

Bolagens kommentarer till tertial 2 och prognos 2 2008

AB Svenska Bostäder

Sammanställning av resultat och investeringar

Bokslut 31 augusti 2008

Operativt resultatet för andra tertialet 2008 uppgår till 188 mnkr. Resultat skall jämföras med budgeten för perioden på 105 mnkr. Resultatet efter jämförelsestörande poster uppgår till 2 409 mnkr varav 2 221 mnkr hänförs till reavinster från fastighetsförsäljningar.

	Mnkr
Hyresintäkter	-54
Taxebundna kostnader	34
Underhåll	63
Utvecklingsprojekt	-17
Administration	12
Fastighetsavskrivningar	17
Finansiella poster	28
Total:	83

Nettoeffekten på det operativa resultatet p g a fastighetsförsäljningar är i princip obefintlig, lägre bruttoresultat motsvarar i princip minskade finansiella kostnader. De lägre hyresintäkterna är i allt väsentligt en effekt av fastighetsförsäljningarna. I budgeten antogs en hyreshöjning om 1,5 % från årsskiftet, avtalet gav en genomsnittlig höjning om 2,2 % från den 1 mars, vilket ger en mindre positiv effekt. Reparationer visar på ett negativt utfall och förklaras i allt väsentligt med ökade kostnader för vattenskador i delar av beståndet. Det lägre utfallet för taxebundna kostnader är dels en effekt av försäljningar, dels det för perioden milda klimatet. Detta motverkas av att energiförbrukningen inte nått upp till budgetmålen. Utfallet avseende underhåll beror till stor del på förskjutning i tiden av underhållsprojekt samt delvis effekt av intresseanmälningar. Utvecklingsprojektet Nyttit/Smartbox har fått ett utökat uppdrag med ”fas 2”, där fler tillämpningsområden, bl a trygghetstjänster utvärderas samt att Fasad har försenats. Detta tillsammans påverkar resultatet negativt. Administrationskostnaderna avviker positivt och speglar det rationaliserings- och effektiviserings arbete som pågår. Det lägre utfallet för avskrivningar och finansiella poster är i allt väsentligt en effekt av de försäljningar som genomförts.

Investeringsvolymen 1 439 mnkr avviker något mot budget om 1 665 mnkr. En något högre volym för nyproduktionen (-36) medan utfallet för ombyggnad, järnvyliftet samt fastighetsautomation m m ger ett något lägre utfall (+ 262).

Prognos 2 för helåret 2008

Operativt resultatet för prognos 2 2008 uppgår till 29 mnkr. Resultat skall jämföras med budgeten för perioden på 65 mnkr samt prognos 1, -17 mnkr.

Resultatet efter jämförelsestörande poster uppgår till 2 134 mnkr varav 2 235 mnkr hänförs till reavinster från fastighetsförsäljningar och 130 mnkr avser avsatta medel för omställningskostnader som bolaget står inför med anledning av det förändrade fastighetsbeståndet.

Mnkr	Avvikelse Budget	Avvikelse Prognos 1
Hysesintäkter	-179	-41
Fastighetsskötsel och reparationer	-4	-19
Taxebundna kostnader	47	-11
Underhåll	23	35
Utvecklingsprojekt	-26	2
Administration	13	42
Mark- och fastighetsavgift	3	3
Övrigt	1	2
Fastighetsavskrivningar	-2	8
Finansiella poster	88	25
Total:	-36	46

Nettoeffekten på det operativa resultatet p g a fastighetsförsäljningar ger en mindre effekt. Lägre hyresintäkter är en effekt av fortsatta fastighetsförsäljningar samt hyresförluster. Reparationer visar på ett negativt utfall och förklaras i allt väsentligt med ökade kostnader för vattenskadorna i delar av beståndet. Taxebundna kostnader avviker negativt och beror på en samlad effekt av ökad förbrukning, ökade priser samt effekt av försäljningar. Förbrukningen kommenteras närmare i ILS rapporten. Underhållet visar i allt väsentligt på lägre utfall i Vällingby City förnyelseprojekt men även för vissa av övriga affärsområden. Administrationen visar på en positiv avvikelse och förklaras med att vissa avtalspensioner och avgångsvederlag räknades dubbelt i prognos 1, dessa redovisas nu i sin helhet under jämförelsestörande poster. Rationaliserings- och effektiviseringsarbetet börjar också ge effekt.

Effekten på fastighetsavskrivningar och finansiella poster är en följd av fortsatta fastighetsförsäljningar. Utredning pågår avseende avskrivningstider i Vällingby City. När denna utredning är klar kan det påverka avskrivningarna åt båda hållen.

Investeringsvolymen 2 572 mnkr avviker något mot prognos 1.

Investeringar, mnkr	Budget	Prognos 1	Prognos 2
Nyproduktion	1 215	1 532	1 520
Ombyggnader	608	592	524
Skrapan	0	30	34
Vällingby City	298	226	231
Järva lyftet	171	84	55
Markanläggningar	0	0	60
Bredband	50	65	75
Fastighetsautomation	147	50	61
Maskiner och inventarier	9	9	12
Total:	2 498	2 588	2 572

Försäljningar perioden 2008-01-08

Köpare	Antal Fastigheter	Antal lägenheter	Yta Lokaler	Köpe- Skilling, mnkr
Bostadsrättsförening	30	1 513	10 085	2 589
Bolagstransaktion	30	2 758	23 073	2 024
Privatperson	2	2	0	2
Total:	62	4 273	33 158	4 615

Sammantaget har bolaget en stark finansiell ställning med en för branschen mycket stark soliditet. Den normala intjäningsförmågan över tid måste betraktas som god, även om bolaget på senare tid och även framåt påverkas av ett antal större extraordinära projekt.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Verksamheten utvecklas i allt väsentligt i linje med de mål som fastställs i bolagets verksamhetsplan. Bolaget arbetar aktivt vidare med den omställning som krävs med anledning att den minskade fastighetsportföljen.

Via Stadshus AB har 13 fastigheter omfattande 1 069 bostadslägenheter och 1 934 kvm lokalyta avyttrats till Wallfast, samtliga fastigheter belägna i Hässelby. Fastigheterna tillträds den 1 september. Einar Mattsson övertog 13 fastigheter omfattande 1 194 bostadslägenheter samt 3 789 kvm lokalyta, samtliga fastigheter belägna i Hjulsta och tillträds den 1 juli.

Ett antal utvecklingsprojekt drivs i företaget. Fasad, det största systembytet i bolagets historia togs i drift i juni. Nyttit/Smartbox har fått ett utökat uppdrag.

En kartläggning av bolagets eftersatta underhålls- och ombyggnadsbehov har tagits fram och visar på ett behov om ca 6 – 8 mdkr under en 10-årsperiod.

Vällingby City håller på att bolagiseras, målet är att under 2008 vara klar med detta. Alla kulturvärdeklassificerade blå märkta fastigheter i Svenska Bostäder som inte redan ligger i Stads- holmen kommer att säljas över till detta bolag. Fastigheter som nu ägs av koncernbolagen Locket, Härolden och Burspråket kommer säljas över till Svenska Bostäder.

Familjebostäder

Sammanfattning av resultat och investeringar

Prognos 2

Årsresultatet efter finansnetto beräknas uppgå till 797 miljoner kronor vilket är 647 miljoner kronor bättre än budgeterat resultat för året. Av resultatförbättringen avser 626 miljoner kronor nettoresultatet av de fastighetsförsäljningar, inkl beståndsförsäljningen om 1 700 lägenheter, som är avtalade till och med dagen för denna rapport. Resultatet av den löpande fastighetsförvaltningen beräknas till 171 miljoner kronor vilket är 18 miljoner kronor bättre än budget.

Årsomsättningen beräknas uppgå till 1 595 miljoner kronor. Detta är en minskning i förhållande till budget med 33 miljoner kronor. Kostnaderna, exklusive finansnetto, beräknas till totalt

1 315 miljoner kronor vilket är en minskning i förhållande till budget med 25 miljoner kronor. Finansnettot (finansiella kostnader minus finansiella intäkter) beräknas för året till 109 miljoner kronor vilket är 26 miljoner kronor bättre än budget. Fastighetsförvaltningens resultat är således 18 miljoner kronor bättre än budgeterat (-33 + 25 + 26).

Huvuddelen av de sålda fastigheterna går ur beståndet relativt sent under året. Sammanställningen nedan visar de sålda fastigheternas inverkan på årets intäkter och kostnader

(Mnkr)	Budget	Prognos 2	Differens	därav sålda fastigheter
Omsättning	1 628	1 595	- 33	- 38
Fast förvaltn kostnader	- 1 340	- 1 315	+ 25	+ 25
Finansnetto	- 135	- 109	+ 26	+ 9
Fast förvaltn resultat	153	171	+ 18	- 4
Försäljningar	- 3	626	+ 629	+ 628
Årets resultat	150	797	+ 647	+ 624

Investeringarna i nyproduktion samt ombyggnad och upprustning av fastigheterna beräknas uppgå till 1 538 miljoner kronor. Detta är cirka 60 miljoner kronor mer än vad som budgeterats för året. Avvikelsen förklaras huvudsakligen av den tillkommande produktionen av bostäder och kontor i Hammarby Sjöstad som beslutades i december.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Marknadsläge bostäder

På hyresrättsmarknaden är efterfrågan fortsatt hög såväl i det äldre som i det nybyggda beståndet. Bostadskön växer kontinuerligt och har sedan början på året ökat från cirka 230 000 till 246 000 sökande. Andelen som enligt Bostadsförmedlingens egen undersökning aktivt söker en bostad inom ett år är dock fortfarande cirka 25 procent. Den tendens som bostadsförmedlingen tycker sig se är att omsättningen i den reguljära kön är så hög att färre bostäder behöver hyras ut via bostadsnabben.

Omflyttningen inom bolagets bestånd bedöms öka till 7,0 procent (årsprognos 2008) jämfört med 6,7 procent 2007. Sammantaget är efterfrågan på bostäder fortsatt god i såväl befintligt bostadsbestånd som färdigställd nyproduktion. Risken för vakanser bedöms även för innevarande år som mycket liten.

Marknadsläge lokaler

Hyresmarknaden för kontorslokaler var under första halvåret stark i Stockholm. Efterfrågan förväntas vara fortsatt god året ut men som en följd av konjunkturavmattningen bedöms toppen snart vara nådd för denna konjunkturcykel.

För Familjebostäders del kan vi skönja tecken på en konjunkturedgång. Uthyrningsgraden ligger fortsatt högre än förra året och hittills under 2008 har uthyrningsgraden för de kommersiella lokalerna ökat med drygt en och en halv procentenhet och uppgår nu till 95,1 procent. Ökningen har dock inte varit lika stark under det senaste tertialet som under årets inledning. Den ekonomiska uthyrningsgraden ligger på 94,8 procent. Av vakansgraden på 5,2 procent utgör uthyrningsförbuden 1,9 procent och den marknadsrelaterade vakansgraden 3,3 procent. Målet för 2008 är en marknadsrelaterad ekonomisk vakansgrad för de kommersiella lokalerna på högst 5 procent.

Fastighetsbeståndet

Genom en bytesaffär med privat fastighetsägare säljer Familjebostäder nära 200 lägenheter i Blackebergs centrum mot förvärv av cirka 60 lägenheter på Södermalm. Försäljningen sker som en aktieöverlåtelse vid bolagsförsäljning och är villkorad av kommunfullmäktiges godkännande. Tillträde till fastigheterna sker i januari 2009.

Organisation

Förändringarna av fastighetsbeståndet får konsekvenser för organisation och bemanning. Löpande sker anpassning av organisationen för att matcha ett minskande fastighetsbestånd. Under hösten kommer dessutom bolagets avdelning Fastighetsservice att upphöra. Huvuddelen av avdelningens funktioner fördelas på Familjebostäders distrikt i syfte att bättre möta framtida krav. Totalt har organisationen minskat med 13 tjänster sedan årsskiftet.

Stockholmshem

Sammanfattning av resultat och investeringar

Prognos 2, 1 januari- 31 augusti 2008

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster uppgick till 247 mnkr. Det av kommunfullmäktige fastställda resultatkravet uppgick på årsbasis till 180 mnkr exklusive realisationsvinster, upp- och nedskrivningar. Realisationsvinsterna uppgick till 2 404 mnkr och resultatet efter finansnetto uppgick således till 2 651 mnkr. Helårsprognosen för 2008 uppgick per augusti månad till 228 mnkr (exklusive realisationsvinster) och inklusive reavinster 2 837 mnkr.

Omsättningen uppgick till 1 386 mnkr. Ökningen berodde huvudsakligen på den under 2007 och 2008 färdigställda nyproduktionen. För 2008 framförhandlades en hyreshöjning motsvarande i genomsnitt 1,95 procent. Hyreshöjningen gäller från och med 1 april.

Kostnaderna uppgick till 958 mnkr. Detta var 153 mnkr lägre än vad som budgeterats. Uppvärmningskostnaderna uppgick till 187 mnkr, det vill säga 10 mnkr lägre än föregående år. Huvudorsaken till de lägre värmekostnaderna var en osedvanligt varm vinter i kombination med insatser för besparingsåtgärder. Underhållskostnaderna uppgick till 191 mnkr vilket var lägre än budget.

Det finansiella nettot uppgick till -180 mnkr vilket var lägre än budgeterat. Under december månad 2007 konverterades bolagets egna låneportfölj in i stadens totala låneportfölj. Bolagets snittränta steg från 3,7 % per 070831 till 4,0 % per 080831.

1 711 lägenheter försåldes under perioden för ombildning till bostadsrätt, enligt ägarens direktiv. Av dessa har 1 187 tillträtts. Försäljningarna gav en realisationsvinst om 2 407 mnkr.

Under perioden förvärvades och tillträdde fastigheter med 112 bostadslägenheter. Fastigheterna är belägna i Mariehäll (42 lgh) och i Älvsjö (70 lgh). I Älvsjöfastigheten bedrivs boendet tillsammans med Stiftelsen Hotellhem. Investeringar hänförliga till förvärv uppgick till 105 mnkr.

Vidare tecknades under perioden kontrakt med Primula Byggnads AB om förvärv av tre fastigheter i Fredhäll. Antalet lägenheter uppgår till 138 och förvärvspriset är 170 mnkr. Tillträde sker i januari 2009. Till Primula Byggnads AB säljs samtidigt 580 lägenheter i Blackeberg för 272 mnkr med tillträde i januari 2009.

Med tillträdesdag 1 september 2008 har 688 lägenheter i Västra Smedshagen, Hässelby sålts till Wallfast.

Dessutom har 275 lägenheter i Rågsved sålts till IKANO och 458 lägenheter i Sättra sålts till Stena Fastigheter. Dessa fastigheter tillträds i november 2008.

Investeringsvolymen i det befintliga beståndet uppgick till 705 mnkr, fördelat på nyproduktion 434 mnkr, ombyggnader 190 mnkr, smalhusupprustning 62 mnkr samt inventarier 20 mnkr. Ursprunglig investeringsbudget om 1 174 mnkr (exklusive förvärv) bedöms gälla för helåret 2008.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Stockholmshem har anmält sitt utträde ur SABO per årsskiftet 2007/2008. Enligt gällande förhandlingsordning med Hyresgästföreningen ska tvister vid hyresförhandlingarna hänskjutas till Hyresmarknadskommittén (HMK) vars parter är SABO och Hyresgästföreningen. Då Stockholmshem från och med 2008 ej är representerat, via SABO, i HMK råder stor osäkerhet kring hur en eventuell hyresjustering för 2009 ska framförhandlas om parterna ej kan träffa en lokal överenskommelse eftersom det centrala tvistlösningsorganet HMK sannolikt ej längre är tillgängligt. Under perioden togs en första kontakt med chefen för Hyresnämnden för att diskutera hur en eventuell tvist vid hyressättningen skulle kunna hanteras i Hyresnämnden. Något slutligt förslag finns ännu inte.

Målsättningen för innevarande mandatperiod är att Stockholmshem skall inleda nyproduktionen av 1 500 lägenheter. Om detta skall lyckas måste ytterligare resurser satsas för att inte planprocess och andra faktorer utom vår kontroll skall leda till förskjutningar av planerade byggstartar.

De nyproducerade bostäderna möttes av en stor efterfrågan. I ytterstaden var kötiderna som kortats varit knappt ett år medan i mer centrala delar upp emot fem, sex år. Det kan konstateras att en hyresspridning från ca 1 100 kr per kvm till 1 650 kr per kvm skulle behöva vara än större för att motsvara de boendes uppfattning av lägets betydelse. Några vakanser hänförliga till bostäder, på grund av bristande efterfrågan, fanns inte inom beståndet.

Ägardirektiv att de boende fick rätt att ombilda sina bostäder till bostadsrätter framlades efter bytet av majoritet i kommunfullmäktige. Intresset hos de boende för ombildning till bostadsrätt är stort. Totalt sett var det, per 080831, 10 866 aktiva intresseanmälningar. Av dessa har 1 950 sålts och resterande är erbjudna eller är under värdering. Volymen motsvarar drygt en tredjedel av bolagets bestånd.

För 2008 framförhandlades en hyreshöjning motsvarande i genomsnitt 1,95 procent. Hyreshöjningen fördelades i enlighet med Hyreskommitténs rekommendation, vilket medförde att höjningen varierade mellan 0,85 till 2,85 procent beroende på läge och hustyp. Hyran höjdes från och med 1 april 2008.

Under 2008 planeras kommer extra förstärkningar om 20 mnkr att satsas i socialt utsatta områden i syfte att ytterligare utveckla och förbättra boendemiljö och öka tryggheten.

I syfte att uppfylla ägarens avkastningskrav har en restriktivare hållning intagits till nyanställningar. Målet är att minska antalet anställda i bolaget med cirka 50 personer senast 2010, utan att för den skull försämra kundservicen. Detta bedöms sänka de lönerelaterade kostnaderna med cirka 25 mnkr årligen.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Årsprognos

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster beräknas uppgå till – 90 mnkr. Detta skall jämföras med det fastställda resultatkravet om -50 mnkr.

Resultatet inklusive realisationsvinster beräknas uppgå till -50 mnkr. Reavinsten avser försäljningen av Skogsmarken 23 på Stora Essingen. Försäljningen möjliggör att ytterligare medel kan avsättas för underhåll.

Kostnaderna för 2008 beräknas uppgå till 634 mnkr varav 186 mnkr i planerat underhåll. Detta är en ökning i förhållande till budget med 68 mnkr. Ökningen beror på att det planerade underhållet beräknas öka.

De totala kostnaderna för driften följer budget för perioden men beräknas öka för helåret. Dock har reparationer ökat något vilket till stor del beror på fastigheten Sveaborg 6 som övertog vid årsskiftet. Fastighetsskötsel köpta tjänster har minskat, mycket tack vare den milda vintern.

Kostnaden för administration och personalkostnader är lägre än budget för tertial 2 men prognosen för helåret följer budget. Antalet anställda är 69.

Omsättningen beräknas uppgå till 875 mnkr, vilket är 23 mnkr högre än budget. Omsättningsökningen beror bl a på att Akalla servicehus tillkommit under 2008 vilket även medfört ökade kostnader för såväl drift som planerat underhåll. Att prognosen är högre än budget beror på att hyreshöjningen för 2008 blev högre än beräknat samt att ombyggnadstilläggen blivit högre än budgeterat.

Investeringarna i ombyggnader beräknas uppgå till 266 mnkr, vilket är lägre än budgeterat. Flera investeringar har flyttats fram i tiden. Försäljningen av Fastigheten Skogsmarken 23 var inte budgeterad. Köpet av Sveaborg 6 är inkluderat i årets investeringsbudget men avtal tecknades 2007 således redovisades köpet som en investering 2007.

De totala finansiella kostnaderna beräknas att bli 230 mnkr vilket är i linje med budget.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Behovet av äldreboendeplatser är fortfarande lite osäkert. Under 2007 beslutade staden att dra tillbaka eller förändra planerade om- och tillbyggnader. För Micasa Fastigheter har detta fått konsekvenser för planeringen och kommer att innebära krav på en ökad flexibilitet i arbetet

framöver. Det finns dock ett stort behov av fortsatt ombyggnad och omstrukturering av fastigheterna. Detta beror i huvudsak på en förändrad åldersstruktur i Stockholm och på krav från myndigheterna avseende bl. a. lokalernas standard. Flera av de fastigheter som staden byggde om i början och mitten av 90-talet är därför åter aktuella för omfattande ombyggnad. Detta tillsammans med ett minskat behov innebär med stor sannolikhet att stadsdelsnämnderna kommer att vilja lämna ytterligare fastigheter under de kommande åren.

De privata vårdföretagen visar fortfarande ett stort intresse att hyra lokaler i bolagets fastigheter. Det gäller både äldreboenden och LSS-boenden. Ett par hyreskontrakt har redan tecknats med privata vårdgivare och ett flertal diskussioner med olika intressenter om ytterligare förhyrningar i bolagets lokaler pågår.

Underhållsinventeringen är färdig och visar på en "underhållsskuld" på drygt 1,7 miljarder kronor exkl. moms. På styrelsemötet den 9 september beslutade styrelsen om en strategi och organisation för underhållsarbetet.

Den kommande slutrapporten från äldreboendedelegationen om äldres boende kan komma att få konsekvenser för bolaget. Under hösten påbörjas arbetet med att utarbeta fastighetsvisa underhållsplaner. Målet är att senast till sommaren 2009 påbörja de första projekten för att åtgärda det eftersatta underhållet i enlighet med stadens riktlinjer.

Stockholms Stads Bostadsförmedling AB

Sammanfattning av resultat och investeringar i prognos 2

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster beräknas för hela 2008 uppgå till 13,5 mnkr. Detta ska jämföras med det fastställda resultatkravet på 6,0 mnkr.

Omsättningen exklusive ränteintäkter beräknas uppgå till 74,8 mnkr vilket är i enlighet med budget. Nuvarande prognos för antalet köande vid årets slut ligger på drygt 250 000 personer vilket är den nivå budgeten är baserad på. Nuvarande prognos för antalet förmedlade lägenheter har dock sänkts något jämfört med budget.

Kostnaderna beräknas uppgå till 62,9 mnkr. Detta är en minskning i förhållande till budget med 7,2 mnkr. Under personalkostnaderna finns i budget avsatt pengar för tjänster som ännu inte tillsatts varför vi justerar ner prognosen med 1 700 000 kr. Samtliga de projekt som planeras för 2008 kommer inte att kunna genomföras fullt ut varför vi justerar ner prognosen för totala IT kostnader med 1 900 000 kr. Under marknadsföringskostnaderna sker en nedjustering av prognosen med 1 550 000 kr då arbetet med regionaliseringen och planerade annonskampanjer inte kommer ske under året. Ett antal övriga kostnader som t ex volymberoende kostnader, inhyrd personal, förbrukningskostnader samt avskrivningar justerar vi ner med 2 470 000 kr då de kostnader inte kommer uppgå till den nivå som antogs då budgeten lades.

Investeringarna beräknas uppgå till 0,6 mnkr vilket är en sänkning jämfört med budget med 1,2 mnkr.

Prognosen visar på en vinst före skatt på 13,5 mnkr vilket är 7,5 mnkr över avkastningskravet på 6 mnkr.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Bolagets uppgift är att svara för reguljär bostadsförmedling, evakuering samt förmedling av förturslägenheter inklusive försöks- och träningslägenheter

Bolaget bedömer som tidigare redovisats i samband med bokslut och treårsbudget att den kraftiga tillväxt i inlämnade lägenheter som pågått fram till år 2006 har stannat upp. En förväntad hög inflyttning begränsar tillsammans med sjunkande bostadsrättspriser och omvandling till bostadsrätter omsättningen av lägenheter i det befintliga beståndet och leder till en lägre nivå på lägenheter för förmedling. En fortsatt hög nivå på nyproduktionen bidrar dock positivt till den totala nivån. Prognosen innebär en förväntad fortsatt nivå på lägenheter på 8 000 lägenheter dvs strax under budgetprognosen. Samtidigt visar Stockholm Business regions konjunkturbarometer på en fortsatt tillväxt i ekonomi och sysselsättning. Detta medför en fortsatt attraktivitet som förväntas locka nya kunder till förmedlingen. Utvecklingen av antalet kunder bedöms följa budgetprognosen på 250 000 kunder till årsskiftet.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges mål/åtaganden

Bolagets samlade resultat visas i Stadshus AB:s webbuppföljningssystem ILS. Hittills har de åtaganden, som bostadsförmedlingen gjort för att uppfylla kommunfullmäktiges mål, i huvudsak kunnat uppfyllas.

SISAB

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertial 2 2008

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster/förluster uppgår till 97 mnkr, vilket är en ökning jämfört med budget med 87 mnkr.

Resultatet inklusive realisationsförlust uppgår till + 90 mnkr, vilket är en ökning med 80 mnkr jämfört med budget. Realisationsförlusten 7 mnkr hänför sig till slutavräkning efter försäljningar bokförda 2007 samt förluster i samband med bränder.

Intäkterna uppgår till 1 233 mnkr, vilket är en ökning med 126 mnkr jämfört med budget. Avvikelserna beror främst på ersättningar för brand-/vattenskador och vitesventilation. Driftskostnaderna uppgår till 227 mnkr, vilket är en minskning med 22 mnkr jämfört med budget. Avvikelserna mot budget beror på en mild inledning av året med lägre kostnader än budgeterat för uppvärmning och snöröjning. Ombyggnads- och underhållskostnader uppgår till 329 mnkr, vilket är en ökning med 67 mnkr jämfört med budget. Avvikelserna mot budget beror främst på ökat underhåll.

Av- och nedskrivningar uppgår till 253 mnkr, vilket är en minskning med 2 mnkr jämfört med budget. Avvikelse mot budget beror på stoppade och förskjutna projekt.

Administrationskostnaderna uppgår till 92 mnkr, vilket är en minskning med 3 mnkr jämfört med budget. Avvikelserna beror främst på långtidssjukskrivningar som medfört ökad inhyrning av externa konsulter samt administrativ snittmoms beroende på en ökad andel privata hyresgäster.

Finansiella kostnader uppgår till 184 mnkr, vilket är en minskning med 4 mnkr mot budget. Avvikelseberor främst på dels lägre utnyttjande av checkkrediten i investeringsverksamheten, dels på högre räntesatser 2008 än 2007.

Investeringarna uppgår till 303 mnkr, vilket är en minskning med 168 mnkr jämfört med budget, Avvikelseberor främst på stoppade/förskjutna projekt.

Årsprognos 2008

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster beräknas uppgå till 0 mnkr. Detta skall jämföras med det fastställda resultatkravet 2008 om 0 mnkr, samt med utfallet för år 2007 på -19 mnkr.

Resultatet inklusive realisationsförlust beräknas uppgå till -7 mnkr. Realisationsförlusterna beräknas därmed uppgå till -7 mnkr. 2007 år resultat inkl realisationsvinst blev -9 mnkr.

Intäkterna beräknas uppgå till 1 880 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 220 mnkr. avvikelseberor främst på försäkringsersättningar för bränder och vattenskadorna, övriga ersättningar, flera mindre kundbeställningar som direktfaktureras samt hyror och hyrestillägg i samband med investeringar.

Kostnaderna beräknas uppgå till 1 880 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 220 mnkr. Avvikelseberor främst på ökade kostnader för underhåll och verksamhetsanpassningar i samband med större projekt och investeringar, ökat underhåll samt ökade kostnader för skadegörelse. Underhållskostnaderna ökar på grund av större insatser beroende på ett ökat ekonomiskt utrymme.

Driftskostnaderna beräknas minska med -22 mnkr, främst beroende på lägre snöröjnings- och uppvärmningskostnader.

Administrationskostnaderna beräknas uppgå till 148 mnkr, vilket är en ökning med 4 mnkr jämfört med budget. Personalkostnaderna beräknas uppgå till 100 mnkr. Detta är en minskning i förhållande till budget med -3 mnkr. Medelantalet anställda beräknas oförändrat till 160 st.

Investeringarna beräknas uppgå till 533 mnkr. Detta är en minskning i förhållande till budget med + 179 mnkr. Budgetavvikelseberor främst på stoppade och förskjutna investeringar. Förklaringen ligger i ökad försiktighet från utbildningsnämndens sida när det gäller ny-, till- och ombyggnad. Ett antal projekt har förskjutits i tiden medan andra utgått.

Finansiella kostnaderna beräknas uppgå till 281 mnkr. Detta är en minskning med -0,4 mnkr i förhållande till budget, och en ökning med + 6 mnkr jämfört med utfallet 2007.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Det noteras inga väsentliga förändringar avseende marknadsläget och verksamheten bedrivs i linje med vad som planerades då budgeten upprättades.

Stockholm Vatten AB

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Koncernens resultat andra tertiet uppgår till 59,1 mnkr (exkl SIWI) efter finansnetto exklusive realisationsvinster. Realisationsvinst vid försäljning av aktier i dotterbolag uppgår till 7,5 mnkr. Budgeterat resultat för perioden uppgår till 15,2 mnkr. Avvikelsen förklaras dels av att årsbudget fördelas linjärt och detta inte överensstämmer med hur verksamhetens intäkter och kostnader faktiskt genereras under året men även minskade kostnader för avskrivningar och räntor påverkar resultatet.

2007 uppgick resultatet efter andra tertiet till -77,1 mnkr, inklusive omstruktureringskostnader på 20 mnkr.

Prognosarbetet har präglats av försiktighet i beräkningar och antaganden. Som tidigare påtalats medför den förändrade taxestrukturen en viss osäkerhet vad gäller de totala VA-intäkterna för 2008. I prognosen har inte beaktats den påverkan som omstruktureringen av Stockholm Vatten Utveckling AB kan ha för de enskilda bolagen. På koncernnivå torde påverkan på resultatet bli ringa då de åtgärder som planeras under hösten 2008 i huvudsak innebär koncerninterna transaktioner.

Resultat

Prognos 2 för 2008 visar ett resultat efter finansnetto exklusive realisationsvinst vid försäljning av aktier i dotterbolag på 20,2 mnkr. Realisationsvinster beräknas till 7,5 mnkr vilket ger ett resultat efter finansnetto, inklusive realisationsvinst, på 27,7 mnkr. Stockholms Stadshus AB:s resultatkrav uppgår till 15 mnkr.

Tillkommande kostnader hänförliga till omstruktureringen av Stockholm Vatten ligger utanför detta antagande och bedöms under 2008 uppgå till 5,9 mnkr. Kostnaderna avser i huvudsak kostnader för personal och administrativa stödsystem. Upplösning av den obeskattade reserven kommer att ske med motsvarande belopp.

2007 uppgick resultat efter finansnetto, exklusive realisationsvinst, till -80,0 mnkr. Realisationsvinsten 2007 uppgick till 3,9 mnkr. Resultatet påverkades av omstruktureringskostnader uppgående till 58,3 mnkr och tillkommande kostnad för försäkringen av pensionsåtagandet, 53,4 mnkr.

Kostnader

Koncernens externa kostnader exklusive avskrivningar beräknas till 698,5 mnkr vilket är en ökning med 17,2 mnkr jämfört med budget. Den beräknade ökningen beror främst på ökade entreprenadkostnader och ökade kostnader för reparationer och underhåll samt ökad kostnad för telefoni. Kostnaderna för råvaror och förnödenheter beräknas understiga budget medan personalkostnaderna i stort överensstämmer med budget.

2007 uppgick de externa kostnaderna till 777,4 mnkr. Den beräknade minskningen 2008 jämfört med 2007 är en effekt av det effektiviseringsarbete som genomförts.

Administrativa och indirekta kostnader bedöms uppgå till 18 % av totala kostnader vilket är samma andel som 2007. Antalet årsarbetare beräknas uppgå till 410 personer vilket överensstämmer med budget.

Avskrivningskostnaden beräknas minska med 3,6 mnkr jämfört med budget vilket i huvudsak beror på att aktivering av pågående nyanläggningar sker vid senare tidpunkt än vad som antogs i budgeten.

Intäkter

Koncernens externa intäkter bedöms uppgå till 1064,7 mnkr vilket är 1,7 mnkr högre än budget. 2007 uppgick intäkterna till 1091,1 mnkr. Minskningen jämfört med 2007 är främst hänförlig till den förändrade verksamheten och avyttring av vissa verksamhetsdelar. VA-avgifter från Stockholm och Huddinge bedöms i prognos 2 öka något jämfört med budget men här finns fortfarande viss osäkerhet vad gäller utvecklingen kopplat till den nya taxestrukturen.

Avgifter från grannkommuner bedöms minska jämfört med budget beroende på förändrade avtalsförhållanden som inte beaktades fullt ut vid budgetarbetet. Resultateffekten av intäktsminskningen har, så långt varit möjligt, inarbetats i prognosen. Övriga affärsintäkter bedöms öka med 7,1 MNKR jämfört med budget och kan främst hänföras till Stockholm Vatten Utveckling AB där intäkterna från biogasförsäljningen antas öka med 3,4 mnkr. Även energiförsäljning till Hammarbyverket, kartförsäljning och intäkterna från fett- och septicslam antas öka något jämfört med budget.

För Aktiverat arbete för egen räkning bedöms utfallet 2008 till 43,2 mnkr vilket i stort sett överensstämmer med budget. 2007 uppgick.

Investeringar

Investeringar 2008 bedöms i prognos 2 uppgå till 673,3 mnkr vilket är 13,0 mnkr lägre än budget. Minskningen beror i huvudsak på att investeringar i exploateringsområden minskat och att vissa planerade projekt förskjutits i tiden. Vissa omdisponeringar av investeringsmedel har gjorts i prognos 2 mellan olika grupper av investeringar och mellan koncernens bolag. 2007 uppgick investeringarna till 676,0 mnkr.

Finansiella kostnader och intäkter

Finansiellt netto exklusive realisationsvinst beräknas i prognos 2 uppgå till 207,1 mnkr vilket är 10,2 mnkr lägre än budget. Minskningen beror dels på ändrade ränteantaganden från stadens enhet för finansstrategi, dels på förskjutning i koncernens lånebehov. Upplåning för försäkringen av resterande del av bolagets pensionsåtagande antogs i budgeten ske i januari 2008 – i prognos 2 antas upplåning ske i oktober 2008. 2007 uppgick finansnetto till 189,9 mnkr. Ökningen om 24,8 mnkr förklaras av ökad upplåning och högre ränteläge.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Marknaden för koncernens kärnverksamhet är i huvudsak stabil och verksamheten vid verk och inom ledningsnät har bedrivits utan större störningar. De interna processerna påverkas även 2008 av den omstrukturering som i huvudsak genomfördes 2007 och som innebar bland annat personalneddragningar, interna omorganisationer och nya system för administrativt stöd.

Arbetet med effektivisering av organisationen för drift och underhåll av ledningsnätet fortgår. Avdelning Ledningsnät har omorganiserats och omstrukturerats i enlighet med styrelsens beslut. Effektivisering förväntas medföra besparingar på 38 mnkr på årsbasis. Resultateffekten 2008 beräknas till budgeterade 27,4 mnkr. Arbetet med "lean enterprise" har under 2008 startats inom ledningsnätsavdelningen. Rörnätsenheten har arbetat med "lean" sedan början av maj och för Produktionsenheten startade arbetet i september. Implementeringen av "lean en-

terprise” kommer att fortsätta inom koncernen, närmast i tur att påbörja arbetet står den centrala administrationen.

Det övergripande styrkortet och enheternas styrkort/aktivitetsplaner är implementerade och följs upp i det beslutsstödssystem som byggdes upp under 2007. Inför 2009 kommer den strategiska planen och det övergripande styrkortet att reviderats.

SIWIs verksamhet ingår inte i redovisningen av bolagets budget och prognos. Efter beslut i Stockholms kommunfullmäktige 2008-03-03 om bildandet av en verksamhetsstiftelse avskildes SIWI från Stockholm Vatten per 2008-05-31 och verksamheten drivs vidare inom Stiftelsen Stockholm International Water Institute.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Arbetet 2008 bedrivs i enlighet med ägardirektiven.

Stockholms Hamn AB

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Koncernen Stockholms Hamnars omsättning under årets första åtta månader uppgick till 437,4 Mnkr. Jämfört med föregående år har omsättningen minskat med 0,9 Mnkr (438,3 Mnkr). Utvecklingen inom passagerartrafiken tillsammans med en generell prishöjning på 2 procent som genomfördes inför 2008 påverkar omsättningen positivt och motverkar till del den negativa effekt på omsättningen som försäljningen av dotterbolaget Stockholm Hamnentreprenad AB, som genomfördes under slutet av 2007, medför.

Rörelsens kostnader per augusti 2008 uppgick till 354,1 Mnkr, vilket är 11,6 Mnkr lägre jämfört med motsvarande period föregående år. Driftskostnaderna för 2007 belastas med kostnader för evenemanget The Tall Ships' Races, samt kostnader från dotterbolaget Stockholm Hamnentreprenad AB som avyttrades under föregående år. Motsvarande kostnader finns inte i utfallet för årets första åtta månader. Driftskostnaderna för 2008 inkluderar istället kostnader på 2,3 Mnkr avseende värdskapet för "11th International Conference Cities and Ports", samt en reavinst uppgående till 3,8 Mnkr som uppstod i samband med försäljningen av pontonkranen Lodbrok.

Resultatet efter finansnetto uppgick till 84,1 Mnkr för årets första åtta månader, vilket är en ökning med 8,2 Mnkr jämfört med föregående år.

De totala investeringarna i byggnader, anläggningar och inventarier uppgick under perioden till 172,7 Mnkr varav investeringar i pågående nyanläggningar utgör 165,3 Mnkr. Bland de största investeringsutgifterna räknas ledningsarbeten i marken på Frihamnpiren, nytt avloppsreningsverk i Kapellskär, ombyggnad av Magasin 9 i Frihamnen till kryssningsterminal, ombyggnad av Stora Tullhuset på Stadsgården respektive Celsinghuset på Strandvägen samt förprojekteringen av Stockholm-Nynäshamn, Norvikudden och utfyllnad av Värtahamnen.

Nettoupplåningen uppgick vid augusti 2008 till 461 Mnkr. Det är en ökning av låneportföljen med 101,7 Mnkr sedan årsskiftet.

Medelantalet anställda i koncernen uppgick under perioden till 214 (248). Sedan föregående år har medelantalet anställda minskat med 34 personer. Det lägre talet anställda för 2008 är ett

resultat av genomförda effektiviseringar inom stuveriverksamheten samt försäljningen av dotterbolaget Stockholm Hamnentreprenad AB som genomfördes under slutet av 2007.

Årsprognosen

Totalt beräknas koncernens omsättning i senaste prognosen för 2008 uppgå till 645,6 Mnkr vilket är 4,9 Mnkr högre än utfallet 2007. Omsättningsökningen har sin förklaring i en generell prishöjning på 2 procent som genomfördes inför 2008 som även påverkat avtalspriserna mot kund.

Den totala godsomsättningen för Stockholms Hamnar bedöms till 9,1 miljoner ton i senaste prognosen för 2008. Den är i nivå med 2006 års utfall, men en uppskrivning jämfört med föregående års utfall.

Utvecklingen av antalet passagerare är fortsatt positiv och beräknas uppgå till 11,6 miljoner för 2008. Det är en ökning från föregående år med 0,3 miljoner. Ökningen av antalet passagerare för 2008 förklaras av en kraftig tillväxt på trafiken till och från Tallinn respektive Riga. Intäkterna för lokalhyror skrivs ned något mot 2007 års utfall med anledning av att en av de större hyresgästerna i Frihamnen, The One, försattes i konkurs i mars 2008. Intäktsbortfallet beräknas uppgå till ca 4 Mnkr under 2008.

Resultatet efter finansiella poster beräknas till 44,9 Mnkr. I det bedömda resultatet för 2008 ingår kostnader med 9,4 Mnkr för projektering av ett ”stop-over” i Stockholm 2009 under Volvo Ocean Race samt kostnader avseende värdskapet för ”11th International Conference Cities and Ports”. Därutöver belastas resultatet med höjda energikostnader för uppvärmning av våra fastigheter, omstruktureringskostnader för att förbereda Stockholm Stuveri AB för en konkurrensutsättning samt en reavinst som uppstod i samband med försäljningen av pontonkranen Lodbrok.

I budgeten för 2008 planerades investeringar för 371 Mnkr och i den nya prognosen är beloppet reviderat till 283,6 Mnkr. Den lägre nivån på investeringsutgifterna för 2008 förklaras av senareläggning av projekten: utveckling av Värtan samt förlängning av kajen i Frihamnsbasängen i avvaktan på nödvändiga tillstånd.

Medelantalet anställda i koncernen beräknas uppgå till 214 personer för 2008, vilket är i nivå med föregående år men en minskning med 5 medelantal anställda jämfört med budget 2008.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Under första halvåret har vi noterat en begränsad tillväxt om en procent för såväl antalet resenärer som godstransporterna med färjorna i våra tre hamnar. Under andra halvåret kan transporterna i viss mån komma att påverkas av det ekonomiska läget i Sverige och länderna kring Östersjön, men totalt under 2008 beräknas färjorna transportera motsvarande godsvolymer som under 2007.

Färjeresorna påverkas inte alltid direkt av konjunkturläget utan är mer beroende av utbudet av resor på attraktiva fartyg och destinationer. Genom de tonnagesförändringar Tallink Silja genomfört på linjerna till Åbo och Riga finns förutsättningar för en tillväxt i antalet resenärer jämfört med utfallet 2007.

Sammantaget innebär den nya prognosen för helåret 2008 att transporterna av färjegods i våra tre hamnar kommer att uppgå till drygt 6,7 miljoner ton, vilket motsvarar utfallet 2007.

Det totala antalet passagerare med färjor och övriga fartyg i reguljär passagerartrafik i våra tre hamnar har i prognos 2 räknats ned med cirka 200 000 resenärer till totalt elva miljoner resenärer (exklusive kryssningspassagerare). Jämfört med utfallet 2007 innebär den nya prognosen en ökning av antalet passagerare med drygt två procent.

Containerhanteringen under första halvåret 2008 omfattade cirka 19 900 TEU (tjugufotsenheter) över kaj. Jämfört med motsvarande period 2007 minskade hanteringen med tolv procent. En ökad konkurrens från andra svenska Östersjöhamnar kan vara en förklaring till nedgången. En annan förklaring kan vara en svagare internationell konjunktur. Prognosen för den totala hanteringen av sjöburna containrar under 2008 år omfattar 41 000 TEU, vilket är en nedgång med nio procent jämfört med 2007.

Under 2007 såldes Stockholms Hamnentreprenad och vid årsskiftet bolagiserades stuveriverksamheten. Hamnens verksamheter renodlas på så sätt att serviceintensiv verksamhet fokuserar på att tillhandahålla tjänster och service medan verksamhet avseende investeringar och underhåll av infrastrukturen fokuserar på långsiktig utveckling av hamnanläggningar. Under kommande höst påbörjas arbetet med att renodla serviceverksamheten och därmed öka närvaron gentemot våra kunder.

Parallellt pågår arbetena med hamnens stora utvecklingsprojekt i Nynäshamns Hamn, Värtan, Kapellskär samt i Stadsgården.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

De flesta av hamnens indikatorer avseende kommunfullmäktiges inriktningsmål mäts en gång per år och då under hösten. Övriga är redovisade ovan eller i ILS.

AB Stokab

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Resultatet efter finansnetto uppgår till 101 mnkr vilket är 35 mnkr högre än budgeterat och 45 mnkr högre än föregående år.

Rörelsens totala omsättning uppgår till 342 mnkr vilket är 18 mnkr högre än budget och 36 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av en högre ordergång det sista tertialet 2007 vilket påverkar nettoomsättningen positivt. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av att hyresintäkter från affärer som avslutades under 2007 får full intäktseffekt under 2008.

Rörelsens kostnader uppgår till 219 mnkr vilket är 13 mnkr lägre än budget och 12 mnkr lägre än föregående år. Avvikelsen mot budget och föregående år förklaras bland annat av färre antal anställda.

Finansnettot uppgår till -22 mnkr vilket är 3 mnkr bättre än budget och 3 mnkr sämre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av lägre omfattning på upplåningen. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av en högre utbyggnadstakt och högre genomsnittlig ränta.

Investeringarna uppgår till 163 mnkr vilket är 35 mnkr högre än budget och 76 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot budget och föregående år förklaras bland annat av utbyggnaden av nät till de kommunala bostadsbolagen.

Den höga nivån på orderingången som noterades det sista tertialet 2007 håller fortfarande i sig. Utfallet för de två första tertialen 2008 uppgår till 230 mnkr vilket är 62 mnkr högre än budget och 2 mnkr högre än föregående år. Antalet levererade förbindelser uppgår till 1091 vilket är i linje med budget och föregående år.

Årsprognosen

Resultatet efter finansnetto beräknas uppgå till 128 mnkr vilket är 24 mnkr högre än budgeterat och 34 mnkr högre än föregående år.

Rörelsens totala intäkter beräknas uppgå till 506 mnkr vilket är 17 mnkr högre än budget och 28 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av en högre orderingång det sista tertialet 2007 och det första tertialet 2008 vilket påverkar nettoomsättningen positivt. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av att hyresintäkterna från affärer avslutade under 2007 får full intäktseffekt under 2008.

Rörelsens kostnader beräknas uppgå till 344 mnkr vilket är 3 mnkr lägre än budget och 12 mnkr lägre än föregående år. Avvikelsen mot budget och föregående år förklaras bland annat av lägre personalkostnader till följd av minskad bemanning och ökade driftkostnader till följd av en fortsatt expansion av nätet.

Finansnettot beräknas uppgå till -34 mnkr vilket är 4 mnkr bättre än budget och 6 mnkr sämre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av ett lägre upplåningsbehov. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av en fortsatt hög utbyggnadstakt av nätet.

Investeringarna beräknas uppgå till 390 mnkr vilket är 150 mnkr högre än budget och 221 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot budget och föregående år förklaras bland annat av en tidigareläggning av utbyggnaden av nätet till de kommunala bostadsbolagen och förvärv av nät från Svenska Bostäder samt förvärv av kanalisation från Fortum Värme.

Samtliga kundsegment uppvisar en hög efterfrågan på Stokabs produkter. Orderingången beräknas uppgå till 359 mnkr vilket är 25 mnkr högre än budget och 43 mnkr högre än föregående år. Denna prognos bygger dock på att det planerade nätköpet i Vällingby genomförs under året. Antalet levererade förbindelser beräknas ligga i linje med budgeten.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

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

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

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

Sammanfattning av genomförande av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Stokab har i ILS 2008 definierat ett antal mål i linje med Stockholm stads övergripande inriktningsmål. I prognos 2 förväntas Stokabs mål och åtaganden genomföras i huvudsak enligt budget. Under 2008 och det kommande året kommer anslutningen av fastigheter till Stokabs nät att öka främst till följd av att stadens bostadsbolag beslutat att ansluta sina lägenheter och lokaler med fiber via Stokabs nät. Utbyggnaden är nu inne på sitt andra år och beräknas pågå planerligt.

Stockholm Parkering AB

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Resultatet efter finansnetto beräknas till 47,6 mnkr. Budgetårets fastställda avkastningskrav utgör 40 mnkr. I årets prognos ingår försäljningen av dotterbolaget och engångsintäkt på sammanlagt 17,6 mnkr. Tertialutfallet utgör 31,4 mnkr och inrymmer en reavinst på 10 mnkr. Resultatförändringen beror främst på minskade intäkter från besöksparkeringen men även ökade anläggningskostnader, framförallt ökade hyror. Insatser krävs även för underhåll av anläggningarnas tekniska status. Det är en profilfråga för bolaget att skapa ljusa, snygga och trygga anläggningar.

Kostnaderna beräknas för året till 359,3 mnkr, vilket överstiger budget med 4,5 mnkr. Ett omfattande besparingsprogram genomförs för att möta resultatförsämringen. Kostnadsökningen beror i huvudsak på hyreshöjningar, men också på tillkommande ej budgeterade nya hyresavtal. Kostnaderna i förhållande till föregående år har ökat med närmare 41 mnkr vilket beror på nya tillkommande anläggningar.

Försäljningen av dotterbolaget Parkab Övervakning AB medförde att antalet anställda minskade med ca 40 personer. I jämförelsen med föregående år har redovisningen justerats för att jämförande redovisning skall kunna göras.

Omsättningen för helåret beräknas till 411,8 mnkr vilket är 4,5 mnkr högre än årets budget. Intäkterna har dock minskat i förhållande till budget med 3,1 mnkr om justering görs för engångsintäkter. Omsättningen har i förhållande till föregående år ökat med närmare 38 mnkr. Ökningen förklaras av nya tillkommande hyresavtal och nytillkommande anläggningar. Samtidigt har trängselskatt, ökade bensinpriser och lågkonjunkturen påverkat utvecklingen.

Investeringarna för helåret beräknas till 67,9 mnkr. Detta är en minskning i förhållande till budget med 50,1 mnkr, vilket förklaras av ändrad tidsplan för Högalidsgaraget och förseningar i byggprocessen av Kungsbron och Vartofta. Upphandlingen av byggarbetena i Högalidsgaraget har fått göras om och är nu klara och påbörjas under oktober månad. Den nya delen av P-hus Vartofta driftsattes under juni månad och resterande del beräknas klar till årsskiftet. Anläggningen Futharken vid Åkeshov, en kombinerad infarts- och besöksparkering togs i bruk i juni. Anläggningarna Vartofta och Kungsbron är s.k 3D-projekt men fastighetsbildningen kommer på grund av fördröjningar i processhantering att dröja långt in på nästa år. Därmed förskjuts också betalningarna i motsvarande mån.

Försäljningen av dotterbolaget resulterade i en reavinst om 10 mnkr. Årets räntekostnad beräknas till 14,9 mnkr vilket är 0,3 mnkr större än budget.

Slutsatser

Intäkterna ökar något i förhållande till budget, dock inte i den takt som krävs för att möta kostnadsutvecklingen på hyressidan. Uthyrningen av parkeringsplatser visar på en minskad beläggning. De nya tillkommande anläggningarna har en lägre beläggningsnivå eftersom de ännu inte hunnit inarbetats på marknaden men beläggningen beräknas successivt kunna förbättras. Marknadsutvecklingen för uthyrda platser och besöksparkering har visat en ökad avmattning främst i cityanläggningarna. Effekterna av det låga priset på gatumarksparkering och andra faktorer som trängselskatt och bensinpris slår mot intäktsutvecklingen.

Hyreskostnaden för bolagets nya anläggningar som hyrs av Stockholms hem har blivit högre vid slutförhandlingarna jämfört med vad som budgeterats. Kostnadssidan belastas dessutom av en ökad energikostnad.

Anläggningarna kommer fortsättningsvis att kräva stora insatser för underhåll. Ett omfattande underhållsprogram finns sedan tidigare för bolagets egna och inhyrda anläggningar vilket genomförs med en prioriterad och justerad tidsplan. Nyttillkommande anläggningar medför upprustnings- och omställningskostnader. Vissa större akuta insatser är nödvändiga liksom att eftersatt underhåll kräver åtgärder under lång tid framöver.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Med hänsyn till produktionskostnader och avkastningskrav för nya garageanläggningar kan bolaget för närvarande inte konkurrera med priset i förhållande till gatumarksparkeringen. Bolagets marknadsmässiga konkurrensfördelar är framförallt trygghet och bekvämlighet samt ljusa och snygga anläggningar.

Ett av bolagets viktigaste uppdrag är att minska söktrafiken på gatorna i innerstaden genom att erbjuda alternativ i form av underjordiska garage. Under de senaste åren har ett tiotal underjordiska garage byggts centralt. Projekten har bidragit till en spännande stadsbyggnadsutveckling där tidigare parkeringsplatser ovan jord har omvandlats till parker, omtyckta torg och andra publika platser. De ekonomiska förutsättningarna att kunna fortsätta med den höga takten i investeringsnivån blir dock allt tuffare. På sikt hotas möjligheterna att bygga nya garage.

Bolaget välkomnar därför den översyn av parkeringspolicyn som trafiknämnden har fattat beslut om och förutsätter att ett resultat av översynen blir att prissättningen för gatumarksparkeringen justeras. Enligt förslaget till budget för 2009 skall parkeringsavgifterna höjas med ca 20 %.

Efterfrågan på besöksparkering har dämpats. Beläggningsgraderna i bolagets anläggningar visar på en negativ utveckling.

Under året har dotterbolaget sålts. Ett nytt övervakningsavtal med tydliga prestationsmål upprättades under förra året. Detta och en förändrad entreprenadkontroll förväntas ge både bättre produktivitet och effektivitet.

Bolagets nya driftorganisation genomför arbetet med energieffektiviseringar, underhålls- och rationaliseringsarbeten. Detta kommer på sikt att ge kostnadsbesparingar samtidigt som anläggningarnas status avsevärt förbättras. Målet är snygga och smarta anläggningar som atträhe-

rar kunderna. Vissa delar av verksamheten planeras och förbereds för närvarande att upphandlas.

Bolaget genomför ett kraftfullt besparingsprogram för att kunna möta den försämrade konjunkturutvecklingen med vikande intäkter från främst besöksparkering men även en minskad beläggning på förhyrda platser.

Stockholms Stadsteater AB

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Resultatet efter finansnetto beräknas uppgå till -208 mnkr, vilket är i enlighet med det fastställda kravet för 2008.

Intäkterna beräknas uppgå till 117,8 mnkr, en ökning i förhållande till budget med 20,1 mnkr, men en minskning i förhållande till förra året med 6,4 mnkr. Minskningen i förhållande till föregående år beror främst på ett minskat statsbidrag. Biljettintäkterna för årets första åtta månader uppgår 33,0 mnkr, vilket är 11,5 mnkr bättre än budget för perioden och 1,4 mnkr bättre än samma period förra året. Prognosen för 2008 har räknats upp från 35,3 mnkr till 50,5 mnkr, en ökning med 15,2 mnkr. 70 % av höstens biljetter är redan bokade och många av föreställningarna är redan i princip utsålda. Övriga intäkter beräknas öka med 4,8 mnkr, främst beroende att Stadsteatern i juni månad fick utbetalt tidigare ej avdragen moms för verksamhetsåret 1997. I och med denna utbetalning har Stadsteatern fått utbetalt tidigare ej avdragen moms för samtliga verksamhetsår sedan kulturmomsen infördes 1997.

Kostnaderna beräknas uppgå till 325,7 mnkr, en ökning jämfört med budget med 20,0 mnkr och en minskning jämfört med föregående år med 1,7 mnkr. Den högre biljettintäkten möjliggör fem nya produktioner jämfört med budget, varav en på Parkteatern och en i Skärholmen. Ambitionen är alltid att kunna erbjuda stockholmarna så mycket teater som möjligt inom den ram som koncernbidraget utgör. De nyinsatta produktionerna leder till ökade produktionskostnader, samt kostnader för löner och sociala avgifter, eftersom fler konstnärer och produktions-teknisk personal kunnat erbjudas jobb på Stadsteatern.

En del av ökningen av kostnaden för löner och sociala avgifter beror även på ökade kostnader till Statens Pensionsverk, SPV. Under 2007, det första året som teatern ansvarat för sina egna SPV-kostnader, sjönk pensionskostnaden från 13,12 % (enligt schablon 2006) till 6,3 %. Som ett resultat av detta minskades Statsbidraget 2008 med 3,8 mnkr jämfört med 2007. I budget beräknades pensionskostnaden till 6,5 % av lönesumman, medan vi under året nödgats räkna upp kostnaden till 8 % av lönesumman, en ökning med 1,7 mnkr. Orsaken till den höjda kostnaden är dels att SPV räknat om den beräknade livslängden och dels att Stadsteaterns personalsammansättning är annorlunda än under 2007.

Investeringarna beräknas uppgå till 8,0 mnkr, en minskning i förhållande till budget med 2,0 mnkr, vilket leder till en något lägre avskrivningskostnad – 7,4 mnkr – än i budget. Minskningen beror främst på att en planerad ombyggnad av Klarascenen, för att öka antalet publikplatser, skjutits upp till sommaren 2009.

Finansnettot beräknas till -3,1 mnkr, vilket är 1,4 mnkr bättre än budget och 0,5 mnkr sämre än föregående år. Orsaken bakom det bättre finansnettot är såväl 2008 som 2007 ränta på den utbetalda, tidigare ej avdraga moms som utbetalades 2007 för verksamhetsåren 1998 och 2008 för verksamhetsåret 1997.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Stockholms Stadsteater är för närvarande Skandinavians mest framgångsrika teater. Medan många teatrar i Sverige, liksom även i våra grannländer, har svårt att fylla sina salonger, har Stadsteatern sedan 2003 haft en beläggning på 85 % - 90 %. Under årets första månader har totalt 350 049 besökare sett någon av Stadsteaterns 1 009 föreställningar, varav 125 746 besökte någon av Parkteaterns 93 föreställningar. Den genomsnittliga beläggningen var 89,4 % exkl. Parkteatern. Hittills de bästa första åtta månaderna i Stadsteaterns historia, och kan bli så även på helår med en prognostiserad beläggning på 87 % och en biljettintäkt på 50,5 mnkr. Den just avslutade säsongen för Parkteatern har varit mycket god, trots en relativt regnig avslutning i augusti

Satsningen på en programtidning två gånger om året, med presentation av hela repertoaren och möjlighet till biljettbokning för en hel säsong, har varit och är mycket betydelsefull. Stadsteaterkortet fortsätter även det att vara ett betydelsefullt sätt att tidigt sälja biljetter till kommande föreställningar. Inriktningen mot en ökad försäljning över Stadsteaterns Webbsida fortsätter, liksom även att skiva ut biljetter hemma på egen skrivare eller på en av teaterns biljettautomater.

När den s.k. kulturmomsen på teaterbiljetter infördes 1997 och teatrarna blev skattskyldiga för moms, infördes för de offentligt finansierade teatrarna en avdragsbegränsning. För Stockholms Stadsteater innebar den att enbart c:a 35 % av ingående moms kunde dras av. Denna avdragsbegränsning överklagades av teatrarna och i en Regeringsrättsdom fick teatrarna rätt. Detta ledde till att Stadsteatern under 2006 fick utbetalt tidigare ej avdragen moms för verksamhetsåren 1999-2005. Under 2007 utbetalades moms avseende verksamhetsåret 1998 och slutligen, under 2008 utbetalades moms avseende verksamhetsåret 1997. I samband med bokslut 2006 reserverades 13,5 mnkr för skatt i det fall Skatteverket skulle ändra taxeringen för verksamhetsåren 1999-2005. Stadsteatern har betalat in skatt, totalt 4,8 mnkr, avseende 2004 och 2005, medan Skatteverket beslutat att resterande utbetald moms ska behandlas som skattepliktig intäkt under verksamhetsåret 2006, och alltså tas upp till beskattning det året. Eftersom Stadsteatern har ett stort skattemässigt underskott 2006, föranleder detta inte någon skattekostnad för teatern. De reserverade medel, 8,7 mnkr, som kvarstår kan därför lösas i samband med bokslut 2008. Den utbetalda momsen skall, enligt tidigare beslut, användas till att minska Stadsteaterns fasta kostnader, på kort och lång sikt.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

- *ha en bredd i repertoaren och arbeta för att nå nya publikgrupper där barn och ungdomar är prioriterade*

Stora scenens biljettintäkter motsvarar c:a 60 % av teaterns samlade biljettintäkter. För att teatern ska kunna tillförsäkra sig rörliga resurser, är det därför speciellt viktigt att produktionerna på Stora scenens går bra. Parkteatern är, med sina produktioner i Stockholms parker, ett utmärkt sätt att nå nya publikgrupper som sedan kan finna vägen till scenerna vid Sergels Torg. Även verksamheten i Skärholmen är mycket lättillgänglig för nya publikgrupper, där barn och ungdom är i majoritet.

- *försäkra sig om en stor andel rörliga resurser för att kunna anlita fler frilansande konstnärer*
- *på sikt minska behovet av koncernbidrag*

- *vidta långsiktiga åtgärder i syfte att minska sina kostnader*
- *präglas av såväl konstnärlig som organisatorisk utveckling. Det påbörjade arbetet med att finna mer effektiva former för att utveckla teatern konstnärlig och organisatoriskt ska fortsätta*
- *fortlöpande utvärdera verksamhetens lokalbehov och arbetsformer*

Inför 2008 fick Stadsteatern ett ökat koncernbidrag med 12 mnkr jämfört med 2007, bland annat som kompensation för en ökad hyreskostnad med 8 mnkr jämfört med före ombyggnationen. Statsbidraget minskade 2007 med 10,1 mnkr jämfört med 2006 och 2008 med ytterligare 3,8 mnkr. Samtidigt ökade lönekostnaden pga. centrala avtal med 4,3 % 2007 och med ytterligare 3,2 % 2008. Utan åtgärder från teaterns sida skulle ovanstående leda till att andelen rörliga resurser och andelen frilansade konstnärer dramatiskt skulle minska.

Under hösten 2007/våren 2008 analyserade teaterns ledning uppdraget i ovanstående inriktningsmål och arbetat fram förslag till organisationsförändringar och uppsägningar på grund av arbetsbrist. Förslaget överlämnades till lokala fackliga företrädare för Teaterförbundet, som sedan analyserade förslaget med hjälp av löntagarkonsulter. Förhandlingarna fördes i saklig anda och med ömsesidig respekt och avslutades den 6 augusti 2006. Den nya organisationen ska vara på plats den 1 januari 2009 och innebär att antalet fasta tjänster minskar med 38. Sedan 2004 har antalet fasta tjänster minskat med 75 eller 28,3 %. I och med denna uppgörelse bibehålls proportionen 1/3-del rörlig – 2/3-delar fast personal. Inför framtiden införs ett fast anställningsstopp och varje ledig tjänst kommer fortlöpande att analyseras.

- *Söka samarbeten med det fria kulturlivet och andra intressenter*

Framför allt verksamheten i Skärholmen och på Parkteatern arbetar redan sedan flera år i nära samarbete med det fria kulturlivet och andra intressenter. Flera av de produktioner som erbjuds stockholmarna under sommarhalvåret på Parkteatern är producerade av fria teater- och/eller dansgrupper. Fr.o.m. 2009 kommer Stadsteaterns samarbete med det fria kulturlivet att intensifieras i och med att Lilla scenen omvandlas till en gästspelsscen för scenkonst, inhemsk likaväl som internationell.

Under juli månad 2008 samarbetade Stadsteatern med Stockholm Pride, som i år dessutom var värd för EuroPride. Samarbetet med Stockholm Pride gick mycket bra, och en fortsättning är planerad redan nästa sommar. Dessutom planerar Stadsteatern att, tillsammans med Stockholm Pride, ansöka om att bli värd för World Pride 2012.

- *fortsätta arbeta för att inrätta en sponsrings-/samarbetsstab med inriktning att bredda det demokratiska underlaget*

Sedan Stadsteatern under 2007, med hjälp av ett rekryteringsföretag, misslyckades med att finna en ansvarig för sponsring, har ansvaret legat på teaterns marknadschef att tillsammans med VD aktivt arbeta för ökad sponsring. De nu gällande skattereglerna gör arbetet svårt. Under 2008 har dock ett avtal knutits mellan en organisation och Klara Söpteater, en typ av samarbete som möjliggör framtagande av intressanta, aktuella produktioner. Dessutom har beslut fattats om att anlita en ansvarig för sponsring som börjar på teatern i mitten av september.

Se vidare uppdatering i ILS avseende uppföljning av mål för verksamheten 2008.

Koncernen Stockholm Globe Arena Fastigheter AB

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB:s prognos för 2008 uppgår till -69,5 mnkr.

Utöver detta tillkommer omställningskostnader för Evenemangsbolaget som uppgår till 12,5 mnkr.

Prognosen för de båda bolagen är osäker med anledning av att det under året kommer tas ett antal viktiga strategiska beslut, bla försäljningen av Evenemangsbolaget samt byggnation av en ny arena i området.

Totala intäkterna 2008 sjunker i förhållande till budget med ca 10 Mnkr. Intäktsminskningen består av framför allt av intäkter för egna evenemang som inte blir av.

Den totala kostnadsmassan exkl. personalkostnader har minskat med ca 7,6 mnkr i förhållande till budget. Till största delen beroende av minskade evenemangskostnader som också är en följd av att de egna evenemangen som inte genomförs.

Personalkostnaderna exkl. omställningskostnader följer budgeten. Med anledning av ny organisation har resultatet belastats med 12,5 mnkr i omställningskostnader, som i prognosen redovisas som övriga rörelsekostnader. Antalet tillvidare anställda uppgick till 70.

Finansnettot är sämre än budget med anledning av ökade räntekostnader om 2,2 mnkr avseende förvärv av Stockhome, investering i Skyview och ny TV-studio.

Investeringskostnaderna 2008 är beräknade till ca 76 mnkr. Dessutom tillkommer köp av Stockhome för 49 mnkr samt köp av Visthusbodarna med 260 mnkr.

Sammantaget tror vi på ett starkt evenemangsår med bibehållet höga publiksiffror. Satsningen på ökad marknadsföring genom nya kanaler har gjort att bolaget nått ut bättre med information om evenemangen. Bolaget kommer till stor del att uppnå sina mål för 2008. Vi kommer aktivt att medverka i att utveckla evenemangsområdet och delta i fortsatta arbetet gällande ny arena.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Satsning på nya arenor, bla i Solna kommer öka konkurrensen om evenemangen. Samtidigt kan vi utläsa vissa förändringar i bokningsläget vad gäller evenemang, kopplat till viss avmattning i ekonomin. Bolaget har tagit fram en ny varumärkesstrategi och genomfört organisationsförändringar. Försäljningen av Evenemangsbolaget kommer ske under året.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

I stort kommer bolaget att uppnå de inriktningsmål som fullmäktige satt upp. Vi har klarat budgetmålet exkl. de extraordinära kostnader som kommer av ny organisation och ej budgeterade investeringar. Sjukfrånvaron håller sig fortfarande en mycket låg nivå.

S:t Erik Försäkrings AB

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Resultatet för perioden uppgår till 11 mnkr, vilket är 10 mnkr högre än budget för helår som är 1 mnkr. Resultatet jämfört med samma period föregående år är 9 mnkr högre på grund av hög-

re premieintäkter och färre skador. Årsprognosens resultat är oförändrad 1,4 mnkr, då skador kan inträffa under kommande period. Eventuellt överskott kan rymmas inom säkerhetsreserven vid årsbokslutet. Inga reavinster finns.

Periodens skaderesultat är lägre än föregående år. Övriga kostnader är i huvudsak enligt budget och i paritet med föregående års utfall för perioden. Antalet anställda är oförändrat.

Premieintäkten för helår beräknas bli oförändrad i förhållande till budget.

Inga större investeringar har gjorts under perioden.

De finansiella intäkterna är oförändrade 6 mnkr jämfört med samma period föregående år.

Försäkringsbolaget har svårt för att göra en prognos över förväntade skador, men med hjälp av köp av återförsäkring har bolaget för helår stora förutsättningar att uppnå budgeterat resultat genom avsättning eller upplösning av säkerhetsreserven.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Svenska och internationella försäkrings- och återförsäkringsbolag har i viss mån drabbats av den finansiella oron i världen. Några bolag har fått sänkt kreditvärdighet, vilket ökar motpartsrisken. S:t Erik Försäkring följer noga utvecklingen för att snabbt kunna vidta åtgärder om något bolag skulle fallera.

S:t Erik Försäkrings egen organisation bygger på att det är få medarbetare, men som har kvalificerad branschkunskap. Externa leverantörer upphandlas för funktionerna skadereglering och riskingenjörstjänster. Inga verksamhetsförändringar planeras.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Kommunfullmäktiges inriktningsmål och ägardirektiv har uppfyllts och rapporterats i ILS.

Stockholm Business Region

Analys av det ekonomiska utfallet

Koncernens resultat efter finansnetto uppgår till 19,2 mnkr för det andra tertialet 2008, och prognos på helår beräknas bli noll kronor och i enlighet med det fastställda resultatkravet.

Intäkterna uppgår till 159,6 mnkr för perioden och prognos på helår beräknas uppgå till 206,9 mnkr. Det är en ökning med 6,7 mnkr jämfört med samma period förra året och en ökning med 6,5 mot årets budget vilket till största delen beror på ökad försäljning av Stockholmskortet.

Kostnaderna uppgår till 143,2 mnkr för perioden och prognos på helår beräknas uppgå till 211,2 mnkr. Det är en ökning med 6,1 mnkr jämfört med samma period förra året och 8,0 mnkr högre än årets budget. Kostnadsökningen beror dels på en ökande nyttjandegrad av Stockholmskortet, dels på utvecklingen av koncernens webbplatser.

Personalkostnaderna uppgår till 37,1 mnkr för perioden och prognos på helår beräknas uppgå till 55,9 mnkr enligt budget. Det är en ökning med 1,8 mnkr jämfört med samma period förra året och avser avsättning för den förmånsbestämda delen inom pensionsplanen KAP-KL.

VD rekryteringarna är slutförda och Anna Gissler tillträder som ny VD på SBRD den 1 oktober och Peter Lindqvist tillträder som ny VD på SVB den 22 september. Antal anställda uppgår till 73 stycken och beräknas vara 74 vid årets slut. Sjukfrånvaron inom koncernen uppgår till 2 procent för perioden, vilket är en procentenhet lägre jämfört med samma period föregående år.

Resultatet av finansiella intäkter och kostnader uppgår till 2,8 mnkr för perioden och prognos på helår beräknas uppgå till 4,3 mnkr. Det är en ökning med 0,6 jämfört med samma period förra året och 1,5 mnkr högre än budget. Ökningen beror på att S:t.Erik Liv ännu inte försäkrat koncernens pensionsåtaganden, om cirka 20 mnkr, som genererar en högre intäktsränta än budgeterat.

Investeringarna uppgår till 1,0 mnkr för perioden och prognos på helår beräknas uppgå till 1,5 mnkr. Det är en ökning med 0,1 mnkr jämfört med samma period förra året och 0,5 mnkr högre än årets budget. Ökningen beror på utbyte av läsare till Stockholmskortet på museum och attraktioner samt upprustning i gemensamma utrymmen på Drottninggatan 33.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Stockholmskonjunkturen är fortfarande stark och står emot större påverkan från den globala nedgången. Under första kvartalet 2008 växte lönesumman med 7,6 procent i Stockholms län och 7,7 procent i Stockholms stad jämfört med första kvartalet 2007. Den höga tillväxten fortsätter på bred front med företag inom tjänste- och byggsektorn som främsta draglok. Samtidigt håller det höga nyföretagandet i sig under andra kvartalet, medan företagskonkurserna ökar något. På arbetsmarknaden når sysselsättningen nya toppnivåer med en tillväxt i länet på 3,3 procent eller 32 000 personer samtidigt som arbetslösheten kryper ned till historiskt låga nivåer. Däremot minskar antalet lediga jobb och antalet varsel ökar. Dessutom håller befolkningstillväxten i sig med ett rekordhøgt barnafödande och starkt flyttnetto mot övriga landet och utlandet.

Även den goda besöksutvecklingen fortsätter med nya toppnoteringar. Fram till om med juli i år har det gjorts 4,882 miljoner kommersiella övernattningar i Stockholms län, varav 3,389 miljoner i Stockholms stad. Det är en ökning med 8 procent i länet och 10 procent i staden jämfört med motsvarande period i fjol. Hittills i år har de svenska besökarna ökat med 8 procent och de utländska med 7 procent. Av de marknader SVB bearbetar svarar Storbritannien, Frankrike och Norge för de största relativa ökningarna under året.

Benchmarkingarbetet har under året inletts genom att fem städer har kontaktats och en kartläggning har gjorts över hur de är organiserade och vilka strategier som vägleder deras arbete. De fem utvalda städerna är Amsterdam, Barcelona, Edinburgh, Hamburg och Köpenhamn.

Under hösten avser SVB att förvärva firmanamnet Stockholm Convention Bureau som bifirma, ett allmänt vedertaget namn på städers/regioners marknadsföringsorganisation för möten/kongresser och evenemang. Det är därför i internationellt marknadsföringshänseende mycket viktigt att SVB kan använda det namnet.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Stockholm Business Region Development (SBRD)

Under andra tertialet 2008 har SBRD fortsatt arbetet med att genomföra företagsbesök i företagsområdena i staden. Syftet med besöken är att öka kunskapen om företagets behov och

förbättra kontakterna mellan staden och näringslivet. Hittills har 616 företag besökts, som framför allt verkar i Lunda, Bromma och Vinsta.

Under andra tertialet har också arbetet fortsatt med att besöka potentiella investerare och investeringsrådgivare i bl a Spanien, England, Tyskland och Frankrike. Hittills har 150 potentiella investerare och investeringsrådgivare besökts.

Stockholm Business Region Development har även tillsammans med Stadsledningskontoret följt upp 2007 års serviceundersökning bland företagare som har varit i kontakt med Stockholms stad i rollen som myndighetsutövare. Det totala "Nöjd-Kund-Index" för stadens verksamheter blev 63 på en 100-gradig skala. Det är, enligt SCB, ett godkänt betyg, och en förbättring med två enheter jämfört med 2007. Parallellt har också ett stort antal seminarier genomförts för handläggare i Stockholms stad och övriga partnerkommuner inom Stockholm Business Alliance om hur servicen till näringslivet kan utvecklas.

Under andra tertialet har också Stockholmsmötet genomförts med drygt 200 företagare och politiker från hela Stockholmsregionen. För femte året i rad diskuterades hur Stockholm kan stärka sin internationella konkurrenskraft och fortsätta att utvecklas som en storstadsregion i världsklass.

Som viktiga delar i utvecklingen av Stockholms näringsliv ingår också arbetet med ett antal geografiska utvecklingsområden och branscher. Under andra tertialet har arbetet med att utveckla Kista Science City, Söderort och Karolinska – Norra Station fortsatt. Dessutom har Stockholm Business Region Development arbetat tillsammans med stadsledningskontoret, stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret, trafikkontoret och Stockholms Hamn för att ta fram en framtidsbild för Värtanområdet.

SBRD har också påbörjat ett arbete tillsammans med trafikkontoret för att se över och utveckla företagsområdena i Stockholms stad. Arbetet har inletts för Årsta Partihallar med att ett åtgärdsprogram har tagits fram och börjat genomföras.

Stockholm Visitors Board (SVB)

Under perioden har Stockholm Tourist Centre tagit emot 432 000 besökare, vilket är en ökning med 1 procent jämfört med samma period förra året. Live-Chat tjänsten på Stockholmspanelerna, som lanserades i april i år, har blivit en succé, och under tertialet besvarades 6 200 frågor från 160 platser runt om i Stockholm. Försäljningen av Stockholmskortet har också ökat med 24 000 kortdygn jämfört med samma period i fjol, vilket har genererat fler besökare till stadens museum och attraktioner.

Lotsfunktionen för evenemangsarrangörer har under perioden konsulterats av 70 arrangörer, och den webbaserade evenemangslotsen har under första halvåret haft 32 400 unika besökare. Ett nätverk har bildats bland tillståndsgivande myndigheter i förbindelse med evenemang. Nätverket är rådgivande inför nya evenemang och utvärderande avseende genomförda evenemang. Inom ramen för Stockholm Stads stöd till evenemang har stöd motsvarande 4 650 000 kronor beviljats hittills i år.

Under tertialet har SVB tagit emot och arrangerat program för 327 journalister, däribland flera TV-team. Bland annat har Travel Channel gjort ett Stockholmsprogram, "Essential Stockholm" och flera inslag till sin programserie "Travel 2008". Den ryska TV-kanalen Domashnyi

med 63 miljoner tittare har besökt Stockholm och gjort ett program om Stockholm som turiststad, vilket kommer att sändas i oktober 2008.

S:t Erik Markutveckling AB

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Koncernens resultat efter finansnetto per 31 augusti 2008 uppgår till 3 349 tkr. Detta är 4 765 tkr högre än budget för perioden, till stor del beroende på ökat driftsnetto. Resultatet försämrats under tredje tertialet till följd av ökade drift- och underhållskostnader i Fastighets AB G-mästaren. Detta innebär att prognostiserat helårsresultat efter finansiella poster beräknas till -1 993 tkr för koncernen, vilket är helt i linje med budget och den prognos som redovisades i tertialrapport 1.

Koncernens omsättning för perioden uppgår till 51 360 tkr, varav den absolut största andelen hänförs till Fastighets AB G-mästaren. Prognostiserad omsättning för koncernen för år 2008 beräknas uppgå till 76 897 tkr, vilket överstiger budget med 1 700 tkr till följd av utökad uthyrning och indexuppräknning. Prognosen bygger på att befintliga hyresgäster behålls medan ingen ytterligare uthyrning sker.

Rörelsens kostnader inkl avskrivningar uppgår till 33 150 tkr för perioden och uppskattas till 56 542 tkr för helåret. Avvikelsen mot helårsbudget (52 553 tkr) beror främst på högre elkostnader, fjärrvärmekostnader och underhållskostnader i Fastighets AB G-mästaren.

Per 31 augusti 2008 uppgår koncernens finansiella skuld till 575 016 tkr, vilket ger ett negativt finansnetto om 14 861 tkr. För helåret uppskattas ett prognostiserat finansnetto om -22 348 tkr.

Investeringarna för perioden uppgick till 6 957 tkr, vilket också beräknas bli helårsutfall. Samtliga investeringar hänförs till Fastighets AB G-mästaren. Budgeterade investeringar för 2008 uppgår till 25 220 tkr. Avvikelsen beror till största delen av att budgeterad hyresgäst Anpassning för ny hyresgäst inte påbörjats som planerat, vilket gör att bolagets och koncernens avskrivningar blir något lägre än budgeterat.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

I Fastighets AB G-mästaren är 82 % av totalt ca 100 000 m² uthyrningsbar yta uthyrd. Uthyrningsarbetet avseende kvarvarande ytor är en prioriterad fråga och pågår aktivt.

I Fastighets AB Runda Huset är fastighetens samtliga lokaler uthyrda.

Den 1 september 2007 sålde Stockholm Norra Station AB fastigheten Vasastaden 1:17 till Stockholms stad. Bolaget har under år 2008 ingen egen verksamhet och avsikten är att bolaget skall göras vilande under året.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Bolagets verksamhet inriktas på förvaltning och uthyrning av lokaler med så god avkastning som möjligt med hänsyn tagen till fastigheternas begränsade återstående livslängd. Verksamheten har under perioden bedrivits planenligt. Koncernens resultatkrav om -2 mnkr bedöms kunna uppnås.

S:t Erik Livförsäkring AB

Analys av det ekonomiskt utfallet

En prognos för 2008 avlämnades i början av december månad föregående år. Kort därefter beslutades att bolaget måste avvakta med att försäkra åtaganden motsvarande cirka 410 miljoner kronor till 2008 på grund av kvalitetsbrister i SPP:s grunddataregister som skall ligga till grund för de framräknade försäkringspremierna. Som en effekt av detta lämnade livbolaget en reviderad prognos för året i samband med tertialrapport ett.

Kvalitetsbristerna i grunddataregistren har inneburit att bolaget har lagt ned extra resurser under de två första tertialen 2008 för att kvalitetssäkra uppgifterna innan försäkring kan ske. Arbetet är viktigt och har krävt en stor arbetsinsats av såväl S:t Erik Liv som SPP och de aktuella kundföretagen. Arbetet är nu, vid utgången av tertial två, i det närmaste slutfört. Därför räknar S:t Erik Liv med att kunna försäkra de kvarvarande åtagandena under sista tertialet 2008 som planerat.

Att S:t Erik Liv avvaktade med att försäkra ytterligare åtaganden till sista tertialet 2008 medförde att omsättningen under de två första tertialen enbart blev 19,5 miljoner kronor. Under förutsättning att livbolaget kan försäkra de kvarvarande åtagandena som planerat under sista tertialet räknar S:t Erik Liv med att ställda resultat- och avkastningskrav kommer att uppfyllas. I den reviderade prognosen bedöms årsomsättningen bli 788 miljoner kronor, vilket kan jämföras med 695 miljoner kronor 2007.

Resultatet före skatt för de två tertialen blev -4 728 000 kronor. Då inkluderar resultatet tilldelad återbäring till försäkringstagarna avseende 2007 med 7 763 069 kronor. Det prognostiserade helårsresultatet före skatt 2008 om 162 miljoner kronor står fast. Helårsresultatet före skatt 2007 blev 114 miljoner kronor.

Driftskostnaderna de två första tertialen blev 5,6 miljoner kronor vilket ligger i nivå med vad som budgeterats. Driftskostnaderna är 1,8 miljoner kronor högre jämfört med samma period föregående år vilket beror på det tillkommande kvalitetssäkringsarbetet. Bolaget hade under perioden två anställda vilket är oförändrat jämfört med föregående år.

Under de två tertialen har bolaget investerat 75,8 miljoner kronor i värdepappersportföljen. Detta kapital härrörde från premieintäkter som tillföll bolaget i slutet av december 2007. Investeringarna i portföljen beräknas bli ytterligare 750 miljoner kronor under tertial tre.

Kapitalavkastningen under perioden blev 17,7 miljoner kronor. Tillsammans med värdestegringen i värdepappersportföljen ger detta ett finansnetto för perioden på 22,9 miljoner kronor. Finansnettot för året beräknas bli 41 miljoner kronor.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Det pågående kvalitetsarbetet har medfört att S:t Erik Livs omsättning de två första tertialen har hållits på en mycket låg nivå. Det pågående arbetet kräver stora arbetsinsatser för S:t Erik Liv, SPP och de berörda kundföretagen. Sedan tidigare har bolaget en projektanställd person som huvudsakligen arbetar med att kvalitetssäkra de aktuella registeruppgifterna. Sedan årsskiftet har bolaget dessutom lånat in ytterligare en person från Stockholms stads pensionsenhet som hjälper till i arbetet. Under årets två första tertial har genomsnittsräntan för en portfölj med livbolagets duration om 8,7 år i stigit något. Samtidigt har världens börser haft en fortsatt nedåtgående period. Detta innebär att det samlade värdet på livbolagets tillgångar har sjunkit

med 37,2 miljoner kronor. Samtidigt har den högre räntan inneburit att värdet på bolagets åtagande har sjunkit med 34,6 miljoner kronor vilket ger ett netto på -2,6 miljoner kronor.

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 två 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. Under de två första tertialen har bolagets driftskostnader legat i linje med den budgeterade nivån.

Ägardirektiv för 2008-2010

- Fortlöpande försäkra nya åtaganden i dotterbolagen och förvalta pensionsmedel inom ramen för de försäkringsavtal som ingåtts med övriga dotterbolag.
- Till lägsta möjliga kostnad ha kontroll över bolagskoncernens pensionsåtaganden och pensionsutbetalningar

Under de två gångna tertialen har bolaget helt koncentrerat sin verksamhet på att kvalitetssäkra och skapa ordning i de grunddataregister som skall ligga till grund för de försäkringsåtaganden som bolaget har för avsikt att ingå sista tertialet 2008.

Stockholms stads utrednings- och statistikkontor AB

Ekonomiskt utfall och verksamhetsförändringar

Från den 1 jan 2008 överfördes all verksamhet som tidigare bedrevs inom förvaltningen Utrednings- och statistikkontoret till bolaget Stockholms stads utrednings- och statistikkontor AB. Under första halvåret 2008 har förvaltningen Utrednings- och statistikkontoret kvarstått som rapporterande enhet inom stadsbyggnadsnämnden. I samband med rapporteringen för T2 sker en avräkning mellan förvaltningen och bolaget vilket förutom att bolaget ”köper” de tjänster som förvaltningen utfört åt bolaget under det första halvåret och bland annat innefattar reglering av överförd semesterskuld och överförda inventarier.

Kompetensväxlingen inom verksamheten är i princip slutförd. De medarbetare som arbetade kvar inom förvaltningen lämnade verksamheten per halvårsskiftet. Nio nya medarbetare har rekryterats till bolaget.

Per den 1 september 2008 tillträdde en ny verkställande direktör.

Parallellt med avvecklingen av nästan en tredjedel av verksamhetens medarbetare inleddes under våren arbetet med det behov av utvecklingsinsatser som finns inom bolaget. Med de nya medarbetarna på plats finns nu förutsättningar att fokusera på ett fortsatt utvecklingsarbete. Vi kommer under hösten att vidareutveckla affärsplanen inför 2009 och tydliggöra prioriteringarna avseende bolagets framtida utveckling.

Ekonomiskt går bolaget bra och intäktsprognosen ökar något (P2) till 41,8 mnkr, + 0,3 mnkr jämfört med prognosen i april (P1). Beläggningen bedöms fortsatt god. För helåret prognostiseras ett resultat om + 1,3 miljoner kr (budget 0 mnkr).

På kostnadssidan sker en uppskrivning av personalkostnaderna med anledning av genomförda rekryteringar samt uppräknad pensionspremie, vilket uppvägs av en nedjustering av posten Övriga kostnader. Prognosen tar dock hänsyn till att volymökning på försäljningssidan leder till vissa ökade kostnader i form av exempelvis inköp av statistik, underkonsulter, timanställd personal samt porto och tryck av enkäter. Vi har i prognosen också lagt in en post för extraordinära kostnader som hänförs till bolagets ”uppstartsfas”, såsom satsningar på att samla alla nya och gamla medarbetare, framtagande av ny grafisk profil och egen hemsida.

USK genomför under 2008 inga omfattande investeringar.

Bolaget lämnade i mitten av augusti månad in offerter avseende samtliga tre anbudsområden i Stockholms stads upphandling av statistik- undersöknings- och utredningstjänster för stadens nämnder och bolag. Beslut i upphandlingsärendet beräknas föreligga under första delen av oktober månad. Utgången är av stor betydelse för bolagets planering och framtid.

Kommunfullmäktiges inriktningsmål

Bolaget bedömer att man kommer att leva upp till de mål som kommunfullmäktige och koncernstyrelsen fastställt.