

Bolagens VD-kommentarer till årsprognos och tertialrapport I 2013

AB Svenska Bostäder

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Svenska Bostäder följer i huvudsak planeringen för 2013 vad gäller mål och aktiviteter.

Svenska Bostäders hyresgäster ska trivas i sitt boende och sin verksamhet

Svenska Bostäder har gjort en omfattande kvalitetsresa de senaste fyra åren. Det systematiska förvaltningsarbetet med Kundcenter, gemensamma bovärdsrutiner, veckoplanering och veckovisa Kundvisare innebär en enhetlig operativ styrning och snabba åtgärder vid avvikelser. Med kraftsamlingen mot Storstockholms nöjdaste kunder överträffade bolaget 2012 års indexmål för kundnöjdhet. Kundenkäten visade ett historiskt lyft och ”all time high”. Bolagets systematiska förvaltningsarbete fortskrider i oförminskad takt med högt ställda ambitioner och bedömningen är att den positiva utvecklingen för kundbetygen fortsätter. Arbetet inriktas närmast på att förbättra kvaliteten i överlämning och garantiförvaltning av nyproduktion och helombyggda fastigheter, förbättra återkoppling och kvalitetskontroll av entreprenör samt att fortsätta arbetet med att etablera bolagets nya dialog- och samrådsprocess.

Svenska Bostäder ska ha en hållbar energianvändning

På årsbasis uppgick värmeanvändningen till 168,4 kWh/kvm att jämföra med 167,9 kWh/kvm för helåret 2012. Årsmålet är 166,0 kWh/kvm, vilket kvarstår i prognosen. Avvikelsen mot målet beror på ett kallare första tertial än normalår. Nyproduktion och ombyggnader med fokus på energieffektivisering, jämte en fortsatt driftoptimering av det befintliga beståndet, kommer att ge allt tydligare genomslag i statistiken.

Hög takt i ombyggnads- och underhållsåtgärder

En systematisk storsatsning på upprustning av beståndet pågår. Antalet bostadslägenheter som omfattas av åtgärderna ligger i enlighet med budget. Arbetet med att utveckla, implementera och stödja genomförandet av kommunikationsprocessen i nybyggnationsprojekt med närboende samt ombyggnationsprojekt med evakuering har inletts.

Bostadsbyggnadstakten ska vara hög

Bolagets mål är att påbörja 600 bostadslägenheter i genomsnitt under innevarande mandatperiod. Aktuell prognos är 502 lägenheter.

Fortsätta arbetet med Järvalyftet och Söderortsvisionen

Parallellt med ett omfattande upprustningsarbete har idé- och strategiarbetet gällande övergripande stadsdelsutveckling fördjupats. Stadsdelsprogrammen och stadens strukturplaner är en del av förutsättningarna för Svenska Bostäders långsiktiga planering av det lokala beståndet. Ramavtalet med Hyresgästföreningen om upprustningsnivåer, principer för samråd

och hyressättning i samband med ombyggnader på Järva ligger till grund för samråden i varje enskilt projekt. Fortsatt dialog med hyresgästerna sker nu med delaktighet och inflytande i de konkreta ombyggnadssamråden. Arbetet för ökad trygghet och ökad egenförsörjning på Järva löper enligt plan, liksom det förebyggande brandskyddsarbetet.

I Söderortsvisionen bidrar Svenska Bostäder med utökat underhåll, energisparåtgärder, trygghetsåtgärder och gårdsupprustningar. Återkoppling av genomförda boendedialoger kommer att ske under 2013 med början i Vårberg under maj månad.

Under 2013 blir även västerort föremål för ytterstadssatsningar med inledning i en boendedialog i Hässelby Gård i månadsskiftet maj-juni.

Övrig avrapportering sker i ILS-webb.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

De senaste månaderna har förtroendet bland företag och hushåll förbättrats. Det tyder på en något starkare tillväxt i Sverige framöver. Återhämtningen tar tid och sker med liten draghjälp från omvärlden. Samtidigt stabiliseras läget på arbetsmarknaden och arbetslösheten ligger kvar på runt 8 procent de närmaste åren. Efter att ha ökat med 0,8 procent i fjol väntas BNP stiga med 1,3 procent i år. Det är en svag tillväxt som innebär att efterfrågan på arbetskraft ökar långsamt och att arbetslösheten planar ut på en hög nivå. Det dämpar löneökningstakten och inflationen fortsätter att ligga under Riksbankens mål på 2 procent. Trots detta kan Riksbanken lämna reporäntan oförändrad på dagens nivå. Tjänsteföretagen lyfts av inhemsk efterfrågan, medan industrin som är mer beroende av omvärlden, har det kämpigt. Det är hushållens konsumtion som förväntas hålla uppe tillväxten i efterfrågan. Pådrivande faktorer är låg inflation och ökade pensioner som i år bidrar till att de reala disponibla inkomsterna ökar jämförelsevis mycket. För bolaget med en kapitalintensiv verksamhet är det låga ränteläget en fördel, lyfts frågan utanför bolaget är det låga ränteläget ett tecken på en svag ekonomi som trots allt inte drabbat Stockholmsområdet i någon större utsträckning ännu. 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 kostnadsbilden 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.

Kommunfullmäktige har det 4 mars 2013 tagit beslut om en omstrukturering av vissa fastigheter i bolagens fastighetsbestånd. Syftet är att på ett mer effektivt sätt fördela återstående upprustningsbehov, utnyttja bolagens finansiella möjligheter och tekniska kapacitet. Omstruktureringen styr mot mer geografiskt rationella förvaltningsenheter som ger bolagen möjlighet att koncentrera sina insatser i ytterstadens olika områden inom exempelvis Järvalyftet och Söderortsvisionen. Omstruktureringen ska genomföras under hösten 2013 och förutsättningarna inför flerårsplanen baseras därför på befintligt fastighetsbestånd 2012/2013. De ekonomiska konsekvenserna av den beslutade omstruktureringen kommer att inarbetas under hösten i samband med tertialrapport 2, 2013 och inför verksamhetsplanen år 2014. För bolagets del innebär det en flytt av vårt affärsområde innerstaden som i dag finns på Södermalm till Dalen. Vi kommer också att samlokalisera två affärsområden till Vällingby C. Vi förbereder också plats för överförmyndarförvaltningen i Vällingby C. Arbetet runt detta pågår och verkställs under 2013

Tertialbokslut

Operativt resultat uppgår till - 75 mnkr, jämfört med budget om -117 mnkr samt förra årets resultat om - 67 mnkr. Resultatet inkl reavinster och andra jämförelsestörande poster uppgår till 80 mnkr. Jämförelsestörande poster uppgår till 155 mnkr och består i allt väsentligt av reavinster vid fastighetsförsäljningar.

Intäkter

Intäkterna uppgår till 834 mnkr vilket är 2 mnkr lägre än budget och 15 mnkr lägre i en jämförelse med förra året. Avvikelsen beror på en kombination av förändrat fastighetsbestånd och utfallet av hyreshöjningar.

Driftkostnader

Fastighetsskötsel och reparationer avviker positivt med 1 mnkr mot budget och negativt med 7 mnkr i en jämförelse med förra årets utfall. Årets kalla inledning ger bl. a högre kostnader för snöröjning och halkbekämpning. Taxebundna avgifter ger ett negativt utfall mot budget med 1 mnkr med 13 mnkr mot förra året. Innevarande år har hittills varit kallare samtidigt ger våra energisparåtgärder positiv effekt.

Administration

Posten avviker positivt om 17 mnkr mot budget och med 7 mnkr 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 12 mnkr och 23 mnkr mot utfallet förra året.

Markavgift/Fastighetsavgift

Posten avviker positivt mot budget med 2 mnkr och i en jämförelse med förra året positivt med 2 mnkr. Avvikelsen beror på beståndsförändringar, konverteringar av gällande avtal samt förändring av fastighetsavgiften.

Fastighetsavskrivningar

Ger en positiv avvikelse mot budget med 3 mnkr men är 4 mnkr högre mot utfallet förra året. Avvikelsen beror på en kombination av ett mindre bestånd samt nytillkomna objekt.

Finansiella poster

Finansnettot är 10 mnkr bättre än budget men i nivå med förra årets utfall. I allt väsentligt en kombination av försäljningar och effekten av ny- och reinvesteringar.

Investeringar

Investeringsvolymen uppgår till 575 mnkr vilket är 172 mnkr lägre än budget. Nyproduktionen står för den största avvikelsen, 108 mnkr. Stora projekt och investeringar kommenteras utförligare under årsprognos.

Årsprognosen

Operativt resultat uppgår till - 125 mnkr, i nivå med budget och i jämförelse med föregående års utfall 33 mnkr bättre. Resultatet inkl reavinster och andra jämförelsestörande poster uppgår till 189 mnkr. Jämförelsestörande poster uppgår till 314 mnkr och består i allt väsentligt av reavinster vid fastighetsförsäljningar.

Intäkter

Intäkterna uppgår till 2 496 mnkr vilket är 12 mnkr lägre än budget och 56 mnkr lägre i jämförelse med föregående år. Avvikelsen beror dels på en något lägre generell hyreshöjning mot budgeterat antagen nivå, men också på ett mindre fastighetsbestånd som en effekt av försäljningar.

Driftkostnader

Fastighetsskötsel och reparationer avviker negativt med 4 mnkr mot budget men är 21 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 1 mnkr men 11 mnkr högre mot förra året. Våra energisparåtgärder börjar ge effekt, detta tillsammans med skillnaden i klimatet mellan perioderna ger redovisad nettoeffekt. Förändringen av fastighetsbeståndet ger en positiv effekt för den totala driftkostnaden.

Administration

Posten ligger i nivå mot budget men är något högre i en jämförelse med förra året.

Underhållskostnader

Avviker positivt mot budget med 19 mnkr och har en betydligt lägre nivå mot utfallet förra året.

Markavgift/Fastighetsavgift

Avviker positivt mot budget med 7 mnkr och i en jämförelse med förra året något lägre. Avvikelsen beror på beståndsförändringar, konverteringar av gällande avtal samt förändring av nivån på fastighetsavgiften.

Fastighetsavskrivningar

Ger en negativ avvikelse mot budget med 6 mnkr och är 12 mnkr högre mot utfallet förra året. Avvikelsen beror på en kombination av ett mindre bestånd samt nytillkomna objekt.

Finansiella poster

Finansnettot är i nivå med budget och i en jämförelse mot förra året 20 mnkr sämre. I allt väsentligt en kombination av försäljningar och effekten av ny- och reinvesteringar.

Investeringar

Investringsvolymen uppgår till 1 987 mnkr vilket är 254 mnkr lägre mot budget. Största avvikelsen står nyproduktionen för som avviker med en lägre nivå om 198 mnkr. Investeringsvolymen för 2012 exklusive förvärv uppgick till 1 793 mnkr. Inom stadsdelen Järva pågår ett flertal större upprustningsprojekt som styrelsen fattat beslut om. I Annedal, Norra Djurgårdsstaden samt Hässelby pågår nyproduktion som styrelsen fattat beslut om.

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

Under året har tre fastigheter avyttrats omfattande 181 bostadslägenheter med en bostadsyta om 14 447 kvm samt 895 kvm lokalyta, total köpeskilling 218 mkr. Samtliga har köpts av bildade bostadsrättsföreningar. Kontrakt har tecknats om försäljning av två lokalfastigheter belägna i innerstaden omfattande 4 616 kvm med tillträde i maj respektive Råcksta omfattande 2 686 kvm med planerat tillträde i augusti. Total köpeskilling för dessa uppgår till 207 mkr. Kontrakt tecknas i maj med tillträde i juni för ytterligare en fastighet omfattande 93

bostadslägenheter med en bostadsyta om 5 835kvm samt 750 kvm lokalyta. Köpeskillingen uppgår till 98 mkr och köpare är en bildad bostadsrättsförening.

Särskilda uppdrag

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 vi väl i nivå med justerad budget som följd av stimulanspaketet.

Svenska Bostäder rustar numera upp stora delar av beståndet varje år och stimulanspaket innebär att flera tusen bostäder berörs av mera generella åtgärder, upprustning av bostadslägenheter, gårdsupprustningar, kulvertbyten och energibesparande- och trygghetsskapande åtgärder. 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 mkr för att öka ombyggnads- och underhållstakten, vi ligger i nivå med detta avseende resultatpåverkan vad det gäller stimulans för Stockholm.

De bolag som omfattas av stimulansprogrammet ska under denna rubrik beskriva utfall och prognos för föreslagna insatser och åtgärder år 2013. Beskriv och kommentera effekterna av de konkreta projekt som bolaget arbetar med.

Nya Studentbostäder

Flertalet fastighetsbolag har i uppdrag att skapa nya lägenheter, dvs. omvandla befintliga lägenheter och/eller bygga nya. Berörda bolag ska under denna rubrik beskriva utfall och prognos för insatser år 2013. Tillskapandet av studentbostäder samt färdigställandet av bostäder löper enligt plan.

Nya bostäder för personer med funktionsnedsättning

I syfte att öka möjligheterna till förlängt kvarboende, förbättra information om tillgänglighet/ framkomlighet samt att bättre kunna matcha bostäder till personer med funktionsnedsättning, planerar vi att genomföra en tillgänglighetsinventering i hela beståndet under 2013. Inventeringen ska även ligga till grund för systematiserade åtgärder för att förbättra tillgänglighet/framkomlighet i beståndet. Åtgärden ingår som en del av Programmet för delaktighet för personer med funktionsnedsättning.

Familjebostäder

Sammanfattning av genomförande av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Familjebostäder är en stor aktör på Stockholms bostadsmarknad och har i uppdrag att bidra till att hela Staden utvecklas. Familjebostäders kärnverksamhet är att förvalta och bygga bostäder. De riktade satsningar som genomförs är planerade utifrån att företaget ska uppfylla uppsatta inriktningsmål, ägardirektiv och resultatkrav.

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

Genom deltagande i Järvalyftet och Söderortsvisionen bidrar bolaget till investeringar såsom tidigarelagda underhållsåtgärder, ombyggnation av gårdar, trygghetsinstallationer, tillgänglighetsanpassningar och energieffektiviseringar. Exempel på viktiga och angelägna aktiviteter utöver bolagets kärnuppdrag är sommarjobb, läxhjälp, brandinformatörer, och utökad utredning av olaga andrahandsuthyrning. Målsättningen är att öka attraktiviteten i områdena.

I Rågsved fortsätter Familjebostäder att vara drivande i att samordna aktörer, både fastighetsägare och andra, för att hantera gemensamma frågor som rör t ex renhållning, sopor och slyröjning, upprustning av lekplatser och gränsområden.

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

Bolaget fortsätter installera säkerhetsskåp på Järva och säkerhetspaket i söderort. Familjebostäder ska bygga 500 lägenheter årligen vilket kräver god planeringsförmåga och ytterst intensivt arbete för att få åtkomst till byggbar mark. Bolaget bedömer att 186 lägenheter kommer att påbörjas under året.

För att nå målet om produktionsstarter och skapa förutsättningar för Stockholms tillväxt kommer Familjebostäder arbeta fortsatt och långsiktigt för att säkra den mängd byggstarter som krävs för måluppfyllelse genom markanvisningsprojekt, utveckla befintliga fastigheter samt förvärva projekt. För 2013 är dock prognosen att produktionsmålen inte kommer att nås. Bolagets projektportfölj innehåller för närvarande ca 420 ungdoms/student-lägenheter med nästa byggstart 2015.

Det fortgår ett aktivt arbete med att minska klimatpåverkan. Arbetet innefattar exempelvis driftoptimering av våra anläggningar i fastigheterna, utvärdera alternativa energilösningar såsom solpaneler och solceller. Prognosen för 2013 är att målen kring energi och miljö nås. Bolaget har samlat funktionerna för kundservice för att utveckla servicen till hyresgästerna.

Familjebostäders fastighetssystem, FASAD, har successivt byggts ut och anpassats för ändamål som ligger bortom systemets grundstruktur vilket bland annat medfört att det idag är kostsamt att förvalta och förnya. Detta tillsammans med den förväntat långa projekttiden för ett byte av system (5-6 år totalt) har gjort att Familjebostäder, i samarbete med övriga bolag som använder FASAD, initierat en förstudie för att utreda förutsättningarna för att byta till ett gemensamt standardsystem.

Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras

Familjebostäder arbetar för att synliggöra hyresrätten som en boendeform för alla genom att olika typer av erbjudanden och val samt möjlighet att påverka utvecklingen för sitt boende. Exempelvis systemet HLU (hyresgäststyrt lägenhets underhåll) ger hyresgästen valfrihet att påverka standard och kostnad för boendet.

Under första tertialet har 404 lägenheter ombildats till bostadsrätter och bolaget gör bedömning att målet om 500 lägenheter uppnås.

Med begreppet kvalitetssäkrad fastighetsförvaltning har en modell för arbetssätt tagits fram.

Bolagets mål är att vara en attraktiv arbetsgivare med ambitionen att attrahera och behålla kompetenta och engagerade medarbetare. Varje månad genomförs chefskollegium som fungerar som utbildningstillfällen och forum för erfarenhetsutbyte. En individuell introduktion för nyanställda chefer har påbörjats. Utifrån medarbetarenkäten har alla enheter tagit fram handlingsplaner som genomförs och för att ytterligare utveckla verksamheten och bolagets attraktivitet som arbetsgivare.

Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva

Organisationsöversynen som genomförts realiserar skalfördelar genom att kompetens och resurser har samlats i organisationen. Familjebostäder arbetar med målbilden att ha en effektiv organisation där hög kompetens och tydliga och väl förankrade processer som stödjer verksamheten att nå uppsatta mål. Systematisk uppföljning och analys av resultatet genomförs månadsvis.

Att arbeta med ständiga förbättringar innebär att ha 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

Marknaden för hyresrätter i Stockholm fortsätter att utvecklas i en riktning med stark efterfrågan. Detta innebär att Familjebostäder gör bedömningen att det är en minimal risk för vakanser i nyproduktion och ingen alls i befintligt bestånd under året och kommande år. Som en del i stadens arbete med att tillgodose efterfrågan på bostäder har Familjebostäder i uppdrag att bidra till stadens mål om minst 1 500 produktionsstarter för hyresrätter per år. Med en stabil ekonomisk situation och en organisation med kapaciteten att producera nya lägenheter har Familjebostäder förutsättningarna för att långsiktigt nå dessa mål. Den stora utmaningen ligger i att erhålla tillräckligt med markanvisningar och skapa lönsamhet i projekten.

Försäljningar och beståndsförändringar de senaste åren har förskjutit lokaliseringen av Familjebostäders bestånd från innerstad till närförort och ytterstad. En effekt av detta är ett tydligare fokus på investeringar och satsningar i ett antal specifika ytterstadsområden; Rinkeby, Farsta och Rågsved. Detta arbete bidrar till stärkt tillväxt och ökad attraktivitet i

dessa bostadsområden och lokala centrum. Den geografiska koncentrationen ger även Familjebostäder förutsättningar för en förvaltningsekonomiskt effektiv fastighetsförvaltning.

Lokalmarknaden

Uthyrningsgraden för de kommersiella lokalerna har minskat med 3,5 procentenheter i förhållande till samma period föregående år, men ligger trots minskningen på en uthyrningsgrad om 88 procent. Orsaken till minskningen är inte hänförligt till sämre uthyrningsläge, utan är en konsekvens av att projektförvärvet Perstorp i Farsta innebar tillskott av lokalyta som i dagsläget inte är uthyrningsbar. Om jämförelse görs mellan det som är uthyrningsbart så är uthyrningsgraden i stort sett oförändrad mellan åren och bolaget når uppsatt mål om marknadsrelaterad ekonomisk vakansgrad på 6 %.

Ett intensivt arbete har under året pågått för att fylla befintliga vakanser i dotterbolaget Hemmahamnen kontor AB och bolaget har under tertialet tecknat flera nya kontrakt.

Beståndsförsäljningen i Blackeberg, Hässelby Strand och Bromma resulterade i att antalet lokaler minskade och den uthyrbara arean minskade med 4 340 kvm.

Familjebostäders lokaluthyrning	2011	2012
Uthyrningsgraden yta, inklusive uthyrningsförbud	92,5 %	89,0 %
Ekonomisk uthyrningsgrad, inklusive uthyrningsförbud	91,8%	87,8%
Marknadsrelaterad ekonomisk vakansgrad	5,1 %	4,6 %

Antalet uppsägningar för av lokalhyresavtal för .avflyttning är på en oförändrad nivå. Familjebostäder har under året renodlat och samlat organisationen för lokaler för att uppnå resultatmålet och en fokusera på uppdraget att utveckla och förvalta kommersiella lokaler.

Tertialbokslut

Resultat

Resultatet för första tertialet uppgår till 311 miljoner kronor, varav realisationsvinster vid försäljning av fastigheter utgör 253 miljoner kronor. Resultatet är 186 miljoner kronor bättre i jämförelse med föregående år. Skillnaden förklaras i huvudsak av att realisationsvinsterna var lägre föregående år.

Hyresintäkterna är lägre i jämförelse med motsvarande period föregående år. Dels beroende på den avtalade hyresöverenskommelsen, dels till nettominskning av antal bostadslägenheter och lokaler vilket sammantaget ger en lägre intäkt i jämförelse med föregående år.

Driftskostnaderna är lägre i jämförelse med föregående år men är i paritet med 2013 års budget. En längre och kallare vinter i jämförelse med 2012 men färre hyresobjekt gör att kostnaderna är lägre.

De administrativa kostnaderna är något högre i jämförelse med föregående år. Den huvudsakliga orsaken är lägre intern debitering för nedlagd tid i projekten. Arbetet med arbetsprocesser och få den nya organisationen på plats är en bidragande faktor.

Stimulans för Stockholm

Åtgärderna inom ramen för Stimulans för Stockholm fortsätter under 2012 men i mindre omfattning jämfört med 2012. Åtgärderna som genomförs är inriktade på trygghet, energi och standardhöjande åtgärder. Utfallet januari-april 2013 är något lägre än motsvarande period 2012.

Försäljning av anläggningstillgångar

Fram till 30 april har 404 lägenheter avyttrats till bostadsrättsföreningar genom bostadsrättsomvandling. Realisationsvinsten för försäljningarna uppgår till 253 miljoner kronor.

Årsprognos

Resultat

Prognosen för året är ett resultat exklusive realisationsvinster vid fastighetsförsäljningar på 98 miljoner kronor, vilket är något lägre än budget. Resultatet inklusive fastighetsförsäljningar prognostiseras till 348 miljoner kronor.

Intäkterna blir något lägre än budget vilket är hänförligt till fastighetsförsäljningar till bostadsrättsföreningar. Intäkterna för uthyrning av lokaler bedöms även de bli något lägre än budget.

Driftskostnaderna och då framför allt tjänster för fastighetskötsel blir högre än budget. Kostnaderna för vintersäsongen samt kostnader för inhyrd personal förklarar ökningen.

Kostnaderna för underhåll prognostiseras bli lägre än budget. Främsta orsaken är hänförligt till tidsförskjutningen i projektet Rinkebystråket.

De administrativa kostnaderna prognostiseras bli högre än budget. Framför hänförligt till organisationsförändringen inom bolaget.

Micasa

A: Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Bolaget äger och förvaltar vård- och omsorgsboenden, servicehus, gruppboendestäder, LSS - boenden, trygghetsboenden, seniorboendestäder och studentboendestäder. Inom bolaget finns dessutom ett knappt 30-tal förskolor, behandlingshem etc.. Bolaget har i uppgift att tillhandahålla välskötta fastigheter och att erbjuda attraktiva och anpassade boendestäder för människor i behov av stöd och trygghet.

Bolaget arbetar vidare med Äldrelyftet, den miljardsatsning staden gör för att under en tioårsperiod förbättra boendestandarden för de som bor i stadens äldreboenden. Bolaget ska fokusera på kärnverksamheten att äga och förvalta fastigheter för boende för personer med omsorgsbehov.

Bolaget arbetar under 2013 med åtta prioriteringsområden; Nöjda hyresgäster, Vålunderhållna lägenheter, Investeringsprojekt - om-, till- och nybyggnader, God miljö och hållbar energianvändning, Trygga, tillgängliga och attraktiva boendestäder, Övriga projekt/utvecklingsområden är Attraktiv arbetsgivare och Kostnadseffektiv verksamhet. Samtliga stämmer väl med kommunfullmäktiges inriktningsmål.

Samtliga indikatorer prognostiseras att vara helt uppfyllda i samband med årsbokslutet.

B: Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

I syfte att förstärka och förbättra kundorienteringen har bolaget under 2013 påbörjat arbetet mot en processbaserad fastighetsförvaltning. Detta innebär att arbetssätt anpassas till kundsegmentets behov och komplexitet. Målsättningen är att få en bättre anpassad förvaltning för varje kundkategoris specifika behov.

Micasa Fastigheter har aktivt deltagit i den äldreboendeplanering som under 2012 och 2013 genomförts i Stockholms stad. Bolaget har gjort stadsdelsvisa genomgångar av fastighetsbeståndet, deltagit i regionernas planeringsmöten samt i den stadsövergripande planeringsprocessen tillsammans med äldreförvaltningen och stadsledningskontoret. Ur ett stadsövergripande perspektiv fortsätter också den långsiktiga trenden med vikande efterfrågan på servicehus som boendeform. Oavsett om servicehusen blir kvar eller omstruktureras till andra boendeformer kommer stora investeringar att krävas för att svara mot kraven från myndigheter och boende. Under de år då behovet av boendestäder för äldre inte är så stort, hyr Micasa Fastigheter ut boendestäder till studenter. Efterfrågan på studentboendestäder är stor i Stockholmsområdet. Studenterna hyr med avstående från besittningsskydd och kommer att få flytta när behovet av boendestäder för äldre förändras.

De kommande åren ger både möjlighet till, och innebär en nödvändighet att rusta boenden inför den väntade ökningen av antalet äldre. Bolaget har påbörjat och kommer att fortsätta se över standard, disposition och funktionalitet i de fastigheter som idag används för särskilt boende. Detta kommer att ligga till grund för beslut om vilka byggnader som kan vara gångbara i framtiden. I flera fall kan det bli aktuellt att ersätta slitna och oeffektiva fastigheter med nybyggnation. För Micasas del innebär detta också ett fortsatt nära samarbete med stadsdelsnämnderna för att t ex arbeta för markanvisningar för nybyggnationer, dels i nya

exploateringsområden, dels för att vid behov ersätta lokaler som ekonomiskt eller tekniskt inte är möjliga att byggas om till gällande byggnormer.

C: Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster uppgår till 44 mnkr. Resultatet för motsvarande period 2012 var -7 mnkr. Investeringarna uppgår till 126 mnkr. Bolaget har inte sålt några anläggningstillgångar under perioden.

Årsprognosen

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster beräknas uppgå till -100 mnkr. Detta är bättre än det fastställda resultatkravet om -192 mnkr. Resultatet för 2012 var -133 mnkr.

Resultatet inklusive realisationsvinster beräknas uppgå till -100 mnkr. Det främsta skälet till avvikelsen mot budget är att bolaget erhållit 72 mnkr från Skatteverket för fastighetsskatt avseende fastighetstaxeringarna 2004, 2007 och 2010. Bolaget har även erhållit ränta på dessa pengar med 5 mnkr. Resterande avvikelse förklaras av att de finansiella kostnaderna varit lägre än budgeterat och skillnaden i räntenivå prognostiseras att kvarstå året ut.

Drift och underhållskostnaderna för 2013 beräknas uppgå till 766 mnkr (756), varav 310 (256) i planerat underhåll. De totala kostnaderna är 74 mnkr lägre än budget varav 72 mnkr avser återbetald fastighetsskatt. Drift och underhållskostnaderna beräknas följa budget.

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 994 mnkr (965), vilket är i överensstämmelse med budget.

De totala finansiella kostnaderna beräknas till 184 mnkr (192 mnkr) vilket är 15 mnkr lägre än budget. De finansiella intäkterna beräknas uppgå till 5 mnkr, vilket är 5 mnkr över budget.

Investeringarna i ombyggnader beräknas uppgå till 525 mnkr (309), vilket är i linje med budget.

Bolaget har beslutat att sälja fastigheten Kvarnberget 2 i Rinkeby. Fastigheten ska föras över till AB Familjebostäder den 1 juni 2013 till bokfört värde.

Det finns dock flera osäkerheter i prognosen då bolaget för diskussioner med flera stadsdelsförvaltningar om minskad lokalförhyrning alternativt att de inte fullföljer planerade beställningar vilket kan påverka såväl intäkter som investeringar och underhåll under året.

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

Bolaget har beslutat att fastigheten Kvarnberget 2, Rinkeby ska föras över till AB Familjebostäder den 1 juni 2013 till bokfört värde.

Del av marken tillhörande fastigheten Ceremonien 5 i Nockeby, har sålts till Seniorgården. Tillträde sker dock efter att detaljplanen har vunnit laga kraft tidigast årsskiftet 2014. Ett styrelseärende om eventuell försäljning av hela fastigheten Ceremonien 5 kommer att föreläggas styrelsen vid sammanträdet i juni 2013.

Särskilda uppdrag

Stimulans för Stockholm - åtgärdsprogrammet

-

Nya Studentbostäder

Student- och ungdomsbostäder - verka för fler billiga bostäder för ungdomar

Antalet studentbostäder som kan erbjudas beror på om stadsdelarna ändrar någon av sina verksamheter och därmed den yta som hyrs. Beroende på var fastigheten är belägen och var i fastigheten den frigjorda ytan finns samt vilka andra verksamheter som finns i fastigheten. Om det är lämpligt byggs den tomställda lokalen/lägenheterna om till studentboende.

Nya bostäder för personer med funktionsnedsättning

Bolaget har skapat en högre tillgänglighet som grund en högre tillgänglighet i sina fastigheter än vad som är normalt hos andra fastighetsägare. Bolaget har inventerat fastigheter och tomtmark och identifierat att antal lämpliga lokaler/ tomter för att till skapa ytterligare LSS-boenden. Staden har dock inte återkommit med någon beställning.

Stockholmshem

Genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Ett viktigt bidrag till målen om en attraktiv stad är att hålla en hög takt på nyproduktionen av hyresrätter. Precis som tidigare har bolaget arbetat aktivt med portföljen i sin helhet, men också med att utveckla koncept för specifika målgrupper. Den företagsövergripande styrgruppen fattar beslut om enskilda projekt i portföljen och säkerställer att inriktningen för nyproduktionen uppnås.

Bolaget har under perioden drivit ett antal viktiga utvecklingsprojekt för att säkra långsiktigt hållbarhet. En vidareutveckling av arbetet med energieffektiviseringarna pågår under våren för att förbättra bolagets arbetssätt att säkerställa balansen mellan minskad klimatpåverkan och affärsmässighet. Under perioden har projektet Ett resurseffektivt Hökarängen satts igång i samarbete med Sust och Energimyndigheten.

Vid årsskiftet genomförde Stockholmshem en förändring av roller, arbetssätt och organisation på framför allt distrikten. Bakgrunden till förändringarna är en vikande kundnöjdhet, ett föränderligt bestånd och ökat avkastningskrav. En viktig del i omorganisationen är att gå igenom bolagets kärnprocesser med sikte på vad som skapar värde för hyresgästerna. Under tertialet har en kartläggning av Stockholmshems boendekoncept Fint Hemma genomförts och en rad konkreta förbättringar planeras med målet att öka såväl kundnöjdhet som standarden på lägenheternas inre underhåll.

Stockholmshem arbetar för att fastighetsförvaltningen ska vara så kostnadseffektiv som möjligt för att nå de utökade avkastningskrav som införs 2013-2016. Avsikten är bland annat att den nya organisationen och bolagets nya process för underhåll ska ge bättre möjligheterna att göra väl avvägda prioriteringar och ekonomisk uppföljning.

Bolaget har också startat upp arbetet med ett nytt huvudkontor i Skärholmen. Under våren kommer ett koncept utvecklas tillsammans med externa såväl som interna aktörer. Näringsliv, kulturell och ideell sektor samt boende och verksamma i stadsdelen kommer att inbjudas att medverka i idéutveckling och genomförande. Efter sommaren erbjudas projektet till företag och statliga myndigheter som vill synas vid infarten till Stockholm och som vill utveckla sitt CSR- och miljöengagemang. En optimistisk tidplan skulle kunna innebära en inflyttning senhösten 2017.

Marknadsläge och verksamhetsförändringar

Marknadsförutsättningarna för hyresrätter i Stockholm är alltså mycket gynnsamma. Enligt prognoserna fortsätter de senaste årens kraftiga befolkningsökning och såväl antalet personer i Bostadsförmedlingens kö som kötiderna ökar.

Vid sidan av bolagets omorganisation och processutvecklingsarbete har fokus legat på att genomföra omstruktureringarna av fastighetsbeståndet inom koncernen på bästa sätt. Bolaget har haft ett nära samarbete med Familjebostäder och Svenska Bostäder och en extern konsult kring ett stort antal praktiska frågor i samband med förändringen av beståndet.

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster och engångsposter uppgick till 26 (-10) mnkr. Realisationsvinster och engångsposter uppgick till 0 (23) mnkr och resultatet efter finansnetto uppgick således till 26 (13) mnkr.

Omsättningen uppgick till 650 (610) mnkr. Ökningen berodde huvudsakligen på färdigställd nyproduktion och hyreshöjningar.

Kostnaderna uppgick till 471 (475) mnkr. Uppvärmningskostnaderna uppgick till 119 (130) mnkr, det vill säga 11 mnkr lägre än föregående år. Som en följd av den snörika vintern 2013 ökade kostnaderna för snöröjning under första tertialet 2013 med 10 mnkr. Underhållskostnaderna uppgick till 54 (108) mnkr vilket var i nivå med budget.

Personalkostnaderna uppgick till 71 (67) mnkr. Stimulans för Stockholm fortgår till och med 2013. Detta medför ett utökat behov av personal för genomförandet.

Det finansiella nettot uppgick till -52 (-50) mnkr vilket var något lägre än budget. Bolagets snittränta sjönk från 3,0 procent per 120430 till 2,8 procent per 130430.

0 (20) lägenheter försåldes under perioden för ombildning till bostadsrätt, enligt ägarens direktiv. Försäljningarna gav en realisationsvinst om 0 (18) mnkr.

Den totala investeringsvolymen uppgick till 418 (574) mnkr, fördelat på nyproduktion 201 (386) mnkr, ombyggnader 159 (137) mnkr, smalhusupprustning 22 (51) mnkr, förvärv av fastighet 31 (0) samt inventarier 4 (1) mnkr.

Några försäljningar av fastigheter har inte genomförts under perioden. Ett tillträde av fastighet har gjorts under perioden, där köpeavtal tecknats föregående år.

Årsprognos

Helårsprognosen för 2013 uppgick per april månad till 75 mnkr (exklusive realisationsvinster). Det av kommunfullmäktige fastställda resultatkravet uppgick på årsbasis till 75 mnkr exklusive realisationsvinster och engångsposter.

För 2013 framförhandlades en hyreshöjning mellan 0,8 – 2,7 procent. Hyreshöjningen genomfördes från och med den 1 januari. Utfallet av hyresförhandlingarna var sämre än budgeterat varför årsprognosen för hyresintäkter justerats ned.

På grund av den kalla och snörika vintern har detta medfört att kostnaderna för uppvärmning och snöröjning överstiger vad som budgeterats. Som en följd att detta har prognosen för dessa kostnader justerats upp på årsbasis.

I samband med den omorganisation som genomfördes per 1 januari 2013 ändrades bolagets konto- och kodplan. Som en följd av detta kommer en bokföringsmässig förskjutning av bolagets budgeterade underhållskostnader att ske och framöver redovisas som driftkostnader. Underhållskostnaderna bedöms motsvara de budgeterade för år räknat.

Kostnader för administration bedöms i nivå med budget. Personalkostnaderna bedöms något lägre än budget och antalet anställda vara något färre än föregående år. Finansiella kostnader bedöms bli något lägre än budgeterade siffror och prognosen har därför justerats ned.

På årsbasis bedöms investeringsbudgeten vara något lägre än budget. Den ursprungliga budgeten, 1 726 justeras ned till 1 600 mnkr. Orsaken är att ett större projekt har överklagats till Mark- och miljödomstolen.

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

Särskilda uppdrag

Stimulans för Stockholm

Satsningen på Stimulans för Stockholm avslutas för Stockholmsshems del under 2013. Stimulansen har under femårsperioden 2009-2013 inneburit en satsning på ökad trygghet, energieffektivitet samt standarden i övrigt motsvarande 400 mnkr årligen.

Prognosen i tertial 1 visar inte på några avvikelser jämfört med budget. Under 2013 minskas takten på energieffektiviseringarna något jämfört med de senaste åren och fokus i energiarbetet kommer i stället att läggas på att optimera driftverksamheten. För 2013 utökas insatserna för stambyten och upprustningsåtgärder i framför allt 1950-talsbeståndet samt för ökad trygghet i källarutrymmen och nya låssystem.

Nya studentbostäder

Stockholmshem prövar löpande möjligheterna att inrymma nya studentbostäder i befintliga eller nya projekt i portföljen. Flera av dessa befinner sig i ett tidigt skede och det är svårt att göra en samlad redovisning av arbetet. Bolaget återkommer med detta senast i samband med tertialrapport 2.

Nya bostäder för personer med funktionsnedsättning

Stockholmsshems nyproduktion är överlag anpassad för personer med funktionsnedsättning i enlighet med lagkrav. Särskilda gruppboheter/speciellägenheter ingår för närvarande i ett par projekt i Norra Djurgårdsstaden. Därutöver har bolaget inlett ett samarbete med socialtjänsten kring möjligheter att tillskapa flera bostäder för personer med funktionsnedsättning i det befintliga beståndet. Två möjliga ombyggnadsprojekt i befintligt bestånd prövas för närvarande.

Bostadsförmedlingen i Stockholm

Verksamhetsmässigt utfall med kommentarer

Bolagets uppgift är att förmedla lägenheter och svara för information till allmänheten om bostadsmarknaden. Bostadsförmedlingen svarar för såväl reguljär bostadsförmedling som förmedling av förturslägenheter inklusive försöks- och träningslägenheter. Verksamhetsplanen för 2013 baseras på ett antal övergripande mål och strategier som har bäring på att utveckla Bostadsförmedlingen som regional marknadsplats för lediga hyresrätter i hela Stockholmregionen.

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

Det löpande arbetet liksom det mer utvecklingsinriktade bedrivs enligt plan. Inledningen av 2013 pekar på ett verksamhetsmässigt årsutfall enligt följande.

- Antalet inlämnade lägenheter på årsbasis bedöms, utifrån utfall efter första tertialet, uppgå till drygt 9 500 (budget 10 500), till följd av ett betydligt lägre inflöde av nyproducerade lägenheter jämfört föregående år. Antalet inlämnade successions-lägenheter fortsätter att ligga på en stabil nivå.
- Andelen inlämnade lägenheter från privata fastighetsägare ligger väl i paritet med utfallet för 2012 (ca 35 %).
- Antalet förtursansökningar bedöms fortsätta minska något jämfört med senare år. Prognosen pekar på ett utfall kring 1 800 för helåret (minus 300 jämfört bedömning i budget 2013).
- Antalet förmedlade förturs- samt försöks- och träningslägenheter bedöms på årsbasis uppgå till det målsatta antalet om 670.
- Antalet förmedlade studentlägenheter bedöms, med hänsyn tagen till hittills inlämnade sådana bostäder, inte nå målnivån 1 000. Prognosen pekar för närvarande på ett utfall kring 850.
- Antalet förmedlade ungdomsbostäder bedöms överstiga målet om 700. Prognosen pekar för närvarande på ett utfall om drygt 800.
- Antalet kunder i bostadskön uppgår till cirka 413 000, vilket följer budget. Vid kommande årsskift bedöms antalet kunder uppgå till 430 000.

Marknadsläge och verksamhetsförutsättningar

Stockholm växer kraftigt vilket märks i en fortsatt tillströmning av kunder till bostadskön. En följd av den allt större efterfrågan i förhållande till utbudet leder till fortsatt långa kötider. Den genomsnittliga kötiden för successionslägenheter uppgick under första tertialet till 8,6 år (8,5 år 2012). För nyproduktionen var kötiden 8,1 år (7,7 år 2012). Samtidigt som antalet inlämnade lägenheter ligger något under bedömningarna i budget, har flera nya fastighetsägarsamarbeten med såväl privata som kommunala aktörer etablerats under senare tid.

I utvecklingsarbetet fokuserar vi på att tydliggöra vår regionala roll och därmed vårt erbjudande till fastighetsägare i hela regionen. Såväl de övergripande målen och strategierna

som de mer operativa målen och aktiviteterna i planen har till syfte att utveckla bolaget till en än mer professionell och modern aktör på bostadsmarknaden som upplevs som enkel, säker och aktiv. Vi ska fortsätta leverera service med hög kvalitet till såväl fastighetsägare som kunderna i bostadskön.

Under året utvecklas webben med nya funktionaliteter och ny bakomliggande teknik. Den nya webben beräkans lanseras under september – oktober månad 2013. Samtidigt pågår övergången till stadens gemensamma IT-lösning, ett projekt som tar stora interna resurser i anspråk och involverar samtliga verksamhetsgrenar. Övergången planeras slutföras under maj månad.

Kompetensen i organisationen förstärks med nyrekryteringar inom framför allt marknad och IT. Medelantalet anställda, inräknat visstidsanställda och tjänstlediga, var den sista april 75 (75) personer.

För att tydliggöra bolagets regionala roll har namnbyte skett till Bostadsförmedlingen i Stockholm AB.

Ekonomiskt utfall

Omsättningen, exklusive finansiella intäkter, uppgick till 30 300 tkr (28 300 tkr föregående år) vilket är något lägre än budget. Budgeten för 2013 bygger på 430 000 köande vid årets slut och denna prognos bedömer bolaget fortfarande stämna för helåret. Intäkterna bedöms för helåret bli 1 000 tkr lägre än budget till följd av lägre antal förmedlade lägenheter, samt beslutad avgiftssänkning.

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

Inga realisationsvinster eller realisationsförluster har uppstått under årets första månader.

Rörelsekostnaderna uppgick för första tertiet till 25 700 tkr (28 300 tkr föregående år). **IT-kostnader:** Utvecklingstakten för bolagets IT system är fortsatt hög. Pågående projekt avseende ny webb samt övergången till stadens gemensamma IT-lösning, löper enligt plan och följer budget. Kostnaderna för IT-konsulter beräknas bli 700 tkr lägre än budget. Utfallet på helåret för bolagets **personalkostnader**, **lokalkostnader** liksom **marknads** och **övriga kostnader** bedöms sluta i enlighet med budget.

Resultatet efter finansnetto för första tertiet uppgår till 5 100 tkr (500 tkr föregående år). Prognosen för helåret kvarstår.

<i>Tkr</i>	<i>Budget</i>	<i>Utfall tom april</i>	<i>Prognos</i>
<i>Intäkter, inkl räntor</i>	<i>94 100</i>	<i>30 800</i>	<i>93 100</i>
<i>Rörelsekostnader</i>	<i>90 100</i>	<i>25 700</i>	<i>89 100</i>
<i>Resultat efter finansnetto</i>	<i>4 000</i>	<i>5 100</i>	<i>4 000</i>

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

SISAB bidrar till genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål och prognostiserar att ett stort antal av indikatorerna i ILS 2013 kommer att uppnås. Nedan följer en sammanställning över några av de viktigaste indikatorerna.

SISAB har ett ambitiöst mål att nå en energieffektivisering på 3 % i jämförelse med föregående år. Den normalårskorrigerade energiförbrukningen minskade under tertialet med 5,9 %. Energieffektiviseringsarbetet har intensifierats och resultaten är fortsatt över förväntan. Arbetet med skolornas verksamhetstider som påbörjades 2012 har fortsatt. Under 2013 kommer på 120 fastigheter såväl värmesystem som ventilationssystem optimerats. I alla projekt görs även 2013 en analys av möjligheten till energioptimering.

Skadegörelsen fortsätter under perioden att sjunka. Gällande glaskross och klotter har antalet skadehändelser minskat med hela 24 % under det första kvartalet. Den kalla och långa vintern har troligen haft betydelse men givetvis är SISAB:s systematiska arbete med skadeförebyggande åtgärder också en viktig förklaring. Det bör dock framhållas att skadegörelsen kan variera mycket under året. Målet om en minskning på helåret med 3 % kvarstår.

Gällande miljöområdet så förväntas de flesta mål att uppnås. Samtliga höga radonhalter följs upp och åtgärdas på ett systematiskt sätt. Vad gäller miljöbränslet i SISAB:s miljöbilar kvarstår problemet att etanolbilarna regelbundet bör tankas med bensin för att undvika motorproblem. En elbil har upphandlats och en resestrategi kommer att arbetas fram.

Investeringarna är lägre än förväntat under första tertialen men samtidigt har det under perioden tillkommit nya investeringar. Prognosen om ett investeringsutfall på 830 mnkr ligger således kvar. Prognosen ligger i linje med budgeten på 830 mnkr. För resultatnivån så prognostiseras ett underskott på -20 mnkr, vilket är identiskt budget. Resultat påverkas negativt med 20 mnkr på grund av satsningen på Stimulans för Stockholm.

Sjukfrånvaron har minskat från 5,7 % år 2010. Första tertialen var sjukfrånvaron 4,8 % men det finns en säsongsvariation som vanligen innebär högre sjuktal i början på året. Målet om 4 % sjukfrånvaro på helåret kvarstår därmed. Hälsosatsningen fortsätter med bibehållen styrka för att nå målet, bland annat satsas på regelbundna hälsoundersökningar och andra hälsofrämjande aktiviteter.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Enligt Konjunkturinstitutets Konfidensindikator för bygg- och anläggningsverksamhet har tilltron minskat avsevärt det senaste året och ligger nu betydligt under det historiska genomsnittet. Byggföretagen räknar med att anbudspriserna kommer att sjunka men att orderingången och produktionen ligger kvar på samma nivåer under den närmsta tiden. De positiva effekterna av lägre priser får dock begränsad effekt för SISAB under innevarande år.

SISAB har en mycket stark marknadsställning avseende tillhandahållande av skollokaler i Stockholm. Under de kommande åren förväntas befolkningsökningen i Stockholm fortsätta.

Befolkningsökningen går hand i hand med exploatering av nya bostadsområden. 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.

Från och med den 1 januari 2013 har ett nytt hyresramavtal mellan SISAB och Stockholms stad trätt i kraft. En viktig förändring i det nya avtalet är att SISAB:s åtagande för planerat underhåll och reinvesteringar ökar. För detta får SISAB en baskapitalhyra om 400 kr per kvadratmeter. Ramavtalet ökar SISAB:s möjligheter att planera och prioritera underhållsinsatser samt reinvesteringar i befintliga fastigheter. Det nya ramavtalet innebär också att SISAB har tagit över samtliga elabonnemang för hyresgäster som omfattas av ramavtalet. Att elkostnaderna framgent kommer att vara i SISAB:s kontroll innebär att incitamenten för elbesparande åtgärder ökar.

Det nya ramavtalet har inneburit att SISAB har tagit över vissa kostnader exempelvis för ventilation som med det tidigare avtalet skulle ha legat på kunderna. Exempel på sådana kostnadsöverföringar finns i rapport Balanslista projekt på styrelsemötet den 21 maj.

SISAB kommer under året kommer att fortsätta arbetet med konceptförskolor en standardiserad förskolebyggnad, kallad Framtidens förskola. Idén är att på ett nytänkande sätt och genom standardiseringen minska kostnaderna, korta produktionstiderna samt garantera en energieffektiv och miljövänlig byggnad. Den första upphandlingen med fem plus fem konceptförskolor kommer sannolikt behöva kompletteras med ytterligare upphandlingar för att möta det stora intresset och täcka det kommande årens behov. Konceptförskolorna är en styrka för SISAB som möjliggör snabbare färdigställande av beställda förskolor. Framtidens förskola förväntas också innebära en kostnadsbesparing.

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Resultatet efter finansnetto för tertial 1 uppgår till 2 mnkr, vilket är 11 mnkr högre än samma period föregående år.

Intäkterna uppgår till 639 mnkr, vilket är en ökning med 101 mnkr jämfört med föregående år, men en minskning med 5 mnkr jämfört med budgeten. Ökningen jämfört med föregående år beror på att det nya ramavtalet med staden är infört från och med den 1/1 2013.

Driftskostnaderna för perioden uppgår till 209 mnkr, vilket är en ökning med 66 mnkr jämfört med föregående år. Kostnadsökningen beror på att SISAB har övertagit kostnaderna för elen i och med det nya ramavtalet.

Ombyggnads- och underhållskostnaderna för perioden uppgår till 110 mnkr, vilket är en ökning med 8 mnkr jämfört med föregående år.

Avskrivningarna uppgår till 153 mnkr, vilket är en ökning med 10 mnkr jämfört med samma period 2012. Nedskrivningarna uppgår till 0 mnkr vilket är samma som 2012. Reaförlusterna uppgår till 17 tkr vilket är en minskning med 145 tkr jämfört med 2012.

Administrationskostnaderna uppgår till 62 mnkr, vilket är en ökning med 7 mnkr jämfört med föregående år. Medelantal anställda under perioden var 161 en ökning 6 anställda jämfört med föregående år. Ökningen av antalet anställda beror på den höga investeringsnivån samt på grund av det ytterligare ansvar som ramavtalet innebär.

De finansiella nettokostnaderna uppgår till 70 mnkr, vilket är en minskning med 3 mnkr jämfört med föregående år. Avvikelserna mot föregående år beror på sänkta räntenivåer på checkkrediten.

Investeringarna uppgår till 187 mnkr, vilket är en minskning med 52 mnkr jämfört med samma period föregående år. Investeringsnivån är lägre än förväntat under perioden. Men samtidigt har det sedan budget lades inkommit ytterligare beställningar.

Årsprognosen

Det prognostiserade helårsresultatet efter finansnetto inklusive samt exklusive realisationsförluster uppgår till -20 mnkr. Exklusive satsningarna inom Stimulans för Stockholm är resultatet 0 mnkr. Resultatet är en förbättring jämfört med 2012 inklusive reaförluster med 80 mnkr och exklusive reaförluster med 73 mnkr. Resultatförbättringen beror främst på minskade satsningar inom Stimulans för Stockholm men beror även på att ett nytt ramavtal med staden har trätt i kraft.

Intäkterna beräknas uppgå till 1 955 mnkr, vilket är en ökning med 238 mnkr jämfört med föregående år. Vilket beror på det nya ramavtalet med staden. Jämfört med budget är det en ökning med 22 mnkr.

Driftskostnaderna uppgår till 526 mnkr, vilket är en minskning med 1 mnkr jämfört med budget, samt en ökning med 134 mnkr jämfört med 2012. Ökningen jämfört med 2012 beror på att det nya ramavtalet innebär att SISAB har tagit över kostnaderna för elen.

Ombyggnads- och underhållskostnaderna uppgår till 468 mnkr, vilket är en ökning med 11 mnkr jämfört med budget, och en minskning med 48 mnkr jämfört med 2012. Minskningen jämfört med 2012 beror på minskade satsningar inom Stimulans för Stockholm.

Avskrivningarna uppgår till 465 mnkr, vilket är en ökning med 11 mnkr jämfört med budget, och en ökning med 28 mnkr jämfört med 2012. Nedskrivningarna uppgår till 17 tkr vilket är en minskning med 8 mnkr jämfört med 2012.

Administrationskostnaderna uppgår till 194 mnkr, vilket är identiskt med budgeten och en ökning med 20 mnkr jämfört med 2012. På grund av den höga investeringsnivån samt på grund av det ytterligare ansvar som ramavtalet innebär beräknas antalet anställda stiga till 165 på helåret.

De finansiella nettokostnaderna uppgår till 225 mnkr, vilket är identiskt med budget och en minskning med 4 mnkr jämfört med 2012. Räntekostnaderna har under tertial 1 varit lägre än budgeterat med samtidigt beräknas investeringsnivån vara högre under tertial 2 och 3.

Investeringarna uppgår till 831 mnkr, vilket är 1 mnkr högre än budget och en ökning med 116 mnkr jämfört med 2012. Ökningen jämfört med föregående år beror på fler stora

beställningar. Investeringsnivån är lägre än förväntat under perioden. Men samtidigt har det sedan budgeten lades inkommit fler nya beställningar än normalt. Sammantaget bedöms investeringsnivån ligga kvar på ungefär samma nivå som budgeterat.

SISAB avser att sälja fastigheten Ungbrodern 21 under 2013. Stadsdelsnämnden har inte längre behov av lokalerna och stadsledningskontoret har gjort bedömningen att fastigheten saknar strategisk betydelse. Fastigheten kommer således att sälja på öppna marknaden.

SISAB avser att förvärva en fastighet på Ekbacken i Norra Djurgårdsstaden. Fastigheten ägs idag av staden. Fastigheten har tidigare använts som tjänstebostad men nu söks annan användning för den. Östermalm stadsdelsnämnd har behov av ytterligare förskoleplatser och önskar hyra lokalen av SISAB.

Stimulans för Stockholm

För 2013 budgeterades 20 mnkr till Stimulans för Stockholm. Av dessa prognostiseras 17 mnkr gå till renovering av toaletter och 3 mnkr till renoveringar av duschar. Utfallet under tertial 1 är 0,6 mnkr för toalettrenoveringarna samt 0 mnkr för duschrenoveringarna.

Underhållsinsatserna som SISAB utför inom ramen för Stimulans för Stockholm är spridda över Stockholm. I övrigt har insatserna prioriterats där behoven är störst och har fördelats över staden enligt kartan i bilaga 5.

Toalettrenovering 17 mnkr

Toaletter är en grundläggande funktion för alla skolfastigheter. Alla elever ska kunna uppsöka en fräsch toalett utan att känna obehag. Samtidigt är skoltoaletter utsatta för ett stort slitage och därför i behov av upprustning. Under 2011 satsades extra på renoveringen av toaletter, under 2012 fortsatte satsningen i mindre skala. Under 2013 genomförs igen en större satsning på renovering av toaletter. Prognosen är att 390 toaletter kommer att renoveras på 43 skolor. För att få till en enklare intern process och för att få ner styckkostnaden så har samtliga toalettrenoveringar upphandlats som ett sammanhållet projekt. Respektive renovering är därmed i grunden den samma och består av en rivningsinsats samt en uppbyggnad.

Rivning

Befintliga ledningsrör för kall och varmvatten, tvättställ, WC-stolar samt inredning demonteras och lämnas till återvinning. Befintligt kakel, klinker och plast/linoleum mattor rivs och ytor rensas från kvarvarande fix, bruksprodukter och tätskikt. Kvarvarande matt/asfaltslim slipas eller fräses bort och eventuell asbest saneras och lämnas till deponi. Befintliga elledningar och belysningsarmaturer demonteras och återvinns.

Uppbyggnad

Golvytan justeras med spackelavjämning för att uppnå ett jämnt underlag före golvläggning. Golvbeläggningen består av klinker eller plastmatta. Så kallade utsatta toaletter med stort slitage förses med klinker. Övriga toaletter läggs med plastmatta. Samtliga toaletter förses med nya tvättställ, nya WC-stolar och nya kall- och varmvatten ledningar. Samtliga toaletter förses också med nya blandaren av vattenbesparande impulsmodell.

Ytan runt tvättstället kaklas och spegeln fälls in. Bakom WC-stolen målas väggen i annan kulör. Förrummen till toaletterna får nya tvättställ och väggen bakom kaklas i samma nyans

som bakom toaletterna. Dörrarna målas eller lackas. Samtliga toaletter får frånvarostyrd belysning för att spara el.

Duschreovering 3mnkr

I duschrum demonteras alla befintliga ledningar samt duschanordningar. Befintliga golv och väggbeläggningar rivs. Samtliga väggar och golv får nya tätskikt. Golven beläggs med klinkers med fall mot nya golvbrunnar. Väggarna beläggs med nytt kakel och nya duschanordningar installeras. Dessutom förses duschrummen med ett nytt hygienak samt frånvarostyrd belysning. Prognosen är att fem duschrum kommer att reoveras på tre olika skolor.

Stockholm Vatten

A: Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

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

Bolagets indikatorer visar ej på avvikelser för inriktningsmålet. Målet för biogasproduktionen förväntas uppnås, liksom andelen förnyelsebart bränsle i bolagets fordonflotta.

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

Resultat för 2013 beräknas överstiga budget och ägarens resultatkrav. De minskade räntekostnaderna möjliggör att kostnadsökningar som inte var kända vid budgettillfället kan hanteras inom budgetramen (se nedan). Andelen administrativa och indirekta kostnader bedöms i prognos 1 vara oförändrad jämfört med budget, medan medeltalet årsarbetare (inklusive sommarvikarier, tillfälligt anställda etc.) antas understiga budget.

B: Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

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

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 försämrans av ändrat klimat. På längre sikt behöver Storstockholm tillgång till en ny vattentäkt, vilket innebär stora investeringar.

Under 2013 är verksamheten vid avloppsreningsverken i fokus. Framst gäller det reningsverket vid Brommaplan vars placering, med tiden och med en växande stad, blivit alltmer problematisk. Ett utredningsbeslut avseende Västerorts framtida avloppsrening fattades i mars 2013 och utredningen, som utgör grunden för inriktningsbeslut, ska presenteras för styrelsen i september 2013. Oavsett vilken lösning som beslutas kräver nya förväntade miljökrav genomgripande åtgärder och det innebär en mycket stor investering, preliminära beräkningar uppgår till 4-5 MDSEK.

C: Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

MSEK	2013 Utfall jan-april	2013 Budget jan-april	2013 Budget	2013 Prognos 1	2012 Utfall
Externa intäkter	407,3	409,9	1245,2	1246,7	1258,8
Aktiverat arbete	15,6	18,3	55,0	55,0	49,0
Externa kostnader	-262,5	-271,4	-828,4	-843,5	-845,2
Rörelseresultat före avskrivningar och finansnetto	160,4	156,8	471,8	458,1	462,7
Avskrivningar	-87,4	-88,5	-265,4	-266,1	-252,3
Finansnetto	-61,4	-65,9	-197,6	-181,9	-192,0
Resultat efter finansnetto	11,7	2,4	8,7	10,1	18,4
<i>Jämförelsestörande poster:</i>					
Återbetalning energiskatt					27,2
GS-IT					-4,5
Resultat före skatt	11,7	2,4	8,7	10,1	41,0

Tertialbokslut

Resultat efter finansnetto för tertial 1 2013 uppgår till 11,7 MSEK jämfört med budgeterade 2,4 MSEK.

Rörelsens intäkter understiger budget med 2,6 MSEK och förändringen är hänförligt till VA-intäkter Stockholm och Huddinge.

Externa kostnader understiger budget med 8,9 MSEK och beror främst på tidsmässiga förskjutningar i förhållande till periodiseringen i budgeten.

Avskrivningskostnaden är något lägre än budget men väntas på helår ligga i nivå med budgeten.

Räntekostnaderna minskar i förhållande till budget beroende på lägre faktisk ränta än vad som antogs i budgeten.

För motsvarande period 2012 uppgick resultatet efter finansnetto, exklusive jämförelsestörande poster till 23,7 MSEK. Skillnaden står främst att finna i ökade externa kostnader 2013 jämfört med 2012.

Årsprognosen

Resultat

Prognos 1 för 2013 visar ett resultat efter finansnetto om 10,1 MSEK vilket ska jämföras med budgeterat resultat om 8,7 MSEK och Stockholms Stadshus AB:s resultatkrav uppgående till -8,0 MSEK.

2012 uppgick resultat efter finansnetto, exklusive jämförelsestörande poster, till 18,3 MSEK. Resultat inklusive jämförelsestörande poster uppgick till 41,0 MSEK.

Kostnader

Koncernens externa rörelsekostnader exklusive avskrivningar, beräknas uppgå till 843,5 MSEK vilket är 15,1 MSEK högre än budget.

Avvikelsen förklaras främst av ett fåtal poster som avviker väsentligt mot budget:

- Kostnaderna för omhändertagandet av slam från avloppsreningsverken ökar med 6,2 MSEK jämfört med budget beroende på svårigheter att finna någon entreprenör som är intresserad och kapabel att ta hand om slammet. Den entreprenör som tidigare tagit hand om slammet från Bromma reningsverk, Veolia, har upphört med verksamheten i Sverige och Stockholm Vatten genomförde därför en ny upphandling. Vid denna upphandling erhöll bolaget inga anbud och tvingades därmed till en kortsiktig lösning genom direktupphandling. Fortsatta diskussioner förs med entreprenörer för att hitta en mer långsiktig och hållbar lösning, dock tyder allt på att priset kommer att stiga avsevärt på grund av pågående nationella diskussioner kring slamfrågan.
- Bolaget satsar 4,4 MSEK i extra resurser under 2013 för att förbättra styrningen av investeringsverksamheten och projektarbetet. Det finns ett behov av att förstärka organisationen och mer utvecklade metoder och verktyg, vilket också bolagets revisorer påpekat. Satsningen innebär dels personella resursförstärkningar, dels förbättrade system för planering, styrning och uppföljning och beräknas vara implementerat fullt ut vid årsskiftet 2013/2014.
- Kostnaderna för skadestånd beräknas öka med 3,0 MSEK jämfört med budget beroende på fortsatt stort inflöde av skadeståndsanmälningar.
- Som ett led i arbetet med att effektivisera de interna processerna har avdelningen för intern service omorganiserats. I samband med detta har fyra medarbetare erbjudits avgångspension. För bolaget innebär det en kostnad om 0,9 MSEK.

2012 uppgick de externa kostnaderna till 845,2 MSEK, exklusive jämförelsestörande poster.

Avskrivningarna beräknas i prognos 1 2013 till 266,1 MSEK vilket är en ökning med 0,7 MSEK jämfört med budget. Jämfört med 2012 bedöms avskrivningskostnaden öka med 13,8 MSEK.

Andelen administrativa och indirekta kostnader bedöms i prognos 1 vara oförändrad jämfört med budget.

Medeltalet årsarbetare (inklusive sommarvikarier, tillfälligt anställda etc.) under året antas i prognos 1 uppgå till 402 vilket är 3 lägre än budget.

Intäkter

Koncernens externa intäkter bedöms i prognos 1 uppgå till 1.246,7 MSEK vilket är 1,5 MSEK högre än budget och ökningen avser främst intäkter från försäljning av vatten till grannkommunerna. Övriga intäktsposter antas överensstämma med budget.

2012 uppgick intäkterna till 1.258,8 MSEK.

För Aktiverat arbete för egen räkning bedöms utfallet i prognos 1 till 55,0 MSEK vilket är i nivå med budget. 2012 uppgick Aktiverat arbete till 49,0 MSEK.

Finansiella kostnader och intäkter

Finansiellt netto beräknas i prognos 1 uppgå till -181,9 MSEK vilket är 15,7 MSEK lägre än budget. Minskningen beror på ändrade ränteantaganden från stadens enhet för finansstrategi. 2012 uppgick finansnetto till -192,0 MSEK.

Slutsatser

Prognos 1 för 2013 visar att Stockholm Vattenkoncernens resultat efter finansnetto överstiger budget med 1,4 MSEK och moderbolagets resultatkrav med 18,1 MSEK.

Resultatförbättringen är i allt väsentligt hänförlig till minskade räntekostnader, vilket möjliggör att de tillkommande kostnaderna för slamomhändertagande, förbättrad styrning av investeringar och projekt, skadestånd och avgångspensioner kan hanteras inom ramen för budgeten.

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 närmaste årens förväntade underskott.

2012 uppgick investeringarna till 568,1 MSEK.

Stockholms Hamn

A: Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Marknadsutveckling

Sjöfarten

2013 blir ett något svagare år för passagerartrafiken än förra året. Totalt beräknas 12 171 000 passagerare (- 0,6 procent) passera genom våra hamnar. Bakom siffran döljer sig en fortsatt nedgång för färjepassagerarna på Finland med 1,2 procent (- 98 000 passagerare) medan Baltikum och Ryssland visar på i princip oförändrade volymer jämfört med 2012.

Kryssningsverksamheten bidrar med ännu ett rekordår. 279 kryssningsanlöp pekar prognosen på, 4 st fler än 2012.

Det är främst på godsvolymer som den fortsatt svaga konjunkturen slår. Gods-volymer minskar med närmare 1,4 procent till 8 065 000 ton. Det är rorodelen som minskar (- 5,1 procent). Hela minskningen är till och från Finland och Polen. Containeraffären fortsätter att öka starkt, med 39 procent till 50 000 TEUS.

Per 2013-02-15 tog Gotlands stuveri över stuveriverksamheten för Destination Gotlands trafik i Nynäshamn. För 2013 innebär det minskade hanteringsintäkter med 14 Mkr. Det är 5 personer från Nynäshamns Hamn AB som anställts i Gotlands stuveri.

Fastigheter

Stockholms lokalmarknad

Marknadsläget är fortsatt svårbedömt under 2013. Stockholmsregionen har hittills klarat sig lindrigt undan den ekonomiska svackan i världskonjunkturen. Medelhyran för kontor i bästa läge i Stockholm bedöms dock falla 5 procent under 2013 (CBRE, "Sweden Property Q3 2012"). En ökning i antalet försenade hyresbetalningar har märkts bland hamnens hyresgäster under kvartal 1 2013. Vakansgraden i Stockholm totalt sett sjönk dock något under det fjärde kvartalet 2012 (Jones Lang Lasalle, 20130115 Byggnyheter.se) till 9,6 procent jämfört med 10,1 procent under det tredje kvartalet.

Fortsatt låga vakanser i beståndet

Prognosen för vakansgraden för hamnens bestånd 2013-12-31 är 2,5 procent i budgeten för 2013. Vi bedömer att 2 procent kan vara mer rimligt i denna prognos. Långtgående diskussioner förs på de sista vakanta större ytorna och inga större uppsägningar är förväntade under året. Den sista mars 2013 var vakansen 1,6 procent

B: Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Rörelsens intäkter

Koncernen Stockholms Hamnars omsättning under årets första fyra månader uppgick till 212 Mkr (202 Mkr). Det är en ökning med 10 Mkr, vilket främst beror på ökade hyresintäkter till följd av en fortsatt låg vakansgrad.

Rörelsens kostnader

Rörelsens kostnader per april 2013 uppgick till 172 Mkr (176 Mkr). Den stora skillnaden mot 2012 avser bland annat minskade kostnader för planerat underhåll med 8 Mkr.

projektledarsidan. Personalkostnaderna är 2 Mkr högre än 2012 men fortfarande under budget på grund av vakanserna. Avskrivningar ligger på samma nivå som 2012. De kommer dock att successivt öka under året i förhållande till föregående år.

Underhållsarbetet har påverkats av förseningar på grund av vintern, omprioriteringar (passagerargång i Gotlandsterminalen i Nynäshamn) och vakans på projektledarsidan. De senaste årens ökande investeringstakt syns allt 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 31 Mkr (16 Mkr) efter årets första fyra månader.

Projekt och investeringar

De totala investeringarna i byggnader, anläggningar och inventarier uppgick under perioden till 133 Mkr (67 Mkr). Bland de största investeringsutgifterna räknas den avslutande delen av renovering Strömkajen, förlängning kaj 3 i Frihamnen samt projekt Värtapiren och förprojekteringen av Stockholm-Norvik. På fastighetssidan kan nämnas hyresgäst Anpassning Prime Wine och fläktrum i magasin 3

Finansiering och kassaflöde

Nettouplåningen uppgick vid april 2013 till 1 053 Mkr, vilket är en ökning med 156 Mkr sedan årsskiftet. Ökningen i upplåning är kopplad till den relativt höga investeringsnivån. Den genomsnittliga räntan på den totala skuldportföljen uppgick till 2,8 procent för perioden, vilket kan jämföras med 3,0 procent motsvarande period 2012.

Personal

Medelantalet anställda i koncernen uppgick under perioden till 130 (132). Det är en minskning av medelantalet anställda med 2 personer. Minskningen beror på verksamhetsförändringen i Nynäshamn.

Årsprognosen

Totalt beräknas koncernens omsättning enligt prognos 1 uppgå till 712 Mkr, vilket är 10 Mkr lägre än budget men något, +1 procent, mer än omsättningen för 2012.

Jämfört med budget minskar intäkterna från hamnavgifter med 3 Mkr. Orsaken är minskade godsvolymer som en konsekvens av försämrad konjunkturutveckling. De totala godsvolymerna väntas minska med 3 procent jämfört med budget men ökar med 1 procent jämfört med 2012. Totala antalet passagerare minskar ytterst lite, -0,6 procent jämfört med budget och rekordåret 2012. Prognosen för 2013 summerar till 12 171 tusen passagerare (12 241 tusen 2012). Kryssningssidan uppvisar fortsatt mycket bra siffror med 890 tusen passagerare i prognos 1, att jämföra med 928 tusen i budgeten och 848 tusen förra året.

Hanteringsintäkterna inom containerverksamheten ökar med nästan 4 Mkr medan det i Nynäshamn försvinner stuveriintäkter. Per 2013-02-15 tog Gotlands stuveri över stuveriverksamheten för Destination Gotlands trafik i Nynäshamn. För 2013 innebär det minskade hanteringsintäkter på 14 Mkr. Gotlands stuveri tar över 5 personer från Nynäshamns Hamn AB. Även i Kapellskär minskar stuveriintäkterna, här med 1 Mkr. Totalt summerar det till 11 Mkr i minskade hanterings och stuveriintäkter.

Hela omsättningsökningen jämfört med föregående år är kopplad till fastighets-verksamheten. Det är en fortsatt mycket låg vakansgrad, cirka 2 procent (1,6 procent i mars 2013). Jämfört med budgeten ökar intäkterna från hyror och arrenden med 2 Mkr till följd av bland annat de nybyggda husen på Strömkajen och för lågt budgeterade arrendeintäkter på parkeringsytorna.

Resultatet efter finansiella poster är beräknat till 85 Mkr. Det är något högre än budgeten 84 Mkr).

Fremst på grund av Stockholms Hamnars stora hamnutvecklingsprojekt kommer det planerade underhållet för de närmaste åren ligga på en lägre nivå än det gjort de senaste åren. Helt i enlighet med planerna på lägre underhållskostnader ligger prognosen för helåret på samma nivå som budget vilket är en minskning med 14 Mkr jämfört med förra årets utfall. Driftkostnaderna följer också budget. Det är inga större förändringar i dess sammansättning jämfört med budget. Det är något högre kostnad för snöhanteringen men lägre kostnader för externa konsulter. Prognosen pekar mot totala driftkostnader om 256 Mkr, vilket är drygt 1 Mkr mindre än budget. Personalkostnaderna beräknas minska jämfört med budget med 9 Mkr. Största delen beror på förändringen i stuveriverksamheten i Nynäshamn, - 8 Mkr. I övrigt finns det fortsatt personalvakanser som summerar till ungefär - 1 Mkr

På investeringssidan är det stora förändringar, vilket också påverkar avskrivningarna. Det är därför också svårt att budgetera avskrivningarna. De prognostiserade avskrivningarna är 122 Mkr vilket är 4 Mkr över budget. Det är något fler projekt som aktiverats än beräknat och i något fall sker aktiveringen tidigare än beräknat.

De totala investeringarna uppgår till 455 Mkr att jämför med budgetens planerade investeringsnivå på 726 Mkr. Merparten, 258 Mkr, av detta beror på den utdragna processen i Mark- och miljödomstolen för projekt Stockholm-Norvik. Även projekt industrispår Värtan är försenat, detta på grund av en överklagad upphandling. Budgeterad investering i terminaltruckar (reachstackers) kommer i stället ske i form av hyra. I övrigt är det följande projekt som tillkommer eller ökar jämfört med budget, hyresgästpassning Prime Wine magasin 3 med 7 Mkr, förlängning kaj 3 på Frihamnspiren 7 Mkr, ökade kostnader på Strömkajen beroende på sopsuganläggning med 6 Mkr och en investering i fläktrum i magasin 3 med 6 Mkr.

En lägre skuld än planerat vid ingången av 2013 påverkar upplåningskostnaden positivt. Prognostiserad checkräkningsskuld per sista december 2013 är 1 227 Mkr, att jämföra med budget på 1 525 Mkr och saldot sista december 2012 på 897 Mkr.

Medelantalet anställda i koncernen beräknas uppgå till 143. Motsvarande siffra i budgeten var 156 personer och för 2012 var det 150 personer.

Stokab

VD-kommentarer avseende prognos I 2013 Stokab

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges mål/åtaganden

Stokab har i ILS 2013 definierat ett antal mål i linje med Stockholm stads övergripande inriktningsmål. I prognos 1 förväntas Stokabs mål och åtaganden genomföras i huvudsak enligt budget.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

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

Fördjupade kommentarer och analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Resultat efter finansnetto uppgår till 170 mnkr vilket är lika med budget och 4 mnkr lägre än föregående år.

Rörelsens totala omsättning uppgår till 704 mnkr vilket är 5 mnkr högre än budget och 12 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av hög orderingång. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av att hyresintäkter från affärer som avslutades under 2012 får full intäktseffekt under 2013.

Rörelsens kostnader uppgår till 500 mnkr vilket är 6 mnkr högre än budget och 14 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot budget och föregående år förklaras bland annat av fortsatt expansion av nätet.

Finansnettot uppgår till – 34 mnkr vilket är 1 mnkr lägre än budget och 1 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av lägre upplåningsbehov. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av högre låneränta.

Investeringarna uppgår till 149 mnkr vilket är lika med budget och 186 mnkr lägre än föregående år. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av att fortsatt fiberutbyggnad till flerfamiljsfastigheter avslutades vid årsskiftet.

VD-kommentarer avseende Tertial I 2013 Stokab

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges mål/åtaganden

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

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

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

Fördjupade kommentarer och analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Resultat efter finansnetto uppgår till 63 mnkr vilket är 6 mnkr högre än budgeterat och 3 mnkr högre än föregående år.

Rörelsens totala omsättning uppgår till 237 mnkr vilket är 6 mnkr högre än budget och 12 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av hög orderingång. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av att hyresintäkter från affärer som avslutades under 2012 får full intäktseffekt under 2013.

Rörelsens kostnader uppgår till 164 mnkr vilket är 2 mnkr högre än budget och 11 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot budget och föregående år förklaras bland annat av fortsatt expansion av nätet.

Finansnettot uppgår till -10 mnkr vilket är 2 mnkr lägre än budget och 1 mnkr lägre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av lägre upplåningsbehov. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av lägre låneränta.

Investeringarna uppgår till 68 mnkr vilket är 17 mnkr lägre än budget och 7 mnkr lägre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av periodiseringseffekt i budgeten. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av fortsatt fiberutbyggnad till flerfamiljsfastigheter avslutades vid årsskiftet.

Stockholm Parkering

A: Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Ägardirektiv för 2013-2015

- genomföra bolagets investeringsplan avseende om planerade nya parkeringsanläggningar och i samarbete med exploateringsnämnden påbörja genomförandet av det nya programmet för tillkommande parkeringsanläggningar
- i samverkan med exploateringsnämnden, AB Storstockholms Lokaltrafik och berörda grannkommuner verka för större möjligheter till infarts- och utfartsparkering. Parkeringarna ska även förses med bättre skyltning.
- medverka i utvecklingen av vision Söderstaden genom bland annat förvärv av garaget under nya Stockholmsarenan
- genomföra prisjusteringar när marknaden så medger
- skapa effektiva och attraktiva infartsparkeringar med ett gott serviceutbud
- fortsätta kvalitetsarbetet inom bolaget, vilket bland annat innebär ökad trygghet och trivsel för bilisterna
- fortsätta se över möjligheten att teckna avtal om stadens övriga bolags parkeringsverksamhet
- delta i elbilsstrategin genom att fullfölja sitt initiativ att genomföra en utbyggnad av laddstolpar i Stockholm, samt utvärdera hur elstolparna används
- kommande så kallade supermiljöbilspremiebilar ska kunna parkera förmånligt och i vissa fall gratis i bolagets öppna anläggningar under perioden 2011-2013
- fortsätta pröva möjligheten att outsourca delar av driftverksamheten
- fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader
- följa upp införandet av avgiftsfria infartsparkeringar och se över möjligheten att utöka detta samt göra en översyn av infartsparkeringarnas läge och nyttjandegrad
- följa upp av kommunfullmäktige beslutade indikatorer

Viktiga åtaganden är att genomföra ägardirektiven och de strategier som bolaget fastställer i affärsplanen för Stockholm Parkering:

- Infartsparkeringarna bidrar till att minska biltrafiken i innerstaden. Försöket med kostnadsfri parkering med SL Accesskort på sju infartsparkeringar under föregående år har permanentats. Infartsparkeringarna med kostnadsfri parkering bidrar till att minska biltrafiken i innerstaden. Bolaget kommer under året att se över möjligheten att utöka antalet infartsparkeringar med kostnadsfri parkering.
- Bolaget stimulerar supermiljöbilar genom att dessa, som ägs av fysiska personer eller privat leasing, får parkera avgiftsfritt på bolagets ytor i upp till fem timmar. Hittills har 35 fysiska supermiljöbilsägare beviljats sådana tillstånd.
- Bolaget prövar löpande möjligheten att outsourca delar av driften. För närvarande sköts driften av 14 parkeringsanläggningar av extern part. Vidare har bolaget upphandlat snöröjning och städning. Förutom dessa åtgärder har en förnyad upphandling av parkeringsövervakningen slutförts i under första delen av 2013. Arbetet med att ta fram ett förslag på ytterligare anläggningar där det är möjligt att outsourca driften har påbörjats.
- Arbetet med minska de administrativa och indirekta produktionskostnaderna fortsätter under 2013. Under 2013 implementeras nya standardiserade stödsystem, vilka kommer att

både minska bolagets sårbarhet och samtidigt medföra en effektivisering av bolagets verksamhet.

- Installation av laddstolpar fortsätter under perioden. Det totala antalet laddstolpar är nu ca 270 st i bolagets anläggningar. Installation av ytterligare ca 30 laddstolpar planeras under resterande del av året för att tillmötesgå behovet hos hyreskunder med el-bil.
- Under 2011 antog kommunfullmäktige en idéprojektkatalog om 24 parkeringsgarage som bolaget arbetat fram tillsammans med exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret. Bolaget prövar löpande projekten i idékatalogen. Därutöver tillkommer löpande nya idéprojekt.
- Bolaget har under 2012 förtydligat skyltningen vid infartsparkeringarna och tagit fram ett nytt skyltprogram som förutom en tydligare skyltning innebär att anläggningarna får en gemensam profil och därmed stärker Stockholm Parkerings varumärke. Arbetet med att förbättra skyltningen fortsätter under innevarande år.
- Stockholm Parkering fortsätter att teckna nya hyresavtal med de kommunala bostadsbolagen, Micasa och Fastighetskontoret. Avtal med Stockholmshem och Exploateringskontoret är undertecknade av parterna. Förhandlingar pågår med Svenska Bostäder, Familjebostäder, och Trafikkontoret.

B: Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

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

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

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.

Stockholm Parkering genomför löpande marknadsföringsinsatser för att öka beläggningsgraden vilket lett till en gynnsam marknadsutveckling. Målet är att öka beläggningsgraden med 1 % årligen i etablerade anläggningar. Under år förra året ökade beläggningsgraden med två procentenheter och bolaget har nu en beläggningsgrad på 88 procent, vilket är den högsta någonsin. Genomförda kampanjer under första tertialet har resulterat i en ökad beläggningsgrad i P-hus Magnus Ladflås på Södermalm och garagen i Hammarby Sjöstad.

Under första tertialet har avtalet med SISAB undertecknats och alla skolor och förskolor kommer att få parkeringsreglering. Avtalet innebär ett stort åtagande för bolaget. Skyltning och installation av parkeringsautomater ska vara klart till höstterminens skolstart.

C: Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Resultatet efter finansnetto för de fyra första månaderna uppgick till 15 mnkr, vilket är oförändrat jämfört med föregående år. Omsättningen uppgick till 165 mnkr, vilket är 6 mnkr

högre än föregående år. Ökningen hänför sig till omsättningsbaserade hyresintäkter och besöksintäkter.

Övriga hyresintäkter och besöksintäkter, som har större betydelse för bolagets resultat, minskade däremot under första tertialet.

Rörelsekostnaderna uppgick till 145 mnkr. Jämfört med föregående år är det en ökning med 7 mnkr. Kostnadsökningen förklaras av högre hyreskostnader, som till hög grad är kopplade till omsättningsbaserade hyror. Åtgärder enligt ”Stimulans för Stockholm” har belastat resultatet med 4 mnkr, vilket är 1 mnkr lägre än första tertialet 2012.

De finansiella kostnaderna uppgick till 4,8 vilket ska jämföras med 5,7 mnkr föregående år. Lägre belåningsgrad och sänkt räntenivå förklarar differensen.

Upplåningen per 30 april uppgick till 515 mnkr, vilket en minskning med 13 mnkr från årsskiftet.

Investeringarna för perioden uppgick till 5 mnkr varav huvuddelen avser upparbetade kostnader för p-anläggningarna Stigberget och Råcksta.

Årsprognosen

Resultatet efter finansnetto beräknas till 25 mnkr vilket är 10 mnkr över budgeterat resultat på 15 mnkr. Resultatförbättringen beror till viss del på ökad beläggning i parkeringsanläggningarna jämfört med vad som antogs i budgeten. Dessutom prognostiseras lägre driftskostnader, 3 mnkr, och ett förbättrat finansnetto, 1 mnkr, vilket bidrar till resultatförbättringen. Vidare utgår prognosen 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 485 mnkr vilket är 10 mnkr över budgeterad nivå. Omsättningen under 2012 uppgick till 488 mnkr. Intäktsökningen jämfört med budget avser främst omsättningsbaserade intäkter för hyrda platser och besöksparkeringar.

De totala rörelsekostnaderna beräknas för året till uppgå till 446 mnkr inkl ” Stimulans för Stockholm”, vilket är i linje med budgeterade rörelsekostnader. Hyreskostnaderna bedöms för helåret överskrida budget med 3 mnkr medan driftskostnaderna beräknas uppgå till 129 mnkr, vilket är 3 mnkr lägre än budget. Ett nytt avtal avseende parkeringsövervakning från 1 april är främsta orsaken till att driftkostnaderna beräknas minska jämfört med budget. De totala rörelsekostnaderna för år 2012 uppgick till 434 mnkr.

Personalkostnader prognostiseras till 48 mnkr vilket är i linje med budget. Andelen administrativa och indirekta produktionskostnader bedöms i prognosen 1 vara oförändrad jämfört med budget.

Finansnettot prognostiseras till 15 mnkr vilket är 1 mnkr lägre än budget. Sänkt prognostiserad investeringsvolym samt lägre räntenivå är orsaken till det förbättrade finansnettot.

Investeringarna för helåret beräknas till 110 mnkr jämfört med budgeterad nivå på 135 mnkr. Avvikelsen förklaras främst av att byggnationsstarten av P-hus Stigberget och Råcksta försenats på grund av att bygglovsprocessen har tagit längre tid än planerat.

Årets finansnetto har beräknats till -16 mnkr vilket är 0,8 mnkr lägre än budget.

Medelantalet anställda budgeterades till 74 personer. I prognos 1 kvarstår denna bedömning.

Stimulans för Stockholm - åtgärdsprogrammet

Åtgärder för underhåll enligt "Stimulans för Stockholm" beräknas kunna uppgå till budgeterad nivå, 20 mnkr.

Fastighetsunderhållet har i huvudsak att riktas mot anläggningen P- hus David Bagare. Av de olika åtgärderna fördelar sig 3 mnkr på trygghetsskapande åtgärder, 3 mnkr på energieffektivisering, 11 mnkr på upprustning och 3 mnkr på övriga åtgärder.

Stadsteatern

Omfattande perioden 1 januari – 30 april, 2013 samt prognos för hela verksamhetsåret 2013

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. Nedan kommenteras några av de ägardirektiv som Kommunfullmäktige tagit för Stadsteatern för perioden 2013-2015.

Bredd i repertoaren, ökande biljettintäkter

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. Under årets första fyra månader spelades 685 (f.å. 641) föreställningar för en publik som uppgick till 158 118 (f.å. 145 035) personer. Den genomsnittliga beläggningen på scenerna var 86,9 % (f.å. 83,5 %). Biljettintäkterna uppgick till 31,7 mkr (f.å. 26,6 mkr).

Prioritera verksamhet för barn och unga

Prioritering av produktioner för barn och ungdom fortsätter. I Skärholmen har såväl *Orlando* som *Den unge Werthers lidande* rönt stor uppmärksamhet av såväl kritiker som publik. På Lilla scenen spelas *Lotta på Bråkmakargatan* för fram för allt barn 5-9 år, medan såväl barn, ungdomar och äldre fyller salongerna på Stora scenen när produktioner som *Peter Pan och Wendy* eller *West Side Story* spelas. Även Parkteatern har i sommar ett större fokus på barn- och ungdomspubliken än någonsin tidigare. Sommarsäsongen öppnas med familjeföreställningen *Käldolmar och kalsipper*. Under säsongen 2013 planeras 140 föreställningar av 35 program på 47 olika spelplatser, varav 39 ligger i utanför tullarna, där över hälften av föreställningarna spelas. Parkteatern och dess föreställningar under sommaren i Stockholms parker är ett utmärkt medel att locka nya besökare till Stadsteatern.

Konstnärlig och organisatorisk utveckling, ökande andel rörliga resurser, upphandla fler tjänster från externa parter

Sedan 2004 har Stadsteatern kontinuerligt arbetat med att effektivisera verksamheten och minska de administrativa och indirekta produktionskostnaderna. Det interna förändringsarbetet har, med hjälp av analys av de senaste medarbetarenkäterna, resulterat i en handlingsplan för personalutveckling och inflytande som implementeras 2012-2015. 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.

Såväl 2012 som 2013 har, för Parkteaterns räkning, all föreställningsteknik och publikvärdskap upphandlats. Under våren 2013 läggs förslag på ytterligare upphandling av delar av verksamheten genom s.k. ramavtal, framför allt för att teatern ska kunna behålla rörligheten i tillverkning och föreställningsverksamhet.

Samarbete med det fria kulturlivet

Stadsteatern har, sedan augusti 2012 erbjudit scenen Bryggan till det fria kulturlivet i Stockholm. Verksamheten är mycket uppskattad av såväl publiken som av det fria kulturlivet. På Bryggan finns nu en spelplats för såväl traditionell talteater, som för många nya

scenkonstuttryck. Via gästspel och samarbeten, speciellt inom Parkteatern och Kafé Klara, samarbetar Stadsteatern på olika sätt med det fria kulturlivet. Även verksamheten i Skärholmen har ett flertal samarbeten med representanter för det fria kulturlivet, såväl fria scenkonstgrupper som olika kulturföreningar med lokal anknytning.

Samgående Kulturhuset Stadsteatern

Kommunfullmäktige fattade, i enlighet med finansborgarrådets förslag, den 18 februari 2013 beslut om att Kulturhuset och Stockholms Stadsteater ska gå samman i ett gemensamt bolag fr.o.m. den 1 juli 2013. En projektorganisation, med representanter från Kulturförvaltningen, Kulturhuset och Stadsteatern, har bildats under ledning av en styrgrupp, för att genomföra beslutet. Ett antal arbets-grupper arbetar med planeringen inför samgåendet. De båda organisationernas ledningsgrupper har sedan början av 2013 gemensamma veckomöten. Dessutom har samlades chefer för Kulturhuset, respektive Stadsteatern till en gemensam dag för diskussioner kring förväntningar, värdegrund och en gemensam vision. Denna dag ledde sedan vidare till en medarbetardag den 26 mars för samtliga medarbetare. Den dagen var även starten för ett gemensamt mål- och visionsarbete för Kulturhuset Stadsteatern. Det förberedande arbetet inför samgåendet har hittills gått mycket bra, och de olika arbetsgrupperna ligger i fas med sina tidsplaner.

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

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Stadsteatern fortsätter att ha 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. Under verksamhetsårets första tertial har 21 produktioner haft premiär och spelat i repertoar med sju produktioner som hade premiär under 2012. Premiärerna har tagits emot positivt av såväl kritiker som publik och visar på bredden i Stadsteaterns repertoar. Som tidigare nämnts ligger beläggningsen hittills under 2013 på 86,9 %, vilket är högt, även för Stadsteatern.

Den största verksamhetsförändringen är den vi står inför – samgåendet med Kulturhuset fr.o.m. 1 juli 2013. Kulturhuset Stadsteatern kommer att, under VD:s ledning, ledas av 8 konstnärliga ledare/verksamhetschefer. För närvarande pågår rekrytering av sex av dessa – för verksamheterna Teater, Litteratur, Dans, Konst/Design, Musik och Debatt/Forum. För de två övriga verksamheterna, Parkteatern och Skärholmen, finns redan konstnärliga ledare/verksamhetschefer. I mitten av maj kommer förhandlingar om den nya organisationen att inledas, för att vara avslutad och presenterad i början av juni månad.

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

De första fyra månaderna 2013 har fortsatt varit publikt starka, med en genomsnittlig beläggning på 86,9 % (f.å. 83,5 %) och biljettintäkter på 31,7 mkr (f.å. 28,0 mkr). Intäkterna totalt, 50,7 mkr är 4,8 mkr bättre än motsvarande period förra året, och 3,7 mkr bättre än budget för perioden. Kostnaderna för perioden är 6,6 mkr högre än budget och 7,8 mkr 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 2013 är 2,9 mkr sämre än budget och 3,0 mkr sämre än föregående år.

Årsprognosen

Resultatet efter finansnetto beräknas uppgå till -230 mkr, vilket är i enlighet med det fastställda kravet för 2013, vilket är en ökning av underskottet med 10 mkr jämfört med 2012.

Kostnaderna beräknas uppgå till 357,9 mkr, en ökning jämfört med budget på 5,4 mkr och en ökning jämfört med föregående år på 0,8 mkr. Kostnadsökningen beror framför allt på ökade produktionsrelaterade rörliga kostnader. Sedan budgeten lades i oktober/november 2012 har ytterligare tre produktioner beslutats om, en vardera på repertoarscenerna. Produktionsbeslut har kunnat tas för dem eftersom biljettintäkterna under årets första månader varit så pass mycket bättre än budget.

Intäkterna beräknas uppgå till 127,9 mkr, en ökning i förhållande till budget med 5,4 mkr, och en minskning jämfört med föregående år med 7,0 mkr. Ökningen jämfört med budget beror framför allt på ökade biljettintäkter i förhållande till budget, samtidigt som prognosen på helår ligger under föregående års resultat.

Stadsteatern täckte 2012, och även under första tertialen 2013, ca 24 % av sina kostnader med egna intäkter, främst biljettintäkter.

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 - 4,7 mkr, vilket är i linje med budget och föregående år.

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

Stadsteaterns Tertial 1, 2013 prognos tar inte hänsyn till det samgående med Kulturhuset fr.o.m. 1 juli 2013 som beslutats om. Arbetet för samgående pågår och en gemensam prognos för det gemensamma bolaget kommer att presenteras i samband med Tertial 2, 2013.

SGA Fastigheter

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

I enlighet med våra ägardirektiv ska SGA Fastigheter driva utveckling av eget fastighetsbestånd och, tillsammans med övriga fastighetsägare, arbeta med utveckling av övriga Globenområdet.

Under vintern/våren har arbetet med färdigställandet av Tele2 Arena intensifierats och arenan tas i bruk den 20 juli med fyra evenemang under premiärveckan. Officiell invigning sker den 24 augusti. Utvecklingen av Tolv Stockholm sker parallellt invigning beräknas till oktober/november 2013

Av kommunfullmäktiges mål och uppgifter är bedömningen att vi kommer att uppnå dem, med undantag av investeringsvolym. En förskjutning i tid avseende investeringarna i Tele2 Arena med kringprojekt har skett från 2012 till 2013 vilket innebär att 100 mnkr förskjutits. Ökningen beror enbart på detta och projekten bedöms fortfarande hålla tilldelad budget.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Marknadsläget bedöms oförändrat, d v s konkurrensen om evenemangsbesökare och evenemangsarrangörer har ökat. Det av styrelsen i SGA Fastigheter AB tagna utredningsbeslutet avseende modernisering Hovet och Ericsson Globe, tillsammans med bygget av Tele2 Arena och Tolv Stockholm, är ett led i att stärka Globenområdet som evenemangsområde.

För SkyView ser vi en nedåtgående trend avseende besökare, vilket främst beror på lägre turisttillströmning till Stockholm. Det gör att vi arbetar hårt med kostnadsfokus för att täcka intäktsbortfallet.

Inledningen av år 2013 har i övrigt präglats av arbetet med Tele2 Arena med kringprojekt och förberedelserna inför övertagandet och driftstarten i juli 2013. Avstämning mot projektets tidplan genomförs kontinuerligt för att snabbt kunna parera eventuella avvikelser. Tillsammans med Stockholms Stads Parkerings AB planeras även för övertagande och driftsättning av det garage som byggs under arenan.

Sedan den första januari 2013 anlitas Serviceförvaltningen inom Stockholms Stad för ekonomiadministration. I samband med övergången har SGA Fastigheter bytt ekonomisystem, som tillhandahålls av Serviceförvaltningen.

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Koncernens resultat tertial 1 år 2013 uppgår till -19,7 mnkr inkl. koncernelimineringar på förvärv om 0,3 mnkr, att jämföra med -21,2 mnkr år 2012. Resultatet i Stockholmsarenan AB uppgår till -0,2 mnkr, att jämföra med ett resultat på noll jämfört med motsvarande period i fjol. Resultatet, som innehåller en del kostnader inför ibruktagandet av Tele2 Arena, ligger i linje med budget.

SGA Fastigheter AB förbättrar sitt resultat jämfört med 2012 med 1,7 mnkr mellan perioderna, vilket främst förklaras med minskade utgifter för reparationer och underhåll. Detta beror främst på att dessa kostnader år 2012 till stor del låg före Hockey-VM, medan det i år ligger under sommaren.

En hyrespost om 1 mnkr, som avsåg 2012 men påfördes först efter bokslutet, påverkar intäkterna positivt. Övriga intäkter minskar något, vilket till största del beror på minskad fakturering till dotterbolaget.

De administrativa kostnaderna ökar, vilket främst förklaras med inköp av externa konsulter inför bruktagandet av Tele2 Arena. Jämfört med föregående år ökar personalkostnaderna vilket dels beror på att bolagets ökade personalbehov men även på att det i jämförelsebeloppet ingår en kreditpost om 0,3 mnkr avseende återläggning av pensionskostnader.

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

Investeringsvolymen under perioden uppgår till 269,7 mnkr att jämföra med 150,4 mnkr motsvarande period år 2012. Att investeringen är högre 2013 beror främst på investeringarna i Tolv Stockholm, Arenainventarier och Garage som inte var beslutade 2012. Investeringarna följer reviderad plan.

Några försäljningar av anläggningstillgångar har ej genomförts.

Årsprognosen

Årsprognosens resultat för koncernen SGA Fastigheter förbättras med 1 mnkr, avseende hyresintäkter, till ca -188 mnkr jämfört med budget. En jämförelse mellan prognos 2013 och utfall 2012 är inte relevant då koncernens verksamhet utökas med Tele2 Arena, Tolv Stockholm och Arenagaraget.

Jämfört med budget har inga justeringar skett i Stockholmsarenan AB i samband med Terial 1. Eventuella justeringar görs vid bokslutet för Terial 2. I SGA Fastigheter AB ökar intäkterna med 1 mnkr, medan kostnaderna bedöms kvarstå enligt budget. Dock med en omfördelning mellan personalkostnader och övriga administrativa kostnader om 0,5 mnkr, då extern konsult går in som tillfällig resurs vid föräldraledighet.

Kostnader för avskrivningar har inte justerats i prognos. Bolaget kommer dock att genomföra en genomgång av samtliga anläggningstillgångar inför övergången till de nya redovisningsprinciperna som följer med K3 reglementet. Detta, tillsammans med att tidpunkten för aktivering av Tele2 Arena troligen förskjuts till september 2013 istället för augusti 2013 enligt budget, kommer sannolikt påverka den prognos som lämnas i samband med rapporteringen för terial 2.

Den stora förändringen jämfört med budget är som tidigare nämnt investeringsvolymen p g a förskjutning i tid avseende investering i Tele2 Arena, där prognosen ökar från 800 mnkr till 900 mnkr år 2013.

Sammantaget är bedömningen att resultatet för terial 1 ligger i linje med budget och det förväntade utfallet.

Förvärv/ försäljning av anläggningstillgångar

Tele2 Arena ska delfinansieras av intäkter från försäljning av byggrätter, vilket också ingår i ägardirektiven. Dessa är; Hotellet, Norra Byggrätten (Söderstadion) och Södra Byggrätten. Tolv Stockholm kommer att erlægga hyra för plan 2 i arenan.

Den 22 januari 2013 höll Stockholm stad en presskonferens tillsammans med företrädare för Ikeakoncernen. Parterna har ingått ett inriktningsavtal för området direkt söder om Tele2 Arena samt västerut, där Ikeakoncernen planerar för både handel och bostäder.

Den 19 april antog styrelsen i SGA Fastigheter ett inriktningsärende, tillsammans med exploateringsnämnden och fastighetsnämnden, vilket syftar till utveckling av Norra Byggrätten. Inriktningen innebär att marken exploateras för kontor, i form av ett nytt tekniskt nämndhus för Stockholms stad, samt för bostäder.

Stimulans för Stockholm

Bolaget omfattas inte av Stimulans för Stockholm.

S:t Erik Försäkring

A: Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

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

B: Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Försäkringsmarknaden

Förutsättningarna på den svenska och internationella försäkrings- och återförsäkringsmarknaden har under det senaste året varit förhållandevis stabila. Det betyder att antalet aktörer i marknaden fortsatt ligger på en jämn och hög nivå samt att konkurrensen fortsatt är hård på den svenska marknaden. Priserna har hållit sig i det närmaste oförändrade.

Verksamheten

Verksamheten i bolaget har under årets första tertial varit inriktad på att introducera tre nyanställda personer i bolaget vilka övertagit redan befintliga tjänster. Den 17 april anmälde Stockholmshem in en vattenskada med en uppskattad skadekostnad om 20 miljoner kronor. 15 miljoner av skadekostnaden har belastat S:t Erik Försäkrings resultat. Resterande 5 miljoner kronor täcks av bolagets återförsäkring.

C: Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Resultat före bokslutsdispositioner och skatt för T1 2013 -3 mkr (13 mkr).

Premieintäkten uppgick till 35 mkr (34 mkr) vilket är 1 mkr högre än föregående tertial. Kostnaden för återförsäkring uppgick till 11 mkr (10 mkr) vilket är en ökning med 1 mkr för perioden. Skadekostnaderna för egen räkning är 24 mkr (9 mkr) vilket är 15 mkr högre jämfört med föregående år.

Administrationskostnaderna är något högre än föregående år vilket främst beror på rekrytering och nyanställning av personal. Finansnettot är 0,5 mkr lägre än föregående år och hänför sig till lägre räntor.

Årsprognosen

Bolaget förväntar sig enbart marginella förändringar av intäkter och kostnader under året varför prognostiserat resultat behålls oförändrat.

Projekt och investeringar

Inga större projekt eller investeringar har gjorts i bolaget under 2013.

S:t Erik Markutveckling

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

S:t Erik Markutvecklings bidrag till kommunfullmäktiges övergripande mål 2013 kan sammanfattas enligt följande. S:t Erik Markutveckling bedriver aktiv förvaltning och utveckling av fastigheter på kort och lång sikt, i syfte att främja Stockholms utveckling och stadens förmögenhetsförvaltning. Bolaget har under perioden fortsatt arbetet med att skapa en attraktiv handelsplats för stockholmarna i Ulvsunda. Bolaget har också medverkat i utrednings- och programarbete för Söderstaden och Slakthusområdet. Koncernens budget om 6 mnkr bedöms uppnås, då prognos 1 för år 2013 beräknas till 12 mnkr.

Sammanfattning av marknadsläget och verksamhetsförändringar

S:t Erik Markutveckling med dotterbolag äger i nuläget fastigheter med ca 200 000 kvm lokaler, med ett marknadsvärde om knappt 2 300 mnkr. Fastigheterna är belägna i stadsutvecklingsområdena Ulvsunda och Slakthusområdet. Fastigheternas lokaler är till absolut största delen uthyrda.

Vid årsskiftet 2012/2013 förvärvades kontorsfastigheten Palmfelt Center i Stockholms slakthusområde.

Analys av det ekonomiska utfallet

Resultatet efter finansnetto per 2013-04-30 uppgick till 12 mnkr. Helårsprognosen 2013 beräknas till 12 mnkr, vilket kan jämföras med budget 2013 om 6 mnkr.

Periodens investeringar uppgick till 1 mnkr, och prognostiseras för helåret uppgå till 16 mnkr. Avvikelsen mot budget (59 mnkr) beror främst på senarelagda hyresgästanpassningar i Fastighets AB G-mästaren.

Omsättningen för perioden uppgick till 82 mnkr och den prognostiserade omsättningen för år 2013 beräknas uppgå till 246 mnkr, varav den absolut största delen är hänförlig till nyförvärvade Palmfelt Center samt Fastighets AB G-mästaren i Ulvsunda. Prognosen är något lägre än budget (-2 mnkr).

Rörelsens kostnader inkl avskrivningar uppskattas till 127 mnkr för helåret. Avvikelsen mot helårsbudget (133 mnkr) beror främst på senareläggning av planerade underhållsåtgärder.

Per 30 april 2013 uppgick koncernens finansiella skuld till 1 850 mnkr. Till följd av bl.a. minskad finansiell skuld prognostiseras en positiv budgetavvikelse om 4,6 mnkr avseende finansnettot.

Stockholm Business Region (SBR)

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

I januari presenterades en sammanställning av tjugo företag, inom Stockholm Uppsalas Life Science, som söker investerare och cirka 50 möten har skapats mellan dessa företag och möjliga investerare.

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

I mars arrangerades MIPIM som är Europas största fastighetsmässa. Mässan samlade i år 20 077 deltagare från 79 länder samt 4 272 investerare. Inom ramen för Stockholm Business Alliance deltog 27 kommuner och 26 företag. Under mässan genomfördes två seminarier. En aktivitet som arrangerades dagligen var Stockholm Hour med syfte att på ett innovativt och lekfullt sätt marknadsföra Stockholm. Särskilt fokus låg på ICT, life sciences, automation och cleantech. Framförandet gjordes i form av en iPad-act som senare publicerades på Youtube.

Launch Festival som är en internationell konferens med investerarfokus arrangerades i början på mars i San Francisco. Från Stockholm deltog fem ICT relaterade startup företag och stockholmsbaserade Instabridge blev utsedda till bästa "International Startup".

I syfte att attrahera internationella investeringar till regionen har två Cleantech Tours genomförts i både Europa och Asien i samverkan med STING och Scandinavian Cleantech Group

[ITB i Berlin som är världens största resemässa](#) arrangerades i början på mars. Mässan samlade 170 000 personer varav 110 000 var så kallade fackbesökare. Årets nyhet var [ABBA the Museum](#) vilket presenterades i förbindelse med en välbesökt presskonferens. Nyheten väckte ett stort intresse från media och resulterade bland annat i TV sändningar i [tyska TV kanaler](#).

För att attrahera internationella företagsmöten till Stockholm har fjorton företagsbesök gjorts i Tyskland och Belgien. Vidare har organisationen för European Association for Study of Diabetes beslutat att förlägga sin kongress till Stockholm 2015 vilken samlar cirka 15 000 delegater.

European Gay and Lesbian Sports Federation har beslutat om att förlägga European Gay & Lesbian Championship, EuroGames, till Stockholm i juni 2015. EuroGames är Europas största återkommande HBTQ-sportevenemang. Evenemanget startades 1992 i syfte att motverka diskriminering, stimulera integration samt främja och stödja rättigheten till att utöva sport oberoende av sexualitet.

Tre frukostmöten har arrangerats där två av dessa genomförts i syfte att få företagsrepresentanter att delta i utvecklingen av stadens företagsområden. Det tredje arrangerades på temat innovation i syfte att diskutera frågor som "från idé till marknad" och "hur säkrar man en god investering?"

Stockholm Access har medverkat till att Mellanösterns största flygbolag, Emirates, beslutat starta dagliga avgångar mellan Dubai och Stockholm. Med direktlinjen från Dubai kan

resenärer resa med Emirates linjenät från Mellanöstern, Asien, Australien och Afrika till Stockholm med bara en mellanlandning.

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

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Stockholmskonjunkturen

Enligt Konjunkturinstitutet har förtroendet bland företag och hushåll förbättrats de senaste månaderna. Det tyder på en något starkare tillväxt i Sverige framöver. Men återhämtningen tar tid och sker med liten draghjälp från omvärlden. Efter att ha ökat med 0,8 procent i fjol väntas BNP stiga med 1,3 procent i år. Tjänsteföretagen lyfts av inhemsk efterfrågan, medan industrin som är mer beroende av omvärlden, har det kämpigt. Det är hushållens konsumtion som förväntas hålla uppe tillväxten i efterfrågan.

I Stockholm förstärker lönesumman att växa. Under fjärde kvartalet 2012 ökade lönesumman med 5,2 procent i Stockholms län och med 3,9 procent i Stockholms stad jämfört med föregående kvartal säsongrensat och trendjusterat. Samtidigt fortsätter nyföretagandet att minska och konkurserna ökar. Jämfört med motsvarande kvartal 2011 har antalet nyregistrerade företag minskat med 10 procent i länet och 11 procent i staden. Antal konkurser har ökat med 8 procent i både länet och staden.

På arbetsmarknaden fortsätter antalet sysselsatta att öka. Under 2012 ökade antalet sysselsatta i Stockholms län med 1,5 procent och i Stockholms stad med 3,3 procent. Även om antalet sysselsatta ökar försvagas arbetsmarknaden. Antalet nyanmälda jobb på arbetsförmedlingar har minskat med 6 procent i länet och 8 procent i staden jämfört med samma kvartal 2011. Antal varsel har ökat och arbetslösheten stiger både i absoluta tal och i relation till arbetskraften. I förhållande till arbetskraften uppgår arbetslösheten till 6 procent både i länet och i staden vilket är en ökning med 0,5 procent respektive 0,2 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år.

Besöksnäringen

År 2012 blev ett nytt rekordår för Stockholms besöksnäring med över 10,7 miljoner kommersiella övernattningsnätter, en ökning med 3 procent. Under de två första månaderna under 2013 har antalet kommersiella övernattningsnätter minskat med 3 procent jämfört med föregående period 2012. Tillbakagången för internationella gästnätter har varit större (-6%) än för nationella gästnätter (-2%). Viktiga marknader som Tyskland och Storbritannien har minskat med 16 procent respektive 8 procent. Norge, som också är en viktig marknad, har däremot ökat med 5 procent.

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut 1

Koncernens resultat uppgår till 22,2 mnkr för perioden vilket är 1,5 mnkr högre än utfallet föregående år. Resultatet är i nivå med budgeten för perioden.

Kostnaderna uppgår till 63,6 mnkr för perioden vilket är 4,5 mnkr högre än utfallet föregående år. Kostnaderna för personal har minskat med 1,0 mnkr jämfört med föregående år vilket avser två tjänster inom SBR som inte har tillsatts.

Intäkterna uppgår till 85 mnkr för perioden vilket är 5,9 mnkr högre jämfört med föregående år.

De ökade kostnaderna och intäkterna för perioden är hänförlig till projektet Skärgårdsstrategin som startades upp under hösten 2012. Projektet löper fram till hösten 2014 och beräknas omsätta cirka 16 mnkr under projektperioden varav hälften finansieras av Tillväxtverket och resterande av 8 kommuner, Länsstyrelsen samt Landsstinget

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

Årsprognosen

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

Kostnaderna budgeteras till 235,5 mnkr och intäkterna till 232,9 mnkr för året, vilket är enligt plan. De finansiella kostnaderna och intäkterna budgeteras till 2,6 mnkr.

S:t Erik Livförsäkring

A: Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

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

B: Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Verksamheten

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

Kapitalmarknaden

Det första tertialet 2013 präglades av en finansmarknad med stigande aktiekurser. Under tertialet steg det svenska indexet OMX SPI med 9,2 procent och det globala indexet SRI on MSCI World All Countries World Index med 10,8 procent i lokal valuta. Under samma period steg livbolagets svenska aktieportfölj med 12,4 procent och den globala steg med 9,6 procent. Sammantaget gav detta en värdetillväxt i aktieportföljen om 31,6 miljoner kronor.

Sedan årsskiftet ligger både de långa nominella och reala obligationsräntorna oförändrade. Det innebar att inflationsförväntningarna i marknaden inte heller har förändrats. Livbolagets totala tillgångsportfölj sjönk med 2 miljoner kronor i värde. Samtidigt sjönk det försäkringstekniska åtagandet med 24 miljoner kronor.

C: Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut 1 2013

Tertialets omsättning om 14 miljoner kronor är något låg i förhållande till den budgeterade årsomsättningen om 70 miljoner kronor. Detta beror uteslutande på den periodicitet med vilket bolaget fakturerar sina kunder.

Driftskostnaderna blev 2,9 miljoner kronor jämfört med budgeterat 3,3 miljoner kronor.

Finansnettot, dvs. den samlade kapitalavkastningen, blev 34,4 miljoner kronor vilket är cirka 34 miljoner kronor lägre än förväntat. Detta ska ställas i relation till minskningen på bolagets försäkringstekniska avsättningar med 24 miljoner kronor vilket kan jämföras med en budgeterad ökning med 7,7 miljoner.

Resultatet för perioden blev plus 42 miljoner kronor mot budgeterat plus 14 miljoner. Avvikelsen beror till största delen på att bolagets placeringstillgångar steg mer i värde i förhållande till bolagets försäkringstekniska åtagande och vad som budgeterades.

Årsprognosen

Den bakomliggande orsaken till resultatförbättringen är stigande aktiekurser. Emellertid är svängningarna på finansmarknaden fortsatt förhållandevis stora. Av det skälet ser inte S:t Erik Liv någon anledning att revidera bolagets resultatprognos för 2013.

Projekt och investeringar

S:t Erik Liv utvecklar ett nytt verksamhetssystem. Leverans och betalning av del ett är planerad till tertial 2 2013 vilket är något senare än vad som planerades i årets budget.