0	-	-	-	50,0	-
Resultat före skatt	58,1	5,2	14,2	-2,7	48,1	-65,5
varav minoritetens andel	0,9	-	-	-	1,0	-

***Jämförelsesiffror avseende 2013 är exklusive Stockholm Vatten Avfall AB och omfattar endast Stockholm Vatten AB och Stockholm Vatten VA AB**

Tertialbokslut

Resultat efter finansnetto, exklusive jämförelsestörande poster, för tertial 2 uppgår till 13,1 MSEK jämfört med budgeterade 16,3 MSEK. För motsvarande period 2013 uppgick resultatet till 14,2 MSEK (exklusive Stockholm Vatten Avfall AB).

Som **jämförelsestörande poster** redovisas skillnaden mellan gällande taxa för trafikdagvatten avseende Trafikverket och Huddinge kommun och VA-nämndens dom i ärendet. Domen är överklagad till Hovrätten. Trafikkontoret kommer att betala i enlighet med den av Kommunfullmäktige fastställa taxan vilket innebär att den del av avsättningen vid bokslutet 2013 som avser Trafikkontoret, 50,0 MSEK, återförts. Detta innebär också att behovet av reservering för den tvistiga fordran minskar från 11,1 MSEK till 5,1 MSEK för perioden januari till augusti.

Rörelsens intäkter för perioden är 9,8 MSEK lägre än budget och förändringen är främst hänförligt till minskade VA-intäkter Stockholm/ Huddinge och lägre intäkter för grannkommunernas avlopp. Jämfört med tertial 2 2013 har intäkterna ökat med 95,4 MSEK, varav 84,6 MSEK avser Stockholm Vatten Avfall AB. Resterande ökning jämfört med 2013 är främst hänförlig till ökade intäkter avseende anläggningsavgifter.

Aktiverat arbete för egen räkning överensstämmer med budget och har ökat med 15,1 MSEK jämfört med motsvarande period 2013. Hela ökningen kan hänföras till projekt *Stockholms framtida avloppsrening*.

Externa kostnader är 4,0 MSEK högre än budget för perioden. Jämfört med 2013 har kostnaderna ökat med 116,0 MSEK varav 78,9 MSEK avser Stockholm Vatten Avfall AB. Den största skillnaden jämfört med budget och föregående år är projekt *Stockholms framtida avloppsrening* där kostnaderna för varor, tjänster och personal redovisas som kostnader och möts av intäkt i form av *Aktiverat arbete för egen räkning*. Koncernen har också ökade kostnader för befarade kundförluster och skadestånd.

Avskrivningskostnaden är efter andra tertialet 8,7 MSEK lägre än budget beroende på senare aktiveringstidpunkt än vad som antogs i budgeten. Jämfört med 2013 minskade avskrivningskostnaden med 7,6 MSEK trots tillkommande verksamhet och fortsatta investeringar, detta är hänförligt till de ändrade avskrivningsreglerna i K3-regelverket.

Räntekostnaderna minskar något i förhållande till budget beroende på lägre räntenivå.

Årsprognos 2 2014

Resultat

Prognos 2 för 2014 visar ett resultat efter finansnetto, exklusive jämförelsestörande poster, om 5,7 MSEK. Budgeterat resultat för 2014, enligt beskrivning ovan, uppgår till 13,9 MSEK.

Som jämförelsestörande poster redovisas skillnaden mellan gällande taxa för trafikdagvatten avseende Trafikverket och Huddinge kommun och VA-nämndens dom i ärendet. Domen är överklagad till Hovrätten. Trafikkontoret kommer att betala i enlighet med den av Kommunfullmäktige fastställa taxan vilket innebär att den del av avsättningen vid bokslutet 2013 som avser Trafikkontoret, 50,0 MSEK, återförs. Detta innebär också att behovet av reservering för den tvistiga fordran minskar från 16,6 MSEK till 7,6 MSEK per år. Denna omständighet påverka även förslaget till budget 2015 och inriktning för 2016 och 2017.

Resultat efter jämförelsestörande poster beräknas därmed till 61,6 MSEK. Här har inte beaktats eventuellt tillkommande kostnader för den stämning som lämnats in mot Stockholm Vatten VA AB av ett konsultföretag. Inledande juridiska kontakter har tagits med motparten, men det är i dagsläget inte möjligt att med rimlig precision uppskatta eventuellt utfall av tvisten. Fortsatta kontakter under hösten förväntas ge en bättre bild av läget och frågan får hanteras vidare i samband med årsbokslut 2014 eller budget 2015.

2013 uppgick resultat efter finansnetto, exklusive jämförelsestörande poster, för koncernen Stockholm Vatten 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.

Intäkter

Koncernens **externa intäkter** bedöms i prognos 2 uppgå till 1 531,2 MSEK vilket är 10,1 MSEK högre än budget och merparten av ökningen avser anläggningsavgifter och uppdragsintäkter. 2013 uppgick intäkterna till 1 255,4 MSEK och av ökningen är i allt väsentligt hänförligt till Stockholm Vatten Avfall AB.

För **Aktiverat arbete för egen räkning** bedöms utfallet i prognos 2 till 80,6 MSEK, en nettoökning med 11,2 MSEK jämfört med budget. Ökningen hänförlig till projekt *Stockholms framtida avloppsrening* uppgår till 16,8 MSEK medan Aktiverat arbete för koncernen i övrigt minskar med 5,6 MSEK. 2013 uppgick Aktiverat arbete till 55,2 MSEK.

Kostnader

Externa kostnader är 41,9 MSEK högre än budget för perioden. Den största skillnaden jämfört med budget och föregående år är projekt *Stockholms framtida avloppsrening* där kostnaderna för varor, tjänster och personal redovisas som kostnader och möts av intäkt i form av *Aktiverat arbete för egen räkning*. I prognos 2 för 2014 uppgår koncernens kostnader som aktiveras på detta sätt till 24,8 MSEK. Resterande kostnadsökning, 17,1 MSEK, förklaras främst av nedanstående 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.
- Kemikaliekostnaderna beräknas öka med 2,5 MSEK jämfört med budget beroende på ökad dosering under våren vid tillfälligt sämre råvattenkvalitet och på ökade priser.
- Personalkostnaderna beräknas öka med 2,7 MSEK jämfört med budget.
- Beräknade kostnader för skadestånd ökar med 4,2 MSEK jämfört med budget och bedöms i prognos 2 komma att uppgå till 10,0 MSEK för 2014.

Sankt Erik Försäkring AB har meddelat att Stockholm Vatten VA AB kommer att få kraftigt höjd självrisk i sin skadeförsäkring från och med 2015 – från hittillsvarande 10 prisbasbelopp per skada (ca 450 TSEK) till 5 MSEK per skada. Anledningen uppges vara svårigheter att återförsäkra åtagandet beroende på bolagets många och kostsamma skador de senaste åren. Skadeståndskostnad beräknas därmed öka med 15 MSEK per år. Denna omständighet påverkar även förslaget till budget 2015 och inriktning för 2016 och 2017.

2013 uppgick de externa kostnaderna till 849,1 MSEK. Av ökningen om 305,1 MSEK svarar avfallsverksamheten för 253,0.

Avskrivningarna beräknas i prognos 2 2014 till 264,1 MSEK vilket är 4,3 MSEK lägre än budget. Jämfört med 2013 bedöms avskrivningskostnaden minska med 7,3 MSEK. Att avskrivningskostnaden minskar jämfört med föregående år, trots tillkommande verksamhet och fortsatta investeringar, är en effekt av ändrade avskrivningsprinciper i K3-regelverket.

Finansiellt netto beräknas i prognos 2 uppgå till -188,0 MSEK vilket är 8,0 MSEK lägre än budget. Minskningen beror främst på lägre räntenivåer än vad som antogs i budgeten. 2013 uppgick finansnetto till -186,5 MSEK för Stockholm Vatten-koncernen exklusive Stockholm Vatten Avfall AB.

Andelen administrativa och indirekta kostnader bedöms i prognos 2 vara oförändrad jämfört med budget.

Årsarbeten/Antal anställda

- För *Stockholm Vatten AB* och *Stockholm Vatten VA AB* beräknas **medeltalet årsarbeten** (inklusive sommarvikarier, tillfälligt anställda etc.) under året i prognos 2 till 413 jämfört med 417 i budget.
- För projekt *Stockholms framtida avloppsrening* tillkommer 10 årsarbeten och dessa var inte inkluderade i budgeten eftersom projektet inte var beslutat vid upprättandet av budget för 2014.
- För *Stockholm Vatten Avfall AB* beräknas medeltalet årsarbeten till 37.

Sammantaget ger detta att beräknas **medeltalet årsarbeten** (inklusive sommarvikarier, tillfälligt anställda etc.) för hela koncernen beräknas till 460

Per 2014-12-31 beräknas **antal anställda** till 468.

Övergången till K3 och därmed krav på komponentredovisning av anläggningstillgångarna innebär för Stockholm Vatten att värdet på de materiella anläggningstillgångarna justerats med 22,8 MSEK genom minskade avskrivningskostnader för 2013. Vidare har de pensionsförpliktelser som tidigare redovisats ”inom linjen” omförd till en skuld i balansräkningen, beloppet uppgår till 1,8 MSEK. Den uppskjutna skatteskulden på detta uppgår till 5,0 MSEK. Nettopåverkan på resultaträkningen blir därmed 16,0 MSEK.

Slutsatser

Prognos 2 för 2014 visar koncernen Stockholm Vatten (enligt ovan beskriven struktur) ett resultat efter finansnetto, exklusive jämförelsestörande poster, om 5,7 MSEK vilket är 8,2 MSEK lägre än budget. Den budgeterade jämförelsestörande kostnaden om 16,6 MSEK avseende skillnaden mellan nu gällande taxa för trafikdagvatten och VA-nämndens dom i ärendet minskar till 7,6 MSEK och återföringen av den del av avsättningen i bokslutet 2013 som avsåg Trafikkontoret innebär att resultatet efter jämförelsestörande poster uppgår till 48,1 MSEK.

D: Stora Projekt och Investeringar

Koncernens totala investeringsprognos för 2014 uppgår till 932,1 MSEK inklusive projekt *Stockholms framtida avloppsrening*. Organisatoriskt fördelar sig investeringarna enligt följande:

MSEK	2014 Budget	2014 Prognos 2	2013 Utfall
Vattenverk	100,0	88,8	109,0
Ledningsnät - befintligt nät	239,1	251,1	172,7
Ledningsnät - exploateringsområden	276,6	290,4	233,3
Avloppsreningssystem	49,0	72,8	66,1
Avfallsverksamheten	14,6	23,1	-
Övriga investeringar	27,1	36,9	24,1
Summa exkl SFA	706,4	763,1	605,2
SFA	-	169,0	-
Summa inkl SFA	706,4	932,1	605,2

Vidare tillkommer förvärvet av sopsugsanläggningen i Strömkajen från Stockholms Hamnar AB i juli 2014 om 54,3 MSEK och inkråmsförvärvet avseende avfallsverksamheten enligt beskrivning ovan.

Stockholms Hamn

A: Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Hamnen bidrar till besöksnäringen mäts i antalet färje- och kryssningspassagerare som kommer via hamnarna. Antalet har minskat några procent jämfört med 2013 men ligger på en fortsatt hög nivå. De färjepassagerare som besöker Stockholm bidrar med direktkonsumtion i Stockholms län på fem miljarder kronor.

Hamnen fortsätter underhålla innerstadskajerna och beräknar lägga ner runt 30 Mkr under året. Utvecklingsprojekten Värtapiren och Kapellskärs hamn befinner sig båda i en intensiv bygghas. Under året kommer ca 430 Mkr upparbetas i dessa två projekt.

Hamnen fortsätter att utveckla kryssningstrafiken, ett av bolagsstyrelsens mål. Under året kommer antalet kryssningsanlöp stanna på 269 st.

Hamnen fortsätter uppfylla KFs mål Stockholms livsmiljö är hållbar. Ytterligare el- och miljöbilar införskaffas under året. Inom Fastighetsbeståndet fortsätter energibesparingarna. En av de största solcellsanläggningarna finns i Frihamnen.

Antalet anställda i Hamnen ökar till 150 årsarbetare, det är fem personer fler än årsmålet. Ökningen är kopplad till en ökad intäktsökning för stuveritjänsterna.

B: Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Marknadsutveckling

Sjöfarten

Antalet passagerare prognostiseras att minska med 2,8 procent mot budget. En bidragande orsak är med stor sannolikhet konkurrerande lågprisflyg, då man samma period ser en ökning på antalet flygresenärer till och från Arlanda. Flera av rederierna hade också varvsvistelser under 2014.

Godsvolymerna prognostiseras totalt öka med nästan två procent mot budget. Ro-Ro godset prognostiseras öka med drygt en procent mot budget. Det är framförallt Estland och Lettlandsvolymer som utvecklats positivt under perioden. Den svaga finländska ekonomin utgör en viss oro avseende de framtida volymerna, så även konflikten mellan Ukraina och Ryssland. Utöver detta är tillväxten inom EU-området inte heller tillfredsställande. Containeraffären fortsätter att ha en god tillväxt och antalet TEUS prognostiseras hamna på budget. Bulkvolymerna prognostiseras öka med drygt fem procent mot budget.

Fastigheter

Stockholms lokalmarknad

Marknadsläget på lokalmarknaden i Stockholm är mycket gott med fortsatt stigande hyror och sjunkande vakanser. Nyproduktionen förmår inte att täcka lokalbehovet på marknaden vilket ger stigande hyresnivåer, framförallt i centrala Stockholm. Det finns i dagsläget ingen anledning att förändra de strategier som vi arbetar efter när det gäller uthyrning och anpassning av lokaler.

Vakanser i beståndet

Prognos 2 för vakansgraden i Stockholms Hamnars bestånd sätts till tre procent, den förutsätter att vi hyr ut ytterligare cirka 1 000 m² under hösten.

Hyresintäkter

Två magasin (magasin 8 och byggnad P) i Frihamnen har rivits för att ge plats åt Norra Djurgårdsstaden utbredning i hamnområdet. På helåret innebär det minskade hyresintäkter på nästan fyra Mkr jämfört med 2013.

Marken där magasin 8 låg används nu för bilincheckning. Byggnad P är planerad att användas för parkering och förvaring av byggmaterial i de projekt som pågår i området.

Ett större höglager i Magasin 6 på ca 1 900 m² blev vakant efter sommaren. Här söks nu lämpliga hyresgäster. Hyresgäster med en verksamhet som stämmer med den strategi som gäller för byggnaden

Omsättningshyran för några av våra hyresgäster har minskat på grund av större ombyggnadsarbeten. Detta avviker både mot budget och föregående år.

Arrenden

Arrendeintäkterna ligger på budgeterad nivå.

Driftkostnader

Driftkostnaderna ökar jämfört med budget. Ökningen består av tre delar varav den största är fastighetsförsäkringen. Den har uppdaterats och ökat i omfattning, det innebär en minskad riskexponering. Utöver det har personal- och konsultkostnaderna ökat.

Hyresgästanpassningar

En av de två större hyresgästanpassningar som sker i Magasin 6 är nu slutförd, den andra blir klar under hösten. Därefter är det endast mindre anpassningar som görs under resten av året.

Nynäshamn och Kapellskär

Fastighets driftkostnader i båda uthamnarna påverkas av anpassningen till en segmentsuppdelad redovisning, därför varierar de en del mellan budget och prognos 2.

C: Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Rörelsens intäkter

Koncernen Stockholms Hamnars omsättning under årets åtta första månader uppgick till 486 Mkr. Jämfört med föregående år (496 Mkr) är det en minskning med tio Mkr. Det är främst hamnavgifterna och hyresintäkterna som minskat medan intäkterna från hantering ökar.

Rörelsens kostnader

Rörelsens kostnader per augusti 2014 uppgick till 370 Mkr (356 Mkr). De största avvikelserna jämfört med föregående år är fem Mkr högre underhållskostnader, fem Mkr högre personalkostnader beroende på att tidigare vakanser tillsatts och det är två Mkr högre driftkostnader. De ökade rörelsekostnaderna ryms inom budgeten för 2014.

Resultat efter finansnetto

Resultatet efter finansnetto uppgick till 92 Mkr (121 Mkr) efter årets första åtta månader.

Projekt och investeringar

De totala bruttoinvesteringarna i byggnader, anläggningar och inventarier uppgick under perioden till 313 Mkr. Budgeten för helåret är 819 Mkr. Bland de största investeringsutgifterna finns Värtapiren, utvecklingsprojekt Kapellskärs Hamn upprustning museikajen på Blasieholmen, utvecklingsprojekt på Frihamnspiren, Ombyggnad Bistro och kök i Stora Tullhuset, Ombyggnad av lagerhall för Nationalmuseum och ombyggnad av hamnplan i Nynäshamn.

Finansiering och kassaflöde

Nettoupplåningen uppgick i augusti 2014 till 1 395 Mkr, att jämföra med ingående balans 1 januari om 1 134 Mkr. Det är en ökning med 261 Mkr sedan årsskiftet. Den genomsnittliga räntan på den totala skuldportföljen uppgick till 2,7 procent för perioden vilket kan jämföras med 2,8 procent motsvarande period 2013.

Personal

Medelantalet anställda i koncernen uppgick under perioden till 163 (144).

Årsprognosen

Totalt beräknas koncernens omsättning enligt prognos 2 uppgå till 711 Mkr (724 Mkr), vilket är fyra Mkr högre än budget.

Det är främst på hyressidan som intäkterna minskar. Totalt är minskningen 4 Mkr, både jämfört med budget och föregående år. För att bereda plats för Norra Djurgårdsstaden har några magasin rivits i Frihamnen. Detta innebär minskade hyresintäkter på mellan tre och fyra Mkr.

De minskade intäkterna från hamnavgifter, jämfört med 2013, är budgeterade. Det är fortsatt trafiken på Polen och Finland som haltar. Medan passagerarintäkterna minskar så ökar intäkterna från godset.

Det är hanteringsintäkterna (stuveritjänster) i främst containerterminalen som ökar. Omsättningen ökar med över 10 procent (cirka 3 Mkr) i år jämfört med förra året. Volymökningen förklarar också ökningen av personalkostnader och driftkostnaderna för perioden.

Resultatet efter finansiella poster är beräknat till 99 Mkr. Det är sju Mkr bättre än budget.

Kostnaderna för det planerade underhållet av hamnanläggningar och fastigheter ligger fortsatt på lägre nivå än tidigare år. Prognosen pekar på 83 Mkr, två Mkr över budget. Det är främst underhållet av kajerna som ökar.

Driftkostnaderna ökar både mot budget (4 Mkr) och jämfört med 2013 (3 Mkr). Det är främst kostnader för hyra av truckar i containerterminalen och i Nynäshamn som tillkommit. Detta är kostnader som tidigare delvis legat på avskrivningar, då vi själva ägt truckarna. De ökade stuveriaktiviteterna påverkar även personalkostnaderna. I Stockholm beräknas antalet timanställda öka. Bland annat har det varit ovanligt många förtöjningsjobb i sommar. Personalkostnaderna beräknas öka jämfört med budget med fyra Mkr.

På investeringssidan är det stora förändringar, vilket också påverkar avskrivningarna. Även K3-reglerna påverkar avskrivningarna på ett sätt som är svårt att prognosticera. Bland annat

är det lägre investeringsnivå och något färre projekt som slutförs under året. Detta påverkar årets avskrivningar. De prognostiserade avskrivningarna är 106 Mkr vilket är sex Mkr lägre än 2013 och 11 Mkr lägre än budget.

De totala investeringarna uppgår till 594 Mkr att jämföra med budgetens planerade investeringsnivå på 819 Mkr. Den minskade investeringsnivån beror främst på 21 Mkr lägre utgifter i projekt Värtapiren i år, lägre utgifter i utvecklingsprojekt Kapellskår med 51 Mkr i år och att en investering på 49 Mkr i kryssningspir i Nynäshamn skjuts över till nästa år. Dessutom har Stockholms Hamnar fakturerat Stockholm Vatten 54 Mkr för investeringen i sopsuganläggningen på Strömkajen.

I övrigt är det följande projekt som tillkommer eller ökar jämfört med budget, hyresgästpassning Nationalmuseum i magasin 6 med 19 Mkr (förskjutning mellan åren), hyresgästpassning Tullhus 3 med tre Mkr, bulbskydd för Viking Grace fem Mkr, tillbyggnad hamnmagasin i Nynäshamn med fyra Mkr, ny belysning kontoret magasin 2 med 1,5 Mkr och rivning/nytt avlopp tullhus 2 (Skeppsbron).

Främst på grund av en lägre investeringsnivå är utestående skuld lägre än budget. Prognostiserad checkräkningsskuld per 31/12 är 1 571 Mkr, att jämföra med budgeten på 1 693 Mkr och utfallet för 2013 på 1 134 kr. Detta påverkar också upplåningskostnaden positivt.

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 företagets ökade behov av nya och mer bandbreddskrävande tjänster.

Fördjupade kommentarer och analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Resultat efter finansnetto uppgår till 128 mnkr vilket är 18 mnkr högre än budgeterat och lika med föregående år.

Rörelsens totala omsättning uppgår till 476 mnkr vilket är 5 mnkr högre än budget och 1 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 334 mnkr vilket är 3 mnkr lägre än budget och 6 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 -14 mnkr vilket är 9 mnkr lägre än budget och 5 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 34 mnkr vilket är 5 mnkr lägre än budget och 78 mnkr lägre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av periodiseringseffekter i budgeten. 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 2 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 företagets ökade behov av nya och mer bandbreddskrävande tjänster.

Fördjupade kommentarer och analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Resultat efter finansnetto uppgår till 175 mnkr vilket är 2 mnkr högre än budget och lika med föregående år.

Rörelsens totala omsättning uppgår till 720 mnkr vilket är 3 mnkr högre än budget och 3 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 520 mnkr vilket är 10 mnkr högre än budget och 6 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot budget och föregående år förklaras bland annat av fortsatt expansion av nätet.

Finansnettot uppgår till -24 mnkr vilket är 10 mnkr lägre än budget och 4 mnkr lägre än föregående år. Avvikelsen mot budget och föregående år förklaras bland annat av lägre upplåningsbehov.

Investeringarna uppgår till 92 mnkr vilket är 22 mnkr högre än budget och 82 mnkr lägre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av ökad volym affärer. 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 förses 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. Under innevarande år pågår en om- och tillbyggnad av 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 har fortsatt under innevarande år.

Stockholm Parkering tecknade under 2013 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 augusti månads utgång hade 110 fysiska supermiljöbilsägare beviljats sådana tillstånd. En utvärdering av försöket kommer att göras under hösten 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. Staden ska under 2014 öka antalet laddstolpar med minst 100 stycken. Stockholm Parkering förväntas kunna stå för en stor andel av dessa. Per 31 augusti hade 30 laddstolpar installerats under innevarande år och installation av ytterligare 70 laddstolpar pågår. Det totala antalet laddplatser uppgår till 398.

Bolaget har under de senaste åren löpande prövat möjligheten att outsourca delar av driften. För närvarande sköts driften av 14 parkeringsanläggningar av extern part. Under våren 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 2013 övertog 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 åren minskat med 4 personer. Vidare har bolagets lokalkostnader i det närmaste halverats under samma period. I månadsskiftet januari/februari 2014 implementerades nya standardiserade stödsystem vilket kommer att förbättra beslutsunderlag, minska sårbarheten samt skapa förutsättningar för att fortsätta 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 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 åtta månader. Målet är att öka beläggningsgraden med 1 % årligen i etablerade anläggningar.

Genomförda kampanjer 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 bolagets 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.

Med anledning av de utmaningar Stockholm Parkering står inför de kommande åren har bolaget har genomfört en organisationsöversyn för att stärka organisationen. Stockholm Parkerings styrelse godkände 2014-06-03 ett förslag till ny organisation från 2015-01-01. Målet med den nya organisationen är bland annat att bryta ned bolagets resultatansvar. Idag är endast kostnadsansvaret nedbrutet trots att möjligheten att påverka intäkterna både är större och ger större effekt. Därutöver syftar den nya organisationen till att skapa

- Tydligare kopplingar mellan investeringar och resultatpåverkan
- Helhetsansvar mot uppdragsgivare
- Samlad daglig drift
- Tydligare beslutsstruktur och uppföljning av samhällsnyttiga insatser
- Tydligare hantering av de fastigheter vi själva äger

Föreslagen organisationsförändring innebär att två affärsområden bildas. Affärsområdena ansvarar för anläggningarnas resultat och ekonomiska beslut. Affärsområdena ska leverera uppsatta täckningsbidrag och ansvara mot våra uppdragsgivare (fastighetsägare). De ansvarar även för garagedrift, daglig skötsel samt felanmälan om p-teknik och driftteknik. En ny avdelning som till stor del kommer att stödja affärsområdena, Affärsstöd, bildas. Denna avdelning kommer att svara för marknadsstöd, informationsstöd, IT-frågor, gemensam parkeringsteknik samt kundservice.

C: Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Resultatet efter finansnetto för de åtta första månaderna uppgick till 49 mnkr, vilket är 19 mnkr bättre än motsvarande period föregående år. Resultatförbättringen beror dels på ökade intäkter (12 mnkr) dels på minskade kostnader (7 mnkr). Resultatet efter finansnetto översteg det budgeterade resultat med 18 mnkr. Resultatförbättringen är fördelat på högre intäkter 8 mnkr och lägre kostnader 10 mnkr.

Omsättningen uppgick till 333 mnkr, vilket är 12 mnkr högre än föregående år. Ökningen avser omsättningsbaserade hyresintäkter och besöksintäkter.

Rörelsekostnaderna uppgick till 274 mnkr. Jämfört med föregående år är det en minskning med 7 mnkr. De omsättningsbaserade hyrorna har ökat med 7 mnkr jämfört med motsvarande period föregående år. De minskade rörelsekostnaderna förklaras i huvudsak av minskade kostnader för långsiktigt underhåll, 9 mnkr till följd av att Stimulans för Stockholm avslutats. Därtill kommer lägre kostnader för parkeringsövervakning genom ett nytt avtal med Svensk Bevakningstjänst från 1 maj 2013 samt lägre kostnader för snöröjning och uppvärmning. Effekten av det nya regelverket, K3, har minskat rörelsekostnaderna med 2,0 mnkr fördelat på lägre avskrivningar 0,5 mnkr och balanserade kostnader för underhåll 1,5 mnkr.

De finansiella kostnaderna uppgick till 10,3 mnkr, vilket är 0,7 mnkr lägre än föregående år. Nettouplåningen från stadens internbank per 31 augusti uppgick till 537 mnkr, vilket en ökning med 26 mnkr från årsskiftet.

Investeringarna för perioden uppgick till 78 mnkr varav huvuddelen avser upparbetade kostnader för p-anläggning Stigberget 46 mnkr och Råcksta 20 mnkr.

Årsprognos

Bolagets resultat efter finansnetto beräknas uppgå till 50,1 mnkr vilket är 4,1 mkr över budgeterat resultat på 46,0 mnkr och 3,4 mnkr högre än föregående år. Resultatet kan dock bli högre beroende på de omständigheter som redovisas nedan.

Totalt beräknas de prognostiserade intäkterna uppgå till 505 mnkr, vilket är 17 mnkr över budgeterad nivå. Omsättningen för 2013 uppgick till 496 mnkr. Intäktsökningen jämfört med budget avser främst omsättningsbaserade intäkter för både hyrda platser och besöksparkeringar.

Under året har bolaget övertagit fem garage från allmännyttan. Därutöver har tre nya uppdrag från Exploateringskontoret tillkommit. Bortfall av hyresintäkter orsakad av kända uppsägningar minskar intäkterna för året med 1,0 mnkr jämfört med budget.

Kostnaderna för helåret är prognostiserade till 441 mnkr, vilket är 15 mnkr högre än budget. De totala rörelsekostnaderna år 2013 uppgick till 435 mnkr. Hyreskostnaderna beräknas uppgå till 232 mnkr, vilket är 8 mnkr högre än budgeterade hyreskostnader. Ökningen är direkt kopplat till omsättningsbaserade hyror. Driftkostnaderna beräknas uppgå till 114 mnkr, vilket är 6 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 har ambitionen och inriktningen varit fortsatt högt fastighetsunderhåll dock inte i samma nivå som under åren med stimulans för Stockholm. Det långsiktiga fastighetsunderhållet har prognostiserats till 9 mnkr vilket är 3 mnkr högre än budget men 15 mnkr lägre än föregående år. Fastighetsunderhållet har bland annat riktas mot parkeringsanläggningen Norra Latin. Effekten av det nya regelverket, K3, beräknas minska rörelsekostnaderna med 3,0 mnkr fördelat på lägre avskrivningar 1 mnkr och balanserade kostnader för underhåll 2 mnkr.

Personalkostnaderna har beräknats till 55 mnkr vilket är 3 mnkr högre än budget. Kostnadsökningen avser bedömda omstruktureringskostnader i samband med att den ny organisation träder i kraft den 1 januari 2015.

Finansnettot beräknas uppgå till -15 mnkr, vilket är 1,3 mnkr lägre än budget. Bolagets upplåning från stadens finansavdelning beräknas uppgå till ca 620 mnkr vid åtgången av 2014. Sänkt prognostiserad investeringsvolym samt lägre räntenivå är orsaken till det förbättrade finansnettot.

D: Stora projekt och Investeringar

Investeringarna beräknas för helåret uppgå till 150 mnkr, vilket är 45 mnkr lägre jämfört budgeterad volym. Avvikelsen förklaras främst av försenad produktionsstart för de pågående projekten, Stigberget och Råcksta.

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. Investeringskostnaden uppgår till ca 147 mnkr och har ett positivt nuvärde. I prognos 2 har färdigtidpunkt för projektet satts till 2015.
- I oktober 2005 fattade styrelsen ett genomförandebeslut om en påbyggnad av P-anläggningen i Råcksta. Investeringskostnaden är bedömd till 84 mnkr och kommer att ske som ett P-köp för Vällingby Parkstad.
- 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 agastaden. 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.
- 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 2 kvarstår denna bedömning.

Stadsteatern

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Stockholms Stadsteaters vision är att vara en angelägenhet för alla stockholmare. Efter samgåendet med Kulturhuset inkluderar det verksamheterna teater, dans, litteratur, konst & design, musik, film samt debatt.

Samgåendet har genererat möjligheter för utökad verksamhet och plats för publika möten

Efter samgåendet med Kulturhuset har 850 kvm administrativ yta frigjorts till publik verksamhet. I fantastiska lokaler med utsikt mot Sergels Torg pågår sedan maj ett unikt samarbete mellan Sveriges Radio och Kulturhuset Stadsteatern. Samarbetet innebär att vi öppnat upp våra verksamheter och gjort besökare och lyssnare delaktiga. Under hösten flyttar Nationalmuseum in i dessa lokaler med sin designverksamhet. Scenen Kilen, som under de senaste sex åren varit stängd, har öppnats för Fri Scen. Kulturhusets snickeriverkstad har byggts om till dansstudio, där Kenneth Kvarnström och hans danskompani repeterar och tar emot publik. I de tidigare Lavalokalerna mot Hamngatan har Stockholms Visitor's Board flyttat in med ca 500 000 besökare per år i nära samarbete med Kulturhuset Stadsteatern. Marionetteatern har nu en egen scen i den tidigare konferenslokalen på plan 3, och på Bryggan har Bibliotek Lava Bild & Verkstad fått en nystart med litteraturen som grund.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Kulturhuset Stadsteatern – Teaterns och scenkonstens hus

VD utsåg i mitten av augusti Anna Takanen till ny teaterchef för Kulturhuset Stadsteatern. Hon tillträder tjänsten den 15 mars 2015.

Kulturhuset Stadsteatern - Litteraturens hus

Kulturhuset Stadsteatern fortsätter sin satsning på litteratur och läsande och har utökat biblioteksverksamheten genom att öppna ytterligare ett nytt bibliotek. Det är Lava Bibliotek & Verkstad - för tonåringar och unga vuxna, som i mitten av augusti öppnade verksamhet i nya lokaler, f.d. Bryggan, med utsikt mot Sergels Torg. Lava Bibliotek & Verkstad blir Kulturhuset Stadsteaterns sjätte profilbibliotek där bokhyllorna finns mitt i en flödande kreativ verksamhet. Under årets åtta första månader har vuxenbiblioteken haft 530 000 besökare (f.å. 635 000), Rum för barn 128 000 (f.å. 126 000) och TioTretton 62 000 (f.å. 56 000). Totalt har biblioteken haft 720 000 (f.å. 817 000) besökare under årets första åtta månader.

Designsamarbete med Nationalmuseum

Kulturhuset Stadsteatern befäster ytterligare sin position som en arena för konst och design när Nationalmuseum under hösten flyttar in med sin verksamhet *Nationalmuseum Design*, på våning 4 i Kulturhuset. Under en treårsperiod, till och med december 2017, fylls lokalen av Nationalmuseums konsthantverks- och designsamling.

Parkteatern - barn och unga

Parkteatern har under sommarmånaderna arrangerat 195 (f.å. 186) föreställningar och evenemang, varav 100 i ytterstaden, på ett 40-tal olika spelplatser med en publik på totalt ca 157 000 (f.å. 196 000). Den fina sommaren till trots regnade det en del i juni och augusti, vilket resulterade i 6 inställda föreställningar. Som en del av KUL14-15 Stockholms Barnkulturår har Parkteatern spelat för hela 52 650 (f.å. 42 065) barn under 12 år. Debatten *Politik i parken* var startskottet för en ny tradition som inleddes i samarbete med verksamheten Forum/Debatt, där Stockholmspolitiker svarade på stockholmarnas egna frågor inför valet.

Öppet hus - Kulturhuset 40 år!

29 november firas 40-årsjubileum i Celsings Kulturhus med *Öppet hus för ett Öppet Sverige*. Arkitekten Peter Celsings vision för Kulturhuset, som invigdes 1974, var ett allkonsthus med gatans stämning och verkstadens möjligheter. Öppet för alla, utan begränsande dörrar. Denna vision har sedan samgåendet 2013, på flera sätt förverkligats. På jubileumsdagen firas Kulturhuset 40 år genom att vara öppet för alla, utan begränsande dörrar, vare sig i de publika lokalerna eller i verkstäderna.

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertial 2, 2014

Samgåendet mellan Kulturhuset och Stockholms Stadsteater per den 1 juli 2013 påverkar jämförelserna mellan åren. Resultatet per 31 augusti visar ett resultat på -221,0 mnkr, (f.å. -162,4 mnkr). Publikt har 2014 hittills varit relativt bra, med en genomsnittlig beläggning, exkl. Parkteatern på 79,3 %. Biljettintäkterna för perioden uppgår till 57,5 mnkr (f.å. 48,5 mnkr) vilket är 4,2 mnkr lägre än budget. Biljettintäkterna härrör sig huvudsakligen från teaterverksamheten, 53,6 mnkr eller 93,2 %, och har, jämfört med 2013, ökat med 5,8 mnkr. Antalet besökare till teatern exkl. Parkteatern uppgår till drygt 230 000 såväl 2013 som 2014. På grund av differentierad prissättning har biljettintäkterna ökat även med oförändrat antal besökare. Tillsammans har 6 av totalt 45 produktioner, 13 % (*Sweeney Todd*, *Djungelboken*, *Macbeth*, *Candida*, *VD* och *From Sammy with love*) spelat in 39,7 mnkr, motsvarande 69,0 % av de totala biljettintäkterna. De totala intäkterna för perioden uppgår till 64,8 mnkr och ger en självfinansieringsgrad på 20 %. Kostnaderna inkl. avskrivningar och finansnetto för perioden uppgår till 322,0 mnkr och är 73,6 mnkr högre än föregående år.

Årsprognos samt analys

Resultatet efter finansnetto beräknas uppgå till - 330 mnkr, i enlighet med det fastställda koncernbidraget för året. Biljettintäkterna för året, enligt prognos, Tertial 2, uppgår till 95,2 mnkr (f.å. 70,5 mnkr) och utgör 19 % av den totala omsättningen. Biljettintäkterna har, baserat på utfall under våren 2014, sänkts med 3,4 mnkr. De totala intäkterna för året exkl. verksamhets- bidrag från Kulturrådet, beräknas uppgå till 111,2 mnkr (f.å. 83,0 mnkr) och självfinansieringsgraden beräknas uppgå till 22 % (f.å. 20 %). Självfinansieringsgraden är hög jämfört med andra offentligt finansierade kulturinstitutioner, speciellt med hänsyn till att verksamhetsgrenarna Bibliotek och Parkteatern inte är intäktsfinansierade. De totala kostnaderna för året beräknas uppgå till 492,9 mnkr, att jämföra med budgeterat 495,4 mnkr, då intäktsbortfallet under våren påverkar höstens prioriteringar och produktioner. Marginalerna är små och trots god kostnadskontroll ligger risken framför allt i den höga intäktsförväntan i biljettintäktsbudgeten. De rörliga intäkterna utgör 20 % av omsättningen, och det av stor vikt att kostnaderna snabbt kan följa det utfall intäkterna ger. Kulturhuset Stadsteatern bör sträva efter en långsiktig ekonomi som inte i så hög grad förlitar sig på de senaste årens mycket goda biljettintäkter. Risken ökar eftersom Kulturhuset Stadsteatern inte har något eget kapital att kunna balansera eventuella resultatförsämringar med. Slutförhandlingar pågår med Fastighetskontoret avseende nytt hyreskontrakt. Fastighetskontoret har indikerat att hyran från och med år 2015 kan komma att höjas. Fastighetskontoret behöver göra stora investeringar i fastigheten de kommande åren, såsom exempelvis att byta samtliga glas på fasaden och stammar.

Utvärdering och översyn av organisationen genomförs nu tillsammans med Teaterförbundets lokalavdelning och personalen i syfte att utvärdera och anpassa verksamheten och budget till

de ekonomiska förhållanden och risker som föreligger under år 2015-2017. Vi återkommer med detta i samband med verksamhetsplan och budget 2015.

SGA Fastigheter

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

SGA Fastigheters främsta uppgift är att driva, förvalta och utveckla stadens arenafastigheter i Globenområdet. Det är bolagets bedömning att kommunfullmäktiges inriktningsmål för verksamheten 2014 kommer att uppnås till största del. I juni 2014 överlämnades Tele2 Arena efter en godkänd slutbesiktning, dock med ett antal undantagna arbeten, till bolaget. Det långt mer än ett år sena överlämnandet har påverkat bolagets ekonomi så till vida att kostnader för evenemang har varit betydligt högre än kalkylerat vilket påverkar hyresnivån från arenaoperatören. Det innebär att bolaget redovisar ett försämrat resultat i sin prognos jämfört med budget. Se vidare rapportering i ILS för kommentarer till bolagets indikatorer och årsmål.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Stockholm har byggt en arena i världsklass. I juni utsågs Tele2 Arena till världens bästa arena vid Stadium Business Award i London, med konkurrenter som nya Wembley Stadium i London, OS-arenan i Sotji och Madison Square Garden i New York. I sin motivering lyfte juryn bl.a. fram att arenan kompletteras av nöjesdestinationen Tolv Stockholm, att det var lätt att ta sig till arenan och arenans höga tekniska nivå. Arenan är enligt juryn ”a blueprint for future sports and entertainment destinations”.

Tele2 Arena drar publik, bl.a. har Hammarby Fotboll, trots att de inte ligger i högsta serien, Sveriges i särklass högsta publiksiffra 2014. Även Djurgården Fotboll har betydligt mer publik än tidigare. Men, vi ser en trend mot att artister väljer spelningar på festivaler istället för att producera egna turnéer. Det påverkar beläggningen i våra arenor, som sjunkit. Konkurrensen om de artister som turnerar har ökat betydligt, men vår bedömning är att Globenarenorna är fortsatt attraktiva. Inte minst har ljudet i Tele2 Arena ofta berömts i media, se exempelvis SvD och Expressens recensioner av Rolling Stones konsert den 1 juli i år. Målet för t ex Tele2 Arena är att det ska vara det självklara arena valet för större turnéproduktioner som kommer till Sverige.

I Hovet spelas främst ishockey. Djurgården Hockey har haft bra publiksiffror under våren, och också tagit klivet upp i högsta serien, SHL. Detta samtidigt som AIK hockey tyvärr förlorat sin plats i SHL och haft lägre publiksnitt än planerat. Bolagets minsta arena, Annexet, har också haft betydligt lägre beläggning än 2012 och 2013. Den hyra som SGA Fastigheter erhåller från arenaoperatören påverkas av omsättningen i våra arenor.

Sammantaget har vi totalt sett, trots ökade publiksiffror för fotboll, lägre besökarantal och färre evenemang än budgeterat för 2014. Detta minskar hyresintäkterna från arenaoperatören och påverkar intäkterna från Tolv Stockholm och Arenagaraget. För att möta de lägre intäkterna genomför bolaget kostnadsbesparingar där så är möjligt. Arenaoperatören arbetar aktivt med att försäljning av evenemang och för bolagets del genomförs marknadsinsatser för att positionera Tolv Stockholm och Arenagaraget ytterligare.

Stockholms Stads Parkerings AB sköter driften av Arenagaraget. I enlighet med ägardirektiv förs diskussioner med dem om överföring av anläggningen till parkeringsbolaget.

Kommunfullmäktige gav SGA Fastigheter AB i uppdrag att, i sitt dotterbolag Stockholmsarenan AB, uppföra Tele2 Arena. Då arenaprojektet nu i princip är klart har arbetet med att påbörja en fusionering av projektbolaget med moderbolaget inletts. Fusionen beräknas vara färdig i november eller december 2014.

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Koncernens resultat tertial 2 år 2014 uppgår till -125,5 mnkr inkl. koncernelimineringar på förvärv om 0,6 mnkr, att jämföra med -66,0 mnkr år 2013. Koncernens budgeterade resultat för perioden uppgår till -126,5 mnkr.

Avvikelsen beror framförallt på resultatet för tertial 2 i Stockholmsarenan AB som uppgår till -87,9 mnkr. Motsvarande period i fjol uppgick resultat till -21,3 mnkr då Tele2 Arena enbart varit i drift drygt en månad och är därför inte jämförbart. Tolv Stockholm och Arenagaraget invigdes i oktober respektive november 2013.

SGA Fastigheter AB:s resultat för perioden uppgår till -37,0 mnkr vilket är 7,1 mnkr bättre än motsvarande period 2013, trots att hyresintäkterna minskar med 4,8 mnkr och personalkostnaderna ökar med 0,5 mnkr. Resultatförbättringen i övrigt består främst av att besparingar genomförts och att underhållsprojekt förskjutits i tiden.

Effekterna av K3, som i bolaget endast avser avskrivningar, har en positiv inverkan på resultatet med ca 0,4 mnkr

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 under 2014. Något resultat från verksamheten förväntas inte heller i årsprognosen.

Investeringsvolymen under perioden följer budget uppgick till ca 81 mnkr, att jämföra med 551 mnkr motsvarande period år 2013. Att investeringen är lägre 2014 beror på att projekt Tele2 Arena, Tolv Stockholm och Arenagaraget i princip färdigställda under 2013, med endast mindre arbeten kvar 2014. Några försäljningar av anläggningstillgångar har ej genomförts.

Årsprognosen

När budgeten för 2014 togs fram under våren 2013 var de nya anläggningarna i Stockholmsarenan AB inte färdigställda varför intäkter och kostnader utgick från de kalkyler som togs fram i samband med genomförandebesluten. Budgeten utgick även ifrån att Tele2 Arena, Tolv Stockholm och Arenagaraget var helt färdigställda. Prognosen för koncernen pekar idag på ett resultat efter koncernelimineringar om ca -217 mnkr att jämföra med budget om -189 mnkr. Jämfört med tertialbokslutet, där resultat ligger i linje med budget, ökar kostnaderna bl. a. för underhåll och avskrivningar.

Årsprognosen visar på att hyrorna från vår Arenaoperatör kommer bli lägre än budgeterat. I enlighet med vad som ovan beskrivs under marknadsläge är det totalt sett färre evenemang i våra arenor än vad som planerats. En annan bidragande orsak är att Arenan inte är helt färdigställd förrän år 2015, till följd av de arbeten som undantagits vid slutbesiktningen. Till det kommer att lönsamheten per besökare är lägre än budget på Tele2 Arena till följd av högre kostnader. Även Tolv Stockholm och Arenagaraget påverkas av det lägre antalet besökare till arenaområdet, med lägre intäkter som följd. SGA fastigheter har därför ställt krav på att

arenaoperatören ska ta fram en handlingsplan för att minska de kostnader som påverkar hyran för Tele2 Arena. Med andra ord finns det möjlighet att resultatet blir bättre än prognosierat

Den totala driftytan har mer än dubblats jämfört med tidigare och bolagets fastighetsavdelningar har med anledning av detta utökats med två personer, vilket genererar något högre personalkostnader än budgeterat. Med anledning av det sena övertagandet av Tele2 Arena kostnadsförs avskrivningar senare än beräknat, från och med maj 2014. För att möta de väsentligt lägre intäkterna genomför SGA fastigheter även andra kostnadsbesparingar inom drift, underhåll och administration.

Det aktuella ränteläget gör att prognosen för de finansiella kostnaderna är lägre än budget.

Den budgeterade investeringsvolymen uppgår till 120 mnkr. Utfallet är beroende av de diskussioner som förs med byggnadsentreprenören avseende Ändrings-, Tilläggs och Avgående Arbeten (s.k. ÅTA) för Tele2 Arena vilka bedöms vara klara under 2014. Sammantaget bedöms projekten nedan hålla budget, men vad gäller investeringsvolym ser vi att förskjutningar från tidigare år påverkar årets volym som beräknas totalt till knappt 150 mnkr i år.

Stora Projekt och Investeringar

Genomförandeprojekt under 300 mnkr

Färdigställande av de yttre kommersiella lokalerna som tillhör projekt Tolv Stockholm pågår. I dagsläget är 80 % av lokalerna uthyrda och projektet beräknas vara helt klart under året. Hittills har 14 mnkr upparbetats under 2014. Slutkostnadsprognosen pekar på att budgetramen överskrids marginellt.

Arenagaraget och projekt Arenainventarier är färdigställda och kommer att slutrapporteras tillsammans med projekt Tele2 Arena. Sammantaget håller projekten budget. Avtal om drift och skötsel av Arenagaraget tecknades 2013 med Stockholms Stads Parkerings AB.

Förvärv/försäljning av anläggningstillgångar

En viktig del av bolagets uppdrag är försäljning av byggrätter söder om Tele2 Arena och av den tomt där Söderstadion idag ligger samt Arenagaraget. När försäljning av dessa anläggningar sker kommer det att påverka SGA Fastigheters resultat mycket positivt, inte minst förbättras det finansiella nettot med uppskattningsvis 30 – 40 mnkr beroende på ränteläge. Avyttringen behöver dock samordnas för att nå bästa möjliga resultat för staden som helhet, varför bolaget bedömer att någon försäljning inte kommer att genomföras 2014.

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 de två första tertialen 2014 drabbades bolaget av ett flertal större skador. Dels bränder men också ett flertal vattensskador, bland annat på grund av skyfall. Det samlade värdet för skadorna bedöms bli cirka 67 miljoner kronor. Elva skador har ett värde över en miljon kronor varav en brand i en förskola vid Bredbyplan bedöms kosta 11 miljoner kronor och en lägenhetsbrand på Södermalm 10 miljoner kronor.

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 andra tertialet uppgår till -16,5 mkr (-7,5 mkr).

Premieintäkten uppgick till 85 mkr (73,6 mkr) vilket är 11 mkr högre än föregående år. Kostnaden för återförsäkring uppgick till 24,5 mkr (21,8 mkr) vilket är en ökning med 2,7 mkr. Ökningen i premieintäkter och återförsäkringskostnader beror uteslutande på att bolaget tillhandahåller olycksfallsförsäkring för skolbarn från halvårsskiftet 2013.

Skadekostnaderna för egen räkning blev 24,7 mkr (20,2 mkr), vilket är 4,5 mkr högre jämfört med föregående år. Detta beror huvudsakligen på högre skadekostnader under juli-augusti.

De redovisade administrativa kostnaderna för de två första tertialen blev 12,6 mkr (10,4 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 2 för år 2014 beräknas till 22,7 mnkr.

Sammanfattning av marknadsläget och verksamhetsförändringar

S:t Erik Markutveckling med dotterbolag äger i nuläget fastigheter med ca 210 000 kvm lokaler, med ett marknadsvärde om drygt 2 400 mnkr. Fastigheterna är belägna i stadsutvecklingsområdena Ulvsunda, Slakthusområdet och Västberga. Fastigheternas lokaler är i princip fullt uthyrda.

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

Analys av det ekonomiska utfallet

Resultatet efter finansnetto per 2014-08-31 uppgick till 23,9 mnkr. Helårsprognosen 2014 beräknas till 22,7 mnkr, vilket kan jämföras med budget om 19,3 mnkr och kommunfullmäktiges resultatkrav om 16 mnkr.

Periodens investeringar uppgick till 155,2 mnkr, och prognostiseras uppgå till 207,5 mnkr för helåret, varav förvärv av tomträtter uppgår till 136,3 mnkr.

Omsättningen för perioden uppgick till 155,1 mnkr. Den prognostiserade omsättningen för år 2014 beräknas uppgå till 233,0 mnkr, varav den största delen är hänförlig till Fastighets AB Palmfelt Center. Prognosen är ca 5,2 mnkr högre än budget, vilket främst förklaras av förvärv av nya tomträtter och bolag.

Rörelsens kostnader inkl avskrivningar uppskattas till 144,8 mnkr för helåret. Avvikelsen mot helårsbudget (142,7 mnkr) beror främst på ökade rörelsekostnader för förvärvade tomträtter/bolag samt avskrivningar på nya fastigheter.

Per 31 augusti 2014 uppgick koncernens finansiella skuld till 2 076,9 mnkr. För helåret har räntan uppskattas enligt stadens prognoser, vilket medför ett prognostiserat finansnetto i samma 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.

Bocuse d'Or Europe är det europeiska mästerskapet i matlagning för professionella kockar. Evenemanget genomfördes, i samband med GastroNord, den 7-8 maj på Stockholmsmässan. Inför evenemanget genomfördes ett PR arbete för att stärka varumärket och bilden av Stockholm som kreativ matdestination. Vidare arrangerades visningsprogram i samband med

evenemanget för ett trettiotal internationella journalister för att ytterligare förstärka bilden av Stockholm.

Den 8 maj arrangerades en workshop på temat - Stockholms stads förslag till förnyad Vision 2030. De väsentliga delarna av förslaget till reviderad vision presenterades för företagare och representanter från Stockholms stad.

I maj presenterades HUI hotellrapporten som redogör för alla existerande och planerade övernattningsmöjligheter i Stockholm. Hotellrapporten är vidare kompletterad med bland annat en prognos av efterfrågade hotellrum mellan åren 2014 och 2020. Enligt prognosen är hotellmarknaden i Stockholms län i balans fram till 2020 om samtliga planerade och osäkra anläggningsetableringar genomförs. Ser man enbart till Stockholms stad bedömer HUI att det kommer att saknas 500 rum 2016 och 1 800 rum 2020 i staden om alla planerade och potentiella projekt genomförs.

På IMEX, Europas ledande mäsas inom mötesindustrin, som arrangerades i Frankfurt i maj, samlades 12 företag från Stockholmsregionen i syfte att marknadsföra Stockholm som mötesdestination. Under de tre dagarna mässan pågick genomfördes cirka 265 förbokade möten med internationella företagsrepresentanter.

Den 27 maj genomfördes den elfte upplagan av Stockholmsmötet. Temat på årets möte var - Stockholm och framtidens globala talanger - kompetensförsörjning i Stockholmsregionen. Mötet samlade cirka 300 deltagare från akademi, näringsliv och politik.

I juni lanserades den fulla versionen av Visitstockholm.com vilken är en responsiv webbplats och anpassad för alla digitala plattformar såsom webb, smartphone och surfplattor.

Som en del i arbetet att attrahera internationella talanger och underlätta för arbetskraftsinvandrare att etablera sig i Stockholm lanserades i juni webbplatsen "Moving to Stockholm" som en del av Visitstockholm.com. Webbplatsen svarar på de vanligast förekommande frågorna och finns nu i en basversion som kommer att byggas på succesivt.

Under juni lanserades även en ny webbplats som lyfter fram Stockholms skärgård för internationella och svenska besökare, Stockholmmarchipelago.se. Den nya webbplatsen är en del i en regional satsning på destinationsutveckling – Skärgårdsstrategin.

Under sommaren har ett flertal evenemang genomförts, exempelvis ASICS Stockholm Marathon, Stockholm Pride, DN Galan, VM deltävlingen i Triathlon, Stockholm Music & Arts, ÅF Offshore Race och Fashion Week m.fl., vilka bidragit till att både marknadsföra Stockholm internationellt och attrahera besökare. I samband med ASICS Stockholm Marathon genomfördes en turismekonomisk undersökning vilken visade att de tillresta besökarna spenderade totalt 212 miljoner under deras besök.

Mellan maj – augusti har ett 70-tal internationella kongresser genomförts i Stockholm. Antalet internationella delegater har uppgått till cirka 35 000 vilka genererat cirka 140 000 gästnätter. Några av de ämnesområden som berörts under dessa kongresser är anestesi, parkinsons, epilepsi, dyslexi, mat, filantropi, miljö och energi.

Den 25-27 augusti samlades deltagare från hela världen vid konferensen Digital Health Days som för andra gången arrangerades på Stockholmsmässan. Målet med konferensen är att

sammanföra och främja projekt, företag, entreprenörer och initiativ som driver den digitala utvecklingen framåt inom hälsa, sjukvård, medicinsk teknologi och läkemedelsindustrin.

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.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Stockholmskonjunkturen

Stockholms näringsliv fortsätter att utvecklas positivt och lönesumman visar en god tillväxt i både Stockholms län och stad. Under första kvartalet 2014 ökade lönesumman med 3,7 procent i Stockholms län och 3,6 procent i Stockholms stad jämfört med föregående kvartal. Primärt drivs den positiva utvecklingen i Stockholm av den privata sektorn.

Det startades totalt 5 997 företag i länet, varav 3 502 i staden. I förhållande till samma kvartal 2013 innebar det en minskning med 2 procent i länet och 1 procent i staden. Samtidigt minskade antalet konkurser (-16 % i länet och 20 % i staden).

Arbetsmarknaden utvecklas positivt med ökad sysselsättning och fler lediga jobb samtidigt som antalet varslade personer minskar. Jämfört med första kvartalet 2013 ökade antalet sysselsatta invånare med 13 700 personer i Stockholms län, varav 12 100 personer i Stockholms stad. Det innebär en ökning med 1,2 % i länet och 2,5 procent i staden. På arbetsförmedlingen nyanmälades totalt 53 792 lediga jobb i länet, varav 34 224 i staden vilket motsvarar en ökning med 3,4 % i länet och 2,8 procent i staden. Antalet varslade personer minskade med 25 % i länet och med 34 % i staden, jämfört med motsvarande kvartal föregående år.

Besöksnäringen

Under första halvåret 2014 har antalet övernattningar på Stockholms läns kommersiella boendeanläggningar under samtliga månader överträffat fjolårets resultat. Under juni noterades närmare 1,2 miljoner gästnätter vilket var 11 % fler än i juni 2013. Under första halvåret har därmed närmare 5,3 miljoner kommersiella övernattningar gjorts i länet varav närmare 3,6 miljoner i staden. Det motsvarar en ökning med 8 % i länet och 6 % i staden. Det är primärt de utomeuropeiska övernattningarna som bidragit till den positiva utvecklingen (+23% i länet och + 19 % i staden).

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut 2

Koncernens resultat uppgår till 27,4 mnkr för perioden vilket är 9,6 mnkr högre än utfallet föregående år. Resultatet är i nivå med budgeten för perioden.

Kostnaderna uppgår till 178,2 mnkr för perioden vilket är 8,1 mnkr högre än utfallet föregående år. Alla tjänster inom koncernen nu är bemannade enligt plan. Kostnaderna för personal har därigenom ökat med 5,7 mnkr jämfört med föregående år. Personalkostnaderna är i nivå med budgeten för perioden.

Intäkterna uppgår till 203,9 mnkr för perioden vilket är 17,7 mnkr högre jämfört med föregående år.

Resultatet av de finansiella kostnaderna och intäkterna uppgår till 1,7 mnkr för perioden vilket är i samma nivå som föregående år.

Investeringarna uppgår till 1,1 mnkr för perioden vilket är 0,7 mnkr högre jämfört med föregående år.

Årsprognosen

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

Kostnaderna budgeteras till 241,7 mnkr och intäkterna till 239,1 mnkr för året, vilket är enligt plan. De finansiella kostnaderna och intäkterna budgeteras till 2,6 mnkr.

Med anledning av turistbyråns flytt till nya lokaler i Kulturhuset beräknas investeringarna för året uppgå till 8,5 mnkr vilket är 7,5 mnkr mer än budgeterat. Avskrivningarna beräknas rymmas 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

De två första tertialen 2014 präglades av en finansmarknad med stigande aktiekurser. Under perioden steg det svenska indexet SBX Cap Etiskt med 8,7 procent och det globala indexet SRI on MSCI World All Countries World Index med 7,5 procent i lokal valuta (16,7 procent i SEK). Under samma period steg livbolagets svenska aktieportfölj med 8,7 procent och den globala steg med 16,5 procent. Sammantaget gav detta en värdetillväxt i aktieportföljen om ca 46 miljoner kronor.

Under perioden sjönk den långa nominella obligationsräntan 1053 med 130 punkter. Under samma period sjönk den reala obligationsräntan 3104 med 105 punkter.

Inflationsförväntningarna mätt som skillnaden mellan de längsta nominella och de längsta reala obligationsräntorna (1053 vs 3104) i marknaden sjönk från 2,17 procent vid årsskiftet till 1,92 procent per den sista augusti.

Livbolagets totala tillgångsportfölj steg med ca 219 miljoner kronor i värde. Samtidigt steg det försäkringstekniska åtagandet med ca 167 miljoner kronor.

C: Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut 1 2014

Tertialets omsättning om 43 miljoner kronor ligger väl i linje med den budgeterade omsättningen om 46 miljoner kronor.

Driftskostnaderna blev 5,8 miljoner kronor vilket är cirka 1 miljon lägre än budget. Orsaken till det bättre resultatet är främst att det nya verksamhetssystemet ännu inte är klart och avlämnat. Därmed belastas inte heller resultatet med motsvarande avskrivningar.

Finansnettot, dvs. den samlade kapitalavkastningen, blev 245 miljoner kronor vilket är cirka 200 miljoner kronor högre än förväntat. Detta ska ställas i relation till ökningen av bolagets försäkringstekniska avsättningar med 167 miljoner kronor vilket kan jämföras med en budgeterad ökning om 2 miljoner.

Resultatet för perioden blev plus 57 miljoner kronor mot budgeterat plus 28 miljoner. Avvikelsen beror till största delen på att bolagets placeringstillgångar steg mer i värde jämfört med ökningen av det försäkringstekniska åtagandet och vad som budgeterats.

Årsprognosen

Nytt prognostiserat resultat för året är 72 miljoner kronor. Den bakomliggande orsaken till resultatförbättringen är att bolagets placeringstillgångar steg mer i värde jämfört med ökningen av det försäkringstekniska åtagandet under tertial 2 samt lägre administrationskostnader.

Projekt och investeringar

S:t Erik Liv utvecklar ett nytt verksamhetssystem. Leverans och betalning av sista delen är planerad till tertial 1 2015 vilket är något senare än vad som planerades i 2014 års budget. 3,3 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 resultat effekt för 2014 om 0,7 miljoner kronor.