

VD-kommentarer avseende årsprognos och tertialrapport 1, 2012

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Svenska Bostäder

Svenska Bostäder följer i huvudsak planeringen för 2012 vad gäller mål och aktiviteter.

Bostadsbyggnadstakten ska vara hög

Överklaganden, nedlagda projekt och beståndsförsäljningar har inneburit en sänkt prognos mot bolagets interna mål samt att inga bostäder ännu påbörjats under 2012. Flera projekt har även försenats på grund av synpunkter från stadsbyggnadskontoret på projektens upplägg. Svenska Bostäders årsprognos ligger ändå över stadens mål för bolaget om 550 påbörjade bostäder. Bolaget följer planen om i genomsnitt 600 påbörjade bostäder per år under mandatperioden. Tillskapandet av studentbostäder samt färdigställandet av bostäder löper enligt plan.

Svenska Bostäders hyresgäster ska trivas i sitt boende och sin verksamhet

Med kraftsamlingen i målsättningen att nå Storstockholms nöjdaste kunder har vi stora förhoppningar att nå eller till och med överträffa indexmålen för kundnöjdhet: service-, produkt- och trygghetsindex.

Svenska Bostäder ska ha en hållbar energianvändning

Minskningen av bolagets energianvändning fortsätter och den rullande 12-månadersförbrukningen uppgår nu till 168,4 kWh/m², vilket motsvarar en total minskning på 1 % under första tertialet. Energieffektiviseringar har genomförts både vad gäller drift och i samband med om- och nyproduktion, där nyproduktionen även får större genomslag i ett minskat bestånd. Samtidigt har vädret under vinterperioden gjort att aviserade temperaturhöjningar inte behövt utföras. Sammantaget innebär detta att Svenska Bostäder prognostiserar att överträffa energimålet för 2012.

Hög takt i ombyggnads- och underhållsåtgärder

En systematisk storsatsning på upprustning av beståndet pågår. Andelen bostadslägenheter som omfattas av åtgärderna prognostiseras i enlighet med budget.

Staden ska vara en attraktiv arbetsgivare

Svenska Bostäders företagskultur ska utvecklas efter ledstjärnorna - resultatorienterad, handlingskraftig, kommunikativ och lyhörd. I förra årets interna medarbetarundersökning blev medarbetarindex det högsta sedan mätningarna startades. Fokus är nu chefsutveckling samt insatser mot hög arbetsbelastning. Bolaget har goda förhoppningar om att nå målen i stadens medarbetarundersökning för 2012.

Sjukfrånvaron på årsbasis har ökat något men bedömningen är att årsmålet ska uppnås. Jämfört med samma period föregående år har årets influensa slagit ovanligt hårt under februari och mars månad. Det långsiktiga förebyggande och strukturerade arbete mot framför allt långtidssjukskrivningar fortsätter.

Fortsätta arbetet med Järvalyftet och Söderortsvisionen

Ramavtalet med Hyresgästföreningen om upprustningsnivåer, principer för samråd och hyresättning i samband med ombyggnader på Järva ligger till grund för samråden i varje enskilt projekt. Fortsatt dialog med hyresgästerna sker nu företrädesvis med delaktighet och inflytande i de konkreta ombyggnadssamråden.

Parallellt med starten av ett antal konkreta upprustningsprojekt har idé- och strategiarbetet gällande övergripande stadsdelsutveckling fördjupats. Stadens strukturplan för Husby behandlades i remissinstanser under hösten/vintern 2011 och följs 2012 av strukturplaner för Rinkeby Allé och Akalla. Stadsdelsprogrammen och strukturplanerna ger förutsättningar för Svenska Bostäders långsiktiga planering av det lokala beståndet.

Arbetet för ökad trygghet och ökad egenförsörjning på Järva löper enligt plan, liksom det förebyggande brandskyddsarbetet med lokalt placerade brandinformatörer.

I Söderortsvisionen bidrar Svenska Bostäder med utökat underhåll, energisparåtgärder, trygghetsåtgärder och gårdsupprustningar. Under 2012 genomförs dialoger i Bagarmossen och Vårberg samt en återkoppling med åtgärdsförslag i Skärholmen och Fagersjö.

Ekonomi, kostnadseffektiv verksamhet

Resultat och prognos kommenteras nedan under tertialbokslut och årsprognos och övrig avrapportering sker i ILS-webb.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Efter den svaga avslutningen på 2011 har det kommit flera tecken på en snar konjunkturuppgång. Återhämtningen i omvärlden blir dock trög. Penningpolitiken blir expansiv och reporäntan väntas ligga still på 1,5 % till början av 2014. Men de stora strukturella obalanserna innebär att lågkonjunkturen kommer vara långvarig i många länder i euroområdet. Denna utgör en grogrund för ny finansiell oro kommande år.

För bolaget med en kapitalintensiv verksamhet, är det låga ränteläget en fördel. Vi har obefintliga vakansgrader avseende bostäder och för marknaden låga vakansgrader för lokaler. Ett av de större hoten är en överhettad byggmarknad i Stockholmsområdet som kan påverka kostnadsbildningen negativt för vårt stora upprustningsprogram samt nyproduktion de närmaste åren. Bolaget arbetar löpande med att utveckla och effektivisera verksamheten med fokus på administrativa och indirekta kostnader, som exempel kan nämnas en sammanslagning av två affärsområden i söderort som nu blivit ett med placering i Dalen. Förra året gjordes en outsourcing av miljövärdar. Det inrättades också ett centralt kundcenter som bolaget nu börjar se positiva effekter av.

Tertialbokslut

Operativt resultat uppgår till - 67 mnkr, jämfört med budget om -97 mnkr samt förra årets resultat om - 56 mnkr. Resultatet inkl reavinster och andra jämförelsestörande poster uppgår

till 538 mnkr. Jämförelsestörande poster uppgår till 605 mnkr och består i allt väsentligt av reavinster vid fastighetsförsäljningar.

Intäkterna uppgår till 849 mnkr vilket är 16 mnkr lägre än budget men samma nivå som förra årets utfall för motsvarande period. Avvikelsen beror i allt väsentlig på att den generella hyreshöjningen blev lägre mot budgeterat antagen nivå. Ett något mindre fastighetsbestånd som en effekt av försäljningar ger också en lägre nivå. I övrigt mindre avvikelser för intäkter avseende lokaler och bil- och garageplatser.

Avseende *driftkostnader* avviker fastighetsskötsel och reparationer avviker positivt med 9 mnkr mot budget och med 12 mnkr i en jämförelse med förra årets utfall. Den mildare vintern med lägre kostnad för snöröjning och halkbekämpning, samt outsourcing av miljövärdar och införandet av centralt kundcenter börjar ge viss positiv effekt. Taxebundna avgifter ger ett positivt utfall mot budget med 13 mnkr med 4 mnkr mot förra året. bolagets energisparåtgärder börjar ge effekt samt att innevarande år hittills varit något varmare. Förändringen av fastighetsbeståndet ger en positiv effekt för den totala driftkostnaden.

Posten *administration* avviker positivt om 8 mnkr mot budget men är något högre i en jämförelse med förra året. Bl.a. lägre kostnader för konsulter och marknadsföring samt i övrigt något lägre personalkostnader.

Underhållskostnader avviker positivt mot budget med 6 mnkr och 4 mnkr mot utfallet förra året.

Markavgift/Fastighetsavgift ligger i nivå mot budget och i en jämförelse med förra året positivt med 3 mnkr. Avvikelse beror på beståndsförändringar samt konverteringar av gällande avtal.

Fastighetsavskrivningar ger en positiv avvikelse mot budget med 3 mnkr men är 11 mnkr högre mot utfallet förra året. Avvikelsen beror på en kombination av ett mindre bestånd samt nytillkomna objekt.

Finansnettot är 6 mnkr bättre än budget men i en jämförelse mot förra året 14 mnkr sämre. I allt väsentligt en kombination av försäljningar och effekten av ny- och reinvesteringar.

Investeringsvolymen uppgår till 827 mnkr vilket är 107 mnkr högre mot budget. Investeringsvolymen för perioden omfattar förvärv om 352 mnkr vilket inte var beaktat i budgeten. Exkluderas förvärvet avviker investeringsvolymen positivt med 245 mnkr, varav nyproduktionen 136 mnkr. Stora projekt och investeringar kommenteras utförligare under årsprognos.

Försäljning/Förvärv av fastigheter

Under året har 14 fastigheter avyttrats omfattande 1 307 bostadslägenheter med en bostadsyta om 91 946 kvm samt 5 250 kvm lokalyta, total köpeskilling 884 mnkr. Av dessa har 6 fastigheter övertagits av bildade bostadsrättsföreningar omfattande 255 bostadslägenheter med en bostadsyta om 14 802 kvm samt 1 383 kvm lokalyta. Primula Byggnads AB har preliminärt tillträtt 8 fastigheter belägna i Bredäng och Kärrtorp omfattande 1 052 bostadslägenheter med en bostadsyta om 77 144 kvm samt 3 867 lokalyta, samtidigt förvärvar Svenska Bostäder två fastigheter i Hammarby Sjöstad omfattande 122 bostadslägenheter med en bostadsyta om 9 200 kvm samt 1 470 kvm lokalyta. Avtal har också tecknats med Ikano Bostad Hagsätra AB om försäljning av 11 fastigheter belägna i Hagsätra omfattande 1 172 bostadslägenheter med

en bostadsyta om 83 149 kvm samt 5 465 kvm lokalyta med en köpeskilling om ca 900 mnkr. Osäkert när tillträde för dessa blir aktuellt.

Årsprognos

Operativt resultat uppgår till - 160 mnkr, jämfört med budget om -120 mnkr samt förra årets resultat om - 123 mnkr. Resultatet inkl reavinster och andra jämförelsestörande poster uppgår till 445 mnkr. Jämförelsestörande poster uppgår till 605 mnkr och består i allt väsentligt av reavinster vid fastighetsförsäljningar.

Intäkterna uppgår till 2 559 mnkr vilket är 35 mnkr lägre än budget men samma nivå som förra årets utfall. Avvikelsen beror i allt väsentlig på att den generella hyreshöjningen blev lägre mot budgeterat antagen nivå. Ett något mindre fastighetsbestånd som en effekt av försäljningar ger också en lägre nivå. Lokalintäkterna bedöms bli något högre mot budget och i övrigt mindre avvikelser för intäkter avseende och bil- och garageplatser.

Avseende *driftskostnader* avviker fastighetsskötsel och reparationer negativt med 6 mnkr mot budget och är 10 mnkr lägre i en jämförelse med förra årets utfall. Skillnaden i klimatet mellan perioderna samt ökade kostnader för vattenskador bidrar netto till differensen. Taxebundna avgifter ger ett positivt utfall mot budget med 16 mnkr men 11 mnkr högre mot förra året. Bolagets energisparåtgärder börjar ge effekt samt skillnaden i klimatet mellan perioderna ger redovisad nettoeffekt. Förändringen av fastighetsbeståndet ger en positiv effekt för den totala driftkostnaden.

Posten *administration* ligger i nivå mot budget men är något högre i en jämförelse med förra året. Antalet årsarbetare omräknat till hela uppgår till 300 för 2012, motsvarande siffra för 2011 uppgick till 308.

Underhållskostnader avviker negativt mot budget med 7 mnkr och en något lägre nivå mot utfallet förra året.

Markavgift/Fastighetsavgift avviker positivt mot budget med 1 mnkr och i en jämförelse med förra något högre. Avvikelse beror på beståndsförändringar samt konverteringar av gällande avtal.

Fastighetsavskrivningar ger en negativ avvikelse mot budget med 6 mnkr och är 25 mnkr högre mot utfallet förra året. Avvikelsen beror på en kombination av ett mindre bestånd samt nytillkomna objekt.

Finansnettot är 4 mnkr negativt mot budget och i en jämförelse mot förra året 50 mnkr sämre. I allt väsentligt en kombination av försäljningar och effekten av ny- och reinvesteringar.

Investeringsvolymen uppgår till 2 374 mnkr vilket är 215 mnkr högre mot budget. Investeringsvolymen för perioden omfattar förvärv om 352 mnkr vilket inte var beaktat i budgeten. Exkluderas förvärvet avviker investeringsvolymen positivt med 137 mnkr, varav nyproduktionen 129 mnkr. Investeringsvolymen för 2011 uppgick till 2 018 mnkr. Inom stadsdelen Järva pågår ett flertal större upprustningsprojekt som styrelsen fattat beslut om. I Blackeberg, Henriksdal, Annedal samt Hässelby pågår nyproduktion som bolagets styrelse fattat beslut om.

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

Utöver vad som beskrivits under tertialrapporten kan nämnas att 12 fastigheter med 867 bostadslägenheter med en bostadsyta om 58 057 kvm samt lokalyta om 3 570 kvm erbjudits bildade bostadsrättsföreningar. Intresseanmälningar från bildade bostadsrättsföreningar om att överta fastigheter finns på 6 fastigheter omfattande 345 bostadslägenheter med en bostadsyta på 21 922 kvm samt en lokalyta på 3 595 kvm.

Stimulans för Stockholm - åtgärdsprogrammet

Bolaget är inne i en intensiv period vad det gäller ombyggnad och underhåll av hela fastighetsbeståndet. Behov av stora upprustnings- och ombyggnadsåtgärder har tidigare kartlagts och inom ramen ”Stimulans för Stockholm” har dessa åtgärder kunnat tidigareläggas och genomgången av hela fastighetsbeståndet kommer att göras under en mer komprimerad tidsperiod mot vad tidigare planerats. När det gäller underhålls- och ombyggnadsvolymer ligger bolaget väl i nivå med justerad budget som följd av stimulanspaketet.

Svenska Bostäder rustar numera upp stora delar av beståndet varje år och stimulanspaketet innebär att flera tusen bostäder berörs av mera generella åtgärder, upprustning av bostadslägenheter, gårdsupprustningar, kulvertbyten och energibesparande- och trygghetsskapande åtgärder. Arbetet med underhållsinsatserna i 1940- och 1950-talsbestånden och miljontalsprogrammen fortgår. Det innebär också att vi kan genomföra nyproduktion och ombyggnad med mycket långtgående miljöambitioner. Svenska Bostäders nyproduktion har högt ställda miljöambitioner och ombyggnader på Järvafältet har så långtgående miljömål att de ingår i statens stora projekt ”Hållbara städer”. Satsningar görs även i dotterbolaget Stadsholmen.

Bolaget har för året ett sänkt avkastningskrav på den operativa nivån om 450 mnkr för att öka ombyggnads- och underhållstakten, bolaget ligger i nivå med detta avseende resultatpåverkan vad det gäller ”Stimulans för Stockholm”.

AB Familjebostäder

Sammanfattning av genomförande av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Familjebostäders ordinarie verksamhet och de riktade satsningar som genomförs är planerade utifrån att företaget ska möta uppsatta inriktningsmål, ägardirektiv och resultatkrav. Sammanfattningsvis kan nuläget summeras till att förvaltningen av det befintliga beståndet löper på enligt plan med nöjda hyresgäster och en ytterstad som kontinuerligt ökar i attraktivitet. Utöver den ordinarie verksamheten pågår ett flertal aktiviteter för att fortsätta utvecklingen av bolaget och möta kommunfullmäktiges inriktningsmål.

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

Ett aktivt arbete har inletts för att nå nyproduktionsmålen. I detta ingår att arbeta för att både erhålla markanvisningar för egna projekt, men också att finna bra och ekonomiskt rimliga projekt att förvärva. Under första tertialet har en markanvisning erhållits samt ett pågående projekt förvärvat (Pendlaren 1). Familjebostäder fortsätter satsningarna på trygghet och tillgänglighet, däribland säkerhetspaket, ett program för ökad trygghet i vinds- och källarutrymmen inom ramen för Stimulans för Stockholm. Ett viktigt projekt som startats under första tertialet är Rinkebystråket som syftar till att öka attraktivitet och boendetrivsel i Rinkeby.

Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras

Under 2012 arbetar Familjebostäder med ett projekt som kommer ge drygt 80 studentlägenheter. Projekt med profilboende är ett annat exempel där Familjebostäder bidrar till kommunfullmäktiges inriktningsmål. Under första tertialet har 66 lägenheter ombildats till bostadsrätter. Under perioden har också avtal tecknats om beståndsförsäljning till en privat fastighetsägare. Vid prognostillfället har ännu inte erforderliga beslut fattats i kommunfullmäktige för att kunna fullfölja affären.

Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva

I planen för 2012 är inarbetat en målsättning på effektivisering för minskade kostnader. Med begrepp som kvalitetssäkrad fastighetsförvaltning och att jobba med ständiga förbättringar är utgångspunkten rätt kvalitet på våra tjänster och till rätt pris. Investeringar i till exempel energieffektiviseringsåtgärder som sker inom ramen för ”Stimulans för Stockholm” syftar till att såväl minska miljöpåverkan som att minska kostnaderna.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsinriktning

Bostadsmarknaden

Stockholms stad fortsätter att växa och med det även efterfrågan på bostäder. Den generella efterfrågan på bostäder fortsätter därmed vara hög och hålls till stor del uppe av den starka befolkningstillväxten som byggs upp av ett mycket positivt flyttnetto och ett stabilt födelseöverskott. Hyresrätten är en viktig beståndsdel i en tillväxtregion som Stockholmsregionen.

Betalningsviljan för nyproduktion har ökat kontinuerligt sedan 2008. Familjebostäder ser med anledning av detta en minimal risk för vakanser i nyproduktion och ingen alls i befintligt bestånd.

Familjebostäder är det tredje största bostadsbolaget i Stockholm och har en andel av Stockholms totala bostadsmarknad på ungefär fem procent. Familjebostäder har i uppdrag att bidra till stadens totala mål om 1 500 produktionsstarter för hyresrätter per år. Med en stabil ekonomisk situation, en organisation med kapaciteten att producera nya lägenheter och ombyggnad samt 1 100 lägenheter i olika delar av planeringsfasen har Familjebostäder förutsättningarna för att möta dessa mål. Den stora utmaningen ligger i att erhålla tillräckligt med markanvisningar och lönsamma projekt för att möta detta mål. I dagsläget har bolaget planerade byggstarter in mot 2014. För att nå målet om produktionsstarter och skapa förutsättningar för Stockholms tillväxt kommer Familjebostäder arbeta med att skaffa egna markanvisningar, utveckla befintliga fastigheter och förvärva projekt. En strategi för hur Familjebostäder på lång sikt ska kunna uppfylla nyproduktionsmålet kommer utarbetas under 2012.

Familjebostäder har ett välkött bestånd. Beståndet från 1940-1960-talen har genomgått stambyte och utbyggnaden av fiberbroadband till alla hyresgäster är klar. Ett omfattande renoveringsprojekt avseende källare och vindar har påbörjats och kommer löpa under 10 år. ”Stimulans för Stockholm” har för Familjebostäders del inneburit i princip en fördubbling av underhållsbudgeten med fokus på trygghetsskapande åtgärder och omfattande energieffektiviseringar.

Försäljningar och beståndsförändringar de senaste åren har förskjutit lokaliseringen av Familjebostäders bestånd från innerstad till närförort och ytterstad. Konsekvensen är ett tydligare fokus på investeringar och satsningar i ytterstadsområdena. Ett ansvar som ger Familjebostäder stora möjligheter att bidra till stärkt tillväxt och ökad attraktivitet i bostadsområden och lokala centrum.

Familjebostäder har i uppdrag att ge möjlighet för de boende i ytterstaden att ombilda sina fastigheter till bostadsrättsföreningar. Under 2011 ombildades 767 hyresrätter till bostadsrätter. Familjebostäder har även i uppdrag att förhindra olaga andrahandsuthyrning, vilket resulterat i 179 friställda lägenheter under 2010 och 635 lägenheter sedan 2008.

Lokalmarknaden

Uthyrningsgraden för Familjebostäders kommersiella lokaler gick ner något efter den förra ekonomiska krisen men siffrorna för 2011 visar på en positiv utveckling i förhållande till 2010 och vi når uppsatt mål om marknadsrelaterad ekonomisk vakansgrad.

Familjebostäders lokaluthyrning	2010	2011
Uthyrningsgraden yta, inklusive uthyrningsförbud	91,6 %	92,5 %
Ekonomisk uthyrningsgrad, inklusive uthyrningsförbud	91,0 %	91,8%
Marknadsrelaterad ekonomisk vakansgrad	5,4 %	5,1 %

Antalet uppsägningar för avflyttning har ökat från 24 stycken 2010 till 44 stycken 2011. Familjebostäder har under 2011 stärkt upp uthyrningsorganisationen i syfte att öka marknadsföringen av lediga lokaler.

Verksamhetsinriktning – Affärsmässighet

Den nya hyreslagstiftningen ställer ökade krav på affärsmässighet i de kommunalägda bostadsbolagen. Detta kommer att genomsyra stora delar av den kontinuerliga verksamhetsutveckling som är inplanerad under återstoden av 2012. Stommen i denna utveckling är den strategi och affärsplan på 3 år som kommer arbetas fram under hösten 2012. Stora delar av personalen kommer att involveras i syfte att skapa engagemang och medvetenhet kring de krav och förväntningar som åligger ett affärsmässigt bostadsbolag. Implementering av det nya budget- och prognosverktyget kommer kunna ge ett ytterligare stöd för ledningen i bolaget att styra och kontrollera verksamheten, vilket är en förutsättning för att styra och följa upp verksamheten.

Tertialbokslut

Resultat

Resultatet för första tertialet uppgår till 125 mnkr vilket är 25 mnkr sämre jämfört med föregående år. Till största delen beror differensen på lägre realisationsvinster än föregående år.

Intäkterna ökar netto i jämförelse med 2011 år med 5 %. Dels beror ökningen på den avtalade hyreshöjningen, dels beror ökningen på att nyproduktion tillkommit som inte var inflyttade vid motsvarande tidpunkt föregående år samt intäkterna för fastigheten Perstorp 1. Intäkterna har också minskat genom de fastigheter som är avyttrade efter första tertialet 2011.

Driftkostnaderna har ökat jämfört med 2011 vilket främst är hänförligt till taxeökningar på vatten och värme.

De *administrativa kostnaderna* har minskat i jämförelse med motsvarande period föregående år. Första tertialet 2011 hade Familjebostäder kostnader av engångskaraktär för personalrekrytering samt inhyrd personal i glappet mellan anställningar, vilket inte finns motsvarande kostnader för under 2012.

Avskrivningarna har ökat jämfört med 2011 vilket har sin förklaring till nyproduktion som aktiverats.

Stimulans för Stockholm

Åtgärderna inom ramen för ”Stimulans för Stockholm” fortsätter i motsvarande omfattning som 2011. Utfallet för tertiäl 1, 2012 är något lägre än motsvarande period 2011, vilket i huvudsak beror på att projekten fakturerats i mindre omfattning jämfört med 2011.

Försäljning av anläggningstillgångar

Fram till 2012-04-30 har 66 lägenheter avyttrats till bostadsrättsföreningar. Realisationsvinsten för försäljningarna uppgår till 47 mnkr.

Årsprognos

Resultat

Resultatet för 2012 beräknas nå förväntat resultat- och avkastningskrav på 25 mnkr exklusive realisationsresultat för fastighetsförsäljningar. Prognostiserat resultat inklusive resultat från fastighetsförsäljningar beräknas uppgå till 71 mnkr.

Intäkterna förväntas att bli högre än budget, vilket framför allt förklaras med intäkterna i fastigheten Perstorp 1. Förvärvet av Perstorp 1 var inte känt vid budgetarbetet.

Driftskostnaderna avseende värme och fastighetsskötsel bedöms bli högre än budget. Tillkommande driftskostnader genom förvärvet av Perstorp 1 är förklaringen till att driftkostnaderna blir högre än budget.

Prognostiserad kostnad för *underhållet* är att det blir något högre än budget. Tilläggs-kostnader i ombyggnadsprojekt gör att underhållskostnaderna blir högre än budget.

Administrativa kostnader bedöms bli något högre än budget. Genomlysningen av Bygg- och teknikavdelningen samt arbetet med affärsplan och strategier driver kostnaderna.

Stimulans för Stockholm

En stor satsning inom ”Stimulans för Stockholm” är Rinkebystråket. Förseningar i projektet innebär att 5 mnkr av budgeterat 20 mnkr kommer att nyttjas. Resterande del, 15 mnkr skjuts över till 2013. I nuläget inventeras alternativa projekt för att fullfölja åtagandet kring ”Stimulans för Stockholm”. Prognosen är dock att vi ska nå den budgeterade nivån.

Kategori (miljoner kronor)	Budget 2012			Prognos 2012			Inriktning
Energieffektivierande	58 103	324 011	382 114	60 970	300 079	361 048	60%
Trygghetsskapande	83 725	57 735	141 460	82 771	63 858	146 629	24%
Upprustning- Standardhöjande	43 082	46 958	90 040	41 437	54 929	96 366	16%
Totalt	184 909	428 705	613 614	185 177	418 866	604 043	

Försäljning av anläggningstillgångar

I årsprognosen är redovisat de realisationsvinster som uppstått fram till 30 april 2012. Vid prognostillfället har avtal tecknats med Wilhem om försäljning av 1 384 lägenheter. Vi avvaktar ett slutgiltigt beslut om försäljning i kommunfullmäktige. Resultatet av försäljningen är inte beaktat i prognosen.

Stockholmshem

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Stockholmshem arbetar aktivt för att uppnå fullmäktiges mål om en hållbar livsmiljö. En av de viktigaste prioriteringarna är att långsiktigt minska bolagets klimatpåverkan och energianvändning framför allt genom installation av frånluftsvärmepumpar i stora delar av beståndet. Prognoserna pekar på en minskning av energianvändningen med drygt 10 % jämfört med föregående år. Ett annat viktigt arbete inom miljöområdet är ökad insamling av matavfall där bolagen nyligen har utvärderat försök med matavfallskvarnar med goda resultat.

Arbetet med upprustningar i ytterstaden fortsatte under tertialet. Projektet Hållbara Hökarängen är inne i en intensiv genomförandefas med bland annat utveckling av utbudet i centrum, förstärkt koordinering av bolagets underhållsinsatser samt konstnärlig profilering. Satsningarna på ökad trygghet i yttre ytterstaden har överlag givit mycket goda resultat till exempel när det gäller hur hyresgästerna upplever tryggheten i området på kvällstid.

Stockholmshem räknar med att kunna överträffa målet om 525 påbörjade lägenheter under 2012. De största projekten är Golvläggaren i Årstadal och Bjällerkransen i Västertorp. Ett annat intressant projekt som byggstartas är kompletteringen med knappt 90 lägenheter vid bolagets befintliga bestånd på Främlingsvägen i Midsommarkransen. Vidare har bolaget under tertialet inlett utredningsarbetet med fullmäktiges direktiv avseende ägarlägenheter och en kundgruppsanpassad nyproduktion med korta kötider.

Hyresgästernas möjligheter att ombilda till bostadsrätt är en del av fullmäktiges inriktningsmål att utveckla och förbättra kvalitet och valfrihet. Intresset att ombilda är betydligt lägre än tidigare år och under det första tertialet har ombildning endast skett i en fastighet med 20 lägenheter.

Sammanfattning av marknadsläget och verksamhetsförändringar

Stockholmshem har attraktiva bostäder vilket bland annat visar sig i mycket höga kötider i stora delar av beståndet. Dessutom fortsätter trenden att många hyresgäster i den sammanlagda interna kön söker sig till Stockholmshems lägenheter. Det finns alltså en osäkerhet på hyresmarknaden i och med svårigheterna att komma överens om införandet av Stockholmsmodellen för hyressättning.

En viktig verksamhetsförändring är att bolaget under tertialet fattat beslut om en ny process för underhåll och fastighetsutveckling med större fokus på behovsanalyser och koordinering av underhållsprojekt. Arbetet har inletts med utbildning av berörd personal och kartläggning av det långsiktiga underhållsbehovet. Parallellt med detta pågår en mer övergripande översyn av arbetssätt, roller och organisation på Stockholmshem. Syftet är att öka tydligheten internt och externt samt att skapa förutsättningar för en mer kund- och fastighetsnära förvaltning.

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster och engångsposter uppgick till -10 (-25) mnkr. Realisationsvinster och engångsposter uppgick till 23 (42) mnkr och resultatet efter finansnetto uppgick således till 13 (17) mnkr.

Omsättningen uppgick till 610 (602) mnkr. Ökningen berodde huvudsakligen på färdigställd nyproduktion och hyreshöjningar.

Kostnaderna uppgick till 475 (497) mnkr. Uppvärmningskostnaderna uppgick till 130 (134) mnkr, det vill säga 4 mnkr lägre än föregående år. Som en följd av den snörika vintern 2011 sjönk kostnaderna för snöröjning under första tertiet 2012 med 10 mnkr. Underhållskostnaderna uppgick till 108 (126) mnkr vilket var i nivå med budget.

Personalkostnaderna uppgick till 67 (73) mnkr. Föregående år gjordes en pensionsreservering, vilket inte var aktuellt detta år. ”Stimulans för Stockholm” fortgår till och med 2013. Detta medför ett utökat behov av personal för genomförandet.

Det finansiella nettot uppgick till -50 (-39) mnkr vilket var något lägre än budget. Bolagets snittränta sjönk från 3,3 procent per 110430 till 3,0 % per 2012-04-30.

20 (85) lägenheter försåldes under perioden för ombildning till bostadsrätt, enligt ägarens direktiv. Försäljningarna gav en realisationsvinst om 18 (42) mnkr.

Den totala investeringsvolymen uppgick till 574 (396) mnkr, fördelat på nyproduktion 386 (179) mnkr, ombyggnader 137 (176) mnkr, smalhusupprustning 51 (12) mnkr, förvärv av fastigheter för 0 (23) mnkr samt inventarier 1 (6) mnkr.

Årsprognos

Helårsprognosen för 2012 uppgick per april månad till 50 mnkr (exklusive realisationsvinster). Det av kommunfullmäktige fastställda resultatkravet uppgick på årsbasis till 50 mnkr exklusive realisationsvinster och engångsposter. Realisationsvinsterna prognostiseras till cirka 193 mnkr.

För 2012 framförhandlades en hyreshöjning om 2,48 %. Hyreshöjningen genomfördes från och med den 1 april. Utfallet av hyresförhandlingarna var sämre än budgeterat varför årsprognosen för hyresintäkter justerats ned.

Kostnader för administration bedöms i nivå med budget. Personalkostnaderna bedöms följa budget och antalet anställda vara i nivå med föregående år. Finansiella kostnader bedöms bli något lägre än budgeterade siffror.

På årsbasis bedöms investeringsbudgeten vara i nivå med budget, 1 620 mnkr. Ett större projekt (Linaberg) har överklagats till Mark- och miljödomstolen vilket medför en osäkerhet kring byggstarten. I detta skede har dock inte investeringsplanen justerats då utgången av ärendet är oklar.

Förvärv av fastigheter

Under tertiet fattades beslut om förvärv av en fastighet på Södermalm med cirka 60 lägenheter och tillträde i maj 2012. Förvärv har skett av bolaget Fastighets AB Syl 3 som äger tomträtten Syllen 3. Förvärvet är ett led i att utveckla och exploatera tomträtten för bostadsändamål. Tillträde är bedömt till juni 2012.

Försäljning av fastigheter

20 lägenheter har sålts för ombildning till bostadsrätt. Vidare beslutades om försäljning av cirka 330 lägenheter i Hässelby. Beståndsförändringen har i sig en begränsad påverkan på ekonomi och förvaltningsorganisation.

Stora projekt och investeringar

Förslaget till investeringsplan för perioden 2013 - 2015 omfattar till största delen Stockholms nyproduktion av bostäder i enlighet med ägardirektiven om att bygga 525 lägenheter per år. Riskerna inom bolagets nyproduktion analyseras årligen på en övergripande nivå i affärsplanen och utgörs framför allt av förseningar till följd av utdragna planprocesser samt höga byggkostnader.

Ett stort antal av genomförandeprojekten är under utbyggnad och ska avslutas under kommande år. Antalet byggstartade bostäder kommer enligt planerna att vara högt under perioden 2013 – 2015. Nya attraktiva bostäder och lokaler bidrar på ett tydligt sätt till en mångfald på bostadsmarknaden och till genomförandet av stadens långsiktiga vision om ett Stockholm i världsklass för boende, företagande och besök.

Stimulans för Stockholm

Stimulans för Stockholm innebär under 2012 en satsning på nyproduktion av hyresbostäder samt på underhåll och investeringar i det befintliga beståndet. Inom det befintliga beståndet möjliggör Stimulans för Stockholm kraftig utökning av energieffektiviseringar, upprustning samt standardhöjande och trygghetsskapande åtgärder.

Genomförandet av satsningarna pågår enligt planerna i budget för 2012. Några viktiga trygghetsåtgärder är förbättrad belysning i Rinkeby och Bagarmossen. Under tertialet har installation av frånluftsvärmepumpar och ombyggnad av ventilation skett ibland annat Hökarängen. Flertalet energieffektiviseringar kommer dock att ske senare under året. Slutligen fortsätter stambyten i 1950-talsbeståndet ibland annat Rågsved som en del av ”Stimulans för Stockholm”.

Stockholms stads Bostadsförmedling AB

Verksamhetsmässigt utfall med kommentarer

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

Verksamhetsplanen för 2012 baseras på ett antal övergripande mål och strategier som har bäring på att utveckla Bostadsförmedlingen som den självklara marknadsplatsen för lediga hyresrätter för såväl bostadssökande som fastighetsägare i hela Stockholmregionen. De övergripande målen och strategierna och de mer operativa målen och aktiviteterna i planen har till syfte att utveckla bostadsförmedlingen till en än mer professionell och modern aktör på bostadsmarknaden som det är enkelt att samverka med. Vi ska fortsätta leverera service med hög kvalitet till såväl fastighetsägare som kunderna i bostadskön.

I det löpande arbetet och i det mer utvecklingsinriktade bedrivs verksamheten enligt plan. Inledningen av 2012 pekar sammantaget på ett verksamhetsmässigt utfall vad gäller inlämnande och förmedlade lägenheter samt kundvolym i nivå med verksamhetsplanens mål och antaganden.

- Antalet inlämnade lägenheter på årsbasis totalt sett bedöms uppgå till det målsatta antalet om 10 000.

- En viss ökning kan skönjas vad gäller antalet förmedlade lägenheter till internbyteskön (+ 100 lägenheter jämfört bedömning i budget 2012).
- Antalet förtursansökningar bedöms minska något jämfört med senare år. Prognosen pekar på ett utfall kring 2 400 för helåret (- 300 jämfört bedömning i budget 2012).
- Antalet förmedlade försöks- och träningslägenheter på årsbasis bedöms uppgå till det målsatta antalet om 310.
- Antalet förmedlade studentlägenheter bedöms på årsbasis uppgå till det målsatta antalet om 1 000.
- Antalet kunder i bostadskön bedöms komma att ligga mycket nära bedömningen i budget 2012 (395 000 kunder).

Stockholm växer kraftigt vilket märks i en fortsatt tillströmning av kunder till bostadskön. Den ökande efterfrågan på bostäder gör att kötiderna ökar trots en bibehållen volym lägenheter. Kötiden ökade drygt ett år mellan åren 2012 och 2011, och prognosen utifrån förmedlingarna hittills i år tyder på en ökning om ytterligare ett år till nio års genomsnittlig kötid.

I utvecklingsarbetet fokuserar vi på att tydligöra våra erbjudanden till fastighetsägarna i regionen för fler inlämnade lägenheter och nya relationer, samt att förbättra servicen till kunderna i bostadskön. En viktig grund för detta utgörs av en stärkt och utvecklad kommunikation baserad på målgruppsanalyser. Gentemot fastighetsägarna är en hög kvalitet i översända hyresgästförslag av största betydelse, och vi noterar att andelen översända hyresgästförslag som direkt godkänns, fortsätter att öka. Gentemot kunderna i bostadskön utgör införande av servicestandarder och telecoaching viktiga beståndsdelar liksom det omfattande arbetet med en ny webb med bättre funktionalitet.

Under perioden har arbetet med att kostnadseffektivisera och stärka IT-verksamheten intensifierats. Hela verksamhetens starka systemberoende liksom bolagets omfattande e-tjänstetrafik med över 20 000 kundinloggningar per dag, ställer stora krav på teknisk stabilitet, enkelhet och god funktionalitet men också på ständig vidareutveckling utifrån kundernas krav och behov. För närvarande pågår ett antal processer för att säkra dessa funktioner samtidigt som förberedelser pågår inför övergången till stadens gemensamma IT-lösning och att kunna arbeta med en smidigare och mer utvecklingsbar teknisk plattform. En översyn av behovet av konsultstöd och förstärkning av den interna IT-organisationen pågår.

Tertialbokslut 1 per den 30 april 2012 och Årsprognos

Omsättningen, exklusive finansiella intäkter, uppgick till 28 300 tkr (26 900 tkr föregående år) vilket är i takt med budget. Budgeten för 2012 bygger på 395 000 köande vid årets slut och denna prognos bedömer bolaget fortfarande stämma för helåret. Prognosen för antalet förmedlade lägenheter på 10 000 bedöms i huvudsak stämma för helåret.

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

Inga realisationsvinster eller realisationsförluster har uppstått under årets första månader.

Rörelsekostnaderna uppgick för första tertialet till 28 300 tkr (24 500 tkr föregående år). Utvecklingstakten för bolagets IT system är fortsatt hög. Det digitala projektet som innebär framtagande av en ny webb löper enligt plan. Kostnaderna för outsourcad IT drift följer budget. Oförutsedda kostnader har uppstått med anledning av att IT-chefen slutat, vilket från och

med april månad krävt särskilt konsultstöd för att säkra verksamheten. IT-kostnaderna är därför för närvarande betydligt högre än budget, vilket beräknas utjämnas senare under året, och IT-kostnaderna för helåret beräknas hamna i enlighet med budget. Utfallet på helåret för bolagets personalkostnader, lokalkostnader liksom marknads och övriga kostnader bedöms sluta i enlighet med budget.

Resultatet efter finansnetto för första tertialet uppgår till 500 tkr (2 900 tkr föregående år). Prognosen för helåret kvarstår.

Tkr	Budget	Utfall tom april	Prognos
Intäkter, inkl räntor	88 300	28 800	88 300
Rörelsekostnader	84 300	28 300	84 300
Resultat efter finansnetto	4 000	500	4 000

Medelantalet anställda, inräknat visstidsanställda och tjänstlediga, var den sista april 75 personer (73 vid motsvarande tidpunkt föregående år).

Investeringarna uppgick till 849 tkr (knappt 200 tkr per tertial 1 föregående år). Ombyggnationen av bolagets kundtjänst till kontorslandskap medförde behov av inköp av möbler, vilket budgeterades med 300 tkr för 2011. Inköpen försenades dock och kostnaden inföll 2012, och finns för detta år inte inräknad i budget. Vidare tillkom vissa kompletteringsbehov och prognosen för helåret är därmed en ökad investeringsvolym med 450 tkr jämfört med budget. Investeringsvolymen 2011 blev 300 tkr lägre än budget.

Av bolagets delverksamheter förmedling, evakuering och förtur, är det förmedlingsverksamheten som genererar verksamhetens överskott. Evakuering har hittills i år en ringa omfattning. Intäkten för förtursverksamheten är fastställd av kommunfullmäktige och motsvarar i princip förmedlingens kostnader för denna verksamhet. Delverksamheten har hitintills genererat ett visst underskott men för helåret prognostiseras ett nollresultat.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Bolagets samlade resultat visas i Stadshus AB:s uppföljningssystem ILS. Bolaget bedöms i huvudsak uppfylla av kommunfullmäktige uppställda mål för verksamheten.

SISAB

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

SISAB bidrar till genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål och prognostiserar att ett stort antal av indikatorerna i ILS 2012 kommer att uppnås. Nedan följer en sammanställning över indikatorer som bedöms svåra att uppnå samt områden där viktiga förändringar sker under 2012.

SISAB har ett mål att nå en energieffektivisering på 3 % i jämförelse med föregående år. Under 2012 har energieffektiviseringsarbetet intensifierats. Bland annat effektiviseras systemet för hantering av skolornas verksamhetstider. På 120 skolor kommer såväl värmesystem som ventilationssystem att justeras och funktionskontrolleras. Dessutom skapas en driftcentral som kontinuerligt övervakar och optimerar VVS-anläggningarna.

Gällande skadegörelsen så märks en ökande trend gällande glaskross och klotter från hösten 2011 och in i tertial 1, 2012. Detta dock från historiskt låga nivåer. Under 2012 har en särskild säkerhetsstrategi tillsatts och 4,6 mnkr har avsatts för förebyggande insatser. Främst satsas på förebyggande belysningsåtgärder men även klotterskydd bommar och inbrottsskydd förekommer. Detta kompletterar SISAB:s befintliga 130 värmesensorer och 125 takfotslarm.

Gällande miljöområdet så förväntas de flesta mål att uppnås. Gällande PCB i fogar så beräknas 80 % av de planerade saneringarna hinna utföras under 2012. Gällande höga radonhalter så följs samtliga fall upp och åtgärdas på ett systematiskt sätt. Gällande miljöbränslet i SISAB:s miljöbilar så kvarstår problemet att etanolbilarna regelbundet bör tankas med bensin för att undvika motorproblem. En elbil kommer att införskaffas under året och en resestrategi kommer att arbetas fram.

Gällande investeringsprognosen så tycks en trend av låga investeringar kunna brytas under 2012. Prognosen antyder en 6 % ökning av investeringarna jämfört med budgeten. Gällande resultatnivån så prognostiseras ett underskott på -108 mnkr det vill säga 28 mnkr under budget. Detta beror på de minskade hyresintäkterna på 28 mnkr jämfört med budgeten på grund av att ramavtalet inte kommer att införas från och med halvårsskiftet 2012.

Sjukfrånvaron har minskat relativt kraftigt från 5,7 % år 2010 till 4,9 % år 2011. Dock kvarstår en bit till årsmålet på 4 %. Friskvårdssatsningen fortsätter med bibehållen styrka för att nå målet.

SISAB avser under året arbeta fram ett koncept för framtagning av standardiserade förskolebyggnader. I ett första skede planeras en upphandling med fem likartade förskolor. Idén är att på ett nytänkande sätt och genom standardiseringen minska kostnaderna, korta produktionstiderna samt garantera en energieffektiv och miljövänlig byggnad.

För att öka transparensen finns numera SISAB:s styrelsehandlingar på webben i systemet In-syn.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

SISAB har en mycket stark marknadsställning avseende tillhandahållande av skollokaler i Stockholm. Under de kommande åren förväntas befolkningsökningen i Stockholm fortsätta. Detta ställer krav på en stor utbyggnad av främst grundskolor och förskolor. Samtidigt kan det konstateras att behoven är olika i stadens olika delar. Det finns områden som även fortsättningsvis kommer ha ett kapacitetsöverskott men i staden som helhet behöver det ske en kapacitetsökning för att klara behoven av skolfastigheter. I *Skolplanering för ett växande Stockholm* uppskattas behovet av nya skolor till nio stycken över en tioårsperiod. Därutöver finns ett behov av en kapacitetshöjning i ett antal skolor.

Byggbranschen har påverkats av den europeiska skuldoron även om påverkan varit mindre än i andra branscher. Konjunkturinstitutets senaste Konfidensindikatorn för bygg- och anläggningsverksamhet är klart högre än det historiska genomsnittet och med hänsyn till detta samt alla stora infrastruktur- och exploateringsprojekt som planeras pågå inom regionen under de närmaste åren förväntas trycket på byggbranschen och således kostnadsläget vara fortsatt högt.

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Resultatet efter finansnetto för tertial 1 uppgår till -9 mnkr, vilket är 4 mnkr högre än samma period föregående år.

Intäkterna uppgår till 538 mnkr, vilket är en ökning med 3 mnkr jämfört med föregående år, men en minskning med 24 mnkr jämfört med budgeten. Minskningen jämfört med budget beror på en minskad intäkt om 28 mnkr på grund av att starten för det nya ramavtalet är framflyttat och nu istället planeras införas från och med den 1 januari 2013.

Driftskostnaderna för perioden uppgår till 143 mnkr, vilket är en minskning med 21 mnkr jämfört med föregående år. Minskningen beror på att det varmare vädret och energieffektiviseringen inneburit lägre fjärrvärmekostnader. Även kostnaderna för snöröjning, takskotning samt fastighetsförsäkring har minskat.

Ombyggnads- och underhållskostnaderna för perioden uppgår till 102 mnkr, vilket är en ökning med 19 mnkr jämfört med föregående år och en minskning med 2 mnkr jämfört med budgeten. Skillnaden jämfört med föregående år beror bland annat på att SISAB anpassat underhållskostnader utifrån den vid budgettillfället förväntade hyresintäktshöjningen.

Av- och nedskrivningarna uppgår till 143 mnkr, vilket är en ökning med 2 mnkr jämfört med samma period 2011.

Administrationskostnaderna uppgår till 54 mnkr, vilket är en ökning med 2 mnkr jämfört med föregående år. Medelantal anställda under perioden var 161, en ökning med 3 anställda jämfört med föregående år.

De totala *finansiella kostnaderna* uppgår till 73 mnkr, vilket är en minskning med 7 mnkr jämfört med föregående år. Avvikelserna mot föregående år beror på sänkta räntenivåer på checkkrediten.

Investeringarna uppgår till 238 mnkr, vilket är en ökning med 145 mnkr jämfört med samma period föregående år. De höga investeringarna beror på ett antal större projekt i genomförandeskede.

Årsprognosen

Det prognostiserade helårsresultatet efter finansnetto (inklusive samt exklusive realisationsförluster) uppgår till -108 mnkr, vilket är 28 mnkr sämre än resultatkravet på -80 mnkr. Minskningen jämfört med budget beror på en minskad intäkt om 28 mnkr på grund av att starten för det nya ramavtalet är framflyttat och nu istället planeras införas från och med den 1/1 2013.

Jämfört med föregående år är resultatet före realisationsförluster en förbättring med 21 mnkr och efter en förbättring med 42 mnkr. Resultatförbättringen beror på att Stimulans för Stockholm insatserna är 60 mnkr lägre än under 2011.

Intäkterna beräknas uppgå till 1 684 mnkr, vilket är en minskning med 29 mnkr jämfört med budget. 28 mnkr beror på tidsförskjutningen av ramavtalet.

Driftkostnaderna uppgår till 378 mnkr, vilket är en minskning med 26 mnkr jämfört med budget, samt en ökning med 5 mnkr jämfört med 2011. Minskningen mot budget beror på att det varmare vädret och energieffektiviseringen inneburit lägre fjärrvärmekostnader. Även kostnaderna för snöröjning, takskottning samt fastighetsförsäkring har minskat.

Ombyggnads- och underhållskostnaderna uppgår till 471 mnkr, vilket är en ökning med 29 mnkr jämfört med budget, och en minskning med 68 mnkr jämfört med 2011. Avvikelserna mot budget beror främst på att nybyggnad av Lugnets skola och Stenhagsskolan kunnat påbörjas tidigare än väntat.

Av- och nedskrivningarna uppgår till 436 mnkr, vilket är en minskning med 7 mnkr jämfört med budget, och en ökning med 5 mnkr jämfört med 2011.

Administrationskostnaderna uppgår till 183 mnkr, vilket är en ökning med 2 mnkr jämfört med budget och en ökning med 19 mnkr jämför med 2011, främst p.g.a. den höga investeringsnivån som förväntas kräva personalförstärkningar.

De totala *finansiella kostnaderna* uppgår till 230 mnkr, vilket är i linje med budgeten och en minskning 7 mnkr med 2011. Avvikelserna mot föregående år beror på sänkta räntenivåer på checkkrediten.

Investeringarna uppgår till 793 mnkr, vilket är en ökning med 43 mnkr jämfört med budget, och en ökning med 326 mnkr jämfört med 2011. Ökningen beror huvudsakligen på att bygget av Lugnets skola kunnat påbörjas eftersom den överklagade detaljplanen slutligen vunnit laga kraft.

Inga fastigheter har sålts under perioden och några konkreta försäljningsplaner finns inte heller för resterande delen av 2012.

För SISAB:s ekonomi och möjligheten att uppfylla vårt uppdrag är ett nytt ramavtal med Stockholms stad av största betydelse. I det fall ett nytt ramavtal inte kommer till stånd så innebär detta uteblivna underhållsinsatser och en försämrad fastighetsstandard. Detta i sin tur riskerar att urholka fastigheternas långsiktiga värde.

Stimulans för Stockholm

För 2012 budgeterades 80 mnkr till ”Stimulans för Stockholm”. Av dessa prognostiseras 34,1 mnkr gå till energieffektiviseringar och 45,8 mnkr till förbättringar av inomhusmiljön. Per projekt är avvikelserna mot budgeten generellt små. Några projekt är sedan budgeten lades skjuta på framtiden. Detta på grund av de inte visat sig möjliga att genomföra under året, exempelvis på grund av att evakuering krävs eller på grund av att projektet är beroende av en beställning som ännu inte inkommit.

Underhållsinsatserna som SISAB utför inom ramen för ”Stimulans för Stockholm” är sprida över Stockholm. I Spånga-Tensta har ett projekt fått utgå på grund av att det visat omöjligt att genomföra under året. I övrigt har insatserna prioriterats där behoven är störst och har fördelats över staden enligt nedanstående tabell.

SdN Region Söder	P1 2012	SdN Region Norr	P1 2012
Södermalm	6 500 000	Rinkeby-Kista	15 000 000
Enskede-Årsta-Vantör	4 700 000	Hässelby-Vällingby	6 000 000
Skarpnäck	6 800 000	Bromma	4 000 000
Farsta	8 500 000	Kungsholmen	13 000 000
Älvsjö	1 150 000	Norrmalm	1 000 000
Hägersten-Liljeholmen	3 800 000	Östermalm	1 000 000
Skärholmen	8 550 000	Spånga-Tensta	0

Micasa Fastigheter

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Av målen för året är det endast ett som för helåret prognostiseras att avvika negativt från målvärdet. Antalet hissar som byggs om minskar från 28 till 21. Kravet på innerdörrar i hissar har förtydligats, vilket innebär att sju av de planerade hissombyggnaderna inte behöver genomföras.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Stockholms stads äldreboenden genomgår idag den kanske största moderniseringen sedan Stockholms stad byggde servicehusen i början av 1980-talet.

Sedan 2005 har över 2000 lägenheter inom vård- och omsorgsboenden och senior/trygghetsboenden rustas upp till 2010-talets standard och krav. Framför allt har tillgängligheten förbättrats, vilket möjliggör för de äldre att bo kvar hemma mycket längre än vad som annars hade varit fallet.

Sedan 2004 har över 2 000 lägenheter i servicehus ombildats till seniorboende eller trygghetsboende. Över 300 lägenheter har tillfälligtvis ombildats till studentbostäder i väntan på den ökning av antalet äldre över 80 år som förväntas komma efter 2020. Det fria valet inom det biståndsbedömda boendet innebär också större krav på staden som hyresgäst och på Micasa som hyresvärd. De flesta aktörer inom äldreboenden förutser att betydligt fler äldre än i dag kommer att välja andra boenden än det som ligger närmast den tidigare bostaden.

Boendets attraktivitet inkluderande lokalernas skick, läge, vårdens kvalitet, maten, aktiviteter och eventuella möjligheter att göra tillval kommer att vara avgörande för många val av boende i framtiden. Privata vårdgivare vill i ökad omfattning vara hyresgäst i stället för entreprenör. Även nybyggnation av privata byggföretag i samverkan med privata vårdgivare innebär att staden inte längre har den kontroll över äldreboendena som staden hade för ett antal år sedan.

Detta påverkar också Micasa Fastigheter. Lokalerna kan inte längre enbart vara "rätt" för att klara myndighetskraven. De måste även locka de äldre och anhöriga att vilja bo där. Det innebär redan nu andra krav på utformning, design, konstnärlig utsmyckning m m. Detta kräver att Micasa kan leverera tjänster och service till företagen utifrån deras efterfrågan. Micasa måste

därför utveckla bolagets FS- och FM- tjänster för att möta den framtida efterfrågan hos de äldre och hos stadens verksamheter samt från de privata företagen som driver vård- och omsorgsboenden.

Det minskande antalet personer i Stockholm som behöver vård- och omsorgsboende får också konsekvenser för Micasa Fastigheter. De privata vårdföretagen som tidigare var mycket intresserade av att hyra boenden av bolaget, är i idag något mindre intresserade. Det innebär att det tar lite längre tid än tidigare att hyra ut tomma vård- och omsorgsboenden. Bolaget utgår ifrån att detta kommer att bestå ytterligare ett antal år innan intresset från de privata vårdgivarna ökar igen.

Trygghetsboendena är en prioriterad arbetsuppgift inom bolaget. Under 2012 kommer upp- rustningar påbörjas på Tanto Trygghetsboende, Tunet och Hammarbyhöjden. Långbroberg är färdigombyggd vid halvårsskiftet och inflyttning beräknas ske med början i juli månad. I övriga fastigheter sker planering och projektering för att undersöka behovet av renovering samt möjligheten att förädla f.d. verksamhetsytor till företrädesvis lägenheter.

Under året bygger bolaget även om ett 20-tal seniorlägenheter till modern och tillgänglig standard. De boende på seniorboendena är ungefär i samma ålder och har i stort sett samma behov som de som bor i Trygghetsboendet. Erfarenheten av värdarnas arbete på Trygghetsboendena är mycket god, varför detta även bör införas på seniorboendena. Omfattningen bestäms utifrån de behov som finns i respektive fastighet. Värdarnas arbetsuppgifter och roll kommer att ses över i samband med att bolagets gör en översyn av bolagets förvaltningsmodell/organisation

De av Arbetsmiljöverket utdömda badrummen i fastigheterna Trekanten, Dalbon och Riddar- sporren kommer att innebära evakueringar av boende, då badrummen inte uppfyller arbetsmiljöverkets måttkrav. Det är inte möjligt att bygga om med kvarboende, då det i dessa fall innebär flytt av väggar, bilning etc. Bolaget har därför förstärkt organisationen med en evakueringansvarig för att bättre klara dessa uppgifter.

Arbetet med omskrivning av hyresavtalen enligt ramavtal mellan Staden och Micasa Fastigheter pågår. Hyresavtalen mellan staden och Micasa Fastigheter blir mer informativa och omfattar både ritningar och brandskyddsklausuler med ansvarsfördelning.

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster uppgår till -7 mnkr. Resultatet för motsvarande period 2011 var -46 mnkr.

Investeringarna uppgår till 125 mnkr.

Bolaget har inte sålt några anläggningstillgångar under perioden.

Årsprognosen

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster beräknas uppgå till -221 mnkr. Detta är lika med det fastställda resultatkravet om -221 mnkr. Resultatet för 2011 var -137 mnkr.

Resultatet inklusive realisationsvinster beräknas uppgå till -221 mnkr.

Kostnaderna för 2012 beräknas uppgå till 855 mnkr (743), varav 331 (265) mnkr i planerat underhåll. De totala kostnaderna är 10 mnkr högre än budget. Underhållet beräknas öka med 10 mnkr, vilket möjliggörs av att intäkterna beräknas öka och att de finansiella kostnaderna beräknas minska. Kostnader för driften beräknas följa budget. För årets första fyra månaderna har kostnaderna för fastighetsskötsel och reparationer minskat jämfört med budget. Om detta är en bestående minskning är för tidigt att säga, men bolaget har under flera år arbetat aktivt för att få ned kostnaderna för skötsel och reparationer och förhoppningsvis innebär detta att arbetet gett resultat.

Kostnaden för administration och personalkostnader beräknas att följa budget. Antalet anställda beräknas uppgå till 91 vid årets slut, dock har flera anställda en allmän visstidsanställning.

Omsättningen beräknas uppgå till 959 mnkr (946), vilket är 4 mnkr något över budget. De totala finansiella kostnaderna beräknas till 190 mnkr (209 mnkr) vilket är 6 mnkr lägre än budget. De finansiella intäkterna beräknas uppgå till 0 mnkr.

Investeringarna i ombyggnader beräknas uppgå till 450 mnkr (456), vilket är i linje med budget. Bolaget har inte prognostiserat någon försäljning av anläggningstillgångar under året.

Stora Projekt och Investeringar

Stora beslutade genomförandeprojekt, över 50 mnkr, som godkänts av kommunfullmäktige

Beslutade genomförande projekt, över 50 mnkr, som godkänts av styrelsen:

Väduren 16, seniorboende och vård och omsorgsboende
Fästmannssoffan 1, trygghetsboende
Svalrocken 17, ombyggnad hus B, trygghetsboende
Måsholmen 15, ombyggnad/trygghetsboende
Överstycket 1, omsorgsboende hus A
Lådkameran 1, ombyggnad Bandhagshemmet
Lektionen 6, trygghetsboende
Rio 9, seniorbostäder

Övriga planeringsprojekt, under 300 mnkr, som godkänts i nämnd/styrelsen:

Filen 4, fastighetsutveckling
Dalen 20, vård och omsorgsboende
Ceremonien 5, seniorboende, vård och omsorgsboende
Sörklippan, vård och omsorgsboende
Riddarsporren (Riddargården) vård och omsorgsboende
Jungfru Lona 2, seniorboende
Kastanjen, vård och omsorgsboende

Stimulans för Stockholm - åtgärdsprogrammet

Stimulans pengarna på 70 mnkr används till att öka takten på upprustningen av fastighetsbeståndet. Under 2012 ska bland annat Västberga Gård 1, som är en kulturskyddad fastighet, upprustas. På Vattenpasset 16 planeras ett takbyte att genomföras, på Kumlet 24 kommer kök att rustas upp och på Sörklippan 1 kommer handikappanpassningar att göras.

S:t Erik Markutveckling

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

S:t Erik Markutvecklings bidrag till kommunfullmäktiges övergripande mål 2012 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 förnögenhetsförvaltning. 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. Koncernens resultatkrav om 1 mnkr bedöms uppnås, då prognos 1 för år 2012 beräknas till 10,1 mnkr.

Sammanfattning av marknadsläget och verksamhetsförändringar

S:t Erik Markutveckling med dotterbolag äger i nuläget fastigheter med ca 150 000 kvm lokaler, med ett marknadsvärde om ca 1 400 mnkr. Fastigheterna är belägna i stadsutvecklingsområdena Ulvsunda och Slakthusområdet. Fastigheternas lokaler är i princip fullt uthyrda. S:t Erik Markutveckling har under 2011 avtalat om förvärv av kontorsfastigheten Palmfelt Center i Slakthusområdet, där tillträde kommer att ske vid årsskiftet 2012/2013.

Analys av det ekonomiska utfallet

Resultatet efter finansnetto per 2012-04-30 uppgick till 5,9 mnkr. Helårsprognosen 2012 beräknas till 10,1 mnkr, vilket kan jämföras med budget och kommunfullmäktiges resultatkrav 2012 om 1 mnkr.

Periodens investeringar uppgick till 1,9 mnkr, och prognostiseras uppgå till 13,5 mnkr för helåret. Avvikelsen mot budget (42,0 mnkr) beror främst på senarelagda hyresgästanspassningar i Fastighets AB G-mästaren. Utöver detta tillkommer under 2012 förvärv av Palmfelt Center i Slakthusområdet enligt tidigare beslut i kommunfullmäktige.

Omsättningen för perioden uppgick till 46,6 mnkr och den prognostiserade omsättningen för år 2012 beräknas uppgå till 143,1 mnkr, varav den absolut största delen är hänförlig till Fastighets AB G-mästaren. Prognosen överstiger budget med 3 mnkr.

Rörelsens kostnader inkl avskrivningar uppskattas till 98,4 mnkr för helåret. Avvikelsen mot helårsbudget (102,6 mnkr) beror främst på senareläggning av planerade underhållsåtgärder.

Per 30 april 2012 uppgick koncernens finansiella skuld till 1 060 mnkr. Till följd av minskad finansiell skuld prognostiseras en positiv budgetavvikelse om 1,4 mnkr avseende finansnettot.

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Prognosen avseende genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål är god, med ett undantag, investeringsbudget som blir lägre än i budget. I december 2011 indikerar totalentreprenören för projekt Stockholmsarenan, Peab, att projektet kan bli försenat. I ett pressmeddelande i slutet av mars 2012 meddelas att färdigställandet flyttas från våren 2013 till sommaren 2013, en försening som Peab bekräftar att de bär fullt ansvar för. En av konsekvenserna av tidsförskjutningen är att investeringsvolymen flyttas framåt i tiden, från år 2012 till år 2013.

År 2012 beräknas i denna rapportering investeringsvolymen minska jämfört med budget från 1 273 mnkr till 990 mnkr, d v s med 22,2 %. Av kommunfullmäktiges övriga indikatorer bedöms samtliga uppnås. Bolagets övriga indikatorer bedöms uppfyllas helt, eller i något fall, delvis.

I protokollet för Stockholms Stadshus AB från 2012-03-19 ges dotterbolagen i uppgift att komplettera med indikatorer kopplade till stadens miljöprogram. Lämpliga indikatorer har identifierats och kommer att presenteras för styrelsen i SGA Fastigheter i maj 2012.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Det har länge varit känt att antalet aktörer som konkurrerar om evenemang lämpliga att genomföra i bolagets fastigheter skulle öka. Nya hotell och kongressanläggningar har färdigställt i centrala Stockholm och lockar kunder för exempelvis företagsevenemang. Några evenemang som tidigare genomförts i Ericsson Globe kommer att flytta till Friends arena i Solna. Samtidigt har det totala utbudet ökat varför nedgång i intäkter ännu inte noterats.

Ibrukttagande och första evenemang i den nya Stockholmsarenan planeras till den 20 juli 2013, enligt den fastställda tidplan som kommunicerats av Peabs ledning. Det är av yttersta vikt att denna tidplan följs vilket gör att än mer tid och interna resurser inriktas på att följa produktionsutveckling. Avstämningar sker i princip dagligen för att snabbt kunna parera eventuella avvikelser eftersom evenemang nu bokas från planerat datum för ibrukttagande.

Det planerade, men ej beslutade, arbetet med att utveckla Hovet och Ericsson Globe ligger fortfarande med i planen för 2012, men arbetet fokuseras nu på de underhållsåtgärder som kan göras inom ramen för planerat underhåll. Projektet avvaktar i första hand en överenskommelse om finansiering med hyresgästen.

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Koncernens resultat tertial 1 år 2012 uppgår till -21,2 mnkr inkl. koncernelimineringar på förvärv om 0,3 mnkr, att jämföra med -18,6 mnkr år 2011. Stockholmsarenan AB förbättrar sitt resultat marginellt jämfört med samma period 2011 samtidigt som SGA fastigheter försämrar sitt resultat med 2,6 mnkr. De i december 2011 förvärvade bolagen Arenan 9 Norra Fastigheten AB, Stockholm Entertainment District AB samt Södra Byggrätten Globen AB har inte haft någon verksamhet under perioden. Avvikelsen i SGA Fastigheter förklaras främst med att reparationer och planerat underhåll i år ligger tidigare på året, främst p.g.a. att fler åtgärder har genomförts inför Hockey-VM som genomförs i Ericsson Globe. Ökningen jämfört med samma period 2011 är ca 5,0 mnkr. Därutöver minskar avskrivningarna mellan perioderna med 0,8 mnkr främst p.g.a. att jumbotronen i Ericsson Globe nu är färdigavskriven.

Räntekostnaderna över resultatet minskar, p.g.a. lägre räntesatser, med 0,5 mnkr. Intäkterna minskar med 1,0 mnkr mellan perioderna, främst p g a ändrad redovisningsprincip avseende vidarefakturerings. De övriga kostnaderna minskar med 2,1 mnkr. I dessa ingår minskning för vidarefakturerings med 1,0 mnkr. Resterande avvikelse förklaras med minskade kostnader i Stockholmsarenan AB med 0,4 mnkr som uppkom 2011 avseende avetablering för hyresgäst i nu riven lokal samt minskade övriga kostnader med 0,7 mnkr, främst avseende vinterhållning.

Investeringsvolymen under perioden uppgår till 150,4 mnkr att jämföra med 294,7 mnkr år 2011. Nedgången hänförs främst till projekt Stockholmsarenan där utbetalning sker efter verifikat vilket innebär att investeringsvolymen varierar beroende på vart i byggprojektet processen befinner sig.

Några försäljningar av anläggningstillgångar har ej genomförts. Arbeta för avyttring av byggrätter pågår.

Årsprognosen

Årsprognosens resultat för koncernen SGA Fastigheter om -86 mnkr kvarstår jämfört med budget, vilket är en försämring med ca 2,4 mnkr jämfört med utfall 2011. De externa intäkterna beräknas öka jämfört med budget med ca 1,5 mnkr till 20,1 mnkr, främst p.g.a. ökad hyresintäkt från AB Stockholm Globe Arenas. Utfallet år 2011 uppgick till 24,0 mnkr, men innehöll då betydande belopp avseende vidarefakturering som nu hanteras på annat sätt.

Vidarefakturering av personalkostnader från SGA Fastigheter AB till Stockholmsarenan AB minskas med 2,0 mnkr till följd av att administrativ personal mer arbetar med övergripande frågor.

Kostnader för avskrivningar minskar både jämfört med budget 2012 och utfall 2011 (ca -0,7 mnkr i båda fallen). Räntekostnaderna beräknas uppgå till 10,2 mnkr över resultatet år 2012 vilket är linje med budget men något lägre (-0,1 mnkr) än utfall 2011.

Som nämnts ovan har projekt Stockholmsarenan försenats. Enligt bedömning innebär detta vissa merkostnader uppkommer redan år 2012 varför övriga externa kostnader ökats med 2,2 mnkr. Efter genomgång av personalkostnader bedöms dessa ligga kvar budgeterad nivå om 14,6 mnkr, att jämföra med 12,7 mnkr år 2011. Bolaget har för närvarande 14 anställda, men utökas efter sommaren med en driftschef till 15 anställda. Administration främst i samband med projekt Stockholmsarenan gör att det budgeterade administrativa kostnaderna har ökat jämfört med utfallet år 2011. Budgeterad andel om 14 % bedöms inte överskridas.

Den stora förändringen jämfört med budget är som tidigare nämnt investeringsvolymen p.g.a. försening av Stockholmsarenans ibruktagande.

Sammantaget är bedömningen att resultatet för tertial 1 ligger i linje med budget och det förväntade utfallet. Förväntade ökade kostnader till följd av försening i projekt Stockholmsarenan pareras i första hand inom koncernen med besparingar och omprioriteringar.

Stora projekt och investeringar

Planerade, ej beslutade, projekt

Bolaget har för avsikt att i maj gå upp med ett ärende till styrelsen avseende egen investering i Plan 2 i Stockholmsarenan. Som nämnts i tidigare rapporter var avsikten att sälja eller hyra ut råyta i Plan 2 till hyresgästen för evenemangsdelen av fastigheten men efter det att hyresgästen tackat nej till ett hyreserbjudande har bolaget utvecklat ett koncept för Plan 2 under namnet Tolv Stockholm. Konceptet har mottagits mycket väl av marknaden och betydligt fler aktörer än vad som kan inrymmas är intresserade av att etablera sig i lokalerna. Konceptet har utvecklats i syfte att infria två av kommunfullmäktiges ägardirektiv som innebär att bolaget ska arbeta med Globenområdets utveckling samt att bolaget ska ha en ledande roll utvecklingen av Stockholm Entertainment District. Plan 2 i Stockholmsarenan planeras helt fristående från övriga Stockholmsarenan så att tredimensionell fastighetsbildning kan genomföras för senare avyttring.

I genomförandebeslutet för Stockholmsarenan framgår att garage under mark ska anläggas och finansieras genom motsvarande intäkt. Genomförandebeslutets budget omfattar således inga kostnader för det garage som ska uppföras.

Även garaget är fristående från arenan och planeras så att tredimensionell fastighetsbildning kan genomföras. Utredningar har påvisat att det är bra om Stockholmsarenan AB, som uppför garaget, även inledningsvis äger det. Då parkeringsverksamhet inte är bolagets kärnverksamhet förs diskussioner med Stockholms Stads Parkerings AB avseende upplägg för drift av anläggningen, och senare förvärv. Ett investeringsbeslut i styrelsen avseende garaget förväntas under året.

Genomförandeprojekt över 300 mnkr

Projekt Stockholmsarenan har pågått sedan 2008, med beslut i kommunfullmäktige den 14 december 2009. I ägardirektiven framgår att bolaget har ansvaret för att genomföra en nya arena i anslutning till Globen i dotterbolaget Stockholmsarenan AB.

Projektet redovisas till kommunfullmäktige varje halvår, från och med juni 2010. Lägesrapport 4 per 2011-12-31 fastställdes av styrelsen i SGA Fastigheter den 8 mars 2012. Ny rapport per 2012-06-30 avlämnas i september.

Som tidigare nämnts följer inte projektet ursprunglig tidplan. De direkta kostnader som uppstår för förseningen bedöms täckas av avtalat vite. Kostnader därutöver är svåra att överblicka och kan komma att belasta projektets resultat över tid.

Förvärv/ Försäljning av anläggningstillgångar

Stockholmsarenan ska finansieras av intäkter från försäljning av byggrätter. Dessa är; Hotellet, Söderstadion, Södra byggrätten och Plan 2 i arenan.

Planerad byggstart för utbyggnad av befintligt hotell är december 2012, varför avtal avseende försäljning förväntas under hösten 2012. Detaljplanearbetet för Söderstadion har påbörjats och förhoppningen är att den ska vara klar för beslut i kommunfullmäktige under 2013. Det innebär att försäljning kan ske i samband med detta. För Södra byggrätten finns färdig detaljplan. Området är attraktivt och diskussioner förs med flera intressenter både avseende Söderstadion och Södra Byggrätten, trots att något prospekt inte har släppts till marknaden.

Stimulans för Stockholm

Bolaget omfattas inte av Stimulans för Stockholm

Stockholm Vatten

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

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

Biogasproduktionen vid reningsverken antas understiga målet med 1 MNm³ och beräknas uppgå till 17 MNm³. Årsmålet är satt utifrån ett långsiktigt mål om fördubbling av produktionen till 2015. Samarbetet med Scandinavian Biogas Fuels AB ska fortsätta utvecklas och senare i år planeras försök med tillsättning av mer organiskt material.

Andel miljöbränsle i stadens miljöbilar uppnås delvis – utfallet förbättras kontinuerligt men fortfarande finns begränsningar i tillgången på gas vid tankstationerna.

Målen för reningsresultat av avloppsvatten uppnås.

2. Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras:

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

3. Stadens verksamhet ska vara kostnadseffektiv

Investeringar under året beräknas motsvara budgeterade 695 mnkr medan resultatet beräknas överstiga budget (se nedan).

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

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

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

I oktober 2011 gav styrelsens i uppdrag till verkställande direktören att utreda och lämna förslag till besparingar, effektiviseringar och utökad bas för intäkter, främst inom områdena administration, lokalutnyttjande och VA-tjänster. Utredningsarbetet är i sin slutfas och kommer att rapporteras till styrelsen i juni 2012.

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Resultat efter finansnetto för tertial 1, 2012, exklusive jämförelsestörande poster, uppgår till 23,7 mnkr jämfört med budgeterade 6,8 mnkr. Avvikelsen förklaras till viss del av att budgeten till stora delar är periodiserad i 12-delar, vilket inte överensstämmer med det faktiska utfallet (i samband med prognosarbetet har periodiseringsnycklarna förändrats för att bättre överensstämmer med erfarenhetsmässig fördelning av kostnader över året).

Intäkterna avseende anläggningsavgifter överstiger budget med 5,7 mnkr, detta är en faktisk avvikelse som också hanterats i prognosarbetet. Resterande del av resultatavvikelsen jämfört med budget är främst hänförlig till lägre kostnader avseende konsulttjänster och utbildning, kostnader som erfarenhetsmässigt ligger senare på året.

För motsvarande period 2011 uppgick resultatet efter finansnetto, exklusive jämförelsestörande poster till -0,1 mnkr. Skillnaden står främst att finna i ökade intäkter, främst för VA-avgifter från Stockholm och Huddinge där taxan höjts med 9 % från och med 2012, och för anläggningsavgifter.

Årsprognosen

Resultat

Prognos 1 för 2012 visar ett resultat efter finansnetto, exklusive jämförelsestörande poster, på 28,8 mnkr vilket ska jämföras med budgeterat resultat och Stockholms Stadshus AB:s resultatkrav uppgående till 20,3 mnkr.

I prognosen redovisar koncernen jämförelsestörande poster avseende intäkt om 27,3 mnkr hänförlig till återbetalad energiskatt för biogasproduktion för åren 2005-2011 och kostnad om 2,5 mnkr avseende kvarvarande initial/projektkostnader för GS-IT-projektet.

2011 uppgick resultat efter finansnetto, exklusive jämförelsestörande poster, till -31,1 mnkr. Resultat inklusive jämförelsestörande poster uppgick till -41,2 mnkr.

Kostnader

Koncernens externa rörelsekostnader exklusive avskrivningar, beräknas uppgå till 799,3 mnkr vilket är 4,1 mnkr högre än budget.

- **Kostnaderna för råvaror och material** minskar med 1,3 mnkr jämfört med budget. Kostnaderna för energi minskar jämfört med budget medan kostnaderna för varor och kemikalier ökar.
- **Övriga externa kostnader** ökar med 7,1 mnkr jämfört med budget och är främst hänförlig till ökade entreprenadkostnader och ökade kostnader för IT-tjänster.
- **Personalkostnaderna** minskar med 1,7 mnkr jämfört med budget beräknat på i stort sett oförändrad personalstyrka.

2011 uppgick de externa kostnaderna till 765,4 mnkr, exklusive jämförelsestörande poster. Då gjordes kraftiga neddragningar under våren 2011 för att undvika befarade resultatförsämringar.

Avskrivningarna beräknas i prognos 1, 2012 till 249,6 mnkr vilket är en ökning med 2,1 mnkr jämfört med budget. Jämfört med 2011 bedöms avskrivningskostnaden öka med 15,4 mnkr.

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

Intäkter

Koncernens externa intäkter bedöms i prognos 1 uppgå till 1 222,0 mnkr vilket är 15,4 mnkr högre än budget. VA-avgifter från Stockholm och Huddinge, som höjdes med 9 % från och med 2012, bedöms i prognos 1 oförändrade jämfört med budget medan avgifter från grannkommuner antas öka med 2,1 mnkr. Intäkter avseende anläggningsavgifterna beräknas öka med 7,2 mnkr. Även intäkterna från rågasförsäljning och övriga affärsintäkter beräknas öka jämfört med budget.

2011 uppgick intäkterna till 1 127,5 mnkr.

För Aktiverat arbete för egen räkning bedöms utfallet i prognos 1 till 53,3 mnkr vilket är en ökning med 6,8 mnkr jämfört med budget. 2011 uppgick Aktiverat arbete till 47,2 mnkr.

Finansiella kostnader och intäkter

Finansiellt netto beräknas i prognos 1 uppgå till -197,6 mnkr vilket är 7,5 mnkr högre än budget. Ökningen beror på ändrade ränteantaganden från stadens enhet för finansstrategi. 2011 uppgick finansnetto till -206,3 mnkr.

Investeringar

Den totala investeringsutgiften för koncernen beräknas i prognos 1 överensstämma med budget. Vissa om-disponeringar av investeringsmedel har gjorts i prognos 1 mellan olika grupper av investeringar och mellan koncernens bolag.

En stor del av investeringarna, 267,1 mnkr, avser investeringar i exploateringsområden. För dessa projekt är osäkerheten stor vad gäller utfall och tidplaner, för denna typ av investeringar är det andra aktörer som beslutar om omfattning och tidpunkt för genomförandet och färdigställandet.

2011 uppgick investeringarna till 543,6 mnkr. Då gjordes vissa neddragningar och senareläggningar under våren 2011 för att undvika befarade resultatförsämringar.

Slutsatser

Prognos 1 för 2012 visar att Stockholm Vattenkoncernens resultat överstiger budget och moderbolagets resultatkrav. Ökningen av resultat efter finansnetto exklusive jämförelsestörande poster är främst hänförlig till antagen ökning av intäkter avseende anläggningsavgifter och till en ökning av aktiverat arbete för egen räkning. Kostnaderna för varor, tjänster och material avviker något mot budget, liksom avskrivningskostnaden.

Som jämförelsestörande poster redovisas dels återbetald energiskatt avseende biogasframställning för åren 2005-2011 (27,3 mnkr), dels kvarvarande initial/projektkostnader för GS-IT-projektet (-2,5 mnkr).

Årets beräknade överskott avses att tillföras den obeskattade reserven. Med denna avsättning, tillsammans med ingående balanserade medel, bedöms reserven vara tillräcklig för att möta de förväntade underskott som redovisades i *Förslag till budget 2013 och inriktning för 2014 och 2015* utan ytterligare taxehöjningar under denna period.

Stora Projekt och Investeringar

Stockholm Vatten har inga pågående eller för året planerade enskilda investeringsprojekt överstigande 300 mnkr. De största enskilda pågående eller planerade projekten 2012 är:

Styrssystem Bromma och Henriksdal:

Totalbudget 144 mnkr beslutad 2008, färdigställs 2012, beräknad slutlig investeringsutgift 149 mnkr.

- Befintliga styrsystem är gamla och tillgången på reservdelar kan inte säkerställas. Båda avloppsreningsverken får ett gemensamt styrsystem med samma standard.

Ledningsdubbling Albysjön – Talldalsvägen:

Totalbudget 70 mnkr beslutad 2009, beräknas färdigställd 2015, beräknad slutlig investeringsutgift 89 mnkr.

- Ny vattenledning för att förstärka kapaciteten i befintligt nät samt möjliggöra en nödvändig renovering av befintlig huvudledning.

Danvikens pumpstation:

Totalbudget 53 mnkr beslutad 2009, färdigställs 2012, beräknad slutlig investeringsutgift 62 mnkr.

- Vid besiktning av pumpstationen konstaterades mycket grav betong korrosion, förorsakad av de mycket höga svavelvätehalter som i kombination med fukt blir kraftigt frätande och mycket hälsovådliga. Arbetet omfattar även utbyte av de 35 år gamla pumparna.

Stockholms Stads Parkering

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Under 2011 tog bolaget fram en idéprojektkatalog tillsammans med exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret. Idéprogrammet har antagits av Kommunfullmäktige. Bolaget prövar löpande projekten i idékatalogen.

Installation av laddstolpar har fortsatt under det första tertialet med bland annat P-hus Kölnan i Hammarby sjöstad. Det totala antalet laddstolpar är nu ca 270 st i bolagets anläggningar.

Arbetet med att ta fram riktlinjer för hur ägardirektivet med incitament till supermiljöbilspremiebilar pågår.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

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

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

Med hänsyn till produktionskostnader och avkastningskrav för nya garageanläggningar kan bolaget för närvarande inte konkurrera med priset i förhållande till gatumarksparkeringen. Bolagets konkurrensfördelar är framförallt rena, ljusa och trygga anläggningar som gör det bekvämt att parkera. I bolagets långsiktiga plan prognostiseras ett tillkommande garage per år antingen genom förvärv alternativt eget byggande.

Utvecklingen under förra året visade på en ökad beläggning i främst cityanläggningarna. Denna tendens kvarstår under 2012.

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

Följande aktiviteter och åtgärder har genomförts eller kommer att genomföras under året:

Bolaget flyttade i årsskiftet 2011/2012 från lokalerna i Söderhallarna till nya lokaler i Globenområdet, vilket innebär att lokalkostnaderna kommer att halveras.

Bolaget förvärvade P-hus Hjärnegaraget i maj 2012.

Under första tertiet tecknade bolaget ett avtal med Locum avseende parkeringsövervakning för 14 närsjukhus.

För att säkerställa god lönsamhet för bolaget påbörjades en genomgång av bolagets anläggningar 2011. Genomgången fortsätter under 2012.

Upphandlingen av nya stödsystem för bolagets verksamhet pågår och beräknas vara avslutat i slutet av maj. Implementeringen, vilket innebär att ekonomisystem, verksamhetssystem och beslutssystem byts till standardiserade system, sker under hösten med driftstart 1 januari 2013. Syftet är att förbättra beslutsunderlag, minska sårbarhet samt att minska de administrativa kostnaderna.

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Resultatet efter finansnetto för de fyra första månaderna uppgick till 14,8 mnkr. Jämfört med motsvarande period föregående år är det en ökning med 13,5 mnkr. Resultatförbättringen beror i huvudsak på ökade hyresintäkter och besöksintäkter med 11 mnkr. Kostnaderna minskade med 2 mnkr jämfört med 2011. Minskningen förklaras främst av att första tertiet 2011 belastades med stora kostnader för snöröjning och energikostnader till följd av en kall vinter. Utfallet för stimulansåtgärder har belastat resultatet med ca 4 mnkr. Investeringarna under första tertiet uppgick till 2 mnkr.

Årsprognosen

Resultatet efter finansnetto beräknas till 16 mnkr vilket är i linje med budgeterat resultat på 15 mnkr. Prognosen utgår från att de medgivna kostnader enligt ”Stimulans för Stockholm” skall genomföras enligt budgeterad omfattning. Målsättningen att behålla och utveckla attraktiva och trygga parkeringsanläggningar med en hög miljöprofil ligger fast.

Omsättningen för helåret beräknas till 465 mnkr vilket är 15 mnkr över budgeterad nivå. Om-sättningen under 2011 uppgick till 459 mnkr. De ökade intäkterna jämfört med budget är en följd av icke budgeterade prishöjningar i ett antal anläggningar. Intäktsökningen avser både förhyrda platser och besöksparkeringar. Vidare har nya uppdrag tillkommit efter budgettillfället som bidragit till högre intäkter.

Kostnaderna beräknas för året till uppgå till 433 mnkr inkl ”Stimulans för Stockholm”, vilket överstiger budget med 14 mnkr. Stor osäkerhet råder avseende flera stora och betydelsefulla avtal för bolaget där omfattande hyreshöjningar aviserats. I prognosen har vissa reserveringar gjorts för detta. Ett antal nya förvaltningsuppdrag har även tillkommit efter budgettillfället, vilket medför en ökning av kostnadsvolymen. Kostnaderna för år 2011 uppgick till 432 mnkr.

Personalkostnader överstiger budget med 1 mnkr. Ökningen beror på en reservering avseende änkepension. Andelen administrativa och indirekta produktionskostnader bedöms i prognosen 1 vara oförändrad jämfört med budget.

Investeringarna för helåret beräknas till 52 mnkr jämfört med budgeterad nivå på 42 mnkr. Avvikelsen förklaras av bolaget förvärvade P-hus Hjärnegaraget per 2012-05-02. Investeringen uppgick till 20 mnkr och ingick inte i årets budgeterade investeringsvolym.

Årets finansnetto har beräknas till -17 mnkr vilket följer budget.

Medelantalet anställda har budgeterats till 76 personer. Bedömningen kvarstår i prognosen.

Stimulans för Stockholm

Åtgärder för underhåll enligt ”Stimulans för Stockholm” beräknas kunna uppgå till budgeterad nivå, 20 mnkr. Fastighetsunderhållet kommer i huvudsak att riktas mot anläggningarna P-hus David Bagare och P-hus Medborgarplatsen samt i de anläggningar där nya hyresavtal upprättats och underhållsåtagande ingår. Av de olika åtgärderna fördelar sig 4 mnkr på trygghetsskapande åtgärder, 8 mnkr på energieffektivisering, 6 mnkr på upprustning och 2 mnkr på övriga åtgärder.

Utöver bolagets ordinarie verksamhet har första tertiet 2012 till stor del ägnats åt upphandlingar och planering av årets upprustningsåtgärder.

Stockholms Hamnar

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Hamnen arbetar aktivt med de mål och ägardirektiv som ålagts oss. Inga avvikelser finns att rapportera. När det gäller indikatorerna är det främst på investeringssidan som det finns avvikelser. Avvikelsen mot budget beror till största del på den försenade tillståndsprocessen i projektet Stockholm-Norvik. Dessutom har en planerad utbyggnad av Hamnmagasin 1 lagts på is p.g.a. att projektet kolliderar med utbyggnaden av Norra Djurgårdsstaden.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Marknaden generellt

Vi ser nu allt tydligare att konjunkturförsämringen slår negativt på volymutvecklingen. Årets första månader har inneburit en minskning av färjegodset med drygt 3 % räknat i ton jämfört med motsvarande period föregående år. Det är samma utveckling i alla tre hamnarna men störst minskning i Kapellskärs Hamn. På passagerarsidan är utvecklingen svagt negativ. Det är en total minskning med - 0,4 %.

Tack vare en fortsatt låg vakansgrad i fastighetsbeståndet är det en positiv utveckling på fastighetssidan. Vi får information om att en del hyresgäster har ekonomiska svårigheter Vi har dock ännu ej drabbats av några kundförluster.

Prognosen för helåret pekar på en total intäktsminskning med drygt 7 mnkr. Främst beroende på minskningen på godssidan.

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Koncernen - utfall per 2012-04-30

Intäkter

Koncernen Stockholms Hamnars omsättning under årets första fyra månader uppgick till 201,5 mnkr. Jämfört med föregående år (191,4 mnkr) är det en ökning med 10,1 mnkr, vilket främst beror på ökade hyresintäkter till följd av den minskade vakansgraden. För stuveritjänsterna har vi också ökade intäkter, det avser både Nynäshamn och Kapellskär.

Kostnader

Rörelsens kostnader per april 2012 uppgick till 176,4 mnkr (155,4 mnkr). Jämfört med 2011 avser skillnaden en ökning i underhållskostnader med 11,2 mnkr, personalkostnader med 3,9 mnkr och avskrivningar med 5,0 mkr.

Underhållsarbetet har under 2012 kommit igång tidigare än förra året. De ökade underhållskostnaderna beror främst på ökat underhåll av hamnens byggnader. De senaste årens ökande investeringstakt syns allt mer och mer i ökade avskrivningar. Det är främst investeringarna i Strömkajen och Stora Tullhuset som nu ger utslag.

Resultat efter finansnetto

Resultatet efter finansnetto uppgick till 15,5 mnkr (26,6 mnkr) efter årets första fyra månader.

Projekt och investeringar

De totala investeringarna i byggnader, anläggningar och inventarier uppgick under perioden till 67,2 mnkr (111,2 mnkr). Bland de största investeringsutgifterna räknas renovering av Strömkajen, förlängning kaj 3 i Frihamnen samt förprojekteringen av Stockholm-Norvik och Värtapiren.

Finansiering och kassaflöde

Nettouplåningen uppgick vid april 2012 till 1 031,5 mnkr (885,9 mnkr), vilket är en ökning med 133,6 mnkr sedan årsskiftet. Den genomsnittliga räntan på den totala skuldportföljen uppgick till 3,0 % för perioden vilket kan jämföras med 3,32 % motsvarande period 2011.

Personal

Medelantalet anställda i koncernen uppgick under perioden till 132 (139). Det är en minskning av medelantalet anställda med 7 personer. Minskningen beror på vakanser och en långtidssjukskrivning.

Prognos 1, 2012

Totalt beräknas koncernens omsättning enligt prognos 1 uppgå till 686,4 mnkr, vilket är 7,2 mnkr lägre än budget men 25,2 mnkr mer än omsättningen för 2011.

Jämfört med budget minskar intäkterna från hamnavgifter med 7,4 mnkr. Orsaken är minskade godsvolymer som en konsekvens av försämrad konjunkturutveckling. De totala godsvolymerna väntas minska med 4,8 % jämfört med budget och 3,5 % jämfört med 2011. Även om antalet passagerare minskar något jämfört med budget går vi sannolikt mot ett nytt rekordår med 12,4 mnkr passagerare (12,3 mnkr 2011). Kryssningssidan uppvisar fortsatt mycket bra siffror med 851 000 passagerare i prognos 1, att jämföra med 841 000 i budgeten och 832 000 år 2011.

En stor del av omsättningsökningen jämfört med föregående år beror på att vakansgraden inom fastighetsverksamheten är fortsatt mycket låg, cirka 2 % (april 2012). Jämfört med budgeten ökar intäkterna från hyror och arrenden med 1,1 mnkr till följd av bland annat en ny hyresgäst i magasin 6, Nationalmuseum.

Resultatet efter finansiella poster är beräknat till 66,0 mnkr. Det är i samma nivå som budget.

Underhållskostnaderna enligt fastställd underhållsplan uppgår till 116,1 mnkr, vilket är 2,9 mnkr lägre än budgeten. Driftkostnaderna minskar med totalt 2,6 mnkr. Här har vi återfört reserverade kostnader, med 6,5 mnkr, i en tvist med ett försäkringsbolag. I driftkostnaderna ryms också obudgeterade kostnader för ÅF offshore race med 5 mnkr. Beroende på den konjunkturella osäkerheten råder en försiktighet på kostnadssidan. Skulle omsättningen falla mer kommer vi att göra omprioriteringar inom främst underhållet.

Avskrivningarna är 0,8 mnkr högre än budget och 12,0 mnkr högre än utfallet för 2011. Av detta består en viss del av avskrivningar för hyresgäst Anpassning, som i sin tur motsvaras av ökade intäkter.

De totala investeringarna uppgår till 324,1 mnkr. Jämfört med budgetens planerade investeringsnivå på 407,0 mnkr är det en minskning med 82,9 mnkr. Merparten av detta beror på att förseningar i projekt Stockholm-Norvik och skrinlagda planer på att bygga ut Magasin 1 i Frihamnen.

En lägre skuld än planerat vid ingången av 2012 påverkar upplåningskostnaden positivt. Prognostiserad checkräkningsskuld per 2012-12-31 är 1 171 mnkr, att jämföra med budget på 1 374 mnkr och utfallet för 2011 på 897,9 mnkr.

Medelantalet anställda i koncernen beräknas uppgå till 154. Motsvarande siffra i budgeten var 152 personer och för 2011, 146 personer.

Stokab

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges mål/åtaganden

Mål och åtagande som rapporterats i budgeten kommer att genomföras i huvudsak enligt plan gällande de verksamhetsanknutna målen.

Arbetet med att möjliggöra för minst 90% av Stockholms hushåll att ansluta sig till Stokabs nät påbörjades under 2009. Arbetet har löpt planenligt under 2012.

Stokab har i ILS 2012 definierat ett antal mål i linje med Stockholm stads övergripande inriktningsmål. I prognos 1 förväntas Stokabs mål och åtaganden genomföras i huvudsak enligt budget.

Tertial 1, 2012

Fördjupade kommentarer och analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Resultat efter finansnetto uppgår till 60 mnkr vilket är 3 mnkr högre än budgeterat och 2 mnkr högre än föregående år.

Rörelsens totala omsättning uppgår till 225 mnkr vilket är 1 mnkr högre än budget och 12 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av periodiseringseffekter. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av att hyresintäkter från affärer som avslutades under 2011 får full intäktseffekt under 2012.

Rörelsens kostnader uppgår till 153 mnkr vilket är 2 mnkr lägre än budget och 9 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av lägre nätrelaterade kostnader. Avvikelsen mot budget och föregående år förklaras bland annat av fortsatt expansion av nätet.

Finansnettot uppgår till – 11 mnkr vilket är lika med budget och lika med föregående år.

Investeringarna uppgår till 75 mnkr vilket är 45 mnkr högre än budget och 29 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av fortsatt fiberutbyggnad till flerfamiljsfastigheter och utgörs av en periodiseringseffekt av projektbudgeten. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av fortsatt fiberutbyggnad till flerfamiljsfastigheter och avser en högre utbyggnadstakt.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Marknaden utvecklas positivt och samtliga kundsegment uppvisar en hög efterfrågan på Stokabs fiberförbindelser vilket förklaras av hushållens och företagens ökade behov av nya och mera bandbreddskrävande tjänster. Det är framförallt Stokabs produkter med fasta priser i innerstaden som efterfrågas.

Prognos 1, 2012

Resultatet efter finansnetto beräknas uppgå till 170 mnkr vilket är lika med budget och 1 mnkr lägre än föregående år.

Rörelsens totala intäkter beräknas uppgå till 678 mnkr vilket är lika med budget och 16 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av att hyresintäkterna från affärer avslutade under 2011 får full intäktseffekt under 2012.

Rörelsens kostnader beräknas uppgå till 475 mnkr vilket är 2 mnkr högre än budget och 17 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot budget och föregående år förklaras bland annat av den fortsatta utbyggnaden av nätet.

Finansnettot beräknas uppgå till – 34 mnkr vilket är 2 mnkr lägre än budget och lika med föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av ett lägre upplåningsbehov.

Investeringarna beräknas uppgå till 327 mnkr vilket är lika med budget och 171 mnkr lägre än föregående år. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av den fortsatta fiberutbyggnaden till flerfamiljsfastigheter.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

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

Samtliga kundsegment uppvisar en hög efterfrågan på Stokabs produkter. Orderingången och antalet levererade förbindelser beräknas vara oförändrad jämfört med budget.

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

Stockholms Stadsteater AB

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

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

Stadsteaterns vision är att vara en angelägenhet för alla stockholmare.

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

Parkteatern och dess föreställningar under sommaren i Stockholms parker är ett utmärkt medel att locka nya besökare till Stadsteatern. Under säsongen 2012 planeras fler föreställningar, en ökning från 107 till 160 föreställningar, inklusive samarbeten, varav 91 (f.å. 43) i ytterstaden.

I ägardirektiven förutsätts att Stadsteatern fortsätter arbetet med att tillförsäkra sig en ökande andel rörliga resurser och präglas av såväl konstnärlig som organisatorisk utveckling. Stadsteatern ska löpande utvärdera sina arbetsformer och sin verksamhet, och upphandla verksamhet som inte är kärnverksamhet. Inför Parksäsongen 2012 har föreställningsteknik m.m. upphandlats.

Sedan 2004 har Stadsteatern kontinuerligt arbetat med att effektivisera verksamheten och minska de administrativa och indirekta produktionskostnaderna. Vid två tillfällen, 2006 och 2011, har konsulter från Ernst & Young tagits in för att utvärdera teaterns organisation och arbetsformer i enlighet med ägardirektivet. Förändringsarbetet, tillsammans med medarbetarenkäterna, har resulterat i en handlingsplan som implementeras 2012-2014. Syftet är att vidareutveckla Stadsteatern som en konstnärlig spegel av ett föränderligt samhälle, som en angelägenhet för alla stockholmare, med ett starkt medborgarperspektiv och med hög konstnärlig kvalitet. Bolaget har arbetat med att utveckla väl fungerande kommunikations- och beslutsvägar så att teatern ska kunna fortsätta utvecklas såväl konstnärligt som publikt.

Förändringsarbetet syftar även till att vitalisera institutionsteaterns fördelar, erfarenhet och kontinuitet, med projektteaterns styrka, rörlighet och snabbhet i besluten. Mellan åren 2004 och 2011 har antalet föreställningar, exkl. Parkteatern ökat med 16 % (12 % inkl. Parkteatern) och antalet besökare med 31 % (17 % inkl. Parkteatern). Under samma period har antalet fasta tjänster minskat med 20 %, medan det totala antalet årsverken ökat med 3 %. Under 2011 ökade antalet tillsvidareanställda med 13 personer. Från och med 2012 förändras relationen mellan fast och rörlig personal ytterligare – från 60/40 i år till 70/30 år 2015, vilket medför att de rörliga resurserna som behövs för att kunna anställa frilansande konstnärer minskar. Den trenden måste brytas. Samtal har inletts med Teaterförbundet lokalt om omprioriteringar inför

budget 2013. Teaterledningen har initierat en analys över hur Stadsteatern ska klara de ekonomiska åtagandena för perioden 2013-2015. För att få en "second opinion" har Stadsteatern under maj/juni 2012 återigen engagerat konsulter från Ernst & Young. Uppdraget omfattar bl.a. scenarier för de tre årens resultatutveckling och resultatbehov med identifikation av gap mellan kostnader och intäkter samt omfattningen av effektiviseringsbehov för att klara det ekonomiska åtagandet och fullmäktiges uppdrag.

Se vidare uppdatering i ILS avseende uppföljning av mål för verksamheten 2012.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Stockholms Stadsteater har under de senaste åren utvecklats till Skandinavien ledande teater för scenkonst. Stadsteatern har en stark ställning i Stockholms kulturliv, liksom även i stockholmarnas medvetande. Förutom dramatisk teater bjuder Stadsteatern in publiken till musikteater, dansteater och, främst genom gästspel, även nya scenkonstformer. Stadsteatern har under 2000-talet haft en genomsnittlig beläggning på ca 85 %. Biljettintäktsbudgeten för 2012 – 61,3 mnkr – baserar sig på en beläggning på 83 % - vilket hållits under årets första fyra månader.

Biljettintäkterna och andra egna intäkter står, under senare år, för en allt större del av kostnadstäckningen på Stadsteatern. I prognosen beräknas biljettintäkterna för 2012 till 61,7 mnkr, att jämföras med biljettintäkter på 24,8 mnkr för 2002. Denna ökning motsvarar ca 70-80 årsverken. Under de senaste åren har löneökningar baserade på centrala avtal kostat 5 – 6 mnkr per år. En fortsatt löneutveckling under kommande treårsperiod skulle alltså kosta ca 20 mnkr. Detta tillsammans med andra ökade kostnader, bl.a. för lokaler gör att Stadsteatern måste fortsätta effektivisera verksamheten med 8-10 mnkr per år.

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

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

De första fyra månaderna 2012 har fortsatt varit publikt starka, med en genomsnittlig beläggning på 83,5 % och biljettintäkter på 26,5 mnkr, vilket är 0,6 mnkr sämre än motsvarande period förra året, men 0,3 mnkr bättre än budget för perioden. Kostnaderna för perioden är 2,5 mnkr högre än budget och 4,0 mnkr högre än motsvarande period föregående år. Det beror till största delen på missar i periodiseringen av kostnaderna, vilket kommer att korrigeras på helårsbasis. Resultatet för första tertialen 2012 är 1,7 mnkr sämre än budget och 4,9 mnkr sämre än föregående år.

Årsprognosen

Resultatet efter finansnetto beräknas uppgå till -220 mnkr, vilket är i enlighet med det fastställda kravet för 2012, oförändrat sedan 2011.

Kostnaderna beräknas uppgå till 327,3 mnkr, en ökning jämfört med budget på 1,8 mnkr och en minskning jämfört med föregående år på 4,5 mnkr. Kostnadsökningen beror framför allt på ökade lönekostnader, trots att antalet vistidsanställda konstnärer minskar under andra halvåret 2012, på ökade lokalkostnader, samt på ökade IT-kostnader.

Intäkterna beräknas uppgå till 119,6 mnkr, en ökning i förhållande till budget med 1,8 mnkr, och en minskning jämfört med föregående år med 4,8 mnkr. Ökningen beror framför allt på en liten ökning av det statliga verksamhetsbidraget från Kulturrådet, liksom även på att Stadsteatern erhållit andra bidrag från Kulturrådet, t ex för Marionetteaterns turné till Kina och för ett samarbete med Svenska Teaterunionen rörande Scendatabasen.

Stadsteatern täcker ca 22 % av sina kostnader med egna intäkter, främst biljettintäkter. Det är en hög egentäckning – övriga dramatiska institutionsteatrar i landet har en egentäckning av sina kostnader på 8-16 %. Beroendet av biljettintäkter är därmed betydande. Stadsteatern ställer ytterst sällan in en föreställning. Under årets första fyra månader ställdes dock 14 föreställningar in p.g.a. sjukdom – influensan och vinterkräksjukan drabbade även teatern – vilket ledde till en förlust på 675 000 kronor, eller ca 50 000 kronor per föreställning. Att ställa in en populär föreställning på Stora scenen, t ex De tre musketörerna innebär en förlust för teatern på ca 200 000 kronor.

Marginalerna är alltså små, trots god kostnadskontroll är det, med den höga biljettintäktsbudgeten för 2012, svårt att på samma sätt garantera intäktsbudgeten.

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

Investeringarna beräknas uppgå till 10 mnkr, vilket är i enlighet med budget.

Stockholm Business Region

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut 1 per den 30 april 2012

Resultatet för perioden uppgår till 20,7 mnkr vilket är 2,4 mnkr högre än utfallet föregående år. Resultatet är i nivå med prognosen för perioden.

Kostnaderna för perioden uppgår till 59,1 mnkr vilket är 5,3 mnkr lägre än utfallet föregående år. Personalkostnaderna ligger i samma nivå som föregående år för perioden.

Intäkterna för perioden uppgår till 79,1 mnkr vilket är 2,7 mnkr lägre än utfallet föregående år.

Finansiella kostnader och intäkter uppgår till 0,8 mnkr vilket är 0,1 mnkr lägre än utfallet föregående år.

Inga *investeringar* har gjorts under perioden vilket är i nivå med utfallet föregående år.

Årsprognosen per den 31 december 2012.

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

Kostnaderna för året budgeteras till 229,5 mnkr vilket är 12,9 mnkr lägre än utfallet föregående år. Kostnadsminskningen beror på ett minskat antal deltagande på mässor och workshops (bl. a TUR mässan) samt att vissa samarbetsprojekt är delvis eller helt avslutade Perso-

nalkostnaderna budgeteras till 59,7 mnkr (av de 229,5) för året vilket är samma nivå som förra året och 3,6 mnkr högre är utfallet 2011. Förklaringen mellan budgeten och utfallet föregående år beror på att man i budgeten inte tar höjd för vakanser eller föräldraledigheter som uppstår under året. I vissa fall har även vakanser ersatts med konsulter.

Intäkterna för året budgeteras till 226,6 mnkr vilket är 12,9 mnkr lägre än utfallet föregående år och hänger samman med minskade antal partners och övriga projektmedel samt lägre budgeterade intäkter för Stockholmskortet.

Finansiella kostnader budgeteras till 2,9 mnkr vilket är oförändrat mot både budget och utfall från föregående år.

Investeringarna budgeteras till 0,8 mnkr vilket är något lägre än utfallet föregående år. Ett nytt hyreskontrakt har tecknats för Drottninggatan 33 som kommer medföra vissa lokala anpassningar både när det gäller inköp av nya inventarier samt vissa ombyggnationer.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändring

Den svenska ekonomin visade sig till slut inte vara immun mot det krisartade läget och den inbromsade tillväxten i euroområdet. Fjärde kvartalet 2011 innebar en svagare tillväxt i världsekonomin samtidigt som det blev en rejäl inbromsning i den exportberoende svenska ekonomin, vilket innebar att Sveriges BNP sjönk med 1,1 procent, säsongrensad och jämfört med föregående kvartal. Fram till och med tredje kvartalet 2011 har annars svensk ekonomi återhämtat sig väl efter finanskrisen 2007/2008 och presterat en BNP-tillväxt i Europatopp.

Enligt Riksbanken (april 2012) finns det nu tecken på att utsikterna ljusnat och att exporten och den inhemska efterfrågan i svensk ekonomi åter ökar. Stämmningsläget bland hushåll och företag är mer positivt och varuexporten har ökat under den senaste tiden. Tillväxten i svensk ekonomi blir dock relativt långsam i år för att sedan ta bättre fart under 2013. Den svaga ekonomiska utvecklingen gör avtryck på arbetsmarknaden och Riksbanken bedömer därför att arbetslösheten stiger något den närmaste tiden. Läget på de finansiella marknaderna i Europa är också skört och det återstår mycket arbete innan långsiktigt hållbara lösningar på problemen i de skuldtyngda euroländerna är på plats. Osäkerheten om den ekonomiska utvecklingen i omvärlden är därför stor.

I Stockholm fortsatte lönesumman att växa under fjärde kvartalet 2011 (+5,1 % i länet), men takten dämpades ytterligare från kulmen fjärde kvartalet 2010. Företagandet nådde en ny rekordnivå under 2011 med över 24 000 nyregistrerade företag i länet samtidigt som företagskonkurserna minskade med 8 procent jämfört med 2010. Försäljningen har dock utvecklats negativt under 2011, även om tjänstesektorn har lyckats vända den negativa trenden under andra halvåret 2011. Arbetsmarknaden i Stockholm har utvecklats väl under 2011, trots turbulensen i omvärlden. Antalet sysselsatta invånare ökade med 28 400 personer jämfört med 2010 samtidigt som antalet lediga jobb fortsatt att strömma till, om än i dämpad takt. Även om antalet varslade personer ökade under fjärde kvartalet, så vände den öppna arbetslösheten, glädjande, ned i såväl absoluta som relativa tal.

Besöksnäringen

År 2011 blev ett nytt rekordår för Stockholms besöksnäring med 10,4 miljoner kommersiella övernattningar. Under de två första månaderna under 2012 har tillväxten fortsatt och antalet kommersiella övernattningar ökat med 4 %, för såväl inhemska som internationella besökare.

Utomeuropeiska besökare är den kategori som ökat mest (+17%), följt av besökare från övriga Norden (+8%). Europeiska besökare utanför Norden har under året minskat med 3 procent.

Sammanfattning av genomförande av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Den 21 mars lanserades samarbetet Stockholm Cleantech. Stockholm Cleantech kopplar samman besökare, intressenter, projekt, teknologi, företag och forskning inom miljöteknik i Stockholmregionen och via Stockholm Cleantech får företagen de kontakter de behöver exempelvis mot EU eller forskningsinstitutioner. Inom nätverket finns bland annat partners som KTH och IVL Svenska Miljöinstitutet.

Under mars månad medverkade SBR på fastighets- och investerarmässan MIPIM tillsammans med 25 SBA kommuner och 25 övriga partners. MIPIM är Europas största fastighetsmässa. I år deltog 19 402 personer som representerade 6 739 företag, 83 länder samt 4 130 viktiga investerare. De aktiviteter som genomfördes under mässan var två seminarier, ett riktat mot utländska investerare och ett med en nationell målgrupp. En återkommande programpunkt var Stockholm Hour, vars syfte var att marknadsföra Stockholms styrkor på ett annorlunda och lekfullt sätt och där särskilt fokus lades vid ICT, Life Sciences, Automation och Cleantech. Framförandet gjordes med iPads. Aktiviteten lades senare ut på Youtube och har hittills haft mer än 1 800 000 visningar.

Under april 2011 sattes arbetet med Högdalen i gång på allvar med alla involverade aktörer. Tanken är att Högdalen ska bli en industristadsdel i världsklass när det gäller återvinning och avfall. Arbetet syftar till att integrera tekniska system, energieffektivisering, innovationsföretag för att bli en attraktiv internationell lokalisering.

Som en del i satsningarna på kreativa näringar och film så deltog SBRD på Berlins filmfestival i februari. På Telefonplan där en stor del av det lokala arbetet med kreativa näringar sker har under året SBRD i samarbetet med styrgruppen på Telefonplan lagt grunden till en mobil utställningshall kallad DesignHall. Dessutom etablerades en nationell modeinkubator i början av året på Telefonplan.

Stockholm har under perioden vunnit kategorin Favorite LGBT-friendly city vid Best of EDGE Awards efter att över 70 000 onlineröster hade räknats. Den årliga tävlingen inkluderar en rad kategorier inom både rese- och underhållningsbranschen och arrangeras av en av USA:s främsta mediaproducenter, Edge Media, som står bakom flera stora tidningar och hemsidor riktade mot HBT-marknaden. Några av våra medtävlare var bland annat Berlin, Las Vegas, London, Miami Beach, Rio, m.fl.

En IKEA-kampanj som gått ut till IKEA Family-medlemmar i Ryssland och Tyskland startade i mitten av december och avslutas 30 april. Stockholmserbjudanden baserade på partnersprodukter och Stockholmshortet exponerades via IKEAS kanaler. I Tyskland nådde kampanjen ut till 3,5 miljoner IKEA Family-medlemmar och i Ryssland cirka 2 miljoner.

Stockholm Tourist Center har under perioden haft två stora utställare i lokalen – Östasiatiskas INKA utställning och Hasseludden. Två stora kongresser har framgångsrikt bemannats med personal från Stockholm Tourist Center i egen turistbyrå på Stockholmsmässan.

Stockholm har blivit allt mer intressant som evenemangsstad mot bakgrund av det höga tryck som vår evenemangspersonal står under. Under vintern/våren har bl.a. VM i Triathlon som-

maren 2012 bekräftats och Stockholm vann också kampen om Bocuse d'Or 2014 (EM i matlagning).

Koncernen Stockholm Business Region prognostiserar med att de flesta inriktningsmål/ägardirektiv som kommunfullmäktige satt kommer att uppfyllas. Dock kommer inte en Nöjd-Kund-Index undersökningen att genomföras under året och målet kommer inte att hållas. Undersökningen kommer att genomföras under 2013. Även målet att medverka till 30 internationella möten skrivs ned med hälften, från 30 till 15, då evenemangslotsen kommer att gå över till nya arbetsuppgifter och ny arbetsgivare. Övrig rapportering om inriktningsmålen samt övriga indikatorer sker i ILS-webb.

S:t Erik Försäkrings AB

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.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Försäkringsmarknaden

Förutsättningarna på den svenska och internationella försäkrings- och återförsäkringsmarknaden har under det senaste året varit förhållandevis lindrigt skadedrabbad. 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 en fortsatt prispress på både direkt- och återförsäkringspremierna.

Verksamheten

Verksamheten i bolaget har under årets första tertial utvecklats väl. Extra fokus har lagts på att revidera och gå igenom bolagets skaderegleringsrutiner i syfte att effektivisera processen, öka kvalitén i utfört arbete och hålla nere kostnaderna.

Bolaget har varit förhållandevis lite skadedrabbat under perioden.

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut 1, 2012

Premieintäkten uppgår till 104 mnkr (108 mnkr) vilket är 4 mnkr lägre än föregående år. Kostnaden för återförsäkring uppgår till 29 mnkr (33 mnkr) vilket är en sänkning med 4 mnkr. Skadekostnaden är 4 mnkr högre än samma period föregående år vilket beror på högre skadereservering. Administrationskostnaderna uppgår till 4 mnkr (7 mnkr), vilket är 3 mnkr lägre än föregående år. Kostnadsminskningen beror främst på att föregående år belastades med extraordinära kostnader på grund av föregående VD:s avtalspensionering. Finansnettot är 0,6 mnkr sämre än föregående år och beror på lägre ränta.

Årsprognosen

Premier enligt rapporterad budget uppgick till 108 mnkr men har justerats till 104 mnkr vilket är en sänkning med 4 mnkr. Återförsäkring premien budgeterades till 33 mnkr innan upp-

handling men uppgår för 2012 till 29 mnkr, en sänkning med 4 mnkr. St Erik Försäkrings resultat innan bokslutsdispositioner och skatt ska enligt prognos och budget uppgå till 1 mnkr.

Inga större projekt eller investeringar har gjorts i bolaget för och under 2012.

S:t Erik Livförsäkring AB

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.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Verksamheten

Under perioden har verksamheten bedrivits i enlighet med vad som planerats. Bolaget har även påbörjat sin upphandling av nytt tjänstepensionssystem vilket sedan länge varit planerat.

Kapitalmarknaden

Det första tertialet 2012 präglades av en finansmarknad med något stigande aktiekurser. Under tertialet steg det svenska indexet OMX SPI med 8,6 % och det globala indexet SRI on MSCI World All Countries World Index med 8,7 %. Under samma period steg livbolagets svenska aktieportfölj med 10,2 % och den globala steg med 8,2 %. Sammantaget gav detta en värdetillväxt i aktieportföljen om 16,3 mnkr.

Under tertialet steg de långa nominella obligationsräntorna med i genomsnitt 0,2 %. Under samma period steg de reala obligationsräntorna med 0,1 %. Det innebar att inflationsförväntningarna i marknaden steg från 1,4 till 1,5 %.

Högre räntor leder till lägre obligationsvärden. Att de reala räntorna steg mindre än de nominella innebär dock att livbolagets obligationsportfölj som huvudsakligen består av realränteobligationer sjönk något mindre än bolagets försäkringstekniska åtagande. Anledningen är att åtagandet värderas med nominell ränta. Livbolagets totala tillgångsportfölj sjönk med 32 mnkr i värde. Samtidigt sjönk det försäkringstekniska åtagandet med cirka 48 mnkr.

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut 1 2012

Tertialets omsättning om 7,5 mnkr är något låg i förhållande till den budgeterade årsomsättningen om 50 mnkr. Detta beror uteslutande på den periodicitet med vilket bolaget fakturerar sina kunder.

Driftskostnaderna blev 3,2 mnkr jämfört med budgeterat 3,6 mnkr.

Finansnettot, dvs. den samlade kapitalavkastningen, blev 6,5 mnkr vilket är cirka 21 mnkr lägre än förväntat. Detta ska ställas i relation till minskningen på bolagets försäkringstekniska avsättningar med 44 mnkr vilket kan jämföras med en budgeterad ökning med 3,5 mnkr. Både tillgångar och avsättningar har sjunkit i värde mer än budgeterat på grund av stigande obligationsräntor under perioden.

Resultatet för perioden blev plus 29 mnkr mot budgeterat plus 9,5 mnkr. Avvikelsen beror till största delen på att bolagets placeringstillgångar sjönk mindre i värde i förhållande till bolagets försäkringstekniska åtagande och vad som budgeterats.

Årsprognosen

Den bakomliggande orsaken till resultatförbättringen är en uppåtgående börs samt att inflationsförväntningarna i marknaden steg från 1,4 % till 1,5 % under tertialet. Inflationsförväntningarna i marknaden varierar från tid till annan. Sannolikheten för att förväntningarna kan komma att svänga tillbaka igen under året är stor. Av det skälet ser inte S:t Erik Liv någon anledning att revidera bolagets resultatprognos för 2012.