

Bolagens VD-kommentarer avseende årsprognos och tertialrapport 2 2015

Svenska Bostäder

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Svenska Bostäder följer i huvudsak planeringen för 2015 vad gäller mål och aktiviteter.

Årets nybyggnadsmål om 600 påbörjade bostadslägenheter kommer inte att nås. Projekten Ståthållaren och Snabba hus Bergslagsvägen förskjuts till 2016 på grund av förseningar i planprocessen. I övrigt små avvikelser.

Ett aktivt arbete pågår med projektportfölj och intensifierade möten med Stadsbyggnadskontoret om nya markanvisningar. Projektet ”Stockholmshuset” har lanserats. Ett samarbetsprojekt mellan stadens bostadsbolag och berörda förvaltningar. Syftet är att genom att samverka och göra stora beställningar kunna pressa priserna och möjliggöra byggandet av vackra, energisnåla och bra nybyggda hus till rimliga kostnader.

En systematisk satsning på upprustning av beståndet pågår. En smärre nedrevidering av målet görs för antalet bostadslägenheter i ombyggnader, på grund av överklagan och förändringar i projektportföljen. All upprustning sker i nära dialog med de boende.

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.

Värmeförbrukningen uppvisar en mycket positiv utveckling. Aktuellt utfall 157,9 kWh/kvm. Beståndet innehåller en ökande andel nyproducerade hus och färdigställda större ombyggnader med energinivåer långt under normkrav.

Resultatet i årets kundenkät innebär att Svenska Bostäder ligger kvar på ungefär samma höga nivå som förra året. Bolaget når dock inte de högt uppställda budgetmålen, även om vi ligger nära vad gäller trygghetsindex. Kundbetygen mellan de olika distrikten har också närmast sig varandra - ett kvitto på att bolaget erbjuder enhetlig service och bemötande.

Svenska Bostäder arbetar aktivt med socialt ansvarstagande och ständig samhällsutveckling. Flera av bolagets aktiviteter handlar om att utveckla stadsdelar till exempel genom upprustningar, bo inflytande, trygghetsarbete och krav vid upphandlingar. Ett aktivt arbete pågår för att forma processer och uppföljning runt CSR. Bolaget följer och deltar i arbetet runt hållbarhetskommissionen och kommer beakta och arbeta in resultatet som en naturlig del i verksamheten.

Arbetet med Svenska Bostäders varumärke, löftet till våra kunder ”som en hyresvärd borde vara” och bolaget fyra ledord fortsätter inom alla delar av företaget. Chefer och medarbetare

arbetar med att gemensamt ta fram handlingsplaner med aktiviteter som leder till att vi på sikt når vår vision "Sveriges nöjdaste kunder". För att nå vision och löfte är det också avgörande att Svenska Bostäder är en bra arbetsplats. Vi vill jämföra oss med de bästa arbetsplatserna i Sverige, och har därför deltagit i Great Place to Works kartläggning av arbetsplatser och den visar att 77 % av medarbetarna tycker att Svenska Bostäder är en mycket bra arbetsplats

I övrigt hänvisas till ILS-rapporten.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Återhämtningen fortsätter i svensk ekonomi och BNP växer med ca 3 procent både i år och nästa år. Exporten bidrar mest till BNP-tillväxten och ökar med 4-5 procent de närmaste åren. Utvecklingen backas upp av den investeringsledda konjunkturåterhämtningen i OECD-länderna och den svaga kronkursen. De senaste årens finanspolitiska stimulanser, i huvudsak skattesänkningar, har bidragit till att hålla upp resursutnyttjandet. I takt med att konjunkturläget stärks är det naturligt att stimulanserna successivt dras tillbaka och att finanspolitiken kompenserar för de underskott som uppkommit. Med regeringens princip att finansiera reformer krona för krona kommer underskotten bestå fram till 2018. Budgetutrymmet är därmed obefintligt, även vid en eventuell övergång till ett balansmål för de offentliga finanserna. För ett bibehållet offentligt åtagande under 2016–2019 behöver skatterna höjas med ca 100 miljarder kronor.

Efter en svag sysselsättningsutveckling under sommaren pekar antalet lediga jobb och företagens anställningsplaner på att sysselsättningen stiger snabbare under resten av året. Samtidigt som sysselsättningen ökar stabilt, ökar även arbetskraften påtagligt på grund av stor invandring. Nyanlända har dock en svag ställning på arbetsmarknaden och svårare att matchas till de lediga jobb som finns. Det är en av orsakerna till att arbetslösheten minskar långsamt och beräknas vara ca 7 procent 2017.

Inflationen stiger understödd av penningpolitiken. Det senaste årets försvagning av kronan är en av anledningarna till att inflationen har bottnat och nu är på väg upp. Riksbanken väntas sänka reporäntan ytterligare, till – 0,45 procent, i december för att få upp inflationen och inflationsförväntningarna snabbare. Reporäntan bedöms sedan ligga kvar på denna nivå till slutet av 2016 då en serie av räntehöjningar påbörjas. Det låga ränteläget påverkar bolaget positivt.

Det råder stor efterfrågan på bostäder i Stockholm. Drygt 472 000 personer står i bostadsförmedlingens kö vid årsskiftet 2014/2015. Av de som står i kön är ca 13 % aktivt sökande, en siffra som har varit konstant de senaste åren. Den genomsnittliga kötiden för en förmedlad hyresrätt är 7,7 år, men varierar stort mellan olika områden. Svenska Bostäder äger och förvaltar cirka 3 000 lokaler exklusive Vällingby City men inklusive Stadsholmen. Drift och förvaltning av Vällingby City sköts av externa bolag. Samtliga lokaler ligger i Stockholms stad och den totala ytan är cirka 385 000 kvm, exklusive Vällingby City. Svenska Bostäders kommersiella lokaler består av allt från butiks- och kontorslokaler till lager och förråd, fördelat på både innerstad och förort. Bolaget äger också köpcentrumanläggningarna i Vällingby, Dalen, Husby, Kärrtorp och Björkhagen.

Svenska Bostäder har gått med i SABO och står tills vidare kvar i Fastighetsägarföreningen i Stockholm.

Tertialbokslut

Operativt resultat uppgår till 214 mnkr, jämfört med förra årets resultat om 197 mnkr. I jämförelse med budget en positiv avvikelse om 103 mnkr. För perioden finns inga jämförelsestörande poster redovisade.

Intäkter

Intäkterna uppgår till 1 742 mnkr vilket är 53 mnkr högre i en jämförelse med förra året och 6 mnkr lägre i jämförelse med budget. Avvikelsen mot budget beror på en kombination av ett lägre utfall i årets hyresuppgörelse samt att denna faller ut först den 1 juni, detta kompenseras med försäkringsersättningar från tidigare brandskador som betalats ut under året.

Driftkostnader

Kostnaden för fastighetsskötsel är 10 mnkr högre i en jämförelse med förra året och 10 mnkr lägre i jämförelse med budget. Första delen av året har varit mildare i jämförelse med ett normalår, det var också inledningen på förra året med lägre kostnader för t ex snöröjning. Reparationer avviker positivt med 20 mnkr i en jämförelse med utfallet föregående år och med 41 mnkr i förhållande till budget. Bolaget arbetar aktivt med att effektivisera processen runt beställning/utförande av reparationer och på så vis få ett bättre resursutnyttjande. De omfattande åtgärder som gjorts på fastighetsbeståndet senaste åren måste också ge en effekt på behovet av reparationer. Under reparationer ligger 6 mnkr som utraneringspost som följd av tidigare bränder. Taxebundna kostnader avviker positivt om 4 mnkr i en jämförelse med förra året och med 19 mnkr mot budget. Återigen ger den milda inledningen på året positiv effekt och då i huvudsak mot budget då även förra året hade en mild inledning. De energisparåtgärder som görs i fastighetsbeståndet ger också märkbar effekt.

Administration

Ligger i nivå med förra årets utfall för motsvarande period och 34 mnkr positivt mot budget för året. Bl. a har ett antal kommunikationsaktiviteter senarelagts, gäller även en del utvecklingsprojekt. Vi har också haft ett antal vakanser.

Markavgift/Fastighetsavgift

I nivå med föregående år så också i jämförelse med budget.

Fastighetsavskrivningar

Ligger 40 mnkr högre i en jämförelse med motsvarande period förra året och 3 mnkr positivt mot budget. Avvikelsen mot förra året förklaras i allt väsentligt med nytillkomna investeringar som aktiverats och som följd av detta ger ökade avskrivningar.

Finansiella poster

Finansnettot uppgår till 87 mnkr vilket är 8 mnkr högre i en jämförelse med föregående år och i nivå med budget. Kostnadsutvecklingen för räntor p.g.a. ny- och reinvesteringar som ger ett markant ökat behov av nyupplåning blir inte lika dramatisk då en fallande räntenivå håller tillbaka utvecklingen.

Investeringar

Investeringsvolymen uppgår till 1 649 mnkr vilket är drygt 300 mnkr högre i jämförelse med förra året och drygt 100 mnkr högre mot budget. Stora projekt och investeringar kommenteras utförligare under årsprognos.

Årsprognosen

Operativt resultat uppgår till 190 mnkr, vilket avviker positivt med 40 mnkr mot budget och med 20 mnkr mot föregående år. För perioden finns inga jämförelsestörande poster redovisade.

Intäkter

Intäkterna uppgår till 2 605 mnkr vilket är 16 mnkr lägre än budget men 62 mnkr högre i jämförelse med föregående år. Avvikelsen mot budget beror i huvudsak på en lägre generell hyreshöjning mot budgeterat antagen nivå samtidigt som detta till viss del kompenseras av försäkringsersättningar från tidigare brandskador.

Driftkostnader

Kostnaden för fastighetsskötsel ligger 9 mnkr lägre i jämförelse med budget och något högre i jämförelse med föregående år. Reparationer avviker positivt med 25 mnkr i jämförelse med budget och med 40 mnkr mot föregående år. Bolaget arbetar aktivt med att effektivisera processen runt beställning/utförande av reparationer och på så vis få ett bättre resursutnyttjande. De omfattande åtgärder som gjorts på fastighetsbeståndet senaste åren måste också ge en effekt på behovet av reparationer. Under reparationer ligger 6 mnkr som utraneringspost som följd av tidigare bränder. Taxebundna kostnader avviker positivt om 16 mnkr i jämförelse med budget och är något högre mot förra året. Återigen ger den milda inledningen på året positiv effekt i kombination av de energisparåtgärder som görs i fastighetsbeståndet.

Administration

Ger ett positivt resultat om 11 mnkr mot budget. Bl. a har ett antal kommunikationsaktiviteter senarelagts. Vi har också haft ett antal vakanser. I jämförelse med föregående år ges ett högre utfall om ca 10 mnkr.

Markavgift/Fastighetsavgift

Kostnaden är 5 mnkr högre i jämförelse med budget och förklaras framför allt med nytillkomna objekt ej beaktade i budget. Något högre utfall i jämförelse med förra året.

Fastighetsavskrivningar

Nivån beräknas bli 9 mnkr högre mot budget och betydligt högre i jämförelse med föregående års utfall. Betydande investeringsvolymen ger högre avskrivningar.

Finansiella poster

Finansnettot är 9 mnkr bättre i jämförelse med budget. I jämförelse med förra året är finansnettot ca 8 mnkr sämre. Kostnadsutvecklingen för räntor p.g.a. ny- och reinvesteringar som ger ett markant ökat behov av nyupplåning blir inte lika dramatisk då en fallande räntenivå håller tillbaka utvecklingen. Bolaget äger sedan förvärvet av Fastighetsbolaget AB Burspråket knappt 20 lägenheter i en bostadsrättsförening i Solna. Dessa avyttras när tillfälle ges. En försäljning görs under hösten och ger en vinst om ca 3 mnkr.

Investeringar

Investeringsvolymen uppgår till 2 950 mnkr vilket är ngt högre mot föregående prognos, ca 90 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.

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

Inga förvärv eller försäljningar har skett under perioden. Det pågår en slutförhandling om markförvärv av kvarteret Albano som eventuellt helt eller delvis slutförs under året.

Särskilda uppdrag

Uppföljning av ytterstads- och demokratiuppdrag

Boendedialoger genomförs i alla våra områden inför t ex upprustningar där har modellen som utarbetats i Järvastadsdelarna blivit förebild också i andra stadsdelar.

Bolaget är mitt uppe i en omfattande upprustning av Järvastadsdelarna och i Husby har vi kommit längst i arbetet. Här planeras också för en framtida komplettering av nyproduktion likväl som i övriga Järvastadsdelar.

Till årsskiftet kommer 1 645 bostadslägenheter varit föremål för upprustning genom totala ombyggnationer av fastigheterna. Utöver detta kommer 875 bostadslägenheter genomgått uppgraderingar, upprustning av enstaka lägenheter. Det innebär att 45 % av lägenhetsbeståndet blivit upprustat vid årsskiftet.

Vidare börjar de mer långsiktiga stadsdelsutvecklingsprogrammen ta fastare form. Stadsdelsprogrammet för Rinkeby är fastställt och övriga stadsdelar står på tur. Arbetet för ökad trygghet och ökad egenförsörjning fortsätter, liksom det förebyggande brandskyddsarbetet, med lokalt placerade brandinformatörer.

Snart påbörjas ombyggnaden och utvecklingen av Husby Centrum, planeringen har gjorts i nära samarbete med de lokala näringsidkarna.

Inom ramen för Söderortsvisionen pågår en omfattande satsning på upprustning av de kommunala bostadsföretagens bestånd. Svenska Bostäder bidrar med utökat underhåll, energisparåtgärder, trygghetsåtgärder och gårdsupprustningar. Exempel på åtgärder är satsningen på trygghetspaket i källarförråd i Skärholmen/Vårberg.

Nya bostäder

Årets nybyggnadsmål om 600 påbörjade bostadslägenheter kommer inte att nås. Projekten Ståthållaren och Snabba hus Bergslagsvägen förskjuts till 2016 på grund av förseningar i planprocessen. I övrigt små avvikelser. Ett aktivt arbete pågår med projektportfölj och intensifierade möten med Stadsbyggnadskontoret om nya markanvisningar. Projektet ”Stockholmshusen” har lanserats. Ett samarbetsprojekt mellan stadens bostadsbolag och berörda förvaltningar. Syftet är att genom att samverka och göra stora beställningar kunna pressa priserna och möjliggöra byggandet av vackra, energisnåla och bra nybyggda hus till rimliga kostnader. Bolaget arbetar vidare med konceptet ”Snabba hus”.

Nya bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden

För att öka Stockholms attraktivitet som studentstad har Svenska Bostäder i uppdrag att bygga nya studentbostäder. 142 studentbostäder i Norra Djurgårdsstaden färdigställdes 2014. Förvärvet av Sankt Görans Gymnasium på Kungsholmen kommer att innebära ett tillskott av cirka 240 studentbostäder. I kvarteret Plankan pågår projektering av 50 studentbostäder. Detaljplan för Årstafältet medger cirka 130 bostäder med bedömd produktionsstart 2017. Detaljplaner pågår även i Enskededalen med 50 lägenheter samt i Kärrtorp med 47 lägenheter. I Albanoområdet undersöks möjligheten för 1 000 student- och forskarlägenheter.

Projektet Snabba hus i samarbete med jagvillhabostad.nu syftar till att skapa billiga, attraktiva bostäder för unga och att unga snabbt ska få bostad. Snabba hus är ett komplement till den långsiktiga lösningen på bostadsbristen, där man även utnyttjar mark smartare via tillfälliga bygglov. Svenska Bostäder har markanvisning för cirka 400 bostadslägenheter i Råcksta och Norra Ängby med beräknad byggstart hösten 2015 respektive våren 2016. Västberga är dock först ut med 280 lägenheter 2015. Efter det så fortsätter sökandet efter mark för Snabba Hus, med en målsättning om byggstartar för 250 lägenheter per år fram till 2019.

Bolaget arbetar vidare med att tillsammans med Stockholms hem och Familjebostäder ta fram ett "Stockholmshus" med rimliga hyror som kan börja produceras under mandatperioden.

Bolaget skall tillsammans med Bostadsförmedlingen utreda förutsättningarna för kompiskontrakt. Styrelsebeslut om införande av kompiskontrakt togs i maj 2015. Implementering inleds inom distrikt Järva.

Nya godkännande regler för lägenhetsuthyrning införs vilket underlättar för svagare grupper att komma in på bostadsmarkanden. Nya regler infördes i januari 2015.

Minska energiförbrukningen, genomföra energieffektiviseringar, minska utsläpp och sänka långsiktiga kostnader

Svenska Bostäders miljöarbete har koppling till stadens sex övergripande miljömål och omfattar såväl samverkan med hyresgäster och samarbetspartners som ett strukturerat miljöarbete inom ramen för företagets miljöledningssystem. Bolaget har genom ett medvetet energiarbete sänkt energianvändningen med 35 procent de senaste 30 åren. En stor utmaning är nu att sänka energianvändningen ytterligare, samtidigt som vi ska öka kundnöjdheten. Investeringarna i upprustning och nyproduktion innebär ett stort bidrag till minskad energianvändning och miljöpåverkan. Svenska Bostäder ska tydligt lyfta och kommunicera de insatser som görs inom förvaltning och förnyelse av befintligt fastighetsbestånd och utveckling. Bolaget ska synliggöra hållbarhet och klimateffektivitet med minskad energianvändning och lönsamhet med de mjuka och konkreta delarna kring källsortering och god service till kunder och medarbetare.

Svenska Bostäder ska vidareutveckla och fastställa en Energiplan för 2015-2020. I energiplanen kartläggs bolagets potential för energibesparing, se över hur väl potentialen stämmer överens med hyresgästernas önskemål om inomhuskomfort, planerade investeringar och underhåll samt ta fram underlag för bedömning av energibesparing fram till 2020. I strategin ingår ett systematiserat arbete med kartläggning av högförbrukande fastigheter och energibesparingsåtgärder i upprustningsprogram. Nyproduktion och ombyggnader sker fortsatt med lågenergiteknik, kombinerat med ett löpande uppföljnings- och utvecklingsarbete. Lokala strategiska planer kommer att utarbetas för att nå balans mellan kundnöjdhet och energianvändning. Bolaget genomför kontinuerligt analys av alla byggprojekt, där faktisk förbrukning jämförs med beräknat förbrukningsvärde. Åtgärder sätts in vid avvikelser. Bolagets energianvändning ska inte överstiga 160 kWh/m² 2015. Målet visar energianvändningen för att värma byggnader och vatten.

Svenska Bostäder har bedrivit individuell mätning och debitering (IMD) i försöksverksamhet sedan år 2000. Studien i passivhuset Blå Jungfrun är avslutad. Fortsatta pilotstudier sker i liten skala. Bostadsbolagens gemensamma ställningstagande är att förbereda mätningen i nyproduktion men att avvakta rimliga affärsmässiga förutsättningar för att införa IMD som standard. Bolaget genomför löpande informationsinsatser med råd om energisparande i olika kanaler.

För att säkerställa en sund inomhusmiljö arbetar Svenska Bostäder aktivt och löpande med fuktskyddsarbete, bra materialval, god ventilation, bra termisk komfort, god ljudmiljö, avhjälpning av radonhalter mm. Som ett led i detta arbete vidareutvecklas fukt-, miljö- och energistyrning i ny- och ombyggnadsprojekten.

Svenska Bostäder har ett väl utbyggt system för fastighetsnära, miljöeffektiv källsortering. Insamlingen av källsorterat material och grovavfall är likartad i hela bolaget och utgår från det lagstiftade producentansvaret för vissa produktgrupper. Stockholms stad har fortsatt fokus på att öka insamlingen av matavfall. Bolagets mål för insamling av matavfall 2015 är 10 %.

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla

I syfte att öka möjligheterna till förlängt kvarboende, förbättra information om tillgänglighet till våra lägenheter samt bättre kunna matcha bostäder till personer med funktionsnedsättning, har bolaget genomfört en tillgänglighetsinventering av beståndet. Inventeringen ligger även 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. Inventeringsdatabasen sätts nu i förvaltning och diskussioner med Bostadsförmedlingen om tillgänglighetsmärkning fortskrider.

Prioritering av ytterstaden, till exempel rörande idrott, kultur, skola, arbete och bostäder

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 inhämta kunskap och synpunkter från boende och verksamma i stadsdelarna har Svenska Bostäder, i samarbete med övriga bostadsbolag och intressenter, genomfört stadsdelsvisa dialoger. Fortsatt dialog med hyresgästerna sker med delaktighet och inflytande i ombyggnadssamråden. Samråden har fungerat mycket bra med ytterst få tvister. Ramavtalet med Hyresgästföreningen om hyreshöjning i samband med ombyggnader på Järva ligger till grund för samråden.

Ett omfattande upprustningsarbete pågår i Järvastadsdelarna. Större ombyggnadsprojekt kommer att vara i produktion i samtliga stadsdelar; Akalla, Husby, Rinkeby och Tensta, under 2015. Vidare börjar de mer långsiktiga stadsdelsutvecklingsprogrammen ta fastare form. Stadsdelsprogrammet för Rinkeby är fastställt och övriga stadsdelar står på tur.

Boendedialogen i Hässelby-Vällingby är en del av ytterstadssatsningen för att göra stadsdelen mer attraktiv för invånarna och de verksamma. Dialogdagar genomfördes i Hässelby Gård och Grimsta under 2013. Fokusområden har varit trygghet, boende och miljö, utbildning och jobb samt kultur och fritid. Dialogerna har återkopplats till de boende under 2014.

Fler skolor och förskolor

I samband med framför allt nyproduktion tillsammans med stadens övriga förvaltningar samarbeta runt behovet av etablering av nya förskolor.

Förbättra lokalutnyttjandet

På Stockholms lokalhyresmarknad är Svenska Bostäder en jämförelsevis liten aktör. Målet är först och främst att erbjuda ändamålsenliga lokaler, men ett annat viktigt mål är att skapa levande och attraktiva stadsdelar. Genom att ägna särskild uppmärksamhet åt förortscentrum

bidrar Svenska Bostäder till att de boende får ett bra basutbud av kommersiell och offentlig service i sin närmiljö, vilket påverkar värdet på kringliggande bostadsfastigheter positivt.

En omfattande renovering av Husby Centrum planeras och har under 2014 kommunicerats med de boende i Husby. Renoveringen planeras starta under 2015. För Kärrtorp och Björkhagen Centrum finns planer om fortsatt utveckling.

Svenska Bostäder ska tillhandahålla ändamålsenliga och prisvärda lokaler till verksamheter i Stockholm. Målet är att skapa levande stadsdelar som bidrar till att de boende får ett bra kommersiellt utbud samt offentlig och privat service i sin närmiljö.

Stadsholmen har en betydande del lokaler i sitt bestånd och en inte ringa del av dessa är upplåtna som förenings- och kulturlokaler. Arbete pågår för att få en långsiktig och hållbar modell för hyressättning av dessa.

Delaktigheten och inflytandet i syfte att stärka demokratin ska utvecklas.

Sedan 2007 har Svenska Bostäder ett avtal med Hyresgästföreningen som ger utökade möjligheter att bedriva boinflytandeaktiviteter i form av enkla ideella föreningar. Under 2011 omförhandlades avtalet för en ny treårsperiod med fortsatt höga ambitioner. Under 2012 genomfördes en utredning för att dra upp riktlinjer för perioden. I detta arbete konstaterades att boinflytande ska vara kvar i samma organisatoriska form. Utredningen pekade också på vikten av att prioritera många små projekt. Avtalet har förnyats inför 2015. Boendedialoger genomförs i alla våra områden inför t ex upprustningar.

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

För att kunna attrahera, utveckla och behålla rätt kompetens måste bolaget hela tiden arbeta för att vara en attraktiv arbetsgivare. Ett gott ledarskap, bra utvecklingsmöjligheter, en sund och hälsosam arbetsmiljö samt konkurrenskraftiga anställningsvillkor är strategiska områden som ska prioriteras. Företagskulturen ska utvecklas efter ledstjärnorna resultatorienterad, handlingskraftig, kommunikativ och lyhörd.

Svenska Bostäders varumärke har sin grund i tydlighet och enhetlighet i vårt uppdrag och i våra budskap både internt och externt till kund och andra intressenter. En ny varumärkesplattform har implementerats. Chefer och medarbetare är budbärare i det fortsatta arbetet att tydliggöra bolagets löfte. Bland de styrkor som kunderna associerar med Svenska Bostäder märks trygghet, stabilitet och bra bemötande. För att nå vårt löfte som en "som hyresvärd borde vara", är det också avgörande att Svenska Bostäder är en av de bästa arbetsplatserna. Vi vill jämföra oss med de bästa arbetsplatserna i Sverige därför deltar vi i "Great Place to Work"s kartläggning av arbetsplatser.

Ett genus- och antirasistiskt perspektiv ska integreras i stadens alla verksamheter

Bolaget arbetar aktivt med frågan gällande likabehandling och mångfald.

Unga erbjuds jobb, utbildning eller praktik

Bolaget arbetar aktivt med att erbjuda ung praktikplats i bolaget. Vi arbetar också aktivt med att få en jämnare åldersstruktur i bolaget. Ett 50-tal ungdomar erbjuds sommarjobb.

Familjebostäder

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Familjebostäders uppdrag är att skapa nya bostäder, fortsätta en mycket bra förvaltning av befintligt fastighetsbestånd, ta socialt ansvarstagande i bolagets tyngdpunktsområden, bidra till utveckling i ytterstaden, minska klimatpåverkan, arbeta med demokrati- och jämställdhetsfrågor, vara en bra arbetsgivare samt ha god ekonomisk kontroll och hushållning.

Av ägarnas 45 indikatorer bedöms bolaget uppnå 42 indikatorer helt eller delvis. Det är bra, men strävan är givetvis 100 %. Som nämnts i rapportering i prognos 1 kommer bolaget inte nå målet att färdigställa 200 studentlägenheter i år då inga lämpliga förvärv kunnat genomföras, dock projekterar bolaget många lägenheter för studenter/unga under de närmaste åren. Målet om antal påbörjade lägenheter uppnås inte helt då en detaljplan är överklagad och byggstart troligen skjuts upp till efter årsskiftet. Några budgeterade projekt har flyttats fram i tid vilket för med sig att bolaget inte kommer nå den budgeterade investeringsvolymen för 2015. Lägre utfall från hyresförhandlingarna än budgeterat samt engångskostnad relaterad till sålda fastigheter gör att resultatet blir sämre än budgeterat. Åtgärder för att förbättra resultatet har vidtagits och arbete pågår. Mer information framgår nedan samt i bolagets ILS-rapportering.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Det är fortsatt mycket hög efterfrågan på bostäder i Stockholm, vilket ger liten risk för marknadsrelaterade vakanser. För lokaler är den marknadsmässiga vakansgraden 4,1 % under perioden. Bolagets målsättningar för uthyrning uppnås. Ett arbete avseende systematiserad hyressättning har påbörjats av stadens bostadsbolag gemensamt tillsammans med Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna. Arbetet är viktigt för att hitta en gemensam hållbar och accepterad modell. En god och stabil intäkt är en grundförutsättning för att bolaget ska kunna genomföra hela sitt allmännyttiga uppdrag.

Under perioden 2011-2014 ökade byggkostnadsindex med 7 % jämfört med KPI:s ökning om 1 %. Skillnaden upplevs inte minska, och inom vissa avtalsområden resulterar den något överhettade marknaden i få anbudsgivare och högre kostnader i samband med upphandling. Arbetet med att hitta vägar för att nå lägre kostnader med bibehållen kvalitet pågår kontinuerligt inom upphandling, och ett för bostadsbolagen gemensamt förslag till kravställning inom sk ”vita jobb” har tagits fram. Genom bra samarbetet inom staden avseende Stockholmshuset finns förutsättningar för lägre kostnadsnivåer i nyproduktionen till följd av större volymer och ökad konkurrens.

Bolaget har genomfört ett tjugotal rekryteringar hittills 2015. Familjebostäder är i ett generationsskifte samtidigt som det finns behov av nyanställningar till följd av den ökade byggtakten. För vissa tjänster, exempelvis projektledare, är det stor konkurrens om den tillgängliga kompetensen. Ett aktivt arbete med att utveckla och vårda arbetsgivarvarumärket pågår.

Inom området för systemstöd pågår flera utvecklingsprojekt. Antura, ett nytt projektstyrningsverktyg, implementerades i januari. Systemet ger bättre ekonomisk styrning och uppföljning av projekt. Inom ramen för projekt SUNE pågår implementering av det stadsgemensamma ekonomisystemet Agresso, med driftsättning i oktober. Det nya ekonomisystemet möjliggör nya arbetsätt, bl a togs beslut i april om att lägga ut skanning av

fakturor till extern part. Inom projekt VERA pågår upphandling av nytt gemensamt fastighetssystem för stadens bostadsbolag. Det nya fastighetssystemet implementeras hos Familjebostäder under 2017. Bolaget kommer från första januari 2016 sköta löneadministrationen lokalt och arbetet med att upphandla ett nytt personaladministrativt system har påbörjats.

Under våren har en genomlysning av bolagets samlade ekonomifunktion genomförts. Det konstateras att väldigt mycket fungerar bra, men att det finns några områden med utvecklingsmöjligheter. Ett arbete med en fördjupad översyn av organisation och arbetsprocesser har startats, med mål att en ny organisation för ekonomifunktionen ska vara klar i januari 2016. Då bolaget står inför stora utmaningar i form av det ökade glappet mellan kostnadsutvecklingen och de prognostiserade hyreshöjningarna, är det av största vikt att effektivisera verksamheten. En avdelningschef har anställts för att ansvara för den samlade ekonomifunktionen.

Familjebostäders dotterbolag Fastighets AB Pendlaren 1 och Hemmahamnen Bostad AB kommer att fusioneras med moderbolaget under 2015.

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Resultatet efter finansnetto uppgår för perioden till 242 mnkr att jämföra med 239 mnkr motsvarande period 2014 (552 mnkr inkl. reavinster från fastighetsförsäljningar). Resultatet, rensat från resultat från fastighetsförsäljningar, är bättre än föregående år. Resultatet påverkas positivt av ökade intäkter, lägre räntekostnader och en mild vinter men också negativt främst av lägre hyreshöjning än budgeterat och högre avskrivningskostnader till följd av K3.

Investeringsutgifter om 396 mnkr (445 mnkr) har bokförts under andra tertialet, avseende bl a 72 mnkr i Rinkebystråket och 33 mnkr i projekt Röstråknaren. Bolaget har inte genomfört några försäljningar eller förvärv av anläggningstillgångar under perioden.

Årsprognos

För 2015 prognostiseras ett resultat efter finansnetto om 305 mnkr, att jämföra med budget om 324 mnkr och utfall 2014 om 306 mnkr (exkl. fastighetsförsäljningar och återföringar av tidigare nedskrivningar) år 2014. Resultatet är något bättre än vad som prognostiserades i tertial 1. Driftkostnader och räntekostnader minskar jämfört med budget. Utfallet av hyresförhandlingarna 2015 slutade på ca 1,15 % från och med juni, en höjning om ca 0,6 % på helårsbasis vilket ska jämföras med budgeterad normalinflation om 2 %. Det tappet om ca 15 mnkr, tillsammans med främst högre kostnader för avskrivningar (5 mnkr), en engångskostnad avseende såld fastighet (7,8 mnkr) försöker ledningen minska genom att aktivt arbeta med olika åtgärder.

Antalet anställda per 31/8 uppgår till 278, att jämföra med 276 vid årets början. Ökningen beror främst på nyanställningar inom avdelningen Projektutveckling. Personalkostnaderna följer budget.

Investeringsvolymen förväntas minska, från 1 104 mnkr i budget till 836 mnkr i prognos 2. Bolaget har gjort omfördelningar mellan åren där så är möjligt, men trots detta innebär

senareläggning i stora projekt i bl a Rinkeby (Kvarnberget) och Älvsjö att investeringar skjuts något framåt i tiden. Några försäljningar av bostadsfastigheter planeras inte under året, men det är möjligt att avyttring av en mindre fastighet innehållande en lokal kan komma att genomföras under hösten.

Förvärv/försäljning av anläggningstillgångar

Förvärv av lämpliga objekt för bostadsbebyggelse genomförs när så är möjligt. Några försäljningar eller ombildningar av hyresrätter planeras inte. Försäljning av en mindre fastighet med en byggnad innehållande en lokal kan komma att ske under hösten.

Särskilda uppdrag

Familjebostäder har ett fantastiskt spännande uppdrag, som vi sammanfattar i att erbjuda hem, förvalta hus och skapa stad. Inom ramen för de uppdrag bolaget har genomförs en mängd aktiviteter, i stort och smått. Nedan presenteras en del av det bolaget gör, men varje dag sker också möten mellan bolagets representanter och medborgare i form av både boende och andra invånare. Även dessa möten bidrar aktivt till att skapa stad i form av upplevelse av trygghet, sammanhållning, medbestämmande och demokrati för stockholmarna.

Uppföljning av ytterstads- och demokratiuppdraget

Familjebostäders arbete med ytterstads- och demokrati frågor har pågått länge, med tyngdpunkt på de geografiska områdena Rågsved, Farsta och Rinkeby. Utöver satsningar på nya bostäder och arbetsplatser fokuseras social hållbarhet och demokrati.

I Rågsved arbetar bolaget med att utveckla den sociala hållbarheten i ett långt perspektiv, och uppdraget inkluderar att utföra ett tidigt visionsarbete i stadsdelen. Arbetet, som kräver samsyn och samverkan från alla berörda aktörer inom staden, har påbörjats. Uppdraget att utreda och planera för insatser mot våld i nära relationer har påbörjats. Arbetet sker i positiv samverkan med andra fastighetsägare, polis, socialtjänst, Alla Kvinnors Hus och Hyresgästföreningen mfl. Inspiration tas från konceptet "Huskurage", där fokus sätts på att öka kunskap och kännedom om våld i nära relationer. I det korta perspektivet arbetar bolaget nära hyresgästerna, med samråd och bomöten, för att öka delaktigheten. Till exempel har hyresgäster i Rågsved bildat föreningen "Rågsveds gröna gårdar" och med bidrag från bolaget har de själva fått köpa in och plantera blommor och växter vilket varit uppskattat. Det skapar engagemang och bidrar starkt till den vackra utemiljö som växt fram. Familjebostäder deltog även på Rågsvedsdagen i maj för att träffa hyresgäster och berätta om bolagets engagemang i Rågsved.

Tyngdpunkt Farsta ska formulera och driva ett program för den kort- och långsiktiga utvecklingen av Farsta. Satsningen sker i nära samverkan mellan Stockholms Stad, näringsliv, bostadsbolag och andra aktörer. Parallellt med att Farsta stadsdelsförvaltning inlett ett demokratiprojekt i Fagersjö för att stärka samhällsservicen i området arbetar bolaget med en ny plan för Fagersjö för att utveckla området bl a i linje med de synpunkter som framkom i den tidigare genomförda boendedialogen. I augusti deltog bolaget på Fagersjödagen som föreningen "Ett förenat Fagersjö" arrangerat för att inhämta synpunkter och förslag från boende. Bolaget samarbetar med föreningen Ung och Stolt som trygghetsvandrare i och omkring våra områden i Farsta och Fagersjö.

Utvecklingen av Rinkebystråket till en levande, stadsmässig och småskalig huvudgata fortgår. Inflyttning i de lokaler som skapats har påbörjats och under 2016 kommer alla lokaler vara färdigställda. Rinkebystråket är ett konkret exempel på bolagets ytterstadssatsning med målet att stärka hela Rinkeby som stadsdel och skapa arbetstillfällen och mötesplatser. Ett stort arbete läggs från bolagets sida på att skapa stolthet och trygghet i stadsdelen. I samarbete med producenten K-One utlystes en tävling i temat ”Låten om Rinkeby” som uppmärksammades i både press, radio och TV. Vann gjorde den lokala gruppen F.Y.R.E med låten ”Rinkeby”.

I alla tyngdpunkter är bolaget aktivt i olika fastighetsägarföreningar. Genom arbete tillsammans med det lokala närings- och föreningslivet bidrar bolaget till positiv utveckling, t ex genom sponsring till läxhjälp, spontanfotboll och annan idrott, nattvandrandring samt mötesplatser för ungdomar. Samarbete sker främst med aktörer som har fokus på barn och ungdomar och bolaget söker särskilt efter aktiviteter som riktar sig till kvinnor och flickor. Under sommaren 2015 har Familjebostäder, utöver sommarjobb för ungdomar, erbjudit bland annat simskola, friidrott, basket och fotboll. För att stärka intresse för konst och kultur har konstkollo erbjudits i samarbete med Tensta konsthall. De aktiviteter som bolaget stöder ska uppfylla aktuella jämställdhets- och mångfaldskrav, och de ska ske på ett sätt som tål granskning.

Det goda boendet upplevs bara om det finns en känsla av medbestämmande. Information till, och dialog med, våra hyresgäster är en av våra viktigaste uppgifter. Under de senaste åren har boendedialoger genomförts i merparten av de områden där bolaget har fastigheter. Underlagen från dessa dialoger ger Familjebostäder viktig information för vidare utveckling. Bolagets förvaltare har i uppgift att varje år bjuda in till träffar med de lokala hyresgästföreningarna för att diskutera boendemiljön. Samråd med boende sker vid större ombyggnationer och förändringar.

Nya bostäder

Uppdraget att fördubbla bostadsbyggandet innebär att arbetet med ackvisition har intensifierats. Målet avseende säkrade markanvisningar med 1000 lägenheter år 2015 förväntas uppnås och överträffas. En aktiv dialog med fastighetsmarknaden om möjliga förvärv parallellt med utveckling av egna fastigheter och arbete för att erhålla markanvisningar är nyckeln till framgång. Inom bolaget pågår ett kontinuerligt arbete med att söka nya och innovativa lösningar.

Familjebostäders mål för antal påbörjade lägenheter uppnås troligen inte helt. Utfallet prognostiseras till 480 jämfört med budget om 516, då en detaljplan innehållande 70 lägenheter överklagats och därmed troligen inte vinner laga kraft för byggstart i år. I bolagsmålen ingår även att färdigställa 200 studentlägenheter, vilket enligt budget förutsatte förvärv. Detta kommer tyvärr inte uppnås. Bolaget planerar dock för flera studentlägenheter inom ramen för befintliga projekt, t ex i Älvsjöstaden. Inom varje projekt görs en behovsanalys. Som exempel kan nämnas att vi i stadsdelen Årsta, som idag domineras av mindre lägenheter, planerar för fler lite större lägenheter för att familjer ska kunna stanna i området.

En översyn av projektportföljen pågår för att hitta objekt lämpliga för kollektivhus. En dialog förs med kollektivhusföreningen avseende detta.

Ett positivt och konstruktivt arbete har genomförts tillsammans med stadens övriga bostadsbolag och berörda förvaltningar om Stockholmshuset. Respektive styrelse har godkänt genomförande av en upphandling. Bolaget har höga förväntningar om en snabbare projektprocess för nya bostäder samt lägre kostnader i och med standardiseringen, och en möjlighet till ökad konkurrens. Bolaget har identifierat lämpliga projekt och första byggstart kan för Familjebostäders del ske 2017.

Nya bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden

I syfte att sänka trösklarna till bostadsmarknaden har nya godkännandekrav och möjlighet så kallade "kompiskontrakt" implementerats under 2015. Det innebär att fler hushåll kan godkännas för tecknande av hyreskontrakt.

Kan nyproduktionen erbjuda hyresnivåer som normalinkomsttagare kan efterfråga kan flyttkedjor skapas och lägenheter med låg hyra frigöras för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden. För att möjliggöra sådan nyproduktion är Stockholmshuset viktiga. Ett förfrågningsunderlag är under framtagande gemensamt för stadens bostadsbolag, med målsättning att publiceras 2015-09-18. Parallellt arbetar Familjebostäder med upphandlings- och kravställningsprocessen för att nå kostnadsbesparing, bl a genom projektgemensamma upphandlingar för att attrahera flera entreprenörer, t ex från övriga Europa, för att öka konkurrensen.

Bolaget har fått i uppdrag att se över möjligheten att tillskapa boende för ensamkommande flyktingbarn. En översyn av bolagets fastighetsinnehav pågår för detta syfte. För att bidra till bostäder för personer med psykiska och fysiska funktionsnedsättningar förs dialog om behov med stadsdelsförvaltningarna i samband med nyproduktion och vid tomställning av lämpliga fastigheter. Bland annat erbjuds under våren Södermalms Stadsdelsförvaltning att pröva behovet, då möjlighet fanns att bygga om två uppsagda förskolor till LSS boende. Vid tomställning av lägenhet provas alltid om bostaden är lämplig för någon särskild grupp. Bolaget har hittills under 2015 förmedlat 89 försöks- och träningslägenheter och 93 ungdomslägenheter. Bolaget bedömer att årsmålen kommer att uppnås.

Minska energiförbrukningen, genomföra energieffektiviseringar, minska utsläpp och minska långsiktiga kostnader

Familjebostäder arbetar aktivt med hållbarhet och med att minska de klimatpåverkande utsläppen. På energisidan har fokus 2015 varit optimering av tidigare genomförda energisparprojekt. Ett antal mindre energisparprojekt genomförs dock 2015, t ex har tilläggsisolering i samband med fasadbyte i fastigheter i Stureby och Svedmyra slutförts, vilka resulterat i lägre energianvändning. I två fastigheter installeras bergvärme. Vid all ny- och ombyggnadsprojektering diskuteras möjlighet till förnybar energi till exempel solceller. För att stärka kompetensen har en energiexpert anställts. Målet för minskad energiförbrukning förväntas uppnås.

År 2020 är stadens mål att 70 % av allt matavfallet ska samlas in. En plan för hur detta mål ska kunna uppnås behöver tas fram, och Familjebostäder föreslår att detta arbete genomförs av berörda bolag gemensamt under ledning av Stockholm Vatten. Bolaget arbetar aktivt med att så långt som möjligt skapa förutsättningar för matavfallsinsamlingar, både som separata

projekt men också vid ombyggnationer och givetvis vid nyproduktion. Parallellt pågår arbete med att informera hyresgästerna om vikten av matavfallsinsamling och hur det går till.

Även vår egen verksamhet ska vara hållbar. I syfte att minska utsläpp från egna resor och transporter arbetar bolaget aktivt med möjlighet till digitala möten. En ny rutin för arbetsresor med en tydlig prioritering av transportmedel har implementerats.

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla

Familjebostäders har en strategigrupp för tillgänglighetsfrågor som årligen, tillsammans med berörda avdelningar och enheter, tar fram och följer upp aktiviteter i syfte att underlätta delaktighet för personer med funktionsnedsättning. Bolagets inriktning är att genomföra rimliga och möjliga åtgärder i samband med ombyggnad och större underhållsåtgärder, för att förbättra tillgängligheten till lägenheter och allmänna utrymmen inklusive utomhusmiljöer. Strategin omfattar även vissa beslutade åtgärder utöver lagkrav, som ska genomföras i nyproduktion, samt om möjligt även vid ombyggnad, för att bli underlätta för äldre att bo kvar längre i fastigheten eller i bostadsområdet.

Under våren genomfördes en insikts- och bemötandebildning för personal. Bolagets webbplats har uppdaterats under året utifrån synpunkter från Funka.nu. Under hösten inleds arbetet med att se över fastighetsinformation utifrån ett delaktighetsperspektiv. Inventering av fastigheter, för kvalitetssäkring av registrerade tillgänglighetsnivåer, fortsätter under hösten.

I samband med större nybyggnadsprojekt prövas möjlighet och behov till särskilda boenden, främst tillsammans med aktuell stadsdel. I projekt Sandaletten ovan planeras ett LSS-boende.

Prioritering av ytterstaden, till exempel rörande idrott, kultur, skola, arbete och bostäder

Investeringar inom bolagets tyngdpunkter syftar till att stärka ytterstaden, dels med arbetstillfällen och med nya moderna bostäder. Genom bolagets satsning på Rinkebystråket har uppskattningsvis ett par hundra nya arbetsplatser skapats, hos bl a Kulturförvaltningen och Familjebostäder, vilka i sin tur genererar arbetstillfällen i t ex restauranger och butiker. För att stärka Rinkeby ytterligare har bolaget tillsammans med Polisen arbetat fram ett förslag till en ny polisstation i området.

I arbete med att stärka Rågsved ingår att tillskapa nya attraktiva bostäder i området. Familjebostäder är också sedan 2012 en aktiv medlem i Fastighetsägarföreningen. Bolaget ser utvecklingen av Rågsveds Centrum, som ägs av en privat aktör, som en central del i arbetet med att utveckla Rågsved vidare. Därför är frågan om hur centrumet kan vara en del av utvecklingsarbetet framöver central i det pågående tidiga visionsarbetet.

Förbättra lokalutnyttjandet

I syfte att effektivisera det egna lokalutnyttjandet pågår ett internt arbete. I ett första steg genomfördes 2014 en samordning med kulturförvaltningen i Rinkeby, där bl a reception och konferenslokaler delas. I ett nästa steg behöver i första hand vårt kontor i Farsta ses över då befintliga lokaler ska rivas för att ge plats till bostäder.

Inventering har genomförts av våra fastigheter i syfte att frigöra mindre lokaler för uthyrning.

Förenings- och kulturlivet är en viktig del av ytterstadsarbetet. Bolaget strävar efter att uppmuntra till lokal förenings- och kulturverksamhet så långt som möjligt i dialog med olika aktörer. Tillsammans med systerbolagen pågår ett arbete med att se över modellen för hyressättning av förenings- och kulturlokaler under ledning av Stadsholmen och Fastighetskontoret.

Utöver centrumlokaler i Rinkeby i form av Rinkebystråket äger bolaget lokaler i Gubbängens centrum och Årsta Centrum. I Gubbängens centrum har bolaget en pågående renovering av både bostäder och lokaler. Renoveringen beräknas vara helt klar under 2017. Ett samarbete med Trafikkontoret redan lett till en upprustning av gångstråket från Tunnelbanan till centrum. För Årsta Centrum har en så kallad vårdplan tagits fram. Centrumet är attraktivt, med bl a Bibliotek, Bio och Teater, och bolaget har inga vakanser i området.

Delaktighet och inflytande i syfte att stärka demokratin ska utvecklas

Bolagets arbetar aktivt med att utveckla relationen till, och dialogen med, våra kunder. Serviceutveckling har skett, bl a får kunden nu påminnelser om bokade besök via SMS och förbättrad återkoppling avseende pågående ärenden via t ex webbens ”mina sidor”. Under hösten kommer utbildningar genomföras med kundservice för att ytterligare stärka bolagets arbete med bemötande, i syfte att skapa en bra kundupplevelse. Under året har också rutiner för bättre och snabbare information och dialog med hyresgäster vid t ex ombyggnationer och renoveringsprojekt tagits fram.

En handlingsplan för att säkerställa barns och ungdomars behov vad gäller främst de fysiska miljöerna där barn vistas är under framtagande. Tidigare har till exempel en barnkonsekvensanalys genomförts inom ramen för projekt Rinkebystråket. Vid upprustningar och utsmyckningar beaktas även barn- och ungdomsperspektivet. Under sommaren har unga i Rågsved genomfört en mosaikutsmyckning på en miljöstuga i området.

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

Bolaget upplever att arbetsgivarvarumärket är starkt, men att det kan utvecklas ytterligare. I april erhöll Familjebostäder Nyckeltalsinstitutets pris för största förbättring i AVI (Attraktivt Arbetsgivarindex), vilket visar att bolaget är på rätt väg. Att attrahera och behålla kompetens är mycket viktigt för att kunna nå bolagsmålen, inte minst då bolaget står inför stora pensionsavgångar. En strategisk kompetensutvecklingsplan tas årligen fram av bolaget för att säkerställa långsiktig kunskaps- och kompetensnivå.

En genomgång av bolagets anställningsvillkor och förmåner pågår. Familjebostäders hälsoarbete är väl utvecklat och uppskattat. I år har all personal över 50 år kallats till företagshälsovården. Individuella och riktade insatser genomförs löpande vid behov. Att utveckla både ledar- och medarbetarskapet är en viktig del i arbetet med att stärka organisationen. Bolagets chefer har ansvar för att uppställda mål och resultat uppnås, och för att tydliggöra, förankra och följa upp målen med medarbetarna. Kurser i arbetsrätt och Alkohol och droger har genomförts under året för bolagets chefer.

Ett genus- och antirasistiskt perspektiv ska integreras i stadens alla verksamheter

Alla anställda på Familjebostäder har ett ansvar för att det dagliga arbetet, såväl i interna som externa kontakter, präglas av ett bemötande grundat på respekt, jämställdhet och mångfald. Integreringen tas i uttryck så att t ex Eurogames och Pride lyfts fram på bolagets Intranät på samma sätt som andra aktuella händelser som Finnkampen eller en pjäs på Stadsteatern. Arbetet med jämställdhetsintegrering och mångfald utgår från bolagets mångfalds- och jämställdhetspolicy, gällande lagstiftning och stadens styrdokument. Tydliga riktlinjer finns tillgängliga och vid nyanställningsintroduktioner är detta ett viktigt informationsområde.

Bolagets rekryteringsarbete ska genomsyras av ett genus- och antirasistiskt perspektiv, där kompetens är i fokus. Familjebostäder kan glädjande konstatera att bredden ytterligare ökat i samband med de rekryteringar som genomförts under året.

Unga erbjuds jobb, utbildning och praktik

Familjebostäder har under sommaren erbjudit 80 ungdomar feriearbete i samarbete med stadsdelarna i Rinkeby-Tensta, Årsta-Enskede-Vantör och Farsta. Inom ramen för Stockholms stads traineeprogram har en person anställts vid VD-staben som verksamhetsutvecklare. I samarbete med Jobbtorg Stockholm erbjuds ett antal personer årligen praktik som ett steg in i arbetslivet. Ett antal studerande vid Kista Gymnasium har under året också erhållit praktik på bolaget. Samarbete med gymnasie- och högskolor är viktigt för att stärka bolagets varumärke som arbetsgivare. Bolaget kommer även delta i satsningen på visstidsanställningar för unga inom ramen för Arbetsmarknadsförvaltningens satsningar.

Micasa Fastigheter

A: Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Bolaget ska tillhandahålla välsköta, trygga och tillgängliga bostäder för stadens äldre och för personer med funktionsnedsättning

Micasa Fastigheter ska koncentrera sina resurser på bolagets kärnverksamhet d v s att tillhandahålla och utveckla vård och omsorgsboenden, seniorboenden, trygghetsboenden och LSS-boenden. För att nå ett positivt resultat krävs fokusering på varje fastighets ekonomiska resultat, minskade administrativa kostnader, tydliga rutiner och en väl genomarbetad och långsiktig plan där hållbarhet, tillgänglighet och trygghet är en naturlig del. Arbetet syftar även till att tydligare definiera beställar- och utförarrollerna gentemot stadens övriga verksamheter.

Bolaget har gjort en omorganisation för att tydligare stödja och fokusera på kärnverksamheten och därigenom få nöjdare kunder samt för att minska de administrativa kostnaderna. Den nya organisationen är indelad efter tre fokusområden; fastighetsförvaltning, affärsutveckling och byggprojekt. Den helt nya avdelningen Affärsutveckling ger bolaget möjlighet att följa och påverka fastigheternas lönsamhet genom ett professionellt och enhetligt agerande mot kund samt nya förutsättningar att jobba effektivt med intäkterna. Avdelningen Fastighetsförvaltning får ett helhetsansvar för drift och support av fastigheterna. Projektavdelningen kan helt fokusera på att leverera projekten i tid, till rätt kvalitet, funktion och kostnad. Övriga avdelningar ska stödja kärnverksamheten så att bolaget når sina mål.

Bolaget har genomfört en fastighetsutredning som resulterat i en långsiktig plan. Utredningen har omfattat bolagets samtliga fastigheter. Fastigheterna har granskats utifrån stadens behov av vård och omsorgsplatser, ekonomi, teknisk status, arbetsmiljöverkets krav samt om fastigheterna befinner sig inom exploateringsområden. Fastighetsutredningen har resulterat i en ekonomisk plan med förslag på fastigheter att investera i, omvandla till annan användning och avyttra. En viktig aspekt i arbetet har också varit hur bolaget ska kunna erbjuda staden så kostnadseffektiva lokaler som möjligt.

Kommunfullmäktiges inriktningsmål

- *Ett Stockholm som håller samman*
- *Ett klimatsmart Stockholm*
- *Ett ekonomiskt hållbart Stockholm*
- *Ett demokratiskt hållbart Stockholm*

B: Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

En större förändring som har skett under året är att tidigare VD har lämnat Bolaget för nytt uppdrag och att det kommer vara en period med tillförordnad VD. Under den här tiden fortsätter arbetet med att trimma in gjorda organisationsförändringar samt följa den för verksamheten framtagna och prioriterade höstplanen.

Bolaget kommer att fokusera på tre huvudområden under den kommande treårsperioden.

Förvaltning och drift

Arbetet med att sätta den nya organisationen och skapa de rutiner och processer som stödjer det nya arbetssättet pågår och kommer att vara prioriterat. Det förväntade resultatet är att få en bättre planering och framförhållning av åtgärder i fastigheterna. Det ger en bättre möjlighet att upptäcka brister i tid och en ökad kostnadskontroll. Dessutom innebär detta en bättre möjlighet att kommunicera med de boende om kommande åtgärder i tid, vilket leder till en ökad kundnöjdhet.

Investeringar

Utifrån fastighetsplaneringen ska Micasa Fastigheter bygga om de fastigheter där det finns ett långsiktigt behov och som ger en god avkastning. Fokus kommer vara på att byggkostnaderna håller en konkurrenskraftig nivå och att arbetena följer tidplanen. För att uppnå detta är en projektprocess framtagen som tydliggör ansvarsfördelning och kritiska delmoment i en byggprocess. Innan ett projekt beslutas om projektering eller genomförande ska en erfarenhets- och rimlighetsbedömning genomföras så att vi i ett tidigt skede kan forma och styra projektet till önskat resultat.

Attraktivt senior- och trygghetsboende/vård - och omsorgsboende/Boende för personer med särskilda behov

Bolaget erbjuder idag senior och trygghetsboenden som har större tillgänglighet och trygghet än många andra lägenheter. En viktig del i tryggheten är den sociala gemenskap som Micasa skapar genom att ha värdar på boendena. Vårdarna har till uppgift att främja den sociala gemenskapen genom olika aktiviteter och skapa tillfällen för samvaro. Vård- och omsorgsboenden, som utgör den största delen av fastighetsbeståndet, drivs av stadsdelarna eller privata entreprenörer. Behovet av övrigt boende, till exempel behandlingshem och boende för flyktingar har ökat markant. Socialtjänstförvaltningen är i denna kategori en betydande hyresgäst.

Äldreomsorgsbehovet för perioden 2013-2040 visar att staden med undantag av Region Västerort har ett överskott av vård- och omsorgsplatser fram till 2026. Behovsprognosen bygger på att stockholmaren förväntas hålla sig friskare längre och behov av särskilt boende kommer senare i livet. Behovsprognoserna tas fram av Sweco på uppdrag av Äldreförvaltningen och uppdateras löpande, den ligger sedan som grund för regionens boendeplanering.

C: Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster uppgår till 72 mnkr, vilket är 37 mnkr bättre än budget. Resultatet för motsvarande period 2014 var 68 mnkr.

Intäkterna uppgår till 686 mnkr (673) och rörelsens kostnader till 522 mnkr (486). De finansiella kostnaderna uppgår till 92 mnkr (122) beroende på en lägre räntenivå 2015 jmf med 2014.

Investeringarna uppgår till 321 mnkr (223).

Bolaget har inte sålt eller köpt någon fastighet under 2015. I resultatet för 2014 ingår en reavinst för försäljningen av Stegsholm 3:5 i Haninge samt Ceremonien 5 i Stockholm.

Årsprognos

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster beräknas uppgå till 53 mnkr. Detta är i överensstämmelse med det fastställda resultatkravet om 53 mnkr. Resultatet för 2014 var 93 mnkr. Resultatet inklusive realisationsvinster beräknas uppgå till 53 mnkr. 2014 gav försäljningen av fastigheterna Ceremonien 5 i Bromma och Stegsholm 3:5 i Haninge kommun en reavinst på 205 mnkr.

Kostnaderna för reparation och underhåll beräknas uppgå till 98 mnkr (142). Jämfört med budget beräknas utfallet vara 1 mnkr lägre.

Övriga externa kostnader beräknas uppgå till 368 mnkr (307). Jämfört med budget beräknas utfallet vara 1 mnkr högre. Det främsta skälet till avvikelsen mot 2014 är att bolaget då erhållit 63 mnkr från Skatteverket för fastighetsskatt avseende fastighetstaxeringarna 2004, 2007 och 2010.

Personalkostnader beräknas bli 61 mnkr (61) vilket är 3 mnkr högre än budget. Tidsskrivning på investeringsprojekt har minskat med anledning av att färre intern personal är involverad i projektledning. Antalet anställda beräknas uppgå till 68 (69) vid årets slut.

Omsättningen beräknas uppgå till 1031 mnkr (1015), vilket är något under budget på 1037 mnkr.

De totala finansiella kostnaderna beräknas till 133 mnkr (176 mnkr) vilket är 4 mnkr lägre än budget.

Investeringarna beräknas uppgå till 503 mnkr (378) vilket är 131 mnkr högre än budget. Orsaken till den större investeringsvolymen är främst fastigheten Hamnvakten 7. I budget beräknades endast sanering och återställande av en större vattenskada men i samband med undersökningen av vattenskadan konstaterades att en total ombyggnad behöver göras.

D. Stora Projekt och Investeringar

Övriga genomförandeprojekt, >50 mnkr<300 mnkr, som godkänts i styrelse

Dalen 20 - Ombyggnad till vård- och omsorgsboende om totalt 83 lägenheter för Ersta Diakoni med inflyttning i september 2014. Projektet avslutas under 2015. Investering under 2015 beräknas till 2 mnkr (2 mkr i budget).

Tunet 1 - 107 lägenheter för trygghetsboende färdigställs för inflyttning 2015. Investering under 2015 beräknas till 10 mnkr (5 mnkr i budget).

Lektionen 6 - 37 lägenheter färdigställs i Hammarbyhöjdens trygghetsboende för inflyttning 2015. Investering under 2015 beräknas till 17 mnkr (20 mnkr i budget).

Sörklippan 1 – Ombyggnad till vård och omsorgsboende 44 lägenheter. Investering under 2015 beräknas till 7 mnkr (0 mnkr i budget).

Tunet 1 – Ombyggnad till vård- och omsorgsboende om totalt 54 lägenheter. Investering under 2015 beräknas till 74 mnkr (74 mnkr i budget). Inflyttning planeras till 2015.

Filen 4 – Ombyggnad till vård- och omsorgsboende. Investering under 2015 beräknas till 83 mnkr (90 mnkr i budget). Inflyttning planeras till 2017.

Köpenhamn 1 - Ombyggnad till vård- och omsorgsboende om totalt 93 platser med inflyttning 2017. Investering under 2015 beräknas till 18 mnkr (18 mnkr i budget).

E. Särskilda uppdrag

Nya bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden

Bolaget har inventerat fastigheter och tomtmark och identifierat ett tiotal lämpliga lokaler/tomter för att tillskapa ytterligare LSS-boenden.

Minska energiförbrukningen, genomföra energieffektiviseringar, minska utsläpp och sänka långsiktiga kostnader

Micasa Fastigheter har ett miljö- och energiledningssystem och är både miljö- och energicertifierade. Micasa har tidigare genomfört ett större energisparprojekt där investeringar har gjorts i energibesparande åtgärder. Nu pågår ett långvarigt driftoptimeringsarbete för att minska energianvändningen ytterligare i samtliga fastigheter. Målsättningen är att bolagets energiförbrukning i det totala fastighetsbeståndet ska minska med minst 30 procent senast år 2025 jämfört med 2014. Ett annat prioriterat område för att minska miljöbelastningen är inköp. Micasa Fastigheter ställer krav på bolagets entreprenörer att endast använda miljögodkända produkter. Förutom dessa områden är matavfall en stor utmaning. Bolaget har som mål att 2020 samla in 70 procent av det matavfall som genereras i fastigheterna.

Alla fastigheter ska inventeras systematiskt enligt energiledningssystemet. Energikrävande ventilationssystem, elmotorer, pumpar, belysning m.m. kommer successivt att fasas ut och bytas mot sådana med lägre energiförbrukning.

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla

Micasa Fastigheter ska klassificera alla fastigheter enligt bolagets tillgänglighetsprogram. Med tillgänglighet avses den fysiska tillgängligheten (inklusive syn och hörsel). En tillgänglighetsbesiktning utförs och därefter åtgärdas alla brister i tillgänglighet successivt. Alla fastigheter ska ha en garanterad lägstanivå för tillgänglighet. Micasa Fastigheter arbetar också med tillgänglighet på webben och med ett tydligt skyltsystem.

Prioritering av ytterstaden, till exempel rörande idrott, kultur, skola, arbete och bostäder

Bolagets fastigheter är spridda i hela staden. I samråd med stadsdelarna och utifrån deras behov av ombyggnad och upprustning prioriteras det arbete som ska göras.

Fler skolor och förskolor

Bolaget har idag 27 förskolor och 4 skolor i beståndet. Dessa är till största delen belägna i fastigheter som även rymmer vård och omsorgsboende.

Förbättra lokalutnyttjandet

Bolaget har till uppgift att erbjuda stadens verksamheter lokaler och förvaltning som möjliggör en effektiv lokalanvändning. En stor del av detta sker genom regelbundna möten för att se på framtida behov av förändring. 1 mars 2015 flyttade Micasa Fastigheter till nyrenoverade lokaler i Husby.

Delaktigheten och inflytandet i syfte att stärka demokratin ska utvecklas.

Bolaget ska arbeta med boinflytande, exempelvis genom kundundersökningar, boråd, trivselsråd och kontinuerliga husmöten. Micasa Fastigheters information ska vara enkel, tydlig och enhetlig. Micasa Fastigheter ska utveckla processer för att kunna föra en dialog med kunder och hyresgäster.

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

Micasa Fastigheter ska

- ha ett strukturerat, förtroendeskapande och beslutsmässigt ledarskap.
- arbeta med individuella handlingsplaner med tydliga mål (kopplade till företagets mål) och uppföljningstidpunkter.

- följa bolagets värdegrund – engagemang, nytänkande, omtanke och kunskap.
- ha tydliga mål och en tydlig organisation.

Ett genus- och antirasistiskt perspektiv ska integreras i stadens alla verksamheter

Bolaget avser att se över arbetsprocesser så att genusperspektiv och antirasistiskt perspektiv är/blir en integrerad del av processerna.

Unga erbjuds jobb, utbildning eller praktik

Genom samarbete med Jobbtorg Stockholm och en öppenhet för att ta emot praktikanter bidrar bolaget till att flera få möjlighet till värdefull arbetslivserfarenhet. En del av detta ansvar är att ordna sommarjobb för ungdomar i bolagets närområde.

Stockholmshem

A. Genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Ett Stockholm som håller samman

Då tillgången på bostäder inte motsvarar behovet i Stockholm har bolaget ett viktigt uppdrag i att kommande år fördubbla takten för nyproduktionen. För 2015 beräknas 630 bostäder påbörjas vilket är en ökning av prognosen jämfört med bolagets bedömning vid årsskiftet. Under året har bolaget förvärvat ett studentbostadsprojekt i Älvsjö och de 279 lägenheterna planeras vara klara för inflyttning till hösten 2016. Bolaget har nu påbörjat sin planering för hur organisationen kring förvaltningen av studentbostäder ska utformas.

I början av året justerades godkännandereglererna i syfte att Stockholmshem ska vara en möjlig hyresvärd för så många stockholmare som möjligt. Under sommaren har också arbetet med kompiskontrakt realiserats och bolaget har hittills hyrt ut tre lägenheter via kompiskontrakt. Genom att bidra i arbetet med att förmedla försöks- och träningsbostäder sänker Stockholmshem trösklarna för de som har svårt att komma in på bostadsmarknaden. Bolaget har också ett särskilt viktigt uppdrag att vara hyresvärd för SHIS (Stiftelsen Hotellhem i Stockholm). Enligt den strategi som tagits fram under året ska cirka 100 bostäder årligen produceras för SHIS räkning.

Årets resultat från kundnöjdhetsmätningen visar att betyget för trygghet ökade från 77,7 till 78,3. Betyget ökar i princip i alla områden med endast några få undantag. Ett annat arbete som rör ytterstaden är planeringen inför bolagets flytt av huvudkontoret till Skärholmen. Ambitionen med flytten är bolaget ska bidra positivt till Skärholmens utveckling. En intern projektorganisation är tillsatt och upphandling av flyttprojektledningskonsult pågår

Ett klimatsmart Stockholm

Ur ett miljöperspektiv är byggandet av nya bostäder och förvaltningen av bolagets bostäder viktiga utvecklingsområden. Slutresultatet från såväl nyproduktion samt ombyggnader måste bli långsiktigt hållbara. Framöver kommer underhållsprojekten därför i ännu större utsträckning att utgå från de enskilda fastigheternas tekniska behov. I bygg- och renoveringsupphandlingar ställs hundraprocentiga krav på att miljö- och hälsofarliga ämnen

inte ingår. Därtill diskuteras - inom ramen för arbetet med CSR-strategin - möjligheterna att ställa utökade sociala krav vid upphandling tillsammans med systerbolagen och Stadshus AB.

Stockholmshem ansvarar för att hyresgästerna har en god boendemiljö, utan giftiga material, med god ventilation och radonhalter som ligger under riktvärdet. Arbetet med att utveckla arbetsrutinerna för att säkerställa att bolaget lever upp till ägardirektiv och lagkrav inom området har varit prioriterat. Under tertiäl 2 har en utbildning inom radonområdet genomförts och kvalitetshöjande insatser har även skett när det gäller fastighetsägaransvaret i stort.

Stockholmshems hyresgäster ska känna att det är lätt att agera miljövänligt i sitt boende. Under året har ytterligare knappt 1 000 av Stockholmshems hushåll kunnat börja sortera sitt matavfall genom optisk sortering. Arbete pågår just nu med att planera för de ytterligare drygt 600 hushåll som beräknas kunna ansluta sig senast under första kvartalet 2016. För att nå stadens mål om 70 procent matavfallsinsamling 2020 behöver bolaget säkerställa att frågan även framöver är fortsatt prioriterad.

Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Stockholmshem ska ha en ekonomi som är långsiktigt hållbar. En stor utmaning är att producera långsiktigt hållbara bostäder av god kvalitet i hög takt och till så låga kostnader som möjligt. För att lyckas med detta pågår just nu ett arbete med att ta fram ett konceptus anpassat till stockholmsförhållanden. Arbetet sker gemensamt med Svenska Bostäder, Familjebostäder Stadsbyggnads- och Exploateringskontoret och målet är att byggstarta cirka 500 bostäder (totalt) i ett första test 2017. Under tertiäl 2 godkände Stockholmshems styrelse genomförandet av upphandling och utveckling av Stockholmshusen.

Under året har arbetet med att synkronisera Stockholmshems verksamhets-, budget- och treårsplanering samt bolagets uppföljningsarbete fortsatt. Att koppla ihop budget med verksamhetsplanering kommer att bidra till en mer träffsäker budget samt bättre möjligheter att prioritera mellan olika åtgärder. Som en konsekvens av att bolaget bedriver flera större om- och nyproduktionsprojekt krävs framöver en hårdare prioritering gällande aktiviteter och ett större fokus på ekonomiskt effektiva åtgärder. En viktig utmaning är därför att utveckla den ekonomiska styrningen för att nå en effektivare resurshantering. Ambitionen är att få en tydligare styrning och uppföljning på enhetsnivå, dels för att möta ägarens ekonomiska förväntningar, dels för att bolaget ska ha starka kassaflöden som är konkurrenskraftiga, vilket ger bolaget handlingsutrymme. Bolagets enhetschefer involveras därför i ytterligare högre grad i planeringsarbetet inför 2016.

Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Att bo i hyresrätt ska vara enkelt och smidigt, men det ska också finnas möjlighet att påverka sitt boende. Stockholmshem har ett lag- och avtalsstadgat samarbete med Hyresgästföreningen. Det är fundamentalt för företaget att fullgöra sina plikter och skapar en god relation till Hyresgästföreningen. Ett aktuellt fokusområde är att fastställa processen för hyresgästinflytande i samband med större ombyggnationer. Arbetet kommer att medföra att information samt dialog med hyresgästerna och deras möjlighet till inflytande i samband med upprustningar fortsätter att utvecklas framöver.

Stockholmshem bedriver ett större stadsdelsutvecklingsprojekt i Bagarmossen, Bagarmossen SmartUp. Utgångspunkten är att ta tillvarata, stötta och stärka befintliga kvaliteter och det lokala engagemanget. Projektets arbetar med satsningar inom de tre områdena ett levande centrum, kreativitet och entreprenörskap samt stadsodling. Bland annat ska projektet bidra till

ett mer levande centrum där de boende ska ha tillgång till bra närservice både på dag- och kvällstid.

B. Marknadsläge och verksamhetsförändringar

Efterfrågan på hyresrätter inom Stockholms stad fortsätter att vara mycket hög med en kraftigt ökande befolkning, ökningstakten är dock något dämpad i jämförelse med 2014. Ett stort – och fortsatt ökande - antal personer står i bostadskön. Stockholms stad bedöms passera en befolkning på 1 miljon år 2020. Inflyttningen är fortsatt hög och störst i gruppen 25-44 år. Inom denna grupp finns en stor efterfrågan på hyresrätter och många i åldersgruppen flyttar in i nyproducerade hyresrätter.

Bostadsbyggandet i Stockholmsregionen har ökat jämfört med tidigare år. Ett nytt förslag för att införa amorteringskrav arbetas fram – vilket kan innebära en påverkan på efterfrågan och därmed produktionen av bostadsrätter. Oavsett detta ger nuvarande marknadsläge Stockholms hem goda möjligheter att hålla en hög takt i nyproduktion och att fortsätta att utveckla det befintliga beståndet.

Fortfarande kvarstår det osäkerheter kring hyressättningen och det pågår en rad initiativ och utredningar som kan komma att påverka förutsättningarna för byggande och förvaltning. Det är viktigt att samtal inleds med samtliga berörda parter för att nå en mer transparent och systematiserad hyressättning, vilket skulle skapa en förutsebarhet för framtida förvaltning och ägande.

Bolaget har tio verksamhetsområden som ger strukturen för bolagets verksamhetsplanering. Syftet är att utveckla våra arbetssätt med fokus på kund, teknik och ekonomi. Som grund för verksamhetsplaneringen ligger bolagets utvecklingsbehov, omvärldsanalys, interna mål och ägardirektiv. En viktig ledstjärna i utvecklingsarbete är bolagets vision – att varje dag vara Välkomnande, Bekvämt och Tryggt för sina hyresgäster. Under året avslutades ett visionsprogram där medarbetarna sammanlagt lämnade in över 250 förbättringsförslag på temat affärsmässighet. Under sista tertialet kommer förslagen fördelas för en vidare hantering.

Bolaget kommer under tertial 3 att införa ett nytt ekonomisystem (Agresso) inom ramen för stadens ekonomisystem ”Sune”. Det kommer att innebära en ny leverantörsfaktura- och inköphantering som på sikt bör kunna effektivisera bolagets ekonomiadministration. Driftsättning av det nya systemet planeras till 1 oktober vilket medför en intensiv utbildningsperiod under september.

Tillsammans med övriga kommunala bostadsbolag i Stockholms stad kommer Stockholms hem även att byta fastighetssystem. För närvarande pågår en upphandling och det efterföljande arbetet beräknas komma igång i höst. Implementeringen är beräknad till hösten 2016. Stockholms hem blir det första bolaget där systemet tas i drift, vilket kommer att föra med sig en längre period av intensivt arbete för att skapa ett bra system för alla bolag samt anpassning av bolagets arbetssätt för att effektivt kunna tillgodogöra sig systemet. Det innebär att Stockholms hem kommer att få bära de initiala kostnaderna som senare kommer alla bolagen tillgodo.

C. Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster och engångsposter uppgick till 235 (195) mnkr. Inga realisationsvinster redovisades under perioden. Engångsposter uppgick till 23 (0) mnkr. Engångsposter avsåg en återföring av tidigare års nedskrivning av fastighets bokförda värde. Resultatet efter finansnetto uppgick således till 258 (195) mnkr.

Omsättningen uppgick till 1 426 (1 363) mnkr. Ökningen berodde huvudsakligen på färdigställd nyproduktion och hyreshöjningar.

Kostnaderna uppgick till 1 050 (1 035) mnkr. Uppvärmningskostnaderna uppgick till 136 (157) mnkr. Kostnaderna för el, vatten och avfallshantering sjönk med 7 mnkr jämfört mot föregående år. Underhållskostnaderna uppgick till 70 (71) mnkr. Personalkostnaderna uppgick till 168 (153) mnkr.

Avskrivningarna på bolagets fastigheter uppgick till 265 (254) mnkr. Ökningen är en följd av färdigställd nyproduktion.

Det finansiella nettot uppgick till -118 (-133) mnkr vilket är in nivå med budget. Bolagets snittränta sjönk från 2,7 procent per 140831 till 2,1 procent per 150831.

Den totala investeringsvolymen uppgick till 1 265 (818) mnkr, fördelat på nyproduktion 884 (530) mnkr, ombyggnader 301 (223) mnkr, förvärv av fastighet 78 (64) samt inventarier 2 (1) mnkr.

ÅRSPROGNOS

Helårsprognosen för 2015 uppgick per augusti månad till 330 mnkr (exklusive realisationsvinster och engångsposter). Det av kommunfullmäktige fastställda resultatkravet uppgick på årsbasis till 330 mnkr exklusive realisationsvinster och engångsposter. Då en engångspost justerat resultatet är helårsprognosen inklusive realisationsvinster och engångsposter 353 mnkr.

För 2015 framförhandlades en hyreshöjning om 1,13 procent. Hyreshöjningen genomförs från och med den 1 juni. Utfallet av hyresförhandlingarna var sämre än budgeterat varför årsprognosen för hyresintäkter justerats ned.

Bolagets driftkostnader bedöms som helhet huvudsakligen vara i nivå med budget. Kostnader för administration bedöms i nivå med budget. Personalkostnader bedöms bli något över budget.

Räntenivån är cirka 0,6 procent lägre än föregående år. Finansiella kostnader är därför något lägre om jämförelse görs med föregående år. Utfallet är dock i nivå med vad som budgeterats.

På årsbasis bedöms investeringsbudgeten vara lägre än budget. Den ursprungliga budgeten, 2 267 justeras ned till 2 090 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.

D. Stora projekt och investeringar

Förslaget till investeringsplan för perioden 2015 - 2019 omfattar till största delen Stockholms shems nyproduktion av bostäder i enlighet med den föreslagna budgeten om att från 2017 byggstarta ca 1000 lägenheter per år. Bolaget har regelbundna möten 4-6 ggr/år med nyckelpersoner där strategier, risker och möjligheter diskuteras och beslut fattas. 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 produktion och ska avslutas under kommande år. Antalet byggstartade bostäder kommer enligt planerna att vara högt under perioden 2015 – 2019. Nya attraktiva bostäder och lokaler avser på ett tydligt sätt bidra 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:

Genomförandeprojekt, >50 mnkr < 300 mnkr, som godkänts i styrelsen

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. Inflyttningen påbörjades under våren 2015 och kommer att slutföras under senhösten 2015.

Kalvholmen, Skärholmen

Kalvholmen, en tidigare kontorsbyggnad, är under omvandling för att inrymma 102 ungdomsbostäder (SHIS). Genomförandebeslut togs av styrelsen i juni 2014. Projektkostnaden är beräknad till 129 mnkr. Projektet är under omvandling och beräknas vara färdigt för inflyttning under årsskiftet 2015-2016.

Rebeckorna (f.d. Utsikten), Bredäng

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. överklaganden, men i juni 2014 vann planen laga kraft. Byggstart bedöms ske under Q4 2015 för att vara klart för inflyttning under slutet av 2016.

Sjöbotten, Älvsjö

I slutet av april 2015 förvärvade Stockholms hem en fastighet under ombyggnad för 279 studentlägenheter i Älvsjö. Projektet är utvecklat av Wästbygg och ombyggnationen av fastigheten har varit igång sedan hösten 2014. Stockholms hem köpte hela fastigheten under pågående ombyggnad. De 279 lägenheterna planeras vara klara för inflyttning till hösten 2016. Projektbudgeten är beräknad till 280 mnkr.

Planeringsprojekt (utrednings- eller inriktningsbeslut) >50 mnkr < 300 mnkr, som godkänts av styrelsen

Solberga bollplan, Solberga

Solberga bollplan kommer att ersättas med en ny bollplan på annan plats i Solberga för att ge plats för 370 nya bostäder, varav Stockholmshem planerar att bygga 74 hyreslägenheter. Projektkostnaden är beräknad till 169 mnkr. Planen antogs i oktober 2014 och vann laga kraft i juni 2015. Genomförandebeslut togs av styrelsen 23 april 2015. Projektet beräknas kunna byggstartas andra kvartalet 2016 för färdigställande under senare delen av 2017.

Brofästet, Norra Djurgårdsstaden

Stockholmshem erhöll i september 2014 en markanvisning i Norra Djurgårdsstaden genom en tävling. Det nya projektet innefattar ett plusenergihus med 43 hyreslägenheter. Planen har vunnit laga kraft och ett genomförandebeslut planeras att antas i styrelsen hösten 2015. Byggstarten är i dagsläget planerad till senare delen av 2016 med en första inflyttning under 2018. Projektbudgeten är beräknad till ca 146 mnkr.

Bottenstocken 11, Gröndal

Projektet omfattar 80 studentlägenheter i Gröndal. Studentbostäderna är planerade på egen mark intill våra befintliga bostadshus. Projektkostnaden är beräknad till ca 103 mnkr. Beslut om Start-PM togs i Stadsbyggnadsnämnden den 5 december 2012. Planen har precis varit på samråd och står inför utställning/granskning, vilket ger en preliminär byggstart under 2016. Genomförandebeslut planeras att antas i styrelsen i årsskiftet 2015-2016.

Nya planeringsprojekt (Utrednings- eller Inriktningsbeslut) anges. För kommande år (5-årsperiod) ska dessa jämföras med den investeringsplan som beslutades i innehavande års budget för Stockholms stad.

Tjället 8, Kungsholmen

I och med utvecklingen av Stadshagsklippan fick Stockholmshem även upp ögonen för vår egen fastighet Tjället 8 som ligger inom programområdet. Stockholmshem tog fram ett förslag om att utveckla fastigheten med studentbostäder. Förslaget med påbyggnad på det befintliga gatuhuset och en ny lamell innefattar 180 studentlägenheter. Planavtal har erhållits och projektet har inkluderats i detaljplanen för området som helhet. Samråd planeras i dagsläget till oktober 2015.

Betongblandaren 14 och Fullblodet 9, Södra Mariehäll

De befintliga bostadsfastigheterna är i mycket dåligt skick och planeras att ersättas med ett nya bostadshus om ca 100 hyreslägenheter. Projektet har varit på samråd, men är sedan några år tillfälligt stoppat p.g.a. pågående flygbullerutredning. Detaljplanearbetet tas nu åter upp, men ett nytt samråd kan bli aktuellt.

Karlsbodavägen, Södra Mariehäll

Stockholmshem erhöll i mars 2014 en markanvisning för Mariehäll 1:10. På markanvisningen planerar Stockholmshem ca 150 hyreslägenheter. Start-PM antogs i mars 2015 och samråd planeras under slutet av året. En preliminär byggstart bedöms i dagsläget till 2017.

Fjärdingsmannen, Enskede

Inom Stockholmsheims egen fastighet Fjärdingsmannen och erhållen markanvisning intill planeras ca 170 nya hyreslägenheter, varav en del är tänkta för SHIS (ungdomar) och en del för studenter. Start-PM antogs av Stadsbyggnadsnämnden i augusti 2015 och samråd planeras till december 2015.

Jordärtskockan, Enskede

Inom samma plan som Fjärdingsmannen (se ovan) har Stockholmshem även föreslagit exploatering i anslutning till vår egen fastighet Jordärtskockan. Beslut från Stadsbyggnadskontoret inväntas.

Allgunnarna, Bolidenplan - Johanneshov

Stockholmshem kommer till Årstastråket etapp III bidra med ca 250 hyreslägenheter, uppdelat på flera kvarter. Efter en genomlysning och en rad omtag togs ett nytt start-PM i juni 2015. Exakt angivelse för samråd är inte angivet och på grund av projektområdets komplexitet kan en byggstart först uppskattas till 2019.

Renseriet, Bolidenplan – Johanneshov

Inom samma programområde som Allgunnarna har Stockholmshem ytterligare en fastighet där ca 200 hyreslägenheter planeras. Efter en genomlysning och en rad omtag togs ett nytt start-PM i juni 2015. Samråd planeras i dagsläget till Q2 2016, men på grund av projektområdets komplexitet kan en byggstart först uppskattas till 2019.

Vadaren, Örnberg – Aspudden

Inom programområdet Aspudden-Midsommarkransen planerar Stockholmshem att utveckla vår egen fastighet Vadaren 5 och intilliggande mark (markanvisningsansökan gjord) med ca 140 lgh, varav en del är tänkta som studentlägenheter. Start-PM är planerat till hösten 2015.

Bagarmossen – Skarpnäck

Stockholmshem erhöll i mars 2014 en markanvisning om 200 bostäder inom utvecklingsområdet Bagarmossen – Skarpnäck. Grundförutsättningarna för områdesutvecklingen utreds för närvarande och någon tidplan har ännu inte upprättats.

Förvärv fastigheter

Bolaget förvärvade under perioden en fastighet under ombyggnad i Älvsjö. När fastigheten är färdigställd under hösten 2016 kommer 279 studentlägenheter att vara inflyttningsklara. Värdet av det totala förvärvet uppgår till cirka 280 mnkr.

E. Särskilda uppdrag

Uppföljning av ytterstads-och demokratiuppdrag

Stockholmshem bedriver sedan 2014 stadsdelsutvecklingsprojektet Bagarmossen SmartUp. Projektet är en fortsättning på Hållbara Hökarängens framgångsrika arbete med områdesutveckling. Tillsammans med boende och verksamma i området ska Stockholmshem bidra till en levande, hållbar och sammanhållen stadsdel - med betoning på social hållbarhet. Arbetet ska ske genom att tillvarata det engagemang som finns kring kreativa verksamheter, lokala nätverk och hållbarhet.

Projektet bygger på satsningar inom följande tre områden:

- ett levande centrum
- stadsodling
- entreprenörer och kreativitet

Under tertialet har det tagits fram en handlingsplan för centrum. Syfte med planen är att få in nya verksamheter i centrum samt att erbjuda de befintliga verksamheterna där så bra lokaler som möjligt. Under hösten kommer det även att tas fram ett skyltprogram för centrum. Något som redan genomförts är öppnandet av den första mobila cykeldepån i Stockholm - en cykelverkstad som tillfälligt huserade i en container i Bagarmossens centrum. Efter att containern togs bort har cykelmekanikern flyttat in i en annan lokal i stadsdelen och Bagarmossen har numera en cykelverkstad.

Stockholmshem har också stöttat den nya festivalen ”Bagis gröna gatufest” som syftade till att visa upp Byälvsvägens fina sidor. Gatufesten, som bygger på ett lokalt engagemang, lockade till sig över 3000 föranmälningar och Stockholmshem stöttade evenemanget genom att bland annat hjälpa till med marknadsföringsmaterial. Festen kom delvis till på grund av bolagets tidigare insatser i diverse odlingsfrågor. Gällande odlingsrelaterade frågor i övrigt är i dagsläget 47 odlingsavtal med hyresgäster på gång.

Avslutningsvis är det värt att nämna att resultatet från årets kundundersökning visar att trygghetsbetyget i stadsdelen ökat med flera enheter sedan förra årets mätning.

Nya bostäder

Bolaget har under tertialet 1 upprättat en ny strategi för ackvisitionsarbetet vilken innebär att långsiktigt och årligen producera ca 1000 bostäder fördelat enligt följande: 500 ”vanliga” bostäder med en blandning av storlekar, 300 bostäder inom konceptet för Stockholmshusen samt 100 bostäder vardera åt SHIS respektive student- och ungdomsbostäder

Under 2015 kommer byggandet av cirka 630 bostäder att påbörjas. Av dessa är drygt 450 studentlägenheter. Behov och antal grupp- och servicebostäder samt förskolor bestäms i samråd under planarbetet.

Bolaget bedriver tillsammans med Svenska Bostäder, Familjebostäder, stadsbyggnads- och exploateringskontoret ett arbete med att ta fram ett konceptus anpassade till Stockholmsförhållanden. Arbetet påbörjades under hösten 2014 och en projektplan tagits fram och förankrats. Under tertialet 2 godkände Stockholmshems styrelse genomförandet av upphandling och utveckling av Stockholmshusen. Målet är att byggstarta ett första test 2017.

Nya bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden

I januari infördes nya godkännanderegler i samband med inflyttning i syfte att sänka trösklarna till bostadsmarknaden. Under början av året utredde bolaget tillsammans med Svenska Bostäder och Familjebostäder möjligheterna att erbjuda kompiskontrakt och under tertialet 2 beslutade Stockholmshem styrelse att bolaget skulle starta förmedlingen av så kallade kompiskontrakt. I korthet beslutades att tio av Stockholmshems trerumslägenheter årligen ska hyras ut med så kallat kompiskontrakt, innebärandes att två personer mellan 18-25 år står på kontraktet. Övriga villkor är desamma som gäller vid uthyrning av ungdomsbostäder, dvs en

maximal boendetid på fyra år där kontraktssinnehavarna behåller sin köplats under boendetiden. Hittills har bolaget hyrt ut tre lägenheter via kompiskontrakt.

Under året har Stockholmshem förvärvat ett studentbostadsprojekt i Älvsjö. De 279 lägenheterna planeras vara klara för inflyttning till hösten 2016.

Därtill arbetar Stockholmshem kontinuerligt för att bidra till stadens mål gällande förmedling av försöks- och träningslägenheter. Hittills har cirka 63 procent av bolagets andel för 2015 förmedlats.

Minska energiförbrukningen, genomföra energieffektiviseringar, minska utsläpp och sänka långsiktiga kostnader

Stockholmshem arbetar systematiskt med att minska fastigheternas miljöpåverkan. I det årliga budgetarbetet redovisas underhållsplaner i vilka målsättningar och aktiviteter på området anges för fastigheterna.

Utöver inköpt fjärrvärme används energi från förnyelsebara källor såsom sol, vind och vatten samt en mindre mängd pellets. Därtill planeras investeringar i solcellsanläggningar i samband med ombyggnation.

Stockholmshem deltar i samverkan med Stockholms stad i EU-projektet GrowSmarter, som pågår under perioden 2015-2019. Stockholmshem ska utföra ett antal smarta energilösningar vid Valla Torg i Årsta tillsammans med en total upprustning av områdets 302 lägenheter vilket innebär betydande investeringar.

Under året fortsätter arbetet med att utveckla formerna för det förebyggande arbetet avseende de tekniska installationerna i fastigheterna. Därtill utvecklas formerna för styrning och uppföljning av energiförbrukning.

Stockholmshem ska vara en tillgänglig stad för alla

För att fler hyresgäster med funktionsnedsättningar ska kunna bo hos Stockholmshem är bolagets ambition att öka tillgängligheten i bolagets fastigheter i samband med att ombyggnads- och renoveringsprojekt genomförs. Andelen byggprojekt där tillgängligheten ökar följs sedan 2015 i bolagets samtliga förvaltningsområden. Årsprognosen för andelen projekt där tillgängligheten kommer att öka höjs nu till 23 procent då fler sådana projekt tillkommit under tertialet. Under året fortsätter arbetet med att genomföra inlevelseutbildningar för olika yrkeskategorier inom bolaget i syfte att kunna möta hyresgäster med funktionsnedsättningar på ett bättre sätt. I samarbete med Jobbtorg kommer bolaget under hösten att erbjuda tre praktikplatser till personer med funktionsnedsättning.

Prioritering av ytterstaden, till exempel rörande idrott, kultur, skola, arbete och bostäder

En viktig del av Stockholmshemshems arbete är de särskilda stadsutvecklingsprojekt som pågår i utvalda ytterstadsdelar. Efter tre år avslutades nu projektet Hållbara Hökarängen och övergick i ordinarie förvaltning. Ett annat stadsdelsutvecklingsprojekt som startade under föregående år är Bagarmossen SmartUp. Projektets syfte är att, likt Hållbara Hökarängen, stimulera till en positiv utveckling i Bagarmossen genom att ta tillvara på befintliga kvaliteter.

Erfarenheterna från ovanstående projekt ska tillsammans mynna ut i en strategi för

Stockholmshems arbete med områdesutveckling så att de kan användas i andra projekt. Strategiarbetet, som även ska fånga upp lokalverksamheten i stadsdelarna, pågår och kommer att slutföras under året.

Ett motsvarande stadsdelsutvecklingsprojekt håller på att starta upp i Skärholmen som ett led i arbetet med att flytta Stockholmshems huvudkontor till stadsdelen. I projektet som än så länge benämns Stadsdelsutveckling & samarbeten pågår just nu en operativ förstudie i syfte att fastställa och konkretisera projektets inriktning.

Bolaget har även deltagit i tre workshops inom ramen för stadens program ”Kultur i ögonhöjd”.

Fler skolor och förskolor

Behov och antal förskolor bestäms i samråd under planarbetet. Förskolor med planerad byggstart under 2015 finns i Syllen 3 (Årstadal). Förskolor med planerad byggstart längre fram finns i Rosenlundsparken (Södermalm), Lugnet 3 (Hammarby sjöstad), Sävlången/Idlången (Årsta), Stadshagsklippan (Kungsholmen) och Persikan (Södermalm).

Förbättra lokalutnyttjandet

För att fullt ut ta vara på bolagets lokaler kommer Stockholmshem under året att avsluta den inventering av lokalbeståndet som inleddes i slutet av 2014. Inventeringen är en förutsättning för en fortsatt professionell och affärsmässig lokaluthyrning. Det påbörjade arbetet med att ta fram en strategi för bolagets arbete med områdesutveckling är inte minst viktigt för att förbättra lokalutnyttjandet. Erfarenheter från områdesutvecklingsprojektet i Hökarängen visar att en strategiskt inriktad lokalförvaltning är en viktig framgångsfaktor för positiv områdesutveckling. Genom att utgå från de boendes behov vill Stockholmshem hyra ut lokaler med verksamheter som skapar en god boendemiljö och som är långsiktigt hållbara. Det kan handla om allt från möjlighet till föreningsliv till att möta behov av restauranger eller butiker.

Delaktigheten och inflytandet i syfte att stärka demokratin ska utvecklas

Bolaget satsar på att utveckla fler dialogformer för att få både ny och fördjupad kännedom om hyresgästernas önskemål, till exempel i samband med upprustningar. Som en del i arbetet med att ta fram en strategi avseende hyresgästinflytande och vidareutveckling av dialogmetoder har rutiner beträffande samrådsprocessen tagits fram under året. Arbetet med att tillvarata erfarenheterna från bolagets stadsdelsutvecklingsprojekt och omvandla dessa till en strategi som kan nyttjas på andra ställen kommer också att bidra till att delaktigheten och inflytandet ökar framöver.

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

I och med det ökande bostadsbyggandet förväntas konkurrensen om arbetskraften inom bygg- och förvaltningssektorn öka inom Storstadsregionen. Stockholmshem kommer därför börja arbeta aktivt med ”Employer branding”.

Under hösten kommer en civilingenjör påbörja sin anställning som trainee inom ramen för stadens program, traineetjänsten är placerade på nyproduktionsenheten. Som ett ytterligare

steg för att öka intresset för fastighetsbranschen hos teknikintresserade ungdomar och samtidigt marknadsföra företaget ytterligare tar Stockholmshem emot praktikanter från Teknicsprånget. Teknicsprånget är ett nationellt projekt som drivs av Kungliga Ingenjörsvetenskapsakademien i samarbete med näringslivet. Deltagande i Teknicsprånget är en långsiktig satsning för kompetensförsörjning inom branschen då ingenjörer är en yrkeskategori som det ser ut att bli brist på i framtiden.

Ett genus- och antirasistiskt perspektiv ska integreras i stadens alla verksamheter

Stockholmshem verkar för att främja jämställdhet och etnisk mångfald i arbetet samt för att förhindra diskriminering. För att bli en mer attraktiv arbetsgivare kommer arbetet med bemötande- och mångfaldsfrågor vara i fokus och jämställdhets- och mångfaldsfrågor kommer att integreras i utbildningssatsningar för chefer och medarbetare.

Unga erbjuds jobb, utbildning eller praktik

Under sommaren har 85 ungdomar i åldrarna 16-18 år arbetat med park- och områdesskötsel på Stockholmshem. Stockholmshem kommer också att erbjuda ett flertal praktikplatser till långtidsarbetslösa, nyanlända och personer med funktionsnedsättning via Jobbtorg Stockholm. I samarbete med Jobbtorg kommer bolaget även att erbjuda långtidsarbetslösa tidsbegränsad anställning.

Bostadsförmedlingen i Stockholm

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Det löpande arbetet liksom det mer utvecklingsinriktade bedrivs enligt plan. Kommunfullmäktiges uppställda mål för verksamheten bedöms i huvudsak uppfyllas, enligt följande. Jämförelsesiffror för motsvarande period föregående år inom parentes.

- Antalet inlämnade lägenheter bedöms på årsbasis uppgå till cirka 11 500 vilket är i linje med budget. Hittills i år ser vi ett något lägre inflöde av nyproduktion jämfört med det föregående året, men ett högre inflöde av successionslägenheter.
- Andelen inlämnade lägenheter från privata fastighetsägare är fortsatt starkt, och uppgår till 51 % (45 %).
- Antalet förmedlade försöks- och träningslägenheter uppgår till 272 (278) , och bedöms på årsbasis uppfylla målet om 400 lägenheter.
- Antalet förmedlade studentlägenheter har ökat till 983 (879), liksom antalet ungdomsbostäder ökat till 537 (497).

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Det är fortsatt högt tryck på bostadsmarknaden i regionen, och fortsatt stor efterfrågan på hyresrätter. Det pågår en omfattande nyproduktion, och byggande bolag är en ny och viktig kontaktyta för inflödet av lägenheter. Under lång tid har Bostadsförmedlingen haft en kraftig tillväxt av kunder till bostadskön, en utveckling som fortsätter.

Arbetet för att säkra ett fortsatt högt inflöde av lägenheter fortgår, med aktiv bearbetning av fastighetsägare och byggare. Goda relationer med fastighetsägarna, stark regional närvaro liksom service-, och processutveckling är väsentliga faktorer. Ett service- och bemötandeprojekt för kvalitet och effektivitet i alla kundkontakter går vidare i fas 2, och involverar nu fler medarbetare och funktioner. Utvecklingsarbetet på bolaget har därutöver fokus på förberedelser inför nytt ekonomisystem (SUNE), ett påbörjat arbete med nytt verksamhetssystem efter nuvarande system ”Bostoc” samt upphandling av systemstöd inom HR-området.

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Resultatet för andra tertialet 2015 slutar på en nivå om 4 480 tkr, en resultatökning med cirka 2 000 tkr jämfört med samma period föregående år. Ökningen beror främst på ökade köintäkter med 1 880 tkr samt att personalkostnaderna minskat med 2 600 tkr jämfört med budget.

Intäkterna per andra tertialet 2015 uppgår till 65 010 tkr (63 620 tkr) inklusive finansiella poster om 740 tkr. De huvudsakliga intäkterna utgörs av köavgifter om 56 047 tkr, därutöver ersättning för förtursverksamheten om 7 330 tkr och för internkö-förmedling med 703 tkr.

Rörelsekostnaderna inklusive skatt för samma period uppgick till 60 530 tkr (57 230 tkr) en ökning med cirka 3 300 tkr jämfört med motsvarande period föregående år till följd av att verksamheten ökat i förmedlingsvolym. De största enskilda kostnadsposterna är *Personalkostnaderna*, som uppgår till cirka 33 500 tkr, nära 60 % av de totala rörelsekostnaderna. Därefter följer *verksamhetskostnaderna* där lokal-, anläggning, IT-tjänster och telefonikostnader ingår, om cirka 16 000 tkr, och därefter kostnaderna för *marknad & kommunikation och verksamhetsutveckling* som uppgår till 4 000 tkr.

ÅRSPROGNOS

I prognosen för 2015 beräknas intäkterna hamna på en nivå om cirka 97 430 tkr inklusive finansiella poster. Detta innebär en avvikelse på +2 830 tkr jämfört med budgeterat 94 600 tkr. Avvikelsen beror i sin helhet på en ökad köintäkt till 510 000 kunderna i kön, jämfört med budgetunderlaget 495 000 kunder.

På kostnadssidan beräknas *verksamhetskostnaderna* öka med cirka 3 000 tkr, medan kostnaderna för *verksamhetsutveckling* och *personalkostnader* minskar med cirka 2 200 tkr jämfört med budget. Antalet månadsavlönade per den sista augusti uppgick till 88 personer, vilket också är prognosen för helåret. Rörelsekostnaderna prognostiseras därmed till 95 415 tkr och innebär en ökad kostnad med 815 tkr jämfört med budget på 94 600 tkr.

Sammanfattningsvis beräknas årets resultat till + 2015 tkr, jämfört med en budget i enlighet med avkastningskravet om ett nollresultat.

Resultat (tkr)	Utfall T2 2015 (T2 2014)	Budget 2015	Prognos 2 2015	Avvikelse Budget - P 2
Intäkter, inkl. räntor	65 010 (63 620)	94 600	97 430	+ 2 830
Rörelsekostnader	60 530 (57 230)	94 600	95 415	- 815
Resultat efter finansiella poster	4 480 (6 400)	0	2015	2015

Särskilda uppdrag

STADEN SKA VARA EN BRA ARBETSGIVARE GENOM BRA ANSTÄLLNINGSVILLKOR

Bostadsförmedlingen tillämpar tillsvidareanställning, men har också timanställda som förstärkning. Analys av genomförd lönekartläggning visar att det inte fanns några löneskillnader utifrån ett genusperspektiv. Bostadsförmedlingen har en positiv syn på föräldraskap och föräldraledighet liksom deltidsarbetande föräldrar. Bolaget har också generösa friskvårdsförmåner i form av till exempel friskvårdstimme och friskvårdsbidrag.

ETT GENUS- OCH ANTIRASISTISKT PERSPEKTIV SKA INTEGRERAS I STADENS ALLA VERKSAMHETER

Jämställdhet, jämlikhet och mångfald genomsyrar bolagets verksamhet, både internt och gentemot våra kunder. Vi har kundservicemedarbetare som är flerspråkiga så att kunder ska kunna få en god service även på sitt hemspråk. I vårt rekryteringsförfarande tar vi hänsyn till det mångkulturella samhälle vi verkar i, för bättre förståelse och möjlighet till ett bra bemötande i olika situationer. Vid rekryteringar strävar vi efter en jämnare könsfördelning.

UNGA ERBJUDS JOBB, UTBILDNING ELLER PRAKTIK

Bolaget anställer studerande ungdomar som förstärkning under hela året, och som sommarvikarier. Under 2015 sommarjobbade ett tjugotal ungdomar i verksamheten - att jämföra med årsmålet om 11 ungdomar. Utöver detta har bolaget också haft en praktikant från Jobbtorg.

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

SISAB bidrar till genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål och når ett stort antal av indikatorerna i ILS 2015.

SISAB fortsätter under 2015 ett projekt med ett stort antal reparations- och underhållsarbeten på skol- och förskolegårdar. Totalt omfattas cirka 350 fastigheter till en årlig utgift av 68 mnkr. Underhållet avser exempelvis asfaltering, omsättning av kantsten, fallskyddsunderlag, planteringar samt reparation av sandlådesargar, trappor och trädäck. På flera fastigheter genomförs dräneringsarbeten i kombination med konstgräs som skapar användbara lektytor av förut våta och leriga platser. På cirka 75 förskolor byts slitna trästaket och grindar ut mot nya flätverksstängsel och grindar med barnsäkra lås. En arborist inventerar samtliga träd på 120 fastigheter och beskärning utförs på 80 fastigheter enligt tidigare åtgärdsförslag.

Arbetet med Framtidens förskola har tagit ny fart under 2015. Tre förskolor är nu färdigställda och för ytterligare åtta förskolor finns det genomförandebeslut. Därtill finns ett antal inriktningsbeslut. Framtidens förskola är en styrka för SISAB som möjliggör snabbare färdigställande av beställda förskolor.

SISAB avser genomföra samtliga punkter i energiplanen och prognostiserar en energieffektivisering jämfört med föregående år på 3,6 %. Störst effektivisering förväntas inom fjärrvärmens men även gällande elektricitet så förväntas en effektivisering.

Skadegörelsen har minskat under perioden. Antalet anmälda skadehändelser gällande glaskross och klotter har minskat kraftigt jämfört med föregående år. Det förebyggande arbetet fortsätter att vara prioriterat.

Gällande SISAB:s fordon så har miljöambitionen höjts kraftig under året. En stor upphandling av supermiljöbilar slutfördes under 2014. Slutleveransen skedde under våren. På helåret kommer därmed målet om minst 70 % supermiljöbilar att uppnås.

Investeringarna är högre än förväntat under perioden. Resultat efter finansnetto uppgår till 0 mnkr. Gällande övriga ekonomiska nyckeltal så uppnås de flesta och i några fall ligger utfallet nära men strax under målet.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Konjunkturinstitutet skriver i sin senaste prognos att svensk ekonomi kommer att visa goda tillväxtsiffror de närmaste åren. Utvecklingen drivs av exporttillväxt och hushållens ökade konsumtion. Inflationen är fortsatt låg men har troligen bottnat och är nu långsamt på väg uppåt. Riksbanken sänkte reporäntan ytterligare under sommaren till -0,35 procent och i början av september beslutade Riksbanken att lämna reporäntan oförändrad. Reporäntan bedöms ligga kvar på en fortsatt rekordlåg nivå till slutet av 2016.

Konjunkturen inom byggbranschen förväntas likväl förbli stark. Byggekonjunkturen i Stockholmsregionen leds av stor efterfrågan på bostäder och en mycket stark utveckling av bostadsbyggandet vilket är en följd av den stora och ökande befolkningstillväxten. Bostadsbyggandet förväntas fortsätta vara starkt inom överskådlig tid.

I takt med att konjunkturen stärks förväntas den höga efterfrågan leda till svagare anbudskonkurrens om de byggprojekt som ska genomföras och det är troligt att detta i sin tur ger möjligheter för bygg- och anläggningsföretagen att höja sina priser. Framöver måste SISAB därför räkna med att antalet anbud per upphandling kan minska och att prisnivåerna blir högre i de anbud som lämnas.

Staden och regionen fortsätter att växa. Långsiktigt ökar efterfrågan på lokaler för såväl skola som förskola. Under flera år har det funnits förväntningar på att beställningarna och därmed investeringsnivåerna ska öka. Under 2015 har dessa förväntningar på allvar förverkligats. Investeringarna är i år högre än någonsin i bolagets historia. För första gången förväntas investeringarna nå över miljardstrecket. Investeringsnivåerna förväntas öka cirka 30 procent jämfört med föregående år. SISAB kommer fortsatt ha en aktiv roll i planeringsarbetet för ett växande Stockholm. Samarbetet skapar förutsättningar för så väl planering av underhållsinsatser som för bolagets möjligheter att planera investeringar.

SISAB ingick i juni 2014 ett avtal med Akademiska Hus angående ett förvärv av fastigheter i Konradsberg. Fastigheterna övergick till SISAB:s ägande genom förvärv av bolaget Datja Fastighets AB den 9 oktober 2014. SISAB avser att fusionera in Datja Fastighets AB i SISAB under september 2015. Fusionen sker för att slippa den extra administration som det innebär att vara en koncern.

SISAB bedriver sedan 2014 projektet Energiagenterna. Syftet med Energiagenterna är att minska energiförbrukningen i förskolan. Utgångspunkten är barnens perspektiv och att påverka beteenden. Barnen får olika typer av uppdrag för att hålla nere energiförbrukningen. Lek, lust och nyfikenhet

driver barnen framåt och vid projektets slut är det många lärdomar och erfarenheter som samlats in. Under 2015 tilldelades projektet såväl Förnyelsepriset som Pingvinpriset. Under 2015 utvidgades projektet till att omfatta fem förskolor.

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Resultatet efter finansnetto för tertial två uppgår till -25 mnkr, vilket är 75 mnkr lägre än föregående år. Resultatet efter finansnetto exklusive rearesultat uppgår till -14 mnkr vilket är 65 mnkr lägre än föregående år. Intäkterna uppgår till 1 328 mnkr, vilket nästan är identiskt med samma period föregående år.

Driftkostnaderna för perioden uppgår till 338 mnkr, vilket är 11 mnkr högre jämfört med 2014, men 5 mnkr lägre än budgeterat. Detta beror främst på en mildare vinter föregående år. Ombyggnads- och underhållskostnaderna för perioden uppgår till 344 mnkr, vilket är 38 mnkr högre än föregående år.

Avskrivningarna för perioden uppgår till 324 mnkr vilket är 14 mnkr högre än 2014.

Personalkostnaderna uppgår till 88 mnkr. Detta är en ökning med knappt 1 mnkr jämfört med föregående år. Medeltalet anställda under perioden var 173,6, vilket är en ökning med 12 jämfört med föregående år. De finansiella nettokostnaderna uppgår till 135 mnkr, vilket är en minskning med drygt 8 mnkr jämfört med 2014.

Årsprognosen

Det prognostiserade helårsresultatet efter finansnetto uppgår till 0 mnkr. Resultatet är en försämring jämfört med 2014 inklusive reavinst med 17 mnkr och exklusive reavinst en förbättring med 1 mnkr. Reavinsten 2014 beror på försäljningen av delar av Fryshuset. Någon prognos över rearesultat för innevarande år ska inte göras.

Intäkterna beräknas uppgå till 2 127 mnkr, vilket är 68 mnkr mer än föregående år och jämfört med budget är det en ökning med 36 mnkr. Hyresintäkterna ökar jämfört med föregående år och övriga rörelseintäkter ökar jämfört med budget, främst på grund av ökade försäkringsintäkter.

Driftkostnaderna uppgår till 517 mnkr, vilket är en minskning med 7 mnkr jämfört med budget. Minskningen jämfört med budget beror på den milda vintern som inneburit lägre kostnader för både uppvärmning och snöröjning.

Ombyggnads- och underhållskostnaderna uppgår till 578 mnkr, vilket är en ökning med 31 mnkr jämfört med budget, och en ökning med 5 mnkr jämfört med 2014. Ökningen beror på att det finns ett något ökat ekonomiskt utrymme för reparationer.

Avskrivningarna uppgår till 509 mnkr. Jämfört med 2014 är det en ökning med 38 mnkr och jämfört med budget en ökning på 5 mnkr. Ökningen jämfört med 2014 beror på att K3-regelverket innebär att fler insatser numera klassificeras som investeringar.

Personalkostnaderna är i stort sett identiska med budget och ökar med 10 mnkr jämfört med 2014. Personalkostnaderna ökar på grund av att investeringsnivån förväntas bli 30 procent högre än 2014.

De finansiella nettokostnaderna uppgår till 210 mnkr, vilket är en minskning med 4 mnkr jämfört med budget och en minskning med 10 mnkr jämfört med utfallet 2014. Räntenivåerna är betydligt lägre än 2014 men samtidigt har köpet av Datja Fastighets AB inneburit att belåningen ökat med drygt 2 miljarder.

Investeringarna är identiska med budget och uppgår till 1200 mnkr, vilket är en ökning med 283 mnkr jämfört med föregående år. Ökningen jämfört med 2014 beror på flera stora ombyggnationer och nybyggnationer.

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

Tomträtten Ledinge 1, före detta Bussenhuskolan, kommer att återlämnas till Exploateringsnämnden. Beslut är fattat i SISAB:s styrelse och i exploateringsnämnden och försäljningen kommer att slutföras under hösten 2015. Planer finns därefter på att bebygga tomträtten med bostäder genom Svenska Bostäder. SISAB kommer att ansvara för att befintliga byggnader rivs mot en självkostnad.

Investeringar 2015

Under perioden har det fattats genomförandebeslut för flera stora projekt. Investeringarna prognostiseras uppgå till 1 200 mnkr, vilket är samma som i budget. Nedan listas några av de största investeringarna under 2015.

(117 mnkr 2015) Kungsholmens grundskola F-6, Kungsholmen Ombyggnad hus A

Under 2014 har omfattande markarbete genomförts med sprängningar inom tätbebyggt område. Generalentreprenör har anlåtats och skolan ska vara färdigställd i mitten av 2016. Under 2014 har grundläggningsarbetet påbörjats, gjutning av bottenbjälklag har genomförts och dessutom är källarytterväggar på tillbyggnaden uppsatta. I befintlig byggnad pågår även rivningsarbete av väggar, golv och tak. Skolverksamhet ska ha fem parallellers F-6 klasser för respektive skolår motsvarande 1050 elevplatser.

(69 mnkr 2015 Tillgänglighetsprojekt)

SISAB påbörjar under 2015 ett projekt för att öka tillgängligheten i skolor hyrda av utbildningsnämnden. Grunden är att åtgärda ”Enkelt avhjälpta hinder” enligt Boverkets definition. Men även hissar och toaletter åtgärdas i anslutning till publika lokaler. Bland de vanligaste åtgärderna i projektet ingår; ramper till entréer; förlängda ledstänger; sänka trösklar; hörslingor i aula/matsal; installation av dörrautomatik; uppföra rullstolstoletter samt att tillgänglighetsanpassa äldre hissar.

(64 mnkr 2015) Lindeparkenens Gymnasium, ombyggnation till grundskola

På Lindeparkens skola kommer under 2015 en renovering att påbörjas. Efter ombyggnationen ska skolan inrymma 570 elever F-6. Genomförande är beställt av utbildningsförvaltningen i februari 2015. Skolan planeras användas som evakuering för Enskedefältets skola.

(50 mnkr 2015) Högalidsskolan, Södermalm Ombyggnation hus A-C

Högalidsskolan genomgår en renovering där ombyggnation sker i tre etapper under åren 2013-2015. Projektet omfattar åtgärder som syftar till förbättringar av inomhusmiljön, tillgänglighets- och verksamhetsanpassningar samt ombyggnad av ventilationssystemet. Inflyttning i sista byggnaden är beräknad till 4:e kvartalet 2015 och skolan är då dimensionerad för 900 elever.

Särskilda uppdrag

Minska energiförbrukningen, genomföra energieffektiviseringar, minska utsläpp och sänka långsiktiga kostnader

SISAB har under 2015 genomfört ett utvecklingsprojekt för att utreda möjligheter att investera i solcellsanläggningar på skoltak. Två solcellsanläggningar kommer under perioden 2015-2016 att installeras. Solcellerna bör placeras på platta eller lutande tak mot syd eller sydost. Solceller förefaller ur energisynpunkt vara effektivt. I vilken utsträckning som solceller också bidrar till minskade koldioxidutsläpp ur ett livscykelperspektiv förefaller bero på hur tillverkningen sker och vilken typ av

material som används. En viktig fråga för framtiden blir därför om solcellsanläggningarna kan få såväl en positiv klimatpåverkan som en låg elkostnad? Denna fråga berör såväl produktionsförhållanden vid tillverkningen som upphandlingen av solceller med låga koldioxidutsläpp. Projektet kommer att genomföras på Kvickentorpsskolan samt på Thorildplans gymnasium.

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla

SISAB bedriver under åren 2015-2018 ett projekt för att öka tillgängligheten i skolor hyrda av utbildningsnämnden. Grunden är att åtgärda ”Enkelt avhjälpna hinder” enligt Boverkets definition. Men även hissar och toaletter åtgärdas i anslutning till publika lokaler. Bland de vanligaste åtgärderna i projektet ingår; ramper till entréer; förlängda ledstänger; sänkta trösklar; hörslingor i aula/matsal; installation av dörrautomatik; uppföra rullstolstoaletter samt att tillgänglighetsanpassa äldre hissar.

Ytterstadsarbete - bostäder, kultur, skola, idrott, arbete

SISAB kommer under perioden att delta i arbetet för att utveckla Skärholmen. Arbetet sker tillsammans med Stockholmshem AB och Stockholms Stadsteater AB. I Husby samarbetar SISAB med Fryshuset för att fylla fd Dalhagsskolan med flera typer av verksamhet. Fryshuset finns redan idag på plats i gymnastiksalen med verksamheten Lugna Gatan. Tanken är att i flera etapper fram till slutet på 2016 renovera och fylla byggnaderna med såväl skolverksamhet som med föreningar och annan social verksamhet.

Fler förskolor och skolor

Under rubriken ”Stora projekt och investeringar” beskrivs SISAB:s åtta största skolbyggnationer med en beräknad investeringsutgift om minst 300 mnkr per skola.

Förbättra lokalutnyttjandet

SISAB har i uppdrag att bidra till att stadens lokalutnyttjande effektiviseras. SISAB ingår i flera olika arbetsgrupper tillsammans med bland annat utbildningsnämnden och idrottsnämnden. SISAB kommer bland annat att verka för att: fler idrottshallar byggs i anslutning till skolor; tillgängliggöra klassrum utanför skoltid; tillgängliggöra idrottshallar och idrottsytor utanför skoltid. Förutom till idrott kan skollokaler även nyttjas som möteslokaler, föreningslokaler och som kulturlokaler. Dock krävs givetvis ett samförstånd och samarbete mellan fastighetsägare och hyresgäst. Det kan också komma att krävas investeringar i passersystem/larmsystem.

Staden ska vara en bra arbetsgivare

Samtliga anställda som arbetar deltid skall erbjudas att arbeta heltid. Vidare arbetar SISAB med kontinuerlig fortbildning för personalen. För 2015 är målet att tre procent av arbetstiden ska bestå utav utbildning. Bolaget arbetar aktivt med friskvårdsinsatser. Bolaget kommer att erbjuda praktik och liknade för grupper som är långt ifrån arbetsmarknaden.

Social hållbarhet

SISAB avser att utreda ett införande av Vita jobb-modellen. SISAB har redan idag ett samarbetsavtal med Skattemyndigheten för att förhindra oegentligheter och fusk. Vita jobb-modellen är en vidareutveckling av detta arbete. I praktiken innebär modellen att genom upphandlingarna och avtal försäkra sig om att leverantörer och underleverantörer inte anställer svart arbetskraft och att villkoren för leverantörernas och underleverantörernas anställda ska garanteras. Vidare ska upphandlingar och avtal innehålla en antidiskrimineringsklausul som förbinder leverantörerna att följa svensk antidiskrimineringslagstiftning. SISAB ska utveckla sitt system för egenkontroll och därigenom kunna garantera att verksamheterna lever upp till avtalade krav.

Stockholm Vatten

A: Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

1. Ett Stockholm som håller samman

Stockholm Vatten har under de två första tertialen bidragit till målet genom att försörja Stockholm med ett hälsosamt och gott vatten i hela staden. Avloppsstopp i ledningsnätet och avbrott i vattenleverans har snabbt åtgärdats. Ny process för exploateringsprojekt är framtagen och kommer att implementeras under hösten.

2. Ett klimatsmart Stockholm

Reningen av avloppsvatten har gått bra under perioden och biogasproduktionen ökar stadigt. Det pågår en rad aktiviteter för att nå upp till målen inom miljöområdet, inte minst i avfallsverksamheten. Kampanjen Miljönärsmärkt är lanserad. Stockholm Vatten klarar målet för förnyelsebart bränsle i fordonen med god marginal. Flera aktiviteter avseende information om miljö, avfall och vatten pågår.

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Målen i ILS är satta utifrån den ursprungliga budgeten. Den 7 maj beslutade styrelsen om en reviderad budget utifrån de nya ägardirektiven. Under perioden har Stockholm Vatten haft ökade kostnader, se vidare i VD-kommentaren. Rörelseresultatet påverkas också av de kraftigt ökade avskrivningar av Bromma Reningsverk som ska läggas ned. Stockholm Vatten planerar nu för en ökad förnyelseakt i ledningsnätet i enlighet med de nya ägardirektiven vilket påverkar investeringsvolymen.

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Stockholm Vatten arbetar för att vara en attraktiv arbetsgivare och öka resultaten i medarbetarenkäten som indikerar nöjda medarbetare. Under 2015 arbetar vi särskilt med den psykosociala arbetsmiljön, inte minst i samband med flytten till Ulvsunda och Högdalen. Vi har hittills i år ställt miljökrav vid alla upphandlingar där det varit möjligt och relevant.

B: Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

I maj 2015 godkände Stockholms kommunfullmäktige den föreslagna höjningen av VA-taxan med 9 % från och med oktober 2015 och därefter höjning med 5% per år 2016-2018. Frågan kommer att behandlas av fullmäktige i Huddinge under hösten 2015. För 2015 beräknas höjningen ge ökade intäkter med 19,7 MSEK.

Taxan för anläggningsavgifter och dagvatten utreds och ett förslag till förändringar beräknas att presenteras under senare delen av 2015.

Som ett led i att förbättra de administrativa funktionerna infördes i maj 2015 gemensam kundtjänst för Stockholm Vatten, inklusive avfallsverksamheten. I samband med det tog Stockholm Vatten över de funktioner som för avfallsverksamheten tidigare tillhandahölls av Stadens kontaktcenter.

Ett projekt för integrering av bolagens verksamhetssystem pågår. Steg ett är att införliva avfallsbolagets fakturering till Stockholm Vattens verksamhetssystem (BFUS), vilket är planerat att ske från och med novemberfaktureringen. Då det är genomfört finns möjlighet till

gemensam fakturering för den gemensamma kundbasen, och det medför även stora administrationsfördelar vad gäller kundtjänst- och ekonomihantering. Steg två är att införliva resterande funktioner från avfallsbolagets verksamhetssystem till BFUS. Steg 2 planeras vara klart i samband med att Stockholm Vatten går in i Stadens gemensamma ekonomisystem (SUNE) den 1/10 2016.

I syfte att skapa ökad tydlighet i bolagets organisation och uppdraget för bolagets stödfunktioner har en ny organisation för de administrativa funktionerna inom Stockholm Vatten föreslagits. Organisationsförändringen berör främst Stockholm Vatten AB, där koncernen administrativa funktioner är samlade, och sker per 1 oktober 2015.

C: Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

I prognos 2 2015 beräknas den räntebärande skulden per 2015-12-31 till 8 700 MSEK vilket är lika med koncernens limit i koncernkontosystemet. En höjning av limiten med 200 MSEK till 8 900 MSEK erfordras därför, för att inte riskera koncernens betalningsförmåga i slutet av året. Skuldökningen är i allt väsentligt en effekt av den ökade investeringsvolymen jämfört med budget.

Vid analys av det ekonomiska utfallet 2015 jämfört med 2014 måste beaktas att avfallsverksamheten var en del av Stockholm Vatten endast under andra halvåret 2014.

Tertialbokslut 1 2015

MSEK	2015 Utfall jan-aug	2015 Ursprunglig Budget jan-aug	2015 Prognos 1 jan-aug	2014 Utfall jan-aug
Externa intäkter	1 208,6	1 190,2	1 186,8	914,5
Aktiverat arbete	50,0	55,5	57,9	46,2
Externa kostnader	- 951,8	- 929,7	- 967,8	- 651,1
Rörelseresultat före avskrivningar och finansnetto	306,8	316,1	277,0	309,6
Avskrivningar	- 192,1	- 178,3	- 212,3	- 168,6
Finansnetto	- 113,5	- 106,7	- 115,8	- 127,9
Resultat efter finansnetto	1,2	31,0	- 51,1	13,1
<u>Jämförelsestörande poster:</u>				
Reserv tvist	- 5,0	- 5,0	- 5,0	- 5,1
Återföring avsättning				50,0
Resultat före skatt	- 3,8	26,0	- 56,2	58,0
varav minoritetens andel	- 0,2	0,3	- 1,2	0,9

Resultat efter finansnetto, exklusive jämförelsestörande poster, för tertial 2 uppgår till 1,2 MSEK jämfört med budgeterade 31,0 MSEK.

Som **jämförelsestörande poster** redovisas reserveringen för den tvist som finns gällande trafikdagvatten avseende Trafikverket. Den återbetalning till Trafikkontoret som redovisas i prognos 2 2015 är periodiserad till december månad och påverkar därmed inte utfallet i tertial 2 2015.

Rörelsens intäkter för perioden är 18,4 MSEK högre än budget och förändringen är främst hänförlig till högre intäkter från grannkommunerna, ökade intäkter avseende anläggningsavgifter, främst ledningsflytt, och intäkt från Trafikkontoret för utredningar avseende Årstatunneln.

Jämfört med föregående år ökar intäkterna med 294,1 MSEK och ökningen är i allt väsentligt hänförlig till Stockholm Vatten Avfall AB som i tertial 2 2014 endast ingått i koncernen två månader.

Aktiverat arbete för egen räkning har minskat med 5,5 MSEK jämfört med budget.

Externa kostnader är 22,1 MSEK högre än budget för perioden. Den största avvikelser avser ökade kostnader för skadestånd där utfallet för perioden överstiger budget med 13,7 MSEK. Kundförlusterna överstiger budget med 5,3 MSEK och kostnaden kan hänföras till tidigare års tvist gällande särtaxedebitering.

Jämfört med tertial 2 2014 ökar rörelsekostnaderna med 300,7 MSEK. Stockholm Vatten Avfall AB står för merparten av ökningen, eftersom bolaget innevarande år ingått i koncernen hela perioden. Även de ökade kostnaderna för skadestånd får en stor påverkan – för perioden januari till augusti 2014 uppgick skadeståndskostnaderna till 5,0 MSEK, för samma period 2015 uppgår kostnaden till 26,4 MSEK.

Avskrivningskostnaden för perioden är 13,8 MSEK högre än budget vilket beror på ökad avskrivningstakt för Bromma avloppsreningsverk eftersom anläggningarna, som en konsekvens av SFA, utrangeras år 2020.

Räntekostnaderna är per 31 augusti 6,8 MSEK högre än budget på grund av större upplåning än vad som ursprungligen budgeterades.

Årsprognos 2 2015

MSEK	2015 Ursprunglig Budget	2015 Prognos 1	2015 Prognos 2	2014 Utfall
Externa intäkter	1 784,5	1 816,6	1 820,2	1 525,2
Aktiverat arbete	84,2	87,4	84,6	80,5
Externa kostnader	- 1 436,7	- 1 486,7	- 1 510,9	- 1 165,1
Rörelseresultat före avskrivningar och finansnetto	432,0	417,2	394,0	440,6
Avskrivningar	- 272,4	- 318,4	- 298,0	- 278,5
Finansnetto	- 160,1	- 166,4	- 163,4	- 188,3
Resultat efter finansnetto	- 0,5	- 67,6	- 67,4	- 26,1
<u>Jämförelsestörande poster:</u>				
Reserv tvist	- 7,6	- 7,6	- 7,6	- 7,6
Återföring avsättning		- 50,0	- 50,0	50,0
Resultat före skatt	- 8,0	- 125,2	- 125,0	16,3
varav minoritetens andel	- 0,3	- 2,7	- 2,3	0,9

I prognos 2 2015 kommenteras avvikelser mot den ursprungliga budgeten. Stockholm Vattens styrelse beslutade i maj 2015 om en reviderad budget med anledning av de nya ägardirektiven och denna budget har inarbetats i den ovan presenterade prognos 1 för 2015. Jämförelse mot föregående år försvåras eftersom Avfallsverksamheten ingick i koncernen endast andra halvåret 2014.

Resultat

Prognos 2 för 2015 visar ett resultat efter finansnetto, exklusive jämförelsestörande poster om -67,4 MSEK. Budgeterat resultat för 2015 uppgår till -0,5 MSEK. I den reviderade budgeten, som styrelsen beslutade i maj 2015, beräknas resultatet efter finansnetto till -54,2 MSEK.

Som **jämförelsestörande poster** redovisas dels reserv för den tvist för den tvist på 7,6 MSEK gentemot Trafikverket samt avsättning på 50 MSEK avseende trafikdagvatten då hovrättsdom kan innebära krav på återbetalning. Beloppet motsvarar skillnaden mellan det belopp hovrätten fastställt och den tillämpade taxa som Trafikkontoret betalat.

2014 uppgick resultat efter finansnetto, exklusive jämförelsestörande poster till -26,1 MSEK. Som jämförelsestörande post redovisades då återföring av ovan nämnda avsättning på 50 MSEK då överenskommelse träffats med Trafikkontoret.

Intäkter

Koncernens **externa intäkter** bedöms i prognos 2 uppgå till 1 820,2 MSEK vilket är 35,8 MSEK högre än budget. Av ökningen är 19,7 MSEK hänförlig till den taxehöjning som kommer att ske per 1 oktober 2015. Vidare beräknas det nya avtalet avseende försäljning av energi till Hammarbyverket ge ökade intäkter med 7,9 MSEK. Försäljning av avloppstjänster

till grannkommunerna beräknas öka med 4,1 MSEK. Stockholm Vatten Avfall ABs intäkter antas öka med 10,1 MSEK, främst hänförligt till ökat antal kunder och ökad mängd avfall. Intäkterna avseende anläggningsavgifter minskar med 14,0 MSEK jämfört med budget beroende på korrigerings av tidigare års felaktigt periodiserade anläggningsavgifter avseende särtaxeprojekt.

2014 uppgick intäkterna till 1 525,2 och den beräknade ökningen 2015 är i allt väsentligt hänförlig till Stockholm Vatten Avfall AB.

För **Aktiverat arbete för egen räkning** bedöms utfallet i prognos 2 till 84,6 MSEK vilket är i nivå med budget. 2014 uppgick Aktiverat arbete till 80,5 MSEK.

Kostnader

Externa kostnader är 74,2 MSEK högre än budget för perioden. Bland de större avvikelserna kan nämnas:

- Kostnaderna för skadestånd beräknas öka med 11 MSEK jämfört med budget, från 19 MSEK till 30 MSEK och avser främst regresskrav från försäkringsbolag avseende skador vid skyfallen 2014.
- Entreprenadskostnaderna har ökat med 10,4 MSEK, främst avseende anläggningsentreprenader och tekniska konsulter. Även entreprenadskostnaderna kopplade till mobil ÅVC har ökat med anledning av att Roslagstulls återbruk inte har öppnat enligt plan.
- Personalkostnaderna beräknas öka med 9,5 MSEK och här ingår kostnaderna för avgångsvederlag och för avtalade avgångspensioner.
- Energikostnaderna beräknas bli 5 MSEK högre än budget beroende på högre energiförbrukning i både Bromma och Henriksdals reningsverk. Straffavgifter för övertrassering ger högre elkostnader och mindre värmeåtervinning ger högre kostnader för fjärrvärme.
- Kundförlusterna beräknas öka med 5 MSEK jämfört med budget och hela ökningen kan hänföras till två anläggningsdebiteringar där debiterad särtaxa har fått krediteras.
- Avfallsverksamhetens kostnader för ”gröna påsen” var inte kända vid upprättandet av budget och beräknas i prognos 2 till 4,0 MSEK
- Advokat- och rättegångskostnader överstiger budget med 3,0 MSEK och avser juridisk hjälp i samband med tvister.
- Lokalkostnader i samband med flytt till Ulvsunda och Högdalen överstiger budget med 1,7 MSEK.

2014 uppgick de externa kostnaderna till 1 165,1 MSEK. Av ökningen om 345 MSEK svarar avfallsverksamheten för 259 MSEK då den 2015 ingår i koncernen hela året.

Avskrivningarna beräknas i prognos 2 2015 uppgå till 298 MSEK, 25,6 högre än budget 2015. Ökningen är hänförlig till den förkortade avskrivningsplanen för Bromma reningsverk.

Finansiellt netto beräknas i prognos 2 uppgå till -163,4 MSEK vilket är 3,3 högre än budget.

2014 uppgick finansiellt netto till -188,3 MSEK, 24,9 MSEK högre än prognos 2 2015. Lägre räntesatsen 2015 än 2014 ger minskade kostnader trots ökad upplåning.

Andelen administrativa och indirekta kostnader

Arbetet med att minska de administrativa och indirekta produktionskostnaderna fortsätter under 2015. De nya ägardirektiven ger dock koncernen nya och/eller utökade uppdrag där kostnaderna per definition är administrativa kostnader eller indirekta produktionskostnader. Andelen administrativa och indirekta kostnader bedöms dock i prognos 2 inte öka i jämförelse med budget.

D. Stora Projekt och Investeringar

Koncernens totala investeringsprognos för 2015 uppgår till 1 452,7 MSEK inklusive projekt *Stockholms framtida avloppsrening*. Organisatoriskt fördelar sig investeringarna enligt följande:

MSEK	2015 Budget	2015 Prognos 1	2015 Prognos 2	2014 Utfall
Vattenverk	174,4	136,0	122,1	75,3
Ledningsnät - befintligt nät	216,0	322,0	394,7	305,6
Avloppsreningsverk	48,4	67,4	37,3	42,2
Övriga investeringar	35,7	38,9	43,9	14,4
Ledningsnät - exploateringsområden	297,6	343,0	410,6	437,8
Uppdragsinvesteringar	116,2	89,9	107,4	23,5
Avfallsverksamheten	27,8	40,2	34,3	4,7
Summa exkl SFA	916,2	1 037,4	1 150,3	903,5
SFA	375,0	380,6	302,4	155,4
Summa inkl SFA	1 291,2	1 418,0	1 452,7	1 058,9

Investeringar vattenverk

Investeringar i vattenverken beräknas i prognos 2 till 122,1 MSEK, 52,3 MSEK lägre än budget. Den största förändringen är hänförlig till projekt *Bornsjöverket* -50 MSEK (se nedan).

Investeringar ledningsnät – befintligt nät

I prognos 2 antas investeringar i befintligt ledningsnät öka med 178,7 MSEK jämfört med budget. Den bedömda ökningen är en effekt av den om-allokering som löpande sker vad gäller resurser, både personal och pengar. Stockholm Vatten planerar nu även för en ökad förnyelsetakt i ledningsnätet i enlighet med de nya ägardirektiven.

Investeringar avloppsreningsverk

I prognos 2 beräknas investeringarna i avloppsreningsverken minska med 11,1 MSEK jämfört med budget. Minskningen beror till projekt *Septikmottagning för bussar och brunnslam* (-10 MSEK) som flyttats fram till 2016 och 2017 samt senareläggning av projekt *Gasmotor Henriksdal* (-7,5 MSEK).

Övriga investeringar

Övriga investeringar avser serviser, affärssystem och lokaler.

Investeringar ledningsnät – exploateringsområden

En stor del av investeringarna, 410,6 MSEK (113,0 MSEK högre än budget), avser investeringar i exploateringsområden. För dessa projekt finns en osäkerhet vad gäller utfall och tidplaner, för denna typ av investeringar har Stockholm Vatten inte ensam kontroll över omfattning och tidpunkt för genomförandet och färdigställandet.

Uppdragsinvesteringar

Uppdragsinvesteringarna beräknas minska med 8,8 MSEK jämfört med budget, främst beroende på försening av byggandet av *HVSS Lärarflygel* i Bornsjön.

Avfallsverksamheten

Stockholm Vatten Avfall ABs investeringar beräknas för 2015 till 34,3 MSEK, 6,5 MSEK högre än budget. Ökningen avser främst *Stockholms Biokolprojekt* som inte var med i budget för 2015 samt förskjutning i tid avseende projekt *Roslagstulls återbruk*.

Stora projekt och investeringar

Kommande/nya projekt > 50 MSEK men < 300 MSEK som bereds för beslut under 2015

- Stockholm Vatten Avfall AB planerar att uppföra en anläggning för mottagning, sortering och förbehandling av matavfall lokaliserad till stadens mark i anslutning till **Högdalenverket**. Investeringsram för projektet är 280 MSEK. Styrelsebeslut om 6,7 MSEK fattades 2014 för att starta projektering av anläggning, prognos för år 2015 är 1,3 MSEK. Anläggningen beräknas vara färdigställd under år 2018.

E. Särskilda uppdrag

Minska energiförbrukningen, genomföra energieffektiviseringar, minska utsläpp och sänka långsiktiga kostnader

Stockholm Vatten förbrukar ca 165 GWh energi per år varav 98 % går åt till att driva processerna. Energiåtgången drivs av produktionskraven som ökar men kan variera från år till år.

Energistartegin som är tagen av Stockholm Vattens styrelse är:

- Att minska mängden högvärdig energi
- Att minska klimatpåverkan (mätt som CO2 ekvivalenter per anställd)
- Att öka biogasproduktionen

För 2014 uppfylldes två av målen, dock inte användningen av högvärdig energi. Orsaken var att Scandinavian biogas inte kunde ta emot all producerad rötgas. Denna överskottsgas användes i stället internt för att producera el och värme. Elförbrukningen förväntas öka relativt sett då UV-behandling av dricksvatten nu även sker vid Norborgs vattenverk.

För att ytterligare öka biogasproduktionen planeras att under 2015 återställa driften av rötammaren på Loudden för biogasproduktion.

En pilotanläggning för solenergi är installerad på Lovö vattenverk. Solenergianläggningen utvärderas under 2015 för eventuell utökning 2016.

De huvudaktiviteter som pågår för att nå målet med ökad matavfallsinsamling är information och kampanjer angående matavfall, ett flertal pågående utvecklingsprojekt och en översyn av taxestrukturen som styr mot ökad matavfallsinsamling.

Mängderna av matavfallsinsamling väntas öka när sorteringsanläggningen med optisk sortering av hushållsavfall i Högdalen tas i drift 2017/2018. Under 2015 pågår förberedelser: förstudie av teknisk utformning av anläggningen, utredning av framtida rötningskapacitet och markförhandlingar med exploateringskontoret.

Ett nytt avtal har tecknats med Fortum Värme avseende spillvärme från Henriksdals reningsverk 2015-01-01.

Projektet för Stockholms Framtida Avloppsrening (SFA) kommer, då det är genomfört, att ha stor inverkan vad gäller minskade utsläpp.

Förbättra lokalutnyttjandet

Som ett led i att skapa mer effektiv och ändamålsenlig lokalanvändning flyttar Stockholm Vattens huvudkontor till moderna, area- och energieffektiva lokaler i Ulvsunda. Flytten är planerad till februari 2016.

Delaktigheten och inflytandet i syfte att stärka demokratin ska utvecklas.

GlashusEtt utvecklas till centrum för verksamhetens miljöfrågor – både för befintlig verksamhet och strategiska miljöfrågor för en hållbar utveckling av Stockholm. GlahusEtt är idag öppet för allmänheten alla vardagar.

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

I Stockholm Vattens strategiska mål ”Attraktiv arbetsgivare” lyfter bolaget fram tre huvudsakliga områden som utgör konkurrensfaktorer för Stockholm Vatten:

- En hälsofrämjande arbetsplats med en arbetsgivare som erbjuder goda förutsättningar till en god balans i livet och stöd för att uppnå en god hälsa och livskvalitet hela livet.
- Kompetens och karriärutveckling med en arbetsgivare som uppmuntrar och erbjuder en individuell utveckling och stimulerar intern rörlighet genom interna karriärvägar
- Påverkansmöjligheter i ett samhällsnyttigt företag där medarbetarna är en del av utvecklingen av infrastruktur och samhälle inom ett samhällskritiskt område.

Exempel på aktiviteter som kommer att genomföras under året är att implementera en ny modell för hälsofrämjande arbete, en ny modell för långsiktig kompetensplanering, införande av kompetensutvecklingsplattform samt ett nytt format för våra lärlingsprogram.

Ett genus- och antirasistiskt perspektiv ska integreras i stadens alla verksamheter

Under 2015 planerar Stockholm Vatten att genomföra utbildningsinsatser för chefer och medarbetare kring diskrimineringsfrågor och ett examensarbete av studenter ifrån personalvetarprogrammet som handlar om att ta fram ett nytt handlingsprogram för hantering av diskriminering pågår. Fokus ligger också på att utveckla den systematiska kartläggningen

av den psykosociala arbetsmiljön. En ny enkät har tagits fram och kommer att implementeras under året, och målsättningen är att alla enheter ska genomföra minst en psykosocial arbetsmiljöromd under året.

Unga erbjuds jobb, utbildning eller praktik

Under första kvartalet av 2015 vidareutvecklades Stockholm Vattens lärlingsprogram mot en tydligare struktur och ett tydligare ramverk. Roller och ansvar är förtydligade liksom processen för etablering och tillsättning av lärlingsplats. Bolaget kommer under året att fortsätta kompetensplaneringen där lärlingsplatser övervägs på de tjänster där vi har pensionsavgångar två år framåt. Lärlingsprogrammen riktar sig mot arbetslösa ungdomar och syftar till att:

- ge medarbetare som är på väg att gå i pension en möjlighet att få lämna vidare sin samlade kompetens till nästa generation
- arbetslösa ungdomar som ännu inte har rätt kompetens kan få komma in i en yrkesroll på ett sätt som bygger självförtroende, trygghet och en stabil kunskapsbas

Under 2015 fortsätter också Stockholm Vatten sitt goda samarbete med jobbtorget i projektet *Open eyes* där bolaget erbjuder ungdomar med funktionsnedsättningar praktikplatser som vid flera tillfällen resulterat i tillsvidareanställningar. Bolaget ser också över förutsättningarna för kommunala visstidsanställningar och arbetar vidare för att kunna medverka i det stadsövergripande uppdraget.

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 med två procent jämfört med 2014 men ligger på en fortsatt hög nivå. De färjepassagerare som besöker Stockholm bidrar med direktkonsumtion i Stockholms län på fem miljarder kronor.

Hamnens arbete med att underhålla innerstadskajerna fortsätter. Hittills i år har 18 Mkr lagts ned på upprustningen, prognosen på helåret är 29 Mkr. Utvecklingsprojekten Värtapiren och Kapellskärs hamn befinner sig båda i en intensiv byggfas. Här håller man både budget och tidplan. För Norvik fortsätter den segdragna tillståndsprocessen. Det gör att årets investeringsmål inte uppnås. Därav avvikelser i ILS-rapporten. Norvik påverkar även avvikelserna på total investeringsnivå.

Kryssningstrafiken startade med det första anlöpet den 30 april. För året beräknas antalet kryssningspassagerare öka med fem procent jmf med 2014.

Hamnen fortsätter uppfylla KFs mål Stockholms livsmiljö är hållbar. På bilsidan har både nya el- och miljöbilar beställts. Hamnens miljöbilar tankas i allt större omfattning med förnyelsebart bränsle. Inom Fastighetsbeståndet fortsätter energibesparingarna.

Genomsnittliga antalet årsarbetare i Hamnen är 158 personer januari-augusti. Det är fem personer färre än samma period 2014. Det beror på en del vakanser inom olika delar av organisationen.

Ytterligare ILS-mål beskrivs under E. Särskilda uppdrag

B: Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Marknadsutveckling

Sjöfarten

Det finns fler osäkerhetsfaktorer i världsekonomin. Det som främst påverkar Stockholms Hamnar är den fortsatt svaga finska ekonomin samt konflikten mellan USA/EU och Ryssland. Den svenska ekonomin växer men risker kvarstår. Den inhemska efterfrågan drivs bland annat av hushållens konsumtion och starka bostadsinvesteringar. Även exporten, som under en längre period varit en besvikelse, väntas få en god tillväxt de närmaste åren.

Under perioden januari till juli 2015 minskade antalet färjeresenärer jämfört med samma period förra året. Det är minskat resande mellan Stockholm och Tallinn samt ett stort bortfall av passagerare när Tallink Silja i augusti 2014 gick ner från två till ett fartyg mellan Stockholm och Riga.

Tyvärr minskade godsvolymererna mellan Sverige och Finland under perioden januari-juli jämfört med samma period förra året. Under perioden står de finska volymerna genom våra hamnar för 63 procent av de totala fraktvolymererna på färjorna. Volymererna mellan Sverige och Estland och Lettland har under januari-juli ökat på båda destinationerna jämfört med samma period föregående år. Volymererna mellan Sverige och Polen har ökat kraftigt som en följd av att Polferries satt in ett betydligt större fartyg.

FASTIGHETER

Stockholms lokalmarknad

Det starka läget på lokalhyresmarknaden i Stockholm består. Det är till stor del beroende på den fortsatt sjunkande vakansgraden och den ökade sysselsättningsgraden. Hyresspannet bedöms minska mellan de högsta hyrorna och de lägre. Det kan gynna hyresutvecklingen i hamnens lokalbestånd i Frihamnen.

Vakanser

Bedömningen inför årsskiftet är att vi skall landa på ca 3 procent vakans, vilket innebär ytterligare en uthyrning på 1.500 m² under resten av 2015.

Hyresintäkter

Ytterligare hyresavtal har sagts upp till omförhandling i Frihamnen med acceptans på nya högre nivåer. De nytecknade avtalen på Skeppsbron och i Magasin 7 samt några omförhandlingar av befintliga hyresavtal bidrar fortsatt till den högre prognosen mot budget. Utöver dessa händelser har en positiv utveckling för våra omsättningshyresavtal samt nya intäkter i samband med ombyggnader bidragit till stigande intäkter. Ett nytt avtal i Masthamnen för en tidigare outhyrd byggnad har tillkommit. Dessa händelser ger sammantaget en intäktsökning jämfört med budget på åtta Mkr. Av dessa är drygt två Mkr att hänföras till icke periodiserade intäkter från föregående år.

Arrenden

Den tidigare prognosen på fem procents ökning revideras nu till sju procent beroende på flera nya avtal. Hamnens projekt med att förbättra lönsamheten har lett till flera omförhandlade arrenden som ökar intäkterna.

Avskrivningar

Avskrivningarna sjunker mot budget med knappt sex procent. I Stockholm har ett par ombyggnadsprojekt finansierats av respektive hyresgäst till stora delar. Andra projekt har fått förskjuten tidplan.

C: Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Rörelsens intäkter

Koncernen Stockholms Hamnars omsättning under årets åtta första månader uppgick till 501 Mkr. Ökningen med 15 Mkr jämfört med föregående år (486 Mkr) beror främst på ökade hyresintäkter men även ökade intäkter för hamnavgifter.

Rörelsens kostnader

Rörelsens kostnader per augusti 2015 uppgick till 384 Mkr (370 Mkr). Jämfört med budget är kostnaderna nio Mkr lägre. Avvikelsen beror främst på åtta Mkr lägre underhållskostnader, såväl som för personal och avskrivningar.

Resultat efter finansnetto

Resultat efter finansnetto uppgår till 93 Mkr (92 Mkr) efter årets två första tertial. Med totalt lägre kostnader än de budgeterade ligger rörelseresultatet på en betryggande nivå över budgeterade 66 Mkr.

Projekt och investeringar

De totala bruttoinvesteringarna i byggnader, anläggningar och inventarier uppgick under perioden till 672 Mkr. Budgeten för helåret är 1 100 Mkr. De största investeringsutgifterna finns i Värtapiren, utvecklingsprojekt Kapellskärs Hamn, industrispåret i Värtahamnen och utvecklingsprojekt på Frihamnspiren

Finansiering och kassaflöde

Nettoupplåningen uppgick i augusti 2015 till 2 042 Mkr, att jämföra med ingående balans vid årets början om 1 494 Mkr. Det är en ökning med 548 Mkr sedan årsskiftet. För helåret ligger budgeten på en upplåning om 2 712 Mkr. Den genomsnittliga räntan på den totala skuldportföljen uppgick till 2,1 procent för perioden i vilket kan jämföras med 2,7 procent motsvarande period 2014.

Personal

Genomsnittliga antalet årsarbetare i koncernen uppgick under perioden till 158 (163).

Årsprognosen

Totalt beräknas koncernens omsättning enligt prognos 2 uppgå till 721 Mkr, vilket är 20 Mkr högre än budget och åtta Mkr mer omsättning än 2014. Det är ökad omsättning både för hamnavgifterna och också för fastighetsintäkterna.

Hamnavgifterna ökar med 13 Mkr mot budget. Medan passagerarvolymerna är oförändrade mot budget så ökar godset med en procent. Den förändrade prisstrukturen på lämnade miljörabatter har påverkat intäkterna positivt under 2015. Från och med 2015 har den miljörabatt för lågsavligt bränsle, som rederikunderna erhållit, trappats ned.

För verksamhetsområdet Fastigheter ökar intäkterna med tio Mkr mot budget och med 17 Mkr jämfört med 2014. Ökningen beror på fler positiva händelser. Det är ökade hyresnivåer i omförhandlade avtal, bra utdelning i några omsättningshyresavtal samt nya ytor i ombyggda byggnader. Drygt två Mkr beror på intäkter som avser 2014.

Det planerade underhållet fortsätter ligga på en låg nivå. För 2015 är prognosen fem Mkr lägre än budget. Trots en högre omsättning än budget så beräknas driftkostnaderna vara i nivå med budget. I Stockholm beräknas antalet anställda bli oförändrat jämfört med budgeten (153). Personalkostnaderna är oförändrade mot budget. Avskrivningsnivån är i nivå med budget.

De totala investeringarna uppgår till 827 Mkr att jämföra med budgetens planerade investeringsnivå på 1 100 Mkr. Den minskade investeringsnivån beror främst på lägre utgifter i projekt Norvik. Dessutom flyttas större delen av investeringen i en ny kryssningspir i Nynäshamn över till 2016.

Ser man på hela bruttolistan av projekt i prognos 2 så är det både projekt med minskade och ökade utgifter. I följande projekt är det en ökning utöver budget: det är 13 Mkr i övrig utveckling av Frihamnspiren, det är fyra Mkr för temporärt läge för Djurgårdsfärjan kopplat till projekt Slussen. Renovering av kasun i Kapellskär med 10 Mkr, kajanpassning för det nya polska fartyget Wawel i Nynäshamn med två Mkr, invändiga åtgärder på Patons Malmgård Masthamnen med en Mkr, forcerat utbyte energimätare och injusteringsventiler för fjärrkyla med en Mkr mer än budget,

Främst på grund av en lägre investeringsnivå är utestående skuld lägre än budget. Prognostiserad checkräkningsskuld per 31/12 är 2 154 Mkr, att jämföra med budgeten på 2 712 Mkr och utfallet för 2014 på 1 572 kr. Detta påverkar också upplåningskostnaden positivt.

Genomsnittliga antalet årsårsarbetare i koncernen beräknas uppgå till 153 (160) personer för 2015.

D. Stora Projekt och Investeringar

Övriga investeringar

Utöver Stockholms Hamnars tre stora investeringsprojekt sker ytterligare investeringar.

Arbetet avser i korthet:

- utökning av kryssningskapacitet i Nynäshamn
- diverse arbeten på Stockholms Hamnars kajer

E. Särskilda uppdrag

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

Stockholms Hamnar har sedan många år bra anställningsvillkor; vi satsar mycket på kompetensutveckling och hälsofrågor (gym/motionshall, 3 500 kr hälsobidrag, gemensam träning på fredagar), flexibla arbetstider beroende på uppdrag (t ex möjlighet till tre dagar flexledigt och möjlighet till att arbeta hemma), lunchsubvention i form av Rikskortet, satsningar på kontorsmiljön (dubbla skärmar, höj- och sänkbart bord, bra belysning), ett gediget arbetsmiljö- och säkerhetsarbete i produktionen samt gemensamma konferenser för hela företaget vid både planering och uppföljning av hela Hamnens verksamhet samt en rad sociala aktiviteter.

Stockholms Hamnar har sedan tre år tillbaka arbetat med att få hållbarhet integrerat i affärsplanering och uppföljning. I detta arbete är det sociala ansvaret en viktig del och några ambitiösa mål berör hur Hamnen vill vara som arbetsgivare. Vi har formulerat följande mål avseende våra medarbetare; vi säkerställer proaktivt rätt kompetens och/inklusive mångfald.

Vid vår senaste lönekartläggning bekräftades att det inte är någon löneskillnad mellan män och kvinnor i Stockholms Hamnar.

Ett genus- och eller antirasistiskt perspektiv ska integreras i stadens alla verksamheter

Under året genomför vi workshops om Stockholms Hamnars etiska riktlinjer. Riktlinjerna lanseras vid årsskiftet 2015/2016. De etiska riktlinjerna beskriver vår företagskultur – vårt löfte till varandra och vår omvärld om hur vi beter oss och agerar i olika situationer. Det kan handla om korruption, hur vi uppträder när vi representerar Hamnen på tjänsteresa, hur vi är mot varandra som kollegor, frågor som är allas ansvar m m.

En del i detta är också att medarbetare behandlas lika och har jämställda rättigheter. Detta säkerställer vi i våra rutiner och riktlinjer att våra medarbetare har jämställda rättigheter och inte är diskriminerade (kön, funktionshinder, etnicitet, språk, religion eller trosuppfattning, sexuell läggning, ålder, politisk tillhörighet, yttrande och organisering).

För Hamnen är samhällsengagemanget viktigt; ett av våra långsiktiga mål är att vi bidrar till att människor i utanförskap kommer i arbetsgemenskap. Detta gör vi genom samarbeten som stärker samt stödjer staden/regionen att arbeta med integration och mångfald. Det uppnår vi bl a genom att vid affärs- och verksamhetsplaneringen analyseras vilken kompetens som behöver uppgraderas för att nå önskade mål & aktiviteter. Vi vidgar våra vyer i rekryteringsärenden och rekryterar brett från samtliga samhällsgrupper. I samtliga rekryteringar tar vi hänsyn till dessa aspekter och jämställdhet- och mångfaldskommittén har som mål att fokusera på mer än endast könsfrågor. Frågor kring genus- och eller antirasistiskt perspektiv tas upp i genomförda riskbedömningar. I medarbetarenkäten tas frågan upp om kränkande särbehandling.

Unga erbjuds jobb. Utbildning eller praktik

Totalt har ca 50 ungdomar runt 20 år erbjudits anställning denna sommar. I takt med att Hamnens arbetsmiljö- och säkerhetsarbetet har utvecklats och förstärkts har ännu fler av de ”enkla” jobben i Hamnen försvunnit. Det ställs allt större krav på högre kompetens. Förtöjningsuppdraget, som är ett mer riskfyllt arbete, har även denna sommar ökat. För

sommarpersonalen måste man i slussarna även behärska förtöjning av fartyg. Detta sammantaget innebär att endast nio av de ca 50 ungdomar som erbjudits jobb är under 20 år.

Under sommaren har man inom Jobbtorget inte lyckats hitta några aspiranter för en praktikperiod i Hamnen. Då Hamnens mål var två personer blir det en avvikelse i ILS.

Stokab

VD-kommentarer avseende tertial 2 2015 Stokab

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges mål/åtaganden

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

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

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

Fördjupade kommentarer och analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Resultat efter finansnetto uppgår till 142 mnkr vilket är 17 mnkr högre än budgeterat och 14 mnkr högre än föregående år.

Rörelsens omsättning uppgår till 478 mnkr vilket är 4 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 2014 får full intäktseffekt under 2015.

Rörelsens kostnader uppgår till 329 mnkr vilket är 5 mnkr lägre än budget och föregående år. Avvikelsen mot budget och föregående år förklaras bland annat av lägre nätrelaterade kostnader.

Finansnettot uppgår till -8 mnkr vilket är 7 mnkr lägre än budget och 6 mnkr lägre än föregående år. Avvikelsen mot budget och föregående år förklaras bland annat av lägre upplåningsbehov och lägre ränta.

Investeringarna uppgår till 69 mnkr vilket är 23 mnkr högre än budget och 35 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av periodiseringseffekter för kompletterande utbyggnad ytterstaden. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av kompletterande utbyggnad ytterstaden som påbörjades 2015.

VD-kommentarer avseende prognos 1 2015 Stokab

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges mål/åtaganden

Stokab har i ILS 2015 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 företagens ökade behov av nya och mer bandbreddskrävande tjänster.

Fördjupade kommentarer och analys av prognosen och verksamhetsförändringar

Resultat efter finansnetto uppgår till 192 mnkr vilket är 10 mnkr högre än budget och 4 mnkr högre än föregående år.

Rörelsens totala omsättning uppgår till 721 mnkr vilket är 8 mnkr högre än budget och 1 mnkr lägre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av hög ordergång. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av den under våren genomförda prissänkningen.

Rörelsens kostnader uppgår till 515 mnkr vilket är 7 mnkr högre än budget och 1 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av den fortsatta expansionen av nätet.

Finansnettot uppgår till -14 mnkr vilket är 9 mnkr lägre än budget och 7 mnkr lägre än föregående år. Avvikelsen mot budget och föregående år förklaras bland annat av lägre upplåningsbehov.

Investeringarna uppgår till 200 mnkr vilket är 30 mnkr högre än budget och 109 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot budget och föregående år förklaras bland annat av kompletterande utbyggnad till strategiska områden i ytterstaden.

Särskilda uppdrag

Minskad energiförbrukning och miljöpåverkan

Stokab bygger en nätstruktur för miljövänlig drift. Fiberutbyggnaden fortsätter enligt uppdrag från kommunfullmäktige med en utbyggnad till kommersiella fastigheter, främst i ytterstaden. Denna nätstruktur är utformad för att underlätta drift och underhåll av nätet både för kunder och för Stokabs egna verksamhet med bl.a. minskade transporter som följd. En genomgång och analys av elanvändningen i kontorslokalerna genomförs under hösten 2015 och en åtgärdsplan upprättas i syfte att reducera elförbrukningen.

Förbättra lokalutnyttjandet

I samband med stadens budget för 2015 har Stokab givits i ägardirektiv för 2015 – 2017 att utreda förutsättningarna för en omlokalisering av huvudkontoret. Stokabs styrelse har planenligt fattat ett första inriktningsbeslut. Utredningen fortsätter genom att närmare studera

en omlokalisering till något av de i inriktningsbeslutet utpekade områdena utifrån att såväl Stokabs behov som stadens strategiska inriktning ska tas tillvara på bästa sätt.

Staden skall vara en bra arbetsgivare

Stokabs utveckling är beroende av våra medarbetares prestationer. Därför bedriver bolaget ett systematiskt arbete såväl vad gäller långsiktigt strategisk som operativt strukturell utveckling av organisation, medarbetare och chefer. Detta med syfte att chefers och medarbetares fulla potential skall kunna uppnås så att våra affärs- och verksamhetsmål nås. Stokabs resultat är också beroende av entreprenörernas prestationer. I syfte att på lång sikt säkra tillgång till kompetenta och rätt utbildade fibertekniker har Stokab inlett ett samarbete med yrkeshögskolan i Nyköping.

Stockholm Parkering

A: Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Ägardirektiv för 2015-2017

- 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
- tillsammans med Trafiknämnden medverka i framtagandet av en parkeringsstrategi
- se till att det skapas fler cykelparkeringsplatser i anslutning till garage
- ansvara för byggandet och drift av stadens cykelgarage
- utreda förutsättningarna att förvärva garaget under Tele2-arena av SGA Fastigheter AB
- genomföra prisjusteringar när marknaden så medger
- skapa effektiva och attraktiva infartsparkeringar
- fortsätta kvalitetsarbetet inom bolaget, vilket bland annat innebär ökad trygghet och trivsel för kunderna
- utvärdera försöket med gratis parkering i bolagets öppna anläggningar för de bilar som uppfyller kravet för supermiljöbilspremie
- 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

Kommunfullmäktige har antagit 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 medan andra utgår.

Stockholm Parkering har lagt fram ett förslag till modell för samnyttjande av parkeringsplatser, genom så kallade P-köp. Modellen har används för bland annat Norra Stationsgaraget och prövas för Djurgårdstaden, Årstafältet och Västra Vallhallavägen.

Infartsparkeringarna bidrar till att minska biltrafiken i innerstaden. Bolaget ser fortlöpande över möjligheten att utöka antalet infartsparkeringar med kostnadsfri parkering i samarbete med SL. En om- och tillbyggnad av Råcksta infartsparkering har färdigställts i Vällingby Parkstad. Det nya P-hus Råcksta öppnade i april 2015 med 450 nya p-platser som ska inrymma hyrda platser och infartsparkering. Ett nytt skyltprogram har tagits fram 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 2015.

Hanvikens infartsparkering utökades i slutet av 2014 med 70 p-platser och har nu 190 platser. Utredning om nya infartsparkeringar vid Johannelund och Norra Sköndal pågår.

Bolaget arbetar kontinuerligt med att 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 stimulerade supermiljöbilar genom att dessa, som ägs av fysiska personer eller privat leasing, fått parkera avgiftsfritt på bolagets ytor i upp till fem timmar. Under 2014 beviljades 146 fysiska supermiljöbilsägare sådana tillstånd. En utvärdering av försöket har gjorts och försöket har därefter avslutats.

Trafiknämnden har under året arbetat med framtagandet av en parkeringsstrategi och Stockholm Parkering har medverkat aktivt i detta arbete. Bolaget har även medverkat i framtagandet av ett nytt miljöprogram.

Bolaget har under 2015, i ett första skede, skapat cykelparkeringar vid flera av bolagets befintliga p-anläggningar. Vid inrättandet av cykelparkeringarna kommer bolaget att fästa stor vikt till trafiksäkerhet och cykelparkeringarnas målpunkter. Under de två första tertialen har bolaget installerat 60 cykelparkeringsplatser vid P-hus Råcksta infartsparkering och 18 vid Stigberget i form av 2-våningställ. Vidare har 4 cykelboxar installerats i P-hus Sjöstaden och 5 boxar vid Åkeshov infartsparkering. Cykelställ med tak har satts upp på Gävlegatan i anslutning till Hagastadsprojektet.

Under 2013 övertog Stockholm Parkering som ett första steg driften av garaget under Tele2-arena från SGA Fastigheter. Bolaget har tillsammans med SGA Fastigheter påbörjat arbetet med att utreda förutsättningarna för ett förvärv av garaget.

Arbetet med att minska de administrativa och indirekta produktionskostnaderna har fortsatt under året. En ny organisation har trätt i kraft från 1 februari 2015 som innebär att antalet

chefer minskar med 3 personer. Totalt minskar antalet anställda i bolaget med 5 personer under 2015 jämfört med 2014.

B: Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Under innevarande år har bolaget arbetat med att bryta ned bolagets övergripande mål till avdelningsvisa mål och aktiviteter. Arbetet med att sätta upp individuella mål för samtliga medarbetare har påbörjats och kommer att vara fastställda under september.

Stockholm Parkering genomför löpande marknadsföringsinsatser för att öka beläggningsgraden vilket lett till en gynnsam marknadsutveckling. Under första tertiet genomförde kampanjer i P-hus Kungsbron, garaget under Tele 2-arena, Söderhallsgaraget och Parkören. Alla företag runt garagen erhöll informationsmaterial om priser i garagen, så att de kan rekommendera sina besökande att parkera i dessa garage. En direkt följd av dessa marknadsföringsinsatser har lett till intäktsökningar i framförallt Kungsbron och Tele 2-arena. Vidare genomfördes betydande marknadsföringsinsatser i samband med att Råcksta P-hus och Stigberget invigdes i april respektive juni 2015. Bland annat kunde besökarna på plats teckna avtal om parkeringsplats i P-husen.

Under andra tertiet genomförde bolaget en kundundersökning riktade till Stockholm Parkerings hyreskunder. Helhetsomdömet för bolaget var gott. Nöjd-kund-index (NKI) förbättrades från 67 till 73 jämfört tidigare mätningar, 2012 och 2013.

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 ca 275 miljoner kronor av bolagets intäkter på 530 mnkr. Skulle samma effekt uppstå som vid införandet av trängselskatten skulle detta på helår innebära minskade intäkter på 55 miljoner kronor. De flesta besöksanläggningar äger bolaget själva eller hyr till en fast kostnad. En intäktsminskning slår därför hårt mot resultatet. I detta skede gör bolaget bedömningen att höjningen kommer att få en resultatpåverkan på 25 miljoner kronor för 2016.

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

C: Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Resultatet efter finansnetto för de åtta första månaderna uppgick till 68 mnkr, vilket är 19 mnkr bättre än motsvarande period föregående år. Huvudparten till resultatförbättringen förklaras av ökade intäkter (22 mnkr) och lägre kostnader för avskrivningar av (5 mnkr). Ökade hyreskostnader jämfört med motsvarande period föregående år försämrade dock resultat med 5 mnkr.

Omsättningen uppgick till 355 mnkr, vilket är 21 mnkr högre än föregående år. Ökningen avser omsättningsbaserade besöksintäkter (7 mnkr) samt högre beläggning ibland annat anläggningarna David Bagare, Gallerian, Norra Latin och Kungsbron. Vidare har intäkterna för kontrollavgifter ökat jämfört med motsvarande period föregående år. Jämfört med föregående år har betalning via mobiltelefon ökat med 3,8 mnkr medan kontantbetalning minskat med 0,9 mnkr.

Rörelsekostnaderna uppgick till 278 mnkr. Jämfört med föregående år är det en ökning med 4 mnkr. Kostnadsökningen förklaras av högre hyreskostnader, 5 mnkr, vilket är direkt kopplat till ökningen av omsättningsbaserade besöksintäkter. Vidare har kostnaderna för övervakning ökat jämfört med föregående år. Högre kostnader för snöröjning, kostnader för marknadsföring i samband med invigningen av parkeringsanläggningarna Stigberget och Råcksta samt kostnader för inrättandet av cykelparkeringar har därutöver medfört ökade kostnader. Kostnadsökningarna kompenseras av lägre kostnader för avskrivningar av parkeringssystem samt av ett förbättrat finansnetto.

Avskrivningarna uppgick till 22,3mnkr, vilket är minskning med 5,5 mnkr jämfört med föregående år. Minskningen beror främst på att flera parkeringssystem skrevs av fullt ut under 2014.

De finansiella kostnaderna uppgick till 8,6 mnkr, vilket är 1,0 mnkr lägre än jämfört med föregående år. Differensen förklaras av sänkt räntenivå. Nettoupplåningen från stadens internbank per 31 augusti uppgick till 623 mnkr, vilket en ökning med 33 mnkr från årsskiftet.

Investeringarna för perioden uppgick till 78 mnkr varav huvuddelen avser upparbetade kostnader för p-anläggning Stigberget, 40 mnkr, Råcksta P-hus, 16 mnkr och P-hus Hagastaden 20 mnkr.

Årsprognos

Bolagets resultat efter finansnetto beräknas uppgå till 75,5 mnkr vilket är 23,8 mnkr över budgeterat resultat på 51,7 mnkr. Resultatförbättringen förklaras i huvudsak av högre intäkter, lägre avskrivningar och lägre räntekostnader. Resultatet kan dock bli högre beroende på de omständigheter som redovisas nedan.

Totalt beräknas de prognostiserade intäkterna uppgå till 529 mnkr, vilket är 19 mnkr över budgeterad nivå. Omsättningen för 2014 uppgick till 511 mnkr. Intäktsökningen jämfört med budget och föregående år avser främst omsättningsbaserade intäkter för besöksparkeringar. Bland egna parkeringsanläggningar och anläggningar med fast hyra kan nämnas följande anläggningar med högre beläggning och intäkter jämfört med föregående år: Gallerian, David Bagare, Kungsbron, Därtill kommer intäkter från nya parkeringsanläggningarna Stigberget och Råcksta. Andra tillkommande anläggningar är Mariatorget och Tant Grön i Bromma. Anläggningar som påverkat intäkterna negativt är uppsagda avtal gällande Ekenbergsgaraget i Gröndal, Riddarholmen, Kristinebergsgaraget. Därtill kommer ökade intäkter vid sjukhus och skolar samt intäkter från nya P-huset i Råcksta. I prognosen har reserveringar gjorts för ett visst intäktsbortfall på grund av begränsningar av trafiken i Söderledstunneln som föranleds av Slussenprojektet samt flyttat tullsnitt för trängselskatten från 7 september. Osäkerhet råder dock hur stor dessa effekter blir. Resultatet kan därför bli högre än vad som prognostiserats för helåret.

De totala rörelsekostnaderna prognostiseras till 441 mnkr, vilket är i linje med budget. Rörelsekostnaderna år 2014 uppgick till 428 mnkr. Hyreskostnaderna beräknas uppgå till 236 mnkr, vilket är 6 mnkr högre än budgeterade hyreskostnader. Ökningen är direkt kopplat till omsättningsbaserade hyror. Driftskostnaderna beräknas uppgå till 120 mnkr, vilket är 5 mnkr lägre än budget. De minskade driftkostnaderna förklaras främst av lägre kostnader för underhåll parkeringsautomater än planerat samt lägre bedömd energiförbrukning för helåret. Driftkostnaderna för föregående år uppgick till 99 mnkr. De ökade driftskostnaderna jämfört med föregående år förklaras av ökade kostnader för marknadsföring, kostnader för inrättande av cykelparkeringar samt ökade kostnader för övervakning kopplat till ökade kontrollavgiftsintäkter.

Avskrivningarna beräknas i prognos 2 uppgå till 36 mnkr, vilket är en minskning med 2 mnkr jämfört med budget. Minskningen beror på en nedskrivning av parkeringssystem i Slussengaraget i samband årsbokslutet som inte ingick i budgetförutsättningarna för 2015 samt en senarläggning av aktiveringen av P-hus Råcksta.

Personalkostnaderna har beräknats till 49 mnkr vilket är i linje med budget.

Finansnettot beräknas uppgå till -12,5 mnkr, vilket är en förbättring med 4 mnkr jämfört med budget. Differensen förklaras av sänkt räntenivå. Den genomsnittliga räntan för helåret 2015 prognostiseras till 2,0 %, vilket ska jämföras med 2,65 % i budget. Bolagets upplåning från stadens finansavdelning beräknas uppgå till ca 655 mnkr vid åtgången av 2015. Bolagets upplåningslimit uppgår till 800 mnkr.

D: Stora projekt och Investeringar

Investeringarna beräknas för helåret uppgå till 118 mnkr, vilket är 1 mnkr högre än budgeterad volym. Avvikelsen förklaras av ett förvärv av Råcksta bergrum, 15 mnkr, som tillkommit under året, samt lägre upparbetade kostnader för P-hus Råcksta och Stigbergsgaraget.

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 innebar att antalet p-platser ökade från 200 till 294 p-platser. Den slutgiltiga investeringskostnaden beräknas uppgå till 141 mnkr, vilket understiger genomförandebeslut på 147 mnkr. Investeringens nettovärde uppgår till 25 mnkr. Parkeringsanläggningen driftsattes i slutet av juni 2015.
- I oktober 2005 fattade styrelsen ett genomförandebeslut om en påbyggnad av P-anläggningen i Råcksta. Parkeringsanläggningen har uppförts som ett P-köp för Vällingby Parkstad och driftsattes fullt ut i april 2015. Investeringskostnaden uppgick till 85 mnkr. Investeringens nettonuvärde är positivt.
- 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.

- Styrelsen fattade 2015-03-12 ett genomförandebeslut för Råckstaberget i Vällingby Parkstad. Investeringskostnaden beräknas uppgå till 18,2 mkr och omfattar förvärv av befintligt bergrum och renovering av anläggningen. Bolaget tillträdde anläggningen i slutet av augusti genom en likvidersättning på 6,6 till Svea Fastigheter. Driftsättning beräknas kunna ske första kvartalet 2016.

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 fattades år 2000 om ett P-garage invid Armémuseum. Investeringskostnaden är beräknad till 200 mnkr.
- Bolagets styrelse fattade 2014-10-01 ett inriktningsbeslut för att uppföra ett nytt underjordiskt garage i Fortum Värmes tidigare naftalager i den nya stadsdelen Norra Djurgårdsstaden. Investeringskostnaden har beräknats till 260 mnkr, varav byggherrarnas andel uppgår till 40-50 % i form av ett parkeringsköp. Under 2015 har Exploateringskontoret krävt att antalet parkeringsplatser utökas i garaget. Detta medför att ett nytt inriktningsbeslut kommer att krävas för investeringen.
- 2014-10-01 fattade styrelsen ett inriktningsbeslut om ett nytt P-hus i den nya stadsdelen Årstafältet. Investeringskostnaden har beräknats till 108 mnkr, varav byggherrarnas andel bedömts till 50 % av investeringskostnaden i form av ett parkeringsköp
- Bolagets styrelse fattade 2014-10-01 ett inriktningsbeslut om ett nytt underjordiskt P-hus inom området Västra Vallhallavägen. Investeringskostnaden har beräknats till 213 mnkr, varav byggherrarnas andel uppgår till 30-40 % av investeringskostnaden i form av ett parkeringsköp.

Medelantalet anställda budgeterades till 74 personer. På grund av ej tillsatta vakanser, är bedömningen i prognos 2, att medelantalet anställda minskas med 2 personer till 72.

E: Särskilda uppdrag

Förbättra lokalyttnyttjandet

En ny organisation har trätt kraft från 1 februari 2015. Omorganisationen har bland annat medfört att antalet arbetsställen minskat från 4 till 3. Dessutom har under första tertialet en av de återstående lokalerna sagts upp och avtal har tecknats om en ny mindre lokal som innebär en kostnadsbesparing 1,5 mnkr för den kommande treårsperioden. Inflyttning i den nya lokalen sker den 1 oktober.

Minska energiförbrukningen, genomföra energieffektiviseringar, minska utsläpp och sänka långsiktiga kostnader

Bolaget arbetar med energieffektiviseringar löpande och en följd av minskad hyrd lokalyta enligt ovan prognostiseras en minskad energiförbrukning för 2015 jämfört med 2014.

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

Bolaget erbjuder samtliga medarbetare en heltidstjänst. Under 2014 uppnåddes målet på 100 % och under innevarande år behålls målet. Under de två första tertialen 2015 har bolaget koncentrerat sig på att förbättra bolagets AMI, medarbetarskapsindex. Målet är att medarbetarna hos Stockholm Parkering ska vara väl förtrodda med verksamhetens mål och förväntade resultat. Ett resultat av detta arbete är att varje individ får ett eget ansvar för sina arbetsuppgifter och på så sätt utveckla hela bolagets verksamhet. Därutöver har bolaget under augusti/september satt upp individuella mål för samtliga medarbetare.

Ett genus- antirasistiskt perspektiv ska integreras i stadens alla verksamheter

Bolaget arbetar aktivt med mångfaldsfrågor och ser flerspråkighet som en tillgång vid rekrytering. Genom att flera av bolagets anställda är flerspråkiga kan bolaget erbjuda en service på flera språk.

Stockholm Parkering har fortsatt att medverka i kommunfullmäktiges program för personer med funktionsnedsättning under 2015. Bolaget deltar i Rådet för funktionshinderns verksamhet och i de aktiviteter som pågår är bland annat komplettering med bra betalningsmöjligheter och förbättring av gångentréer för funktionshindrade.

Unga erbjuds jobb, utbildning eller praktik

Bolagets ambition är att erbjuda 1 person praktikplats som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar. Under första tertialet uppfylldes målet genom att 1 person erhöll praktikplats inom bolagets driftavdelning. Vidare har bolaget under sommaren erbjudit 6 ungdomar feriearbeten, varav 2 ungdomar utnyttjade möjligheten.

Stockholms Stadsteater

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Kulturhuset Stadsteaterns vision är att vara en angelägenhet för alla stockholmare, med yttrandefriheten, den konstnärliga friheten och det fria ordet som grund. I våra program skall finnas något för alla, med både bredd och spets. Våra scener och lokaler skall vara tillgängliga för nya konstnärliga uttryck, öppna för den nya generationen konstnärer och inte minst erbjuda barn och ungdomar konstnärliga upplevelser.

Under perioden januari – augusti har verksamheten och huset haft 2,1 miljoner besök. Vårt program och föreställningsverksamhet har tagit emot 515 970 besök (f.å. 491 270) med en genomsnittlig beläggning på 91, 3% (f.å. 86,7), varav Scenkonsten haft en publik om 229 878 personer och Parkteatern 191 554. Biblioteksverksamheten har tagit emot 784 200 besök under samma period.

Kulturhuset Stadsteatern har under våren ytterligare befäst sin position som en arena för konst och design. Sedan februari har *Nationalmuseum Design* varit verksam med utställningar på våning 4 i Kulturhuset. Under en treårsperiod, till och med december 2017, är Galleri Peter Celsing fylld av Nationalmuseums utställningar med konsthantverk- och designinriktning.

Mode har fått en starkare profil inom Konst/Design, med en ny tillsatt modechef, Karina Eriksson Wärn. Under året har utställningen *Asylum* varit lyckosam och välbesökt, och i september öppnar utställningen med kostymer av *Camilla Thulin*.

Under sommarmånaderna stod Studion öppen för besök till barn och familjeutställningen *Loranga! Loranga!* i samarbete med Dunkers Kulturhus. Utställningen var mycket uppskattad och totalt 21 155 besökare lekte med tigrar, klättrade på broar och upplevde Barbro Lindgrens värld.

Parkteatern fick inför 2015 ny chef, Sissela Kyle, som efterträdde Linda Zachrison när hon tillträdde som nytt Kulturråd i Washington DC. Dessutom har Albin Flinkas, konstnärlig ledare för Soppsteatern, utsetts till bitr. Parkteaterchef. Det innebär bl.a. ett starkare samarbete mellan Parkteatern och Soppsteatern med gemensamma produktioner. Trots sommarens ojämna väderlek har nya rekord slagits för såväl antalet föreställningar fram till 31 aug. 2012 (f.å. 195), som publik 191 554 (f.å. 157 050). I ytterstaden spelades 128 föreställningar (63 % av alla föreställningar) på ett 40-tal olika spelplatser. Endast 2 föreställningar fick ställas in på grund av regn. Parkteatern har spelat för hela 26 565 barn under 12 år, där flertalet föreställningar getts i samarbete med Marionetteatern. Debatten *Politik i parken* har fortsatt från förra året i samarbete med verksamheten Forum/Debatt - Film, där Stockholmspolitiker svarade på Stockholmarnas egna frågor. Verksamheten har även utökats med bland annat *Författarsamtal* på Årsta torg samt en *Konsertserie* i Galärparken. Parkteaterns säsong har i år förlängts till mitten av september. bl.a. med *Filmvisning* i samarbete med Flimmer, Svenska Filminstitutet och Forum/Debatt - Film.

Sedan april 2015 drivs Klarabiografen i egen regi, som organisatoriskt ligger under den konstnärlige chefen för Forum/Debatt - Film.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Stadsteaterns biljettintäkter har under åren 2002 – 2014 ökat med 66 mnkr, från 25 mnkr till 91 mnkr (264%). Intäkterna har under dessa år starkt bidragit till att finansiera en stor del av den konstnärliga, kulturella och publika verksamheten.

De ökade intäkterna har varit en följd av flera aktiva beslut avseende frigjorda resurser, fler produktioner och differentierade biljettpriser. De differentierade biljettpriserna innebär att t.ex. musikaler kostar mer, vilket möjliggör att samtidsdramatik på mindre scener kan ha ett lägre pris. Detta har lett till såväl högre total beläggning som biljettintäkt. Ambitionen nu är att bibehålla den höga nivå som är uppnådd även framöver med en självfinansieringsgrad på 23%.

Sedan 2002 har Stadsteatern i allt högre grad kunnat täcka de ökade kostnaderna tack vare ökade egenintäkter och främst biljettintäkter. Samtidigt minskades, under åren 2002-2012 de fasta kostnaderna. De minskade fasta kostnaderna, tillsammans med de ökade egenintäkterna ledde till att allt fler konstnärer samt andra yrkesgrupper kunde knytas till verksamheten under längre eller kortare perioder, och möjliggöra ytterligare ökning i produktionstakt och antal föreställningar. Under denna period ökade Stadsteaterns egentäckning från 13 %, 2002 till 24 %, 2012. Arbetet med att frigöra resurser för den konstnärliga, kulturella och publika verksamheten har även fortsatt

sedan samgåendet med Kulturhuset 2013. Självfinansieringsgraden av verksamhetens kostnader beräknas 2015 åter ha ökat med 3,2 % och beräknas i år uppgå till 23 %, vilket är en mycket hög självfinansieringsgrad då även verksamheterna Parkteatern, Skärholmen, Forum/Debatt - Film och Biblioteken ingår, som inte har några eller ytterst låga intäkter från besökare. Självfinansieringsgraden kan jämföras med Operan, 15,6 % (2014), Dramaten 18,0 % (2014).

** Se bifogad bilaga över bidrag/intäkter samt fasta och rörliga kostnader T2 2015.*

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertial 2, 2015

Resultatet per 31 augusti visar ett resultat på -222,2 mnkr, (f.å. -220,7 mnkr). Biljettintäkterna för perioden uppgår till 58,2 mnkr (f.å. 57,5 mnkr). Biljettintäkterna härrör sig huvudsakligen från teaterverksamheten, 54,0 mnkr eller 92,7 %, och har, jämfört med 2014, ökat med 0,4 mnkr. Antalet besökare till scenkonsten exkl. Parkteatern uppgår till 229.878 (f.å. 238.328). Enbart produktionen Chicago har spelat in 19,1 mnkr, motsvarande 33 % av de totala biljettintäkterna, med en publik på 48.334 besökare. De totala intäkterna för perioden uppgår till 66,9 mnkr (f.å. 64,8) och ger en självfinansieringsgrad på 21 %. Självfinansieringsgraden är något lägre efter sommaren, med Parkteaterns verksamhet, men ökar igen under hösten och den betalande publiken. Kostnaderna inkl. avskrivningar och finansnetto för perioden uppgår till 325,6 mnkr och är 3,5 mnkr högre än föregående år.

Årsprognos samt analys

Resultatet efter finansnetto uppgår till - 345 mnkr i helårsprognosen, i enlighet med det fastställda koncernbidraget för året. Biljettintäkterna för året, enligt prognos Tertial 2, uppgår till 99,8 mnkr (f.å. 90,9). De totala intäkterna för året exkl. verksamhetsbidrag från Kulturrådet, beräknas uppgå till 119 mnkr (f.å. 106), vilket är 5 mnkr lägre än budget, p.g.a. framför allt lägre uthyrningsintäkter än budgeterat.

Självfinansieringsgraden i helårsprognosen är 23 % (f.å. 22 %). De totala kostnaderna i årets prognos är 515 mnkr, jämfört med budgeterat 520 mnkr, då intäktsbortfallet under våren påverkar höstens prioriteringar. Personalkostnaderna uppgår till 266 mnkr (f.å. 254). Ca 75 % av Kulturhuset Stadsteaterns årsverken är tillsvidareanställd personal, och visstidsanställningarna utgörs huvudsakligen av konstnärlig personal, såsom skådespelare, regissörer och scenografer. De finansiella kostnaderna beräknas uppgå till 5,2 mnkr, vilket är 0,6 mnkr lägre än föregående år p.g.a. ränteläget. Marginalerna är små och trots god kostnadskontroll ligger risken framför allt i den höga intäktsförväntan. De rörliga intäkterna täcker 23 % av kostnaderna, och det är av stor vikt att kostnaderna snabbt kan följa det utfall intäkterna ger, utifrån hur väl nya produktioner tas emot av publiken.

Kulturhuset Stadsteatern har inför verksamhetsår 2016 ett antal stora utmaningar, med ambitionen att genomföra reformer i enlighet med ägardirektiven med särskilda ytterstads- och demokratiuppdrag. Med ökade kostnader måste verksamheten omprioriteras, och reformmedel frigöras. Att bibehålla de höga intäkterna samtidigt som verksamheten breddas är en av utmaningarna, vilket medför att verksamheten står inför en vändpunkt 2016. Kulturhuset Stadsteatern kommer med ett oförändrat koncernbidrag att behöva se över organisationen med stora omprioriteringar. Ambitionen är dock att

även framöver kunna säkerställa de höga intäkterna. Inför 2016 beräknas personalkostnaden öka med ca 7 mnkr, utifrån ett antagande om 3 % löneökning. Samtidigt pågår fortsatta förhandlingar med hyresvärden, Fastighetskontoret ang. hyran från år 2016. Hyran är sedan år 2013 ”frost”. I helårsprognosen för 2015 ligger hyran i samma nivå som föregående år. Den totala hyreskostnaden utgör i år 16 % av de totala kostnaderna, (att jämföras med t.ex. Operan 12 %). Att koncentrera resurserna till den konstnärliga, kulturella och publika verksamheten i kombination med fullmäktiges inriktningsbeslut om oförändrat koncernbidrag för budget 2016 förutsätter att Kulturhuset Stadsteatern under hösten 2015 påbörjar förändringar och omprioriteringar av såväl de rörliga som de fasta kostnaderna, inklusive lokalutnyttjandet i Kulturhuset.

Särskilda uppdrag

Uppföljning av ytterstads- och demokratiuppdrag:

Utred förutsättningarna för att utveckla en ny verksamhet i Västerort

Målsättningen med verksamheten i Vällingby är att arbeta med en lokal förankring i civilsamhället. Utifrån de lokala frågorna och ett konstnärligt perspektiv utvecklas scenkonsten med en speciell tyngdpunkt på dans och rörelse, med delaktighet av unga vuxna. Verksamheten planeras att öppna under årsskiftet 2015/2016. I enlighet med styrelsebeslut den 20 maj har ett 10-årigt hyresavtal för Trappan undertecknats med Svenska Bostäder, samtidigt som ett 5-årigt samarbetsavtal undertecknats med Vällingby Medborgarhusförening, lokaliserad i Trappan.

Utred förutsättningarna för att utveckla verksamheten i Skärholmen till ett kulturhus

Kärnan i ett framtida kulturhus i Skärholmen består i att samla de kommunala kulturinstitutioner som idag redan finns i stadsdelen. Kulturhuset Stadsteaterns nuvarande scenkonstverksamhet i Skärholmen skulle i ett framtida kulturhus utgöra ett paraply för nya verksamheter och projekt med deltagarperspektivet som utgångspunkt. Det i Skärholmen redan existerande Designlab S, utgör förebilden för ett antal nya konstnärliga/mediala liknande verksamheter vilka riktar sig till målgrupper mellan 5 och 26 år. Fokus för verksamheterna ska ligga på barn och unga från stadsdelen.

Medborgarperspektivet är en grundläggande faktor i uppbyggandet av ett nytt kulturhus i Skärholmen. Öppna och flexibla utrymmen/lokaler som kan nyttjas på en rad olika vis och i olika syften – för utställningar, filmvisningar, möten, studiecirkel, föreläsningar, föreläsningar, dans etc. – bör utgöra hjärtat i ett Skärholmens ”nya” hus. Nytt 10-årigt hyresavtal för nuvarande lokaler i Skärholmen, med lägre hyra än tidigare med 1 mnkr/år, har tecknats med SISAB i Stockholm AB i enlighet med styrelsebeslut den 20 maj.

Utred möjligheterna till att stärka den lokala närvaron i Stockholms ytterstadsområden. Som ett led i detta uppdrag har Kulturhuset Stadsteatern påbörjat kartläggningen av möjliga befintliga spelplatser i stadens ytterområden för en turnéverksamhet liknande Parkteatern men inomhus. Under arbetsnamnet ”Kretsteatern” önskar Kulturhuset Stadsteatern erbjuda medborgarna en uppsökande verksamhet som innebär att valda produktioner tas till etablerade kulturmötesplatser i ytterstaden, ett turnerande uppdrag som kommer erbjuda axplock ur Kulturhuset Stadsteaterns breda repertoar för såväl vuxna som barn och ungdomar. Genom den uppsökande verksamheten möjliggörs kulturupplevelser i fler medborgares närområde. Kulturhuset Stadsteatern verkar för publikens lokala engagemang och delaktighet i de olika ytterstadsområdena.

Målsättningen är långsiktigt att alla Stockholmare skall kunna ha kulturupplevelser som en naturlig del av sin vardag. En uppsökande verksamhet bör bedrivas i nära samarbete med såväl kultursekreterarna samt andra kulturaktörer, med prioritering mot förskolorna i de olika stadsdelarna i ytterstaden. Kulturhuset Stadsteatern ser i huvudsak perioden oktober till och med april som möjlig spelperiod, vilket också skulle täcka den period på året då ej Parkteatern spelar. Därmed blir Kulturhuset Stadsteatern en viktig mötesplats i flera delar av den växande staden vilket möjliggör möten med besökare där de i huvudsak bor och verkar. Den lokala förankringen är av största betydelse i arbetet med att vara en angelägenhet för alla Stockholmare.

SGA Fastigheter

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

SGA Fastigheter äger, utvecklar och förvaltar arenorna i Globenområdet. I koncernen ingår moderbolaget SGA Fastigheter (bolaget) samt tre vilande dotterbolag. Bolaget ska bidra till att stärka Stockholms internationella konkurrenskraft och att sätta Stockholm på kartan som besöks- och evenemangsstad. SGA Fastigheter arbetar tillsammans med övriga fastighetsägare i området för att stärka områdets attraktionskraft.

Det prognostiserade resultatet för 2015 visar ett förbättrat resultat med 16 mnkr (-1 187,5 mnkr) mot budget -199 mnkr. Resultatförbättringen beror främst på ökade hyresintäkter för arenorna och minskade räntekostnader. Investeringarna beräknas till 20 mnkr i enlighet med budget.

Förberedande arbete har påbörjats inför en försäljning av Arenagaraget till Stockholm Parkering AB under perioden 2016-2018. Även de Norra och Södra byggrätterna ska säljas, i enlighet med inriktningsbeslutet för Tele2 Arena. Rivningen av Söderstadion, som var belägen på Norra Byggrätten, slutfördes under perioden. Försäljning av Arenagaraget och byggrätterna kommer innebära en långsiktig resultatförbättring för bolaget.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Globenområdet är ett av Europas största evenemangsområden. SGA Fastigheter äger, förvaltar och utvecklar arenafastigheterna Tele2 Arena, Ericsson Globe inklusive SkyView, Annexet och Hovet. Evenemangsverksamheten i arenorna drivs av en arenaoperatör, AB Stockholm Globe Arenas, som också är SGA Fastigheters största hyresgäst.

Nöjesdestinationen Tolv Stockholm och Arenagaraget ägs också av bolaget. Den unika sammansättningen av olika typer av arenor i ett och samma område stärker Stockholms stad som en evenemangsstad av rang. För att upprätthålla Globenområdets starka attraktionskraft arbetar SGA Fastigheter tillsammans med övriga fastighetsägare i området, en gemensam vision är under framtagande.

Under perioden har Paul McCartney haft en välrecenserad spelning på Tele2 Arena samtidigt som Hammarby och Djurgården Fotboll fortsatt spelar fotboll med ett högre publiksnitt än innan flytten till Tele2 Arena. I september spelar U2 inför ett fullsatt Ericsson Globe inte mindre än fyra gånger. I november är det dags för nästa världsartist, Madonna, som gör sin första konsert i Stockholm någonsin inför ett slutsålt Tele2 Arena.

Hovet, den äldsta arenan i fastighetsbeståndet, är hemmaplan för Djurgården Hockey och AIK Hockey. Hovet som uppfördes 1955 saknar flera moderna funktioner. Bolaget har tagit fram flera alternativ till modernisering av arenan.

Tolv Stockholm vidareutvecklas och förtätats under hösten med mer mat och nöjen. Allt i syfte att förstärka konceptet och skapa en än mer attraktiv destination. Även Friends Arena i Solna får under hösten ett stärkt retail- och nöjesutbud i sitt närområde, då Mall of Scandinavia öppnar sina dörrar.

På fastigheten Norra byggrätten har rivningen av Söderstadion slutförts under sommaren. Ett inriktningsbeslut finns för ett nytt Tekniskt nämndhus och på resterande del av fastigheten finns planer för bostadsbyggnation. Det intentionsavtal som skrevs med IKEA gällande utveckling av området söder om Tele2 Arena, inklusive den Södra byggrätten, har gått ut och för närvarande pågår utredningsarbete i samarbete med exploateringskontoret.

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Koncernens resultat för perioden januari-augusti 2015 uppgår till -101,4 mnkr vilket är 24,1 mnkr mindre än motsvarande period föregående år. Koncernens budgeterade resultat för perioden är -124,0 mnkr.

Intäkterna för perioden ökar med 14,8 mnkr och kostnaderna minskar med 11,9 mnkr jämfört med föregående år. Kostnadsminskningen avser främst minskade driftskostnader. Avskrivningarna har ökat med 14,9 mnkr på grund av att de nya anläggningarna började skrivas av först under maj 2014. De finansiella kostnaderna har minskat med 11,6 mnkr pga. det låga ränteläget.

SGA Fastigheter är moderbolag i koncernen Stockholm Globe Arena Fastigheter AB där Arenan 9 Norra fastigheten AB och Stockholm Entertainment District AB samt dess dotterbolag Södra byggrätten Globen AB ingår. Dotterbolagen har inte haft någon verksamhet under perioden.

Årsprognos

Prognostiserat resultat i T2 uppgår till -183 mnkr att jämföra mot -199 mnkr i budget (-1 187,5 mnkr år 2014). Ökade hyresintäkter för arenorna ger en prognosförbättring på intäktssidan om 8,6 mnkr vilket gör att intäkterna ökar från budgeterade 55,8 mnkr till 64,4 mnkr (43,7 mnkr). Det förbättrade ränteläget ger en kostnadsbesparing på knappt 5,5 mnkr, -69,9 mnkr i prognos mot budget, -75,4 mnkr (-88 mnkr).

Kostnaderna ökar i prognosen med 2,4 mnkr jämfört med budget till -89,3 mnkr (84,3 mnkr), bland annat till följd av utökat planerat underhåll. Bolagets personalkostnader minskar däremot till följd av färre anställda samt föräldraledighet i personalstyrkan. 17 personer är idag anställda och personalkostnaderna är i prognos -15,9 mnkr (-16,2), budget -17,2 mnkr.

I samband med årsbokslutet 2014 gjordes en omklassificering från byggnad till mark om 1 mdkr kronor. På grund av detta justerades avskrivningarna ned mot budget vid tertial 1, från -

92,5 mnkr till -77,7 mnkr, men ökas i prognos 2 tillfälligt efter en planerad översyn av vårt anläggningsregister och prognostiseras till -88,2 mnkr.

Investeringarna beräknas till 20 mnkr i enlighet med budget. Bland investeringar som görs finns flera underhållsprojekt, bland annat ska evenemangstekniken förbättras i Globen. Tolv Stockholm utvecklas och förtätas för att skapa en mer attraktiv nöjesdestination med mer mat och nöjen, och i Globen byggs loger om till lounger på plan 6 vilka beräknas vara klara till mitten av september. Under 2014 slutfördes projekt Tele2 Arena och bolagets investeringsutfall var därför väsentligt högre än normalt, 87 mnkr.

D. Stora Projekt och Investeringar

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

Tele2 Arena ska delfinansieras, inom ramen för genomförandebeslutet, genom försäljning av byggrätter söder om Tele2 Arena och av den tomt där Söderstadion låg samt Arenagaraget.

E. Särskilda uppdrag

Minska energiförbrukningen, genomföra energieffektiviseringar, minska utsläpp och sänka långsiktiga kostnader

Under 2015 ska bolagets energiförbrukning minska jämfört med 2011. Utöver det implementeras ett energi- och miljöledningssystem under hösten 2015.

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla

Under 2015 görs en utredning om förbättringsmöjligheter för personer med hörselskada eller nedsatt synförmåga. Bolaget har tidigare genomfört en tillgänglighetsutredning kopplat till Stockholms stads *Program för delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2011-2016* och uppkomna åtgärder slutförs under 2015.

Prioritering av ytterstaden, till exempel rörande idrott, kultur, skola, arbete och bostäder

I våra idrottsarenor, främst Hovet, bedrivs utöver elitidrott också ungdomsverksamhet där exempelvis Djurgårdens IF:s J18 och J20 hockeylag har Hovet som hemmaplan. Ett samarbete finns med Jobbtorg Stockholm samt med Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning i syfte att erbjuda sommarjobb. I arbetet med Söderstaden har bolaget en ledande roll.

Förbättra lokalutnyttjandet

Bolagets personal som har jobbat med Tolv Stockholm har under sommaren flyttat ihop med befintlig verksamhet. Den tidigare lokalen hyrs ut till extern hyresgäst.

Delaktigheten och inflytandet i syfte att stärka demokratin ska utvecklas

Bolaget ska enligt ägardirektiven genomföra en kartläggning av evenemang på arenorna utifrån ett jämställdhetsperspektiv. Då det inte är bolaget som själva bokar in de evenemang som förläggs i arenorna görs detta tillsammans med bolagets största hyresgäst och extern part.

Staden ska vara en bra arbetsgivare genom bra anställningsvillkor

Inga anställda finns med ofrivillig deltidsanställning. Medarbetarenkäten genomförs under hösten 2015.

Ett genus- och antirasistiskt perspektiv ska integreras i stadens alla verksamheter

Mångfald, gällande både kön, ålder och ursprung, eftersträvas alltid vid nyanställningar. Bolaget kommer tillsammans med evenemangsbolaget att genomföra en genuskartläggning av evenemangen under året.

Unga erbjuds jobb, utbildning eller praktik

Bolaget har inlett ett samarbete med Jobbtorg Stockholm och har skrivit ett praktikantavtal med Jobbtorg Stockholm om 2 månader med start i mitten av september.

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 andra tertialet 2015 drabbades bolaget enbart av en större brandskada. Det var en lägenhetsbrand på Åsögatan med en bedömd skadekostnad om 1,1 mkr som drabbade Stockholmshem.

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 de två första tertialen 2015 uppgår till 6,6 mkr (-16,5 mkr). Premieintäkten uppgick under samma period till 85,7 mkr (85,4 mkr). Kostnaden för återförsäkring uppgick till 25,2 mkr (24,5 mkr) vilket är en ökning med 0,7 mkr.

Skadekostnaderna för egen räkning blev de två första tertialen 42 mkr (68 mkr), vilket är 26 mkr lägre jämfört med föregående år. Detta beror huvudsakligen på lägre skadekostnader under perioden.

De redovisade administrativa kostnaderna för de två första tertialen blev 12,4 mkr (12,6 mkr). Detta är 0,2 mkr lägre än föregående år. Minskningen beror huvudsakligen på lägre IT-kostnader genom mindre köp av konsulttjänster.

D: Stora projekt och investeringar

S:t Erik Försäkring har inte drivit några större projekt eller gjort några större investeringar under tertialet.

S:t Erik Markutveckling

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

S:t Erik Markutvecklings bidrag till kommunfullmäktiges övergripande mål 2015 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. Vad gäller bolagets ägardirektiv att undersöka möjligheterna till studentbostäder på bolagets fastigheter har detta arbete påbörjats under 2014 och fortsatt under år 2015.

Koncernens resultatkrav om 24 mnkr bedöms uppnås, då prognos 2 för år 2015 beräknas till 28 mnkr.

Sammanfattning av marknadsläget och verksamhetsförändringar

S:t Erik Markutveckling med dotterbolag äger i nuläget fastigheter med sammanlagt ca 220 000 kvm lokaler, med ett marknadsvärde om knappt 2 750 mnkr. Fastigheterna är belägna i Ulvsunda, Slakthusområdet, Västberga och Hammarby Sjöstad. Fastigheternas lokaler är i princip fullt uthyrda. I Ulvsunda sker för närvarande ombyggnad av kontorslokaler, fordonsförråd och lager till Stockholm Vatten AB, där planerad inflyttning sker succesivt under hösten-vintern 2015.

Under sommaren 2015 har avtal träffats om förvärv av fyra tomträtter. Tomträtterna är belägna i stadsutvecklingsområdena Årstafältet och Norra Djurgårdsstaden. Förvärven är villkorade av godkännande i kommunfullmäktige och tillträde till tomträtterna beräknas ske under hösten 2015.

Bidrag till kommunfullmäktiges övergripande mål 2015 rapporteras i särskild ILS-bilaga.

Analys av det ekonomiska utfallet

Resultatet efter finansnetto per 2015-08-31 uppgick till 24 mnkr. Helårsprognosen 2015 beräknas till 28 mnkr, vilket kan jämföras med budget om 24 mnkr och kommunfullmäktiges resultatkrav om 24 mnkr.

Periodens investeringar uppgick till 108 mnkr, och prognostiseras uppgå till 171 mnkr för helåret. Avvikelse mot budget (167 mnkr) är hänförlig till nödvändiga hyresgästanpassningar, vilka möjliggör säkerställda hyresintäkter under de närmsta åren.

Omsättningen för perioden uppgick till 162 mnkr. Den prognostiserade omsättningen för år 2015 beräknas uppgå till 256 mnkr, varav den största delen är hänförlig till Fastighets AB Palmfelt Center och Fastighets AB G-mästaren.

Rörelsens kostnader inkl avskrivningar uppskattas till 177 mnkr för helåret. Avvikelsen mot helårsbudget (183 mnkr) beror främst på lägre energikostnader, samt lägre kostnader för planerat underhåll.

Jämförelser med intäkter, kostnader och utfall för år 2014 är inte helt relevanta då bolaget under det senaste året förvärvat tre dotterbolag innehållande fyra tomträtter.

Per 31 augusti 2015 uppgick koncernens finansiella skuld till 2 384 mnkr. För helåret har räntan uppskattas enligt stadens prognoser, vilket medför ett prognostiserat finansnetto om - 51 mnkr och en positiv avvikelse om 6 mnkr relativt budget.

Större projekt och investeringar

I Ulvsunda sker under 2014-2015 ombyggnad kontorslokaler, fordonsförråd och lager till Stockholm Vatten AB, där lokalerna anpassas för ett modernt och flexibelt arbetssätt. Total budget för projektet är 166 mnkr. Stockholm Vatten har flyttat in i lagerlokalerna under augusti månad och kommer tillträda kontor och fordonsförråd succesivt under hösten 2015.

Förvärv av anläggningstillgångar

S:t Erik Markutveckling har under juli månad träffat avtal om förvärv av Martin Olsson Fastighets AB, ett fastighetsbolag som äger fyra tomträtter. Tre av tomträtterna är belägna i Årsta och en i Norra Djurgårdsstaden. Förvärvet är villkorat av godkännande i kommunfullmäktige och tillträde beräknas ske under slutet av året.

Särskilda uppdrag

Fler skolor och förskolor

Bolaget har i december 2014 förvärvat en tomträtt i Hammarby Sjöstad med tre kontorsbyggnader. En av byggnaderna kommer i samarbete med SISAB att byggas om till en låg- och mellanstadieskola, med planerad skolstart i lokalerna hösten 2016.

Förbättra lokalutnyttjandet

Under 2014-2015 pågår ombyggnad av Carlsberg Sverige AB:s tidigare lokaler i Ulvsunda till nytt huvudkontor, lager och fordonsförråd för Stockholm Vatten AB. Utöver detta sker ombyggnad av kontorslokaler till skola i Hammarby Sjöstad.

Staden ska vara en bra arbetsgivare

Bolaget följer stadens personalpolicy. Organisationen bygger på samverkan mellan förtroendevalda, chefer och medarbetare. I denna samverkan är det nödvändigt med uppriktighet och förmåga att lyssna, liksom saklighet, målmedvetenhet och lojalitet gentemot beslut.

Ett genus- och antirasistiskt perspektiv ska integreras i stadens alla verksamheter
Jämställdhet och aktivt avståndstagande från alla former av diskriminering är självklart i S:t Erik Markutvecklings verksamhet. Bolaget kommer, förutom det arbete som sker inom bolagets interna verksamhet också aktivt arbeta med externt anlitade entreprenörer för att säkerställa ett genus- och antirasistiskt perspektiv i verksamheten.

Unga erbjuds jobb, utbildning eller praktik

I samarbete med våra externa förvaltare har bolaget även 2015 erbjudit sommarjobb inom vår verksamhet.

Stockholm Business Region (SBR)

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

I ägardirektiven från Stockholms Stadshus AB anges att Stockholm Business Region (SBR), som moderbolag i koncernen, ska samordna och utveckla regionen gentemot näringslivet. SBR ska marknadsföra Stockholm internationellt, i ett nära samarbete med näringslivet, för att attrahera besökare och investeringar till regionen utifrån varumärket Stockholm – The Capital of Scandinavia. Målet med SBRs verksamhet är att Stockholm ska vara Europas ledande hållbara tillväxtregion 2020. Med hållbarhet avses såväl ekonomisk, social, demokratisk som ekologisk utveckling.

I stadens budget 2015 fick SBR i uppdrag att bilda en fond för investering i film tillsammans med Filmregion Stockholm-Mälardalen att finansieras ur det egna kapitalet. Fonden har inrättats i namnet Film Capital Stockholm och Stockholms stad har för närvarande två ledamöter i fondens styrelse. På Filmfestivalen i Cannes i maj, lanserades Stockholms nya filmfond internationellt av bland annat kulturborgarrådet Roger Mogert. Förhandlingar har inletts med åtta filmer, varav tre där avtal har tecknats om finansiellt stöd om sammanlagt 8,4 mkr. Ett av de första besluten var att ge stöd till filmen ”Stockholm My Love” där övriga investerare är British Broadcasting Corporation och Svenska Filminstitutet.

Den 23 maj vann Måns Zelmerlöw Eurovision Song Contest i Wien vilket innebär att Sverige blir värdland 2016. Omgående startade en process för att undersöka intresset och möjligheten att genomföra ESC 2016 i Stockholm. En projektgrupp bildades som arbetade fram ett förslag till genomförande i Stockholm. Den 8 juli beslutade SVT att förlägga ESC 2016 till Stockholm. För ändamålet kommer en organisation anpassas vilken kommer att ha en central roll i genomförandet.

Den 26 maj genomfördes Stockholmsmötet 2015 i Stadshuset. Finansborgarrådet Karin Wanngård tillsammans med ordföranden för Stockholms Handelskammare Michael Wolf stod värd för mötet. Temat i år var ”Regionernas ökade betydelse i världen” och mötet attraherade cirka 350 personer från näringslivet och akademien.

Efter vårens påskkampanj på VisitStockholm.com togs nästa steg i att lyfta kampanjer i den nyutvecklade kampanjplattformen. Den här gången i samarbete med projektet Stockholm Archipelago och fokus för kampanjen var den tyska marknaden

Den 2 juni arrangerades en jämställdhetsworkshop med 33 organisationer från Stockholmsregionen som alla arbetar för ökad jämställdhet inom IT-branschen på olika sätt. Syftet var att synliggöra initiativen för varandra och nätverka samt utbyta erfarenheter.

Den 23 juni presenterades en rapport om Finansteknologi, (Fintech) där nya siffror visade betydelsen av branschen. Rapporten har tagits fram i samarbete med Handelshögskolan och uppmärksammades internationellt.

Antalet besökare på Stockholm Visitors Center (SVC) uppgick under perioden till 290 000, en ökning med 66 procent jämfört med motsvarande tertiäl 2014. Resultatet av Nöjd Kund Index undersökningen på SVC uppgick till 85. Det visar att besökarna är mycket nöjda med servicen, utbudet och informationen. Vidare har SVC varit officiell informationsplats under Kulturfestivalen i augusti och cyklande turistinformatörer har närvarat vid evenemang som Stockholm Triathlon, Stockholm Pride, Stockholm Music & Arts och ÅF offshore Race.

I arbetet med att utveckla Högdalen till ett miljöteknikkuster har en ansökan om finansiering för två utvecklingsprojekt (biokol med Stockholm Vatten och öppen fjärrvärme med Svensk Fjärrvärmeförening) skickats till Energimyndigheten och Horizon 2020. Vidare har ett avfallsföretag etablerat sig i Högdalen samtidigt som ett nytt FoU projekt har startat med KTH om teknik för kompostering.

Under perioden har tio anbud lämnats in avseende kongresser samt tre anbud avseende evenemang. Två av anbuden för evenemang avser ESC 2016 och EuroPride 2018 som även beslutats och det tredje avser Solheim Cup 2019. För den stora infrastrukturkongressen UITP 2019 är Stockholm på kortlistan. Det står mellan tre städer och beslut väntas i mars 2016.

250 nya arbetsplatser planeras på Järva i en etablering av myndighetsverksamhet. Arbetet har inneburit ett stort antal kontakter gentemot övriga delar av staden och påvisar ett behov av strategiskt förbättringsarbete i syfte att underlätta etableringar.

Arbetet med resultatet av Stockholmsstrategin har fortsatt och går från och med hösten in i en mer aktiv fas där anpassning av resurser och organisation justeras för att kunna nå uppsatta mål. Partnerskapsperioden inom besöksnäringen utgår per den 31 december 2015 och förlängs med ett år. Syftet med förlängningen är att skapa tid för att skapa en ny finansieringsmodell som säkerställer tillräckliga resurser för att nå målsättningarna. Ska Stockholm nå en tiondeplats som mest attraktiva besöksdestination i Europa 2020 krävs nya arbetssätt och nya finansieringsmodeller i stadens samverkan med besöksnäringen.

Ett arbete pågår tillsammans med arbetsmarknadsnämnden och de stadsdelsnämnder som har visat intresse för näringslivsarbete i syfte att främja, samordna och utveckla det lokala näringslivsarbetet samt öka antalet praktikplatser och på sikt samhällsengagemanget hos näringslivet. Till stöd för stadsdelsnämnder som vill inrätta ett näringslivsråd finns förslag till innehåll och utformning. Under begreppet ”Lotsen bjuder in” har fyra aktiviteter genomförts tillsammans med Skatteverket, Start-Up Stockholm och aktuell stadsdelsnämnd där de som vill veta mer om det stöd som erbjuds vid start av företag har bjudits in. I samarbete med olika etniska föreningar och kvinnoföreningar har även informerats om var nyföretagare kan hitta information och rådgivning i början av sitt företagande.

Sammanfattningsvis prognostiserar koncernen Stockholm Business Region med att inriktningsmål/ägardirektiv som Kommunfullmäktige satt delvis kommer att uppfyllas. Antal praktiktillfällen som de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar kommer inte att uppfyllas med anledning av att ingen aspirant matchat. Då endast mer kvalificerade evenemangsärenden kvarstår i indikatorn ”Medverka till att 150 evenemang genomförs i Stockholm” efter Kontakt Centers övertagande av lots ärenden kommer årsmålet inte att uppnås. Med anledning av omstrukturering, ökade pensionsavsättningar samt Stockholmskortet kommer det ekonomiska utfallet att uppgå till -30 mnkr. Övrig rapportering om inriktningsmålen samt övriga indikatorer sker i ILS-webb (bilaga 3).

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Stockholmskonjunkturen

Den positiva utvecklingen för Stockholms näringsliv fortsatte under första kvartalet 2015. Jämfört med samma kvartal 2014 visar lönesumman en god tillväxt i både Stockholms län (+5,5%) och Stockholms stad (+6,8%).

Det startades totalt 6 283 företag i länet under första kvartalet 2015, varav 3 853 i staden. I förhållande till samma kvartal 2014 innebar det en ökning med 4,8 procent i länet och 10 procent i staden. Samtidigt minskade antalet konkurser (-15,7% i länet och 17% i staden).

På arbetsmarknaden fortsatte sysselsättningen att utvecklas positivt (+2,5% i länet och 1,3% i staden) jämfört med samma kvartal 2014 och på Arbetsförmedlingen nyanmälades 86 259 platser i länet varav 55 524 i staden. Samtidigt ökade antalet varslade personer både i länet och i staden. Arbetslösheten minskade med 0,2 procent både Stockholms län och stad i förhållande till samma kvartal 2014.

Under de senaste fyra kvartalen har länet fått drygt 33 600 fler invånare varav 13 200 i staden. Bostadsbyggandet minskade under kvartalet. Totalt har drygt 13 000 lägenheter påbörjats i länet under de senaste fyra kvartalen, varav 3 900 i staden.

Besöksnäringen

I juni noterades drygt 1,2 miljoner gästnätter i Stockholms län vilket var 6 procent fler än i juni 2014. De internationella övernattningarna ökade med 11 procent under månaden och de nationella övernattningarna ökade med 3 procent. Under första halvåret har därmed knappt 5,7 miljoner kommersiella övernattningar gjorts i länet varav drygt 3,7 miljoner i staden. Det motsvarar en ökning med 8 procent i länet och 6 procent i staden.

Verksamhetsförändringar

Under perioden har ett arbete avseende anpassning av resurser och organisation påbörjats. Från att ha varit en del i avdelningen Privatresor inom dotterbolaget Stockholm Visitors Board (SVB) utgör nu SVC en egen avdelning. Vidare behöver SVB väsentligt förstärka kapaciteten inom analys och förbättra utfallsrapportering av genomförda åtgärder och har av den anledningen bildat en ny avdelning (Marknad och Analys). Under hösten fortsätter arbetet att anpassa resurser och organisation för att nå uppsatta målsättningar.

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut 2

Koncernens resultat uppgår till -1,8 mnkr för perioden vilket är 29,2 mnkr lägre än utfallet föregående år.

Kostnaderna uppgår till 191,6 mnkr för perioden vilket är 13,4 mnkr högre än utfallet föregående år. De ökade kostnaderna är relaterade till skapandet av filmfonden Film Capital Stockholm (20 mnkr).

Kostnaderna för personal har ökat med 5,5 mnkr jämfört med föregående år vilket är hänfört ökade pensionsavsättningar.

Intäkterna uppgår till 188,7 mnkr för perioden vilket är 15,2 mnkr lägre jämfört med föregående år. De minskade intäkterna är i huvudsak relaterade till en minskad försäljning av Stockholmskort samt det avslutade projektet Stockholmsstrategin.

Resultatet av de finansiella kostnaderna och intäkterna uppgår till 1 mnkr för perioden vilket är 0,7 lägre jämfört med föregående år vilket är hänfört till engångsutbetalningen om 20 mnkr via bolagets eget kapital avseende skapandet av filmfonden.

Investeringarna uppgår till 0,2 mnkr för perioden vilket är 0,9 mnkr lägre jämfört med föregående år.

Årsprognosen

Koncernens resultat på helår budgeteras till -30 mnkr kronor vilket är 10 mnkr högre än tidigare prognos för året. Avvikelsen är hänförd till omstrukturering, ökade pensionsavsättningar samt Stockholmskortet.

Kostnaderna beräknas till 273,9 mnkr vilket är 11,8 mnkr högre än budget. Kostnadsökningen är i huvudsak hänförligt till ökade pensionsavsättningar, genomförandet av DreamHack Stockholm 2015 och VM deltävlingen i triathlon 2015 samt Stockholmskortet.

Intäkterna beräknas till 242,5 mnkr för året, vilket är 2,3 mnkr högre än budget. De ökade intäkterna är hänförda till genomförandet av DreamHack Stockholm 2015 samt VM deltävlingen i triathlon 2015.

De finansiella kostnaderna och intäkterna budgeteras till 1,4 mnkr vilket är 0,4 mnkr lägre än budgeterat vilket är hänfört till engångsutbetalningen om 20 mnkr via bolagets eget kapital avseende skapandet av filmfonden.

Investeringarna för året beräknas uppgå till 1 mnkr vilket är 0,1 lägre än budget. Planerade investeringar avseende teknisk utrustning senareläggs varför prognos på helår justeras ner något.

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 av sitt nya verksamhetssystem.

Kapitalmarknaden

Det första tertialet 2015 präglades av en finansmarknad med stigande aktiekurser. Det andra tertialet präglades av oro för både Grekland och Kina på finansmarknaderna, vilket resulterade i volatila aktiepriser. Under de två första tertialen steg det svenska indexet SBX-Cap Etiskt med 6,7 procent och det globala indexet SRI on MSCI World All Countries World Index med 4,6 procent i SEK. Under samma period steg livbolagets svenska aktieportfölj med 6,7 procent och den globala steg med 5,1 procent. Sammantaget gav detta en vinst i aktieportföljen om ca 30,5 miljoner kronor.

Under de två första tertialen steg den långa nominella obligationsräntorna med 2,5 punkter. Under samma period föll den långa reala obligationsräntorna med -26,5 punkter. Inflationförväntningarna mätt som skillnaden mellan den längsta nominella och den längsta reala obligationsräntan (1053 vs 3104) i marknaden sjönk marginellt från 2,04 procent vid årsskiftet till 1,97 procent per den sista augusti. Det betyder att bolagets obligationsportfölj steg med ca 50 miljoner kronor under det två första tertialen.

Livbolagets totala tillgångsportfölj ökade med 52,6 miljoner kronor i värde under de två första tertialen. Samtidigt minskade det försäkringstekniska åtagandet med -18,2 miljoner kronor.

C: Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut 2 2015

De två första tertialets omsättning om 40,5 miljoner kronor är något låg i förhållande till omsättningen motsvarande period föregående år om 43 miljoner kronor. Detta beror uteslutande på den periodicitet med vilket bolaget fakturerar sina kunder.

Driftskostnaderna blev 5,5 miljoner kronor vilket i stort motsvarar utfallet föregående år.

Finansnettot, dvs. den samlade kapitalavkastningen, blev 82,1 miljoner kronor vilket är cirka 36,5 miljoner kronor högre än förväntat men 162,9 miljoner kronor lägre än föregående år. Detta ska ställas i relation till förändringen av bolagets försäkringstekniska avsättningar med -18,2 miljoner kronor vilket kan jämföras med en budgeterad ökning om 1,4 miljoner och utfallet föregående år om plus 167 miljoner.

Resultatet för perioden blev plus 75,8 miljoner kronor mot budgeterat plus 29,5 miljoner och plus 57 miljoner föregående år. Avvikelserna beror till största delen på att bolagets placeringstillgångar steg betydligt mer än budgeterat och att de försäkringstekniska avsättningarna inte steg proportionerligt lika mycket i värde.

Årsprognosen

Nytt prognostiserat resultat för året är 90 miljoner kronor, vilket avspeglar hittillsvarande resultatavvikelse relativt det budgeterade. Bolaget antar därmed att det resultatförbättringen i förhållande till ursprungligt budgeterat resultat kvarstår resterande del av året.

D: Projekt och investeringar

S:t Erik Liv utvecklar ett nytt verksamhetssystem. Leverans och betalning av sista delen om 4 miljoner kronor är planerad till sista tertiet 2015.