

Stockholm Stadshus AB

Rapportering av den operativa effektiviteten 2011

Lars Egenäs
Martin Råghall
2012-03-28



Innehållsförteckning

1. Inledning och metod	Sid 3
2. Vägledning till läsaren av rapporten	Sid 5
3. Rapportering av den operativa effektiviteten 2011	Sid 9
3.1 Förändring av Administrativa- och Indirekta kostnader i relation till intäkter	Sid 10
3.2 Förändring av Administrativa- och Indirekta kostnader i absoluta tal	Sid 11
3.3 Förändring av Administrativa- och Indirekta kostnader i relation till operativa kostnader	Sid 12
4. Förklaring till rapportdetaljer	Sid 13
5. Bolagsspecifikationer	Sid 15
 Appendix 1 – Beräkningsmetoder	 Sid 32
Appendix 2 – Detaljerad jämförelse mellan 2010 och 2011 per bolag	Sid 34

1. Inledning och metod

(1/2)

På uppdrag av Stockholm Stadshus har Deloitte sammanställt rapportering av den operativa effektiviteten från av Stockholm Stadshus AB utvalda dotterbolag. Nedan beskrivs den metod som använts för att sammanställa rapporteringen.

Bakgrund

Denna sammanställning omfattar rapporteringen av den operativa effektiviteten 2011. Stockholm Stadshus var beställare av data från 16 dotterbolag vilka har rapporterat data till Deloitte som har ansvarat för att sammanställa informationen i denna rapporten där resultaten presenteras.

Metod

Respektive dotterbolag har rapporterat in administrativa- och indirekta kostnader enligt fastställda definitioner på samma sätt som för 2010. Deloitte har efter analys av inrapporterad data intervjuat nyckelpersoner i alla 16 dotterbolag och samlat in kommentarer till vad som skiljer årets rapporterade siffror från föregående år för att kunna ge en nyanserad bild över rapporterad data. Även övrig finansiell data såsom intäkter och operativa kostnader redovisas i samband med rapporteringen. Deloitte har inte granskat rapporterade siffror i syfte för kvalitetssäkring utan har som roll att sammanställa rapporteringen.

För detaljerad metod för uträkning av nyckeltal, se appendix 1.

Operativ effektivitet

Syftet med rapporten är att visa huruvida Stockholm Stadshus dotterbolag minskar sina administrativa- och indirekta kostnader i relation till verksamheten. Informationen tas fram och rapporteras av respektive dotterbolag. Rapporten fungerar som ett uppföljningsverktyg för att utvärdera bolagens effektivisering av den del av verksamheten som innefattas i dessa kostnader. Att hitta ett generellt nyckeltal för att representera de olika dotterbolagens verksamhet är utmanande då bolagens inriktning, verksamhet och uppdrag skiljer sig åt. Bolagens kostnader jämförs mot intäkt och då de jämförs mot sina motsvarande resultat från föregående år bör jämförelsen bli rättvisande förutsatt att bolagen klassificerar och rapporterar nyckeltalsrelaterade kostnader stringent från år till år. Intäkten är i sammanställningen ett mått på om bolaget utvecklat en mer omfattande verksamhet alternativt krympt verksamheten. Resultatet bör ge en indikation hur bolagets effektivisering av sina administrativa funktioner utvecklats.

I rapporteringen väljer även bolagen vilka kostnader som klassas som jämförelsestörande poster för året och dessa tas ej med i beräkningarna.

2. Vägledning till läsaren av rapporten

(1/3)

För att bättre förstå bakomliggande faktorer till rapporterade siffror och för att undvika misstolkningar av redovisade resultat i rapporten följer nedan några avgränsningar och kommentarer avseende rapporten.

Inrapporterad data

De mallar som skickas ut till dotterbolagen är identiska och innehåller en uppdelning på generiska kostnadsposter inom administrativa- och indirekta kostnader. Till varje enskild kostnadspost finns en definition (definitioner fastställda av Stockholm Stad enligt rapport från extern konsult, Solving International, 08-12-02) som bolagen själva tolkar i enlighet med dess verksamhet. Rapporteringen bygger till stor del på manuella moment utförda av dotterbolagen och därmed återfinns ansvaret för att data rapporteras stringent och enhetligt från år till år hos respektive bolag. Givet att bolagen gör egna tolkningar av definitioner, förutsätts att de använder samma tolkningar som året innan varför resultaten i rapporteringen blir relevant. Sammanställning av inrapporterade siffror och skillnad mot föregående år återges i detalj i appendix 2.

Analys

Vid analysavsnittet har rapporterad data sammanställts och nyckeltal beräknats. Följande punkter har beräknats för rapporteringen:

- Förändringar i administrativa- och indirekta kostnader relaterade till intäkter (KPI 1)
- Absoluta förändringar i administrativa- och indirekta kostnader (KPI 2)
- Absoluta förändringar i totala operativa kostnader (används för jämförelse)
- Förändringar i administrativa- och indirekta kostnader relaterade till operativa kostnader (Redovisas samlat för bolagen för jämförelse mot tidigare år då detta nyckeltal användes)
- Av dotterbolagen lämnade kommentarer

Vägledning till läsaren av rapporten, forts

(2/3)

Generell avläsning av index

Då nyckeltalen har administrativa- och indirekta kostnader i täljaren så läses indexeringen att ett höjt index indikerar på relativa, eller absoluta, höjningar av de aktuella kostnaderna. Detta medför att de bolag som sänker sina index från föregående år bör lyftas fram som föredömen. En svaghet i redovisade nyckeltal är att intäkt inte alltid speglar ändringar i verksamhetens storlek mellan två år. Verksamheter kan växa och därmed kräva ökade administrativa aktiviteter utan att intäkterna ökar, vilket kan medföra att vissa bolag förefaller ha en negativ trend i rapporteringen som kan ha förklaringar som inte speglas i redovisat index.

Nyckeltal och kommentarer ger en samlad bild

De grafer och kommentarer som redovisas för respektive bolag bör avläsas tillsammans då de visar på olika förändringar för respektive kostnad. Indikerar nyckeltalen en utveckling åt samma håll tyder det på att bolagen förbättrat alternativt försämrat sitt resultat i förhållande till den operativa effektiviteten från föregående år. Indikerar däremot nyckeltalen olika resultat, det vill säga att ett nyckeltal stiger medan ett annat sjunker så bör anledningen till detta kunna utläsas i kommentarerna från bolaget och redovisat utfall.

Jämförelser på aggregerad nivå

De jämförelser som görs mellan bolagen på en aggregerad nivå innehåller både administrativa kostnader och indirekta kostnader. För att särskilja utvecklingen av respektive kostnad hänvisas till de bolagsspecifika delarna av rapporten.

Undantag

S:t Erik Livförsäkring har inte jämförts i relativa tal mot intäkter då intäkterna skiljer sig markant från år till år. Därför används endast absoluta tal för jämförelse i rapporten för S:t Erik Livförsäkring.

Förändring från tidigare rapportering

Vid tidigare rapporter avseende den operativa effektiviteten har bolagens nyckeltal jämförts mot varandra ("Studie av operativ effektivitet inom Stockholms Stadshus AB under år 2009", 2010-03-07). Detta år, likt föregående år, har rapporten fokuserat på hur varje enskilt bolag utvecklats i sitt arbete med att minska de administrativa- och indirekta kostnaderna jämfört med tidigare år. Bolagen jämförs alltså mot sig själva genom indexering där år 2007 används som basår. Anledningen till denna förändring är att dotterbolagens verksamheter skiljer sig i inriktning, uppdrag och förutsättningar. Målet med förändringen är att Stockholm Stadshus ska kunna få en bättre överblick över arbetet med att effektivisera de funktioner som innefattas i de administrativa- och indirekta kostnaderna samtidigt som bolagen ska uppfatta en jämförelse mot sig själv som mer relevant och skapa ett större intresse för rapporteringen.

Det tidigare primära nyckeltalet där de administrativa- och indirekta kostnaderna ställdes i relation till de totala operativa kostnaderna används inte som primärt nyckeltal i den bolagsspecifika rapporteringen. Anledningen till detta är att eliminera risken för att ökade totala operativa kostnader ska kunna påverka redovisat nyckeltal positivt och därmed vilseleda läsaren. Ett diagram som visar utvecklingen för detta nyckeltal för samtliga bolag används ändå i rapporten för att kunna jämföra nyckeltalet mot tidigare rapporter.

Rapportering

3. Rapportering av den operativa effektiviteten 2011

Innehåll

Inledningsvis redovisas tre tabeller där utvecklingen för respektive bolag kan utläsas samlat, därefter följer en kort förklaring till hur graferna i de bolagsspecifika redovisningarna kan utläsas.

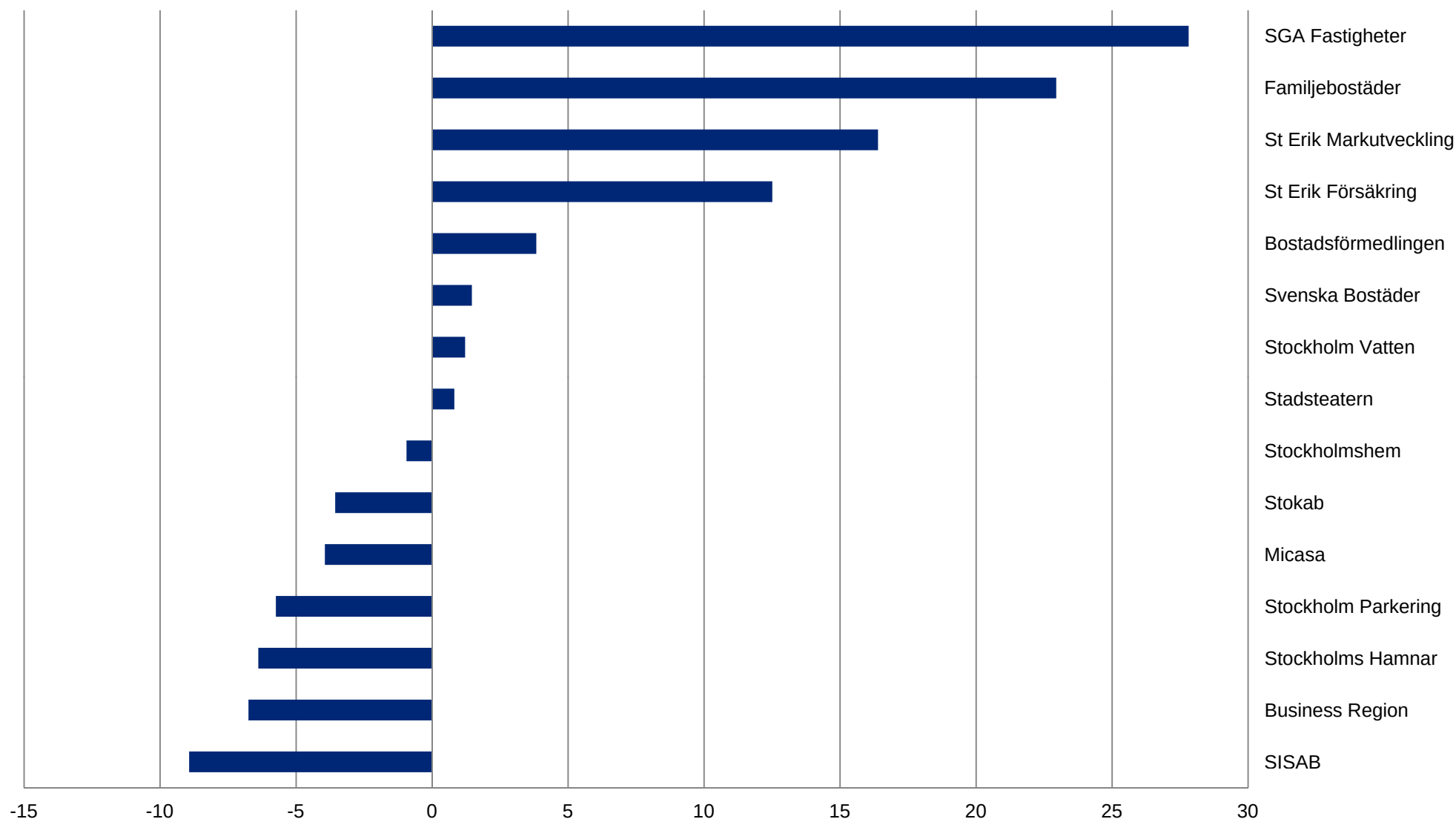
Efter den kortfattade förklaringen följer den bolagsspecifika rapporteringen i följande ordning:

Svenska Bostäder	Sid 15
Stockholmshem	Sid 16
Familjebostäder	Sid 17
Micasa Fastigheter	Sid 18
Skolfastigheter (SISAB)	Sid 19
S:t Erik Markutveckling	Sid 20
SGA Fastigheter	Sid 21
Stockholm Vatten	Sid 22
Stockholms Hamnar	Sid 23
Stokab	Sid 24
Stockholm Parkering	Sid 25
Bostadsförmedlingen	Sid 26
Stockholm Business Region	Sid 27
Stadsteatern	Sid 28
S:t Erik Försäkring	Sid 29
S:t Erik Livförsäkring	Sid 30

3.1 Förändring av Administrativa- och Indirekta kostnader i relation till intäkter

Diagrammet visar hur index för de Administrativa- och Indirekta kostnaderna har utvecklats från 2010 till 2011 i relation till bolagets intäkter. Ett minskat index indikerar på en minskning av nämnda kostnader i relation till intäkten.

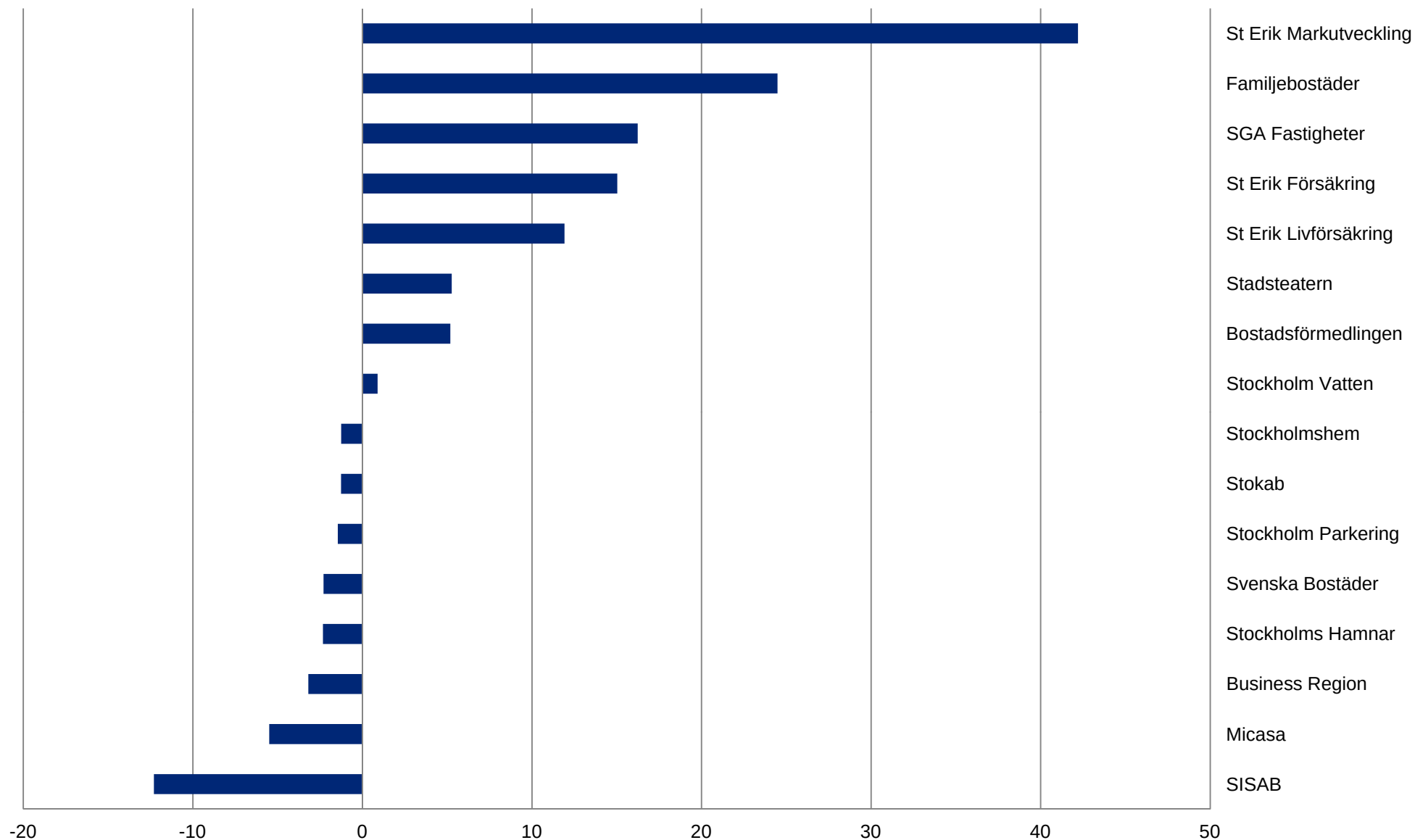
Δ KPI 1: Andel av Intäkter



3.2 Förändring av administrativa- och indirekta kostnader i absoluta tal

Diagrammet visar hur index för de Administrativa- och Indirekta kostnaderna har utvecklats från 2010 till 2011 i absoluta tal. Ett minskat index indikerar på en minskning av nämnda kostnader.

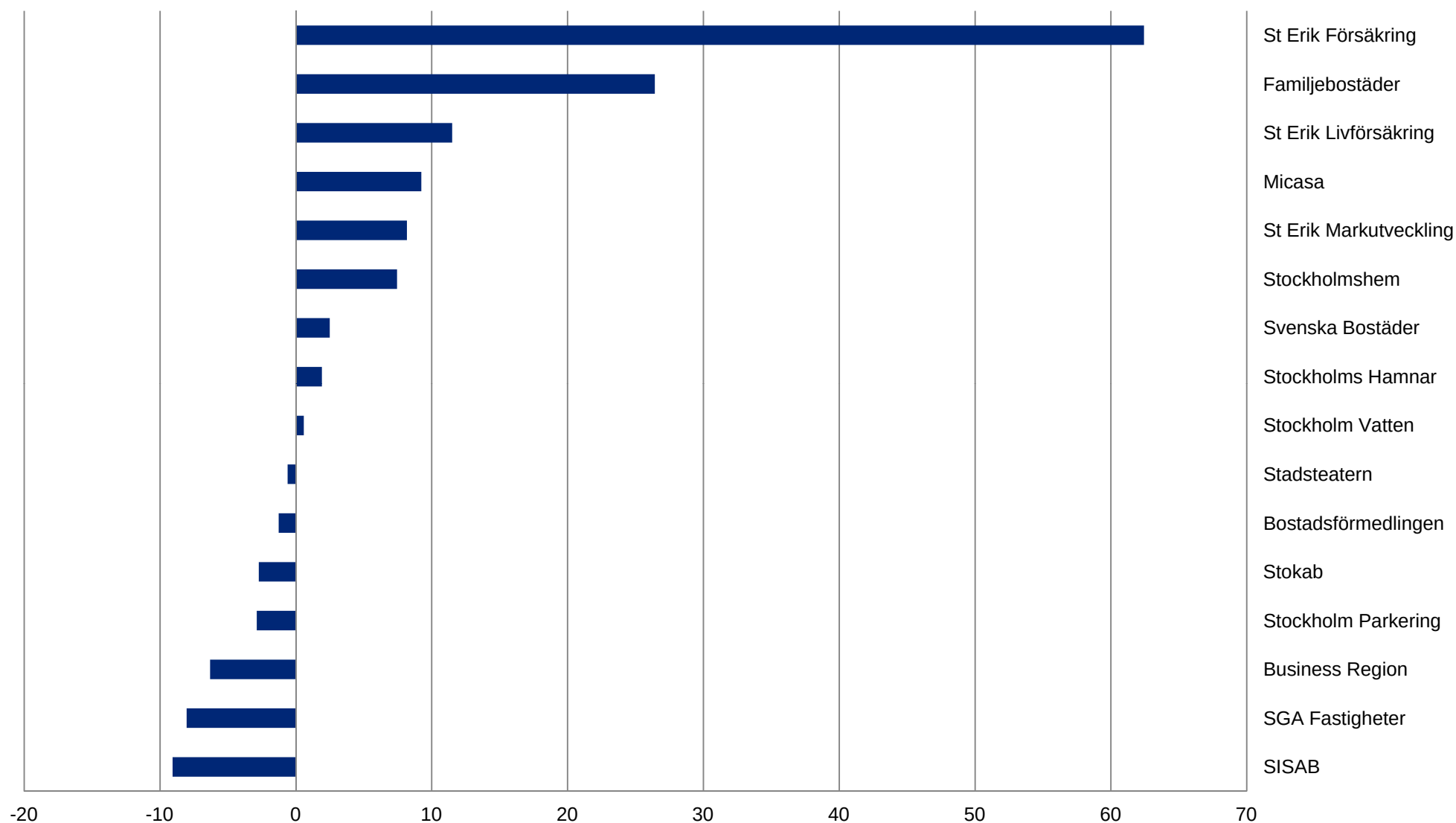
Δ KPI 2: Förändring i absoluta tal



3.3 Förändring av Administrativa- och Indirekta kostnader i relation till operativ kostnad

Diagrammet visar hur index för de Administrativa- och Indirekta kostnaderna har utvecklats från 2010 till 2011 i relation till bolagets operativa kostnad. Ett minskat index indikerar på en minskning av nämnda kostnader i relation till operativ kostnad. Diagrammet finns med för jämförelse mot tidigare rapporter som använt detta nyckeltal.

Δ Andel av Operativ Kostnad



4. Förklaring till diagram för respektive bolag

Administrativa- och Indirekta kostnader (centrerat diagram)

Syftet med diagrammet är att läsaren ska kunna skapa sig en snabb överblick över hur bolaget har arbetat med att minska sina administrativa- och indirekta kostnader.

I denna figur visas de administrativa- och indirekta kostnaderna i två olika grafer, en där nämnda kostnader visas i relation till bolagets intäkter och en där utveckling av kostnaderna i absoluta tal redovisas.

Andel av intäkter - uppdelat på typ av kostnad (Övre diagram)

Syftet med diagrammet är att läsaren ska kunna skilja på utvecklingen för de administrativa kostnaderna och de indirekta kostnaderna.

Denna figur är en uppdelning av de administrativa- och indirekta kostnaderna i relation till intäkterna. Här redovisas tre grafer:

- Administrativa- och indirekta kostnader i relation till intäkter (samma graf som i huvuddiagram)
- Administrativa kostnader i relation till intäkter
- Indirekta kostnader i relation till intäkter

Förändring av Operativa kostnader jmf med Administrativa- och Indirekta kostnader i absoluta tal (Nedre diagram)

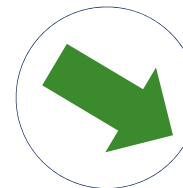
Syftet med diagrammet är att läsaren ska kunna utläsa hur kostnaderna generellt utvecklats i bolaget.

Figuren visar de administrativa- och indirekta kostnaderna i absoluta tal tillsammans med de totala operativa kostnaderna i absoluta tal.

5. Bolagsspecifikationer

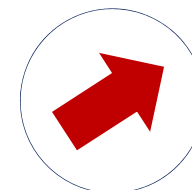
6 bolag har nyckeltal som visar på **minskade administrativa- och indirekta kostnader**:

- Skolfastigheter (SISAB)
- Stockholm Parkering
- Micasa
- Stokab
- Stockholm Business Region
- Stockholms Hamnar



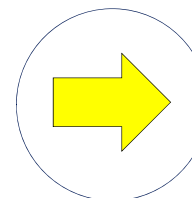
6 bolag har nyckeltal som visar på **ökade administrativa- och indirekta kostnader**:

- Bostadsförmedlingen
- S:t Erik Försäkring
- S:t Erik Markutveckling
- SGA Fastigheter
- Familjebostäder
- S:t Erik Livförsäkring (Endast ett redovisat nyckeltal)



4 bolag har **nyckeltal som är motstridiga eller små förändringar i nyckeltal från föregående år**:

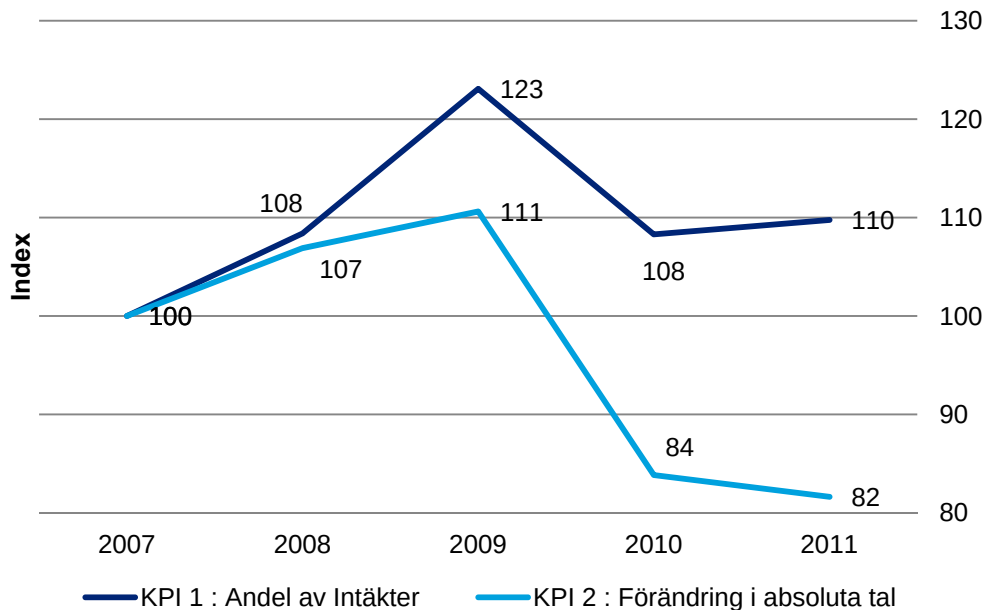
- Stockholm Vatten
- Stockholmshem
- Stadsteatern
- Svenska Bostäder



Sammanfattningsvis kan en generell ökning av administrativa- och indirekta kostnader utläsas i rapporten, främst med anledning av stora ökningar för Familjebostäder som förklarar ökningarna med ökade kostnader för utvecklingsprojekt, omkostnader för bostadsrättsombildningar samt ökade IT-kostnader. Se appendix 2 för översiktlig bild av respektive bolag och total summering.

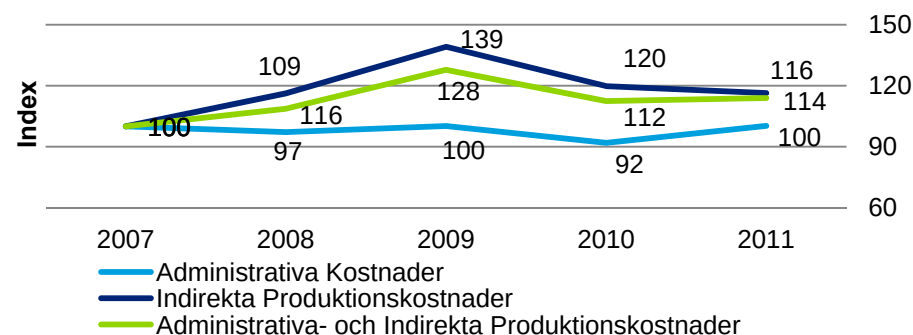
Svenska Bostäder

Administrativa- och Indirekta kostnader

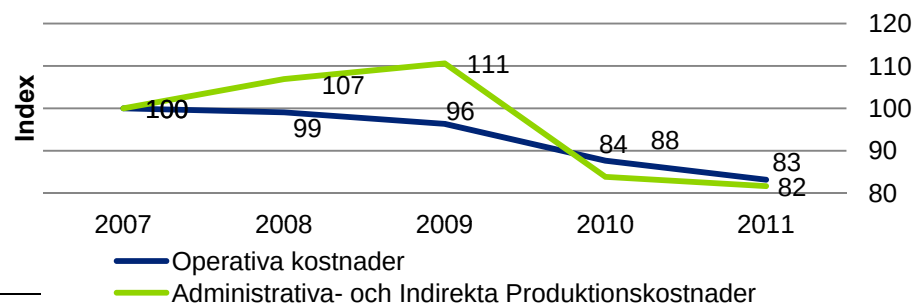


Lägre konsultkostnader och lägre lönekostnader som uppvägs av primärt högre IT-kostnader gör att bolagets nyckeltal förändrats marginellt. Under året har fastighetsbeståndet minskat.

Andel av intäkter - uppdelat på typ av kostnad



Förändring av Operativa kostnader jmf med Administrativa- och Indirekta kostnader i absoluta tal



	KPI 1 – andel av intäkter					KPI 2 – absoluta tal				
	2007	2008	2009	2010	2011	2007	2008	2009	2010	2011
Administrativa kostnader	100	97	100	92	100	100	96	90	71	75
Indirekta kostnader	100	116	139	120	116	100	115	125	93	87
Administrativa- och Indirekta kostnader	100	109	128	112	114	100	107	115	87	85

	2007	2008	2009	2010	2011
	KSEK	KSEK	KSEK	KSEK	KSEK
Administrativa kostnader totalt	107 564	110 422	104 325	77 827	77 102
Adm Kostnader exkl Jfrstörande	98 134	94 064	88 362	69 843	73 194
Indirekta kostnader totalt	175 081	206 842	176 600	132 569	121 223
Indirekta kostnader exkl Jfrstörande	141 548	162 035	176 600	131 342	121 223
Administrativa- och Indirekta kostnader Totalt	282 645	317 264	280 925	210 396	198 325
Adm och Ind Kostnader exkl Jfrstörande	239 682	256 099	264 962	201 185	194 417
Operativa kostnader Totalt	2 566 700	2 499 349	2 431 051	2 211 700	2 098 700
Operativa kostnader Totalt exkl Jfrstörande	2 513 437	2 499 349	2 431 051	2 211 700	2 098 700
Intäkter Totalt	3 414 000	3 367 000	3 068 000	2 643 000	2 539 000

Bolagets kommentarer

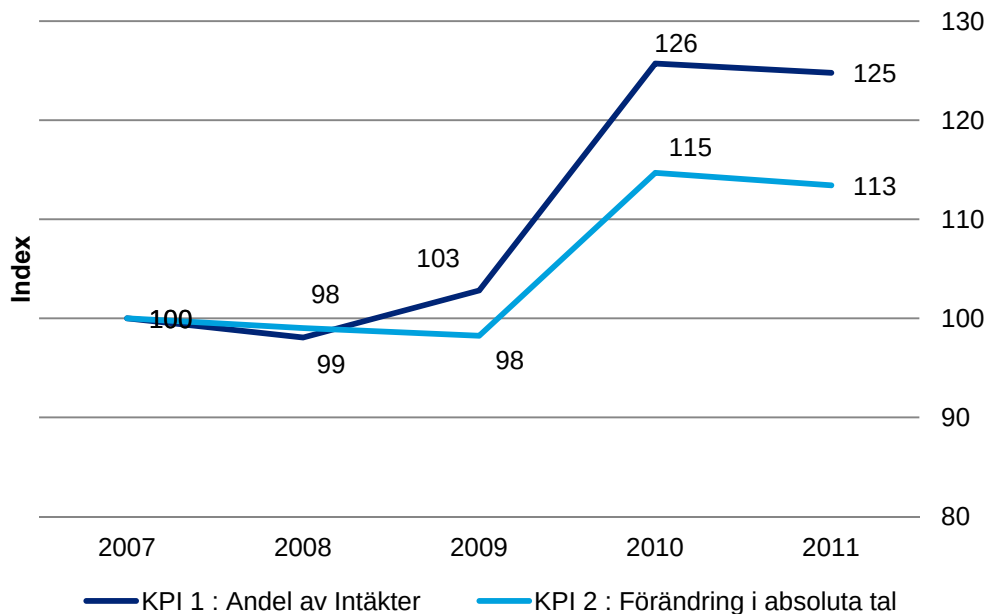
- Under året har fastighetsbeståndet minskat vilket framförallt påverkat intäkter och operativa kostnader, som båda har minskat. Denna förändring påverkar KPI 1 negativt.
- Indexet har i år justerats för implementationen av ett centralt kundcenter som hade försämrat nyckeltalen avsevärt men som är att betrakta som en effektiviserande åtgärd.
- Kostnaderna för IT har ökat i jämförelse med föregående år då fakturahanteringssystem och inköpssystem har uppdaterats. Samtidigt har lönekostnader och kostnader för externa konsulter minskat.

Stockholmshem

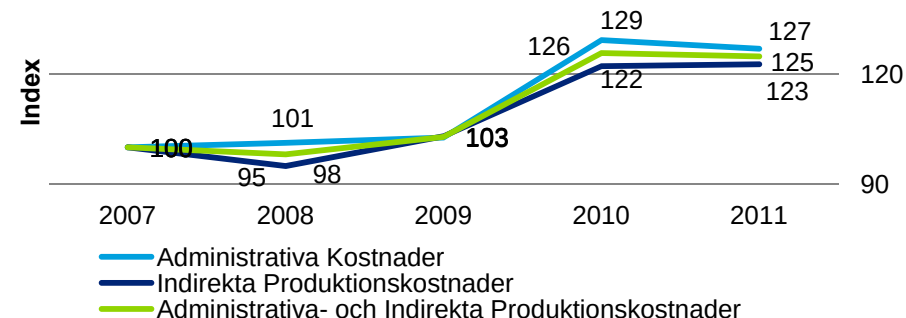


Bolaget har under 2011 inte förändrat sina nyckeltal nämnvärt, främst på grund av sänkta konsultkostnader som uppvägs av högre IT-kostnader.

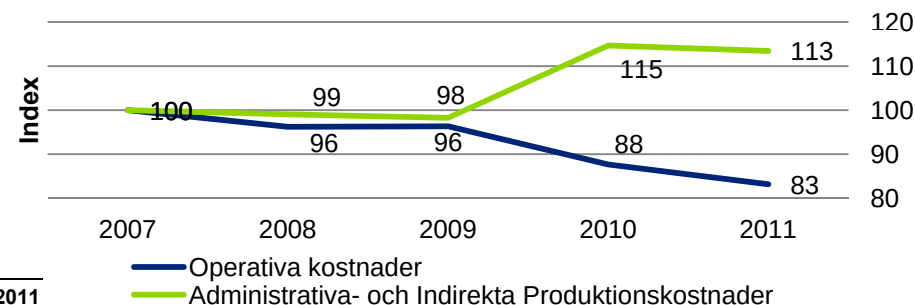
Administrativa- och Indirekta kostnader



Andel av intäkter - uppdelat på typ av kostnad



Förändring av Operativa kostnader jmf med Administrativa- och Indirekta kostnader i absoluta tal



Bolagets kommentarer

- Kostnaden för fastighetssystemet har ökat i och med implementeringen av FASAD.
- Under 2011 har Stockholmshem återtagit personal från föregående års två stora IT-projekt. Detta har medfört att man kunnat sänka användandet av externa konsulter.

¹ Jämförelsestörande post avser implementering av GSIT.

	KPI 1 – andel av intäkter					KPI 2 – absoluta tal				
	2007	2008	2009	2010	2011	2007	2008	2009	2010	2011
Administrativa kostnader	100	101	103	129	127	100	102	98	118	115
Indirekta kostnader	100	95	103	122	123	100	96	98	111	111
Administrativa- och Indirekta kostnader	100	98	103	126	125	100	99	98	115	113

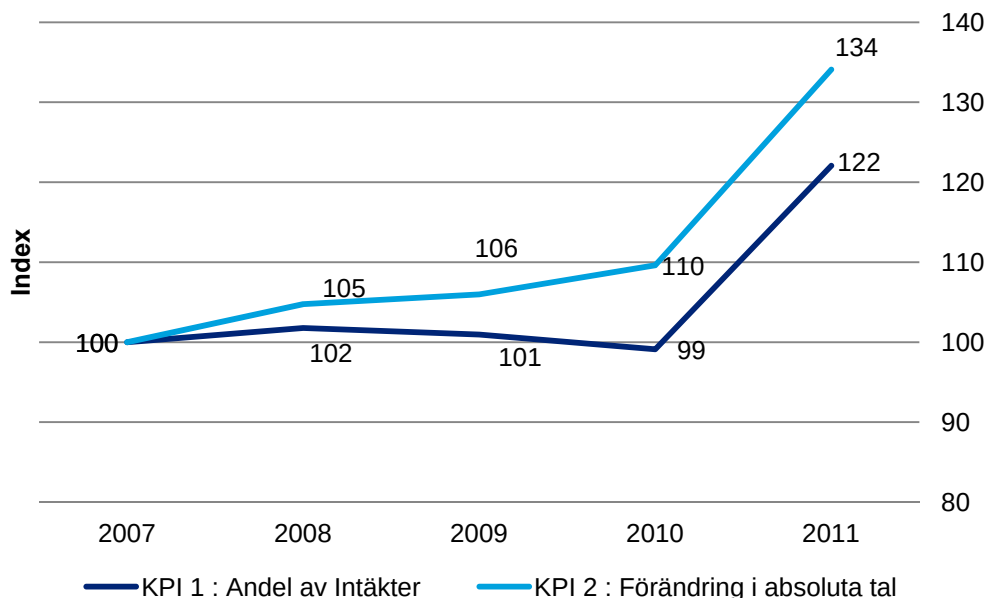
	2007	2008	2009	2010	2011
	KSEK	KSEK	KSEK	KSEK	KSEK
Administrativa kostnader totalt	58 674	55 875	50 555	60 778	72 982
Adm Kostnader exkl Jfrstörande	51 546	52 686	50 556	60 778	59 456
Indirekta kostnader totalt	53 392	54 779	75 740	84 777	61 531
Indirekta kostnader exkl Jfrstörande	51 123	48 984	50 310	56 965	56 999
Administrativa- och Indirekta kostnader Totalt	112 066	110 655	126 295	145 555	134 513
Adm och Ind Kostnader exkl Jfrstörande	102 669	101 670	100 865	117 743	116 455
Operativa kostnader Totalt	1 355 009	1 384 977	1 561 180	1 533 021	1 408 532
Operativa kostnader Totalt exkl Jfrstörande	1 327 102	1 335 982	1 547 785	1 530 709	1 408 532
Intäkter Totalt	2 006 136	2 025 672	1 916 851	1 830 021	1 823 665

Familjebostäder

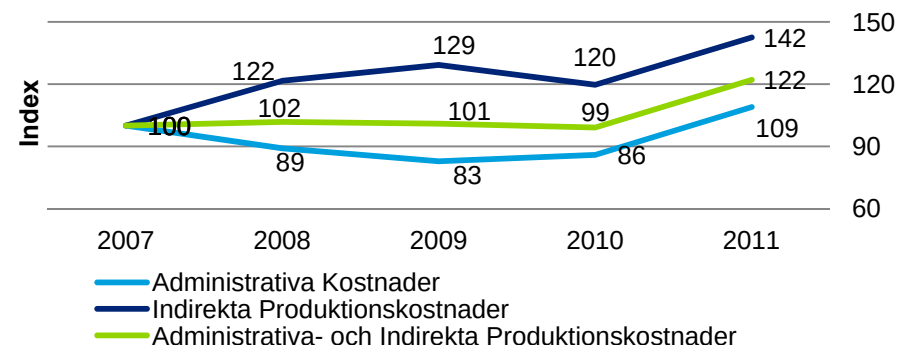


Bolaget har ökat sina administrativa kostnader på grund av ökade centrala kostnader för personal, IT och utvecklingsprojekt.

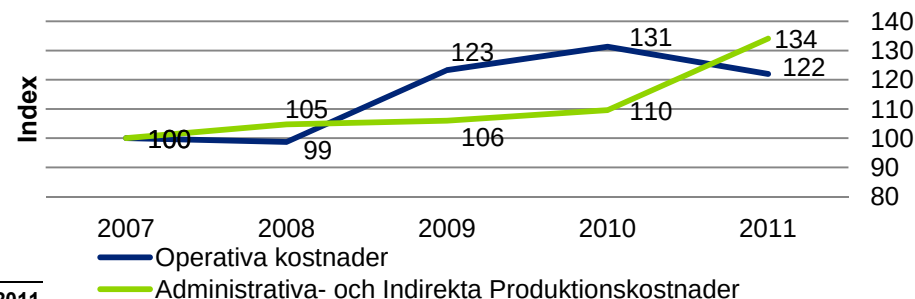
Administrativa- och Indirekta kostnader



Andel av intäkter - uppdelat på typ av kostnad



Förändring av Operativa kostnader jmf med Administrativa- och Indirekta kostnader i absoluta tal



Bolagets kommentarer

- Bolaget har sålt fastigheter och därmed minskat sitt fastighetsbestånd vilket medfört att intäktsvolymen minskat. Detta medför en kraftig ökning av den relativa andelen administrativa kostnader.
- Bolaget har ökat de centrala kostnaderna personal och rekrytering bl.a. på grund av omorganisation och förändringar i företagsledningen under året. Även de centrala kostnaderna för management fee, licenskostnader för IT och omkostnader för fastighetsförsäljningar har ökat.
- Bolaget har genomfört fortsatta satsningar på utvecklingsprojekt- beslutsstödssystem och kommunikation med hjälp av externa konsulter.

	KPI 1 – andel av intäkter					KPI 2 – absoluta tal				
	2007	2008	2009	2010	2011	2007	2008	2009	2010	2011
Administrativa kostnader	100	89	83	86	109	100	92	87	95	120
Indirekta kostnader	100	122	129	120	142	100	125	136	132	157
Administrativa- och Indirekta kostnader	100	102	101	99	122	100	105	106	110	134

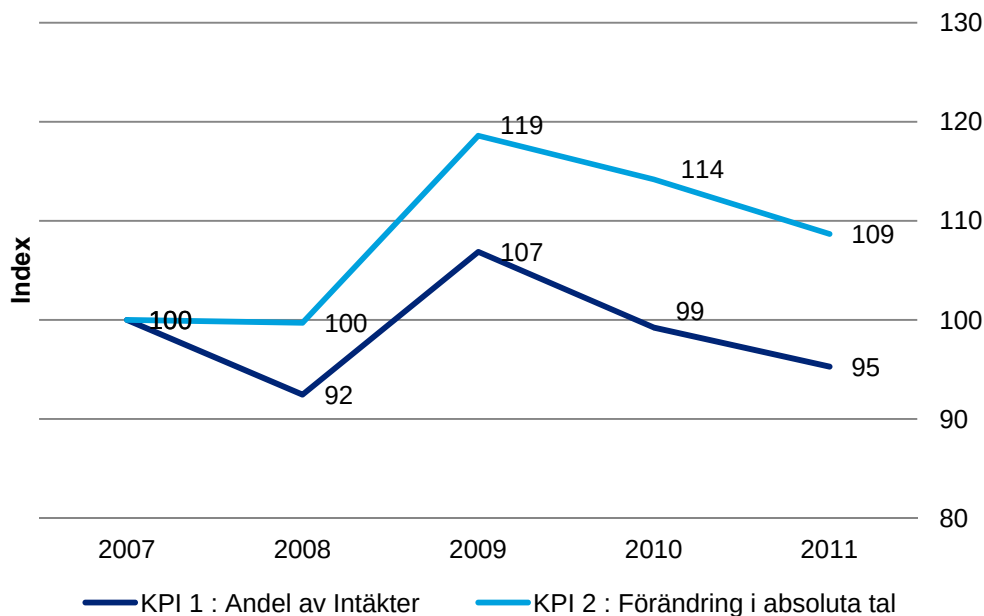
	2007	2008	2009	2010	2011
KSEK	KSEK	KSEK	KSEK	KSEK	KSEK
Administrativa kostnader totalt	48 259	49 410	48 495	55 399	73 652
Adm Kostnader exkl Jfrstörande	49 282	45 184	42 859	46 848	59 004
Indirekta kostnader totalt	31 570	39 505	42 828	46 203	51 962
Indirekta kostnader exkl Jfrstörande	31 570	39 505	42 828	41 776	49 412
Administrativa- och Indirekta kostnader Totalt	79 829	88 915	91 323	101 602	125 614
Adm och Ind Kostnader exkl Jfrstörande	80 852	84 689	85 687	88 624	108 416
Operativa kostnader Totalt	1 011 511	998 715	1 247 258	1 328 041	1 243 796
Operativa kostnader Totalt exkl Jfrstörande	1 011 511	998 715	1 247 258	1 328 041	1 234 092
Intäkter Totalt	1 559 294	1 604 705	1 636 866	1 724 375	1 712 906

Micasa Fastigheter

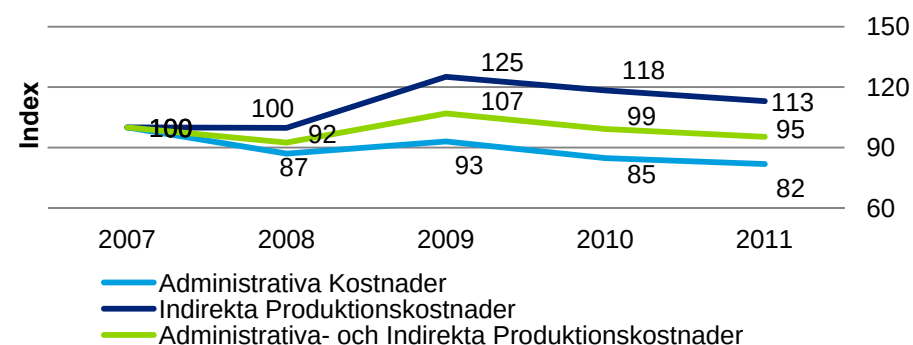


Bolaget visar på förbättrade nyckeltal, främst med anledning av minskade kostnader för FASAD.

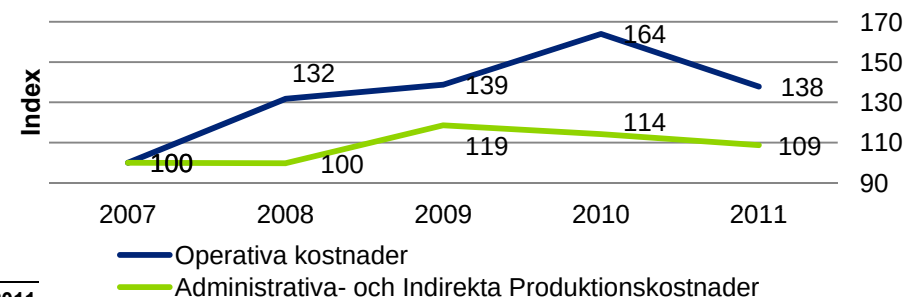
Administrativa- och Indirekta kostnader



Andel av intäkter - uppdelat på typ av kostnad



Förändring av Operativa kostnader jmf med Administrativa- och Indirekta kostnader i absoluta tal



Bolagets kommentarer

- Kostnader för IT har ökat något sedan outsourcingen till Volvo IT genomfördes.
- Kostnaden för FASAD har minskat betydligt från föregående år.

	KPI 1 – andel av intäkter					KPI 2 – absoluta tal				
	2007	2008	2009	2010	2011	2007	2008	2009	2010	2011
Administrativa kostnader	100	87	93	85	82	100	94	103	98	93
Indirekta kostnader	100	100	125	118	113	100	108	139	136	129
Administrativa- och Indirekta kostnader	100	92	107	99	95	100	100	119	114	109

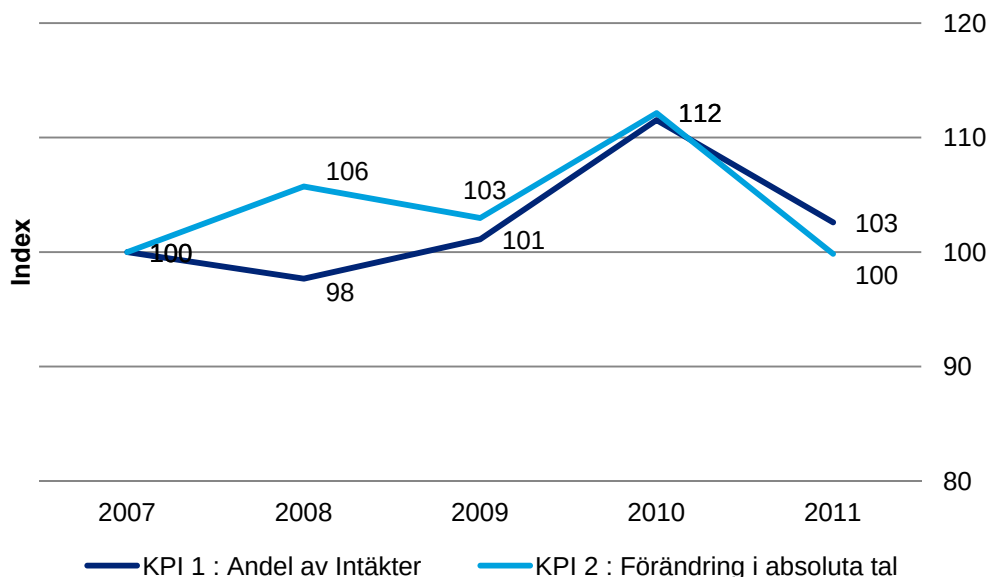
	2007	2008	2009	2010	2011
	KSEK	KSEK	KSEK	KSEK	KSEK
Administrativa kostnader totalt	26 157	21 132	26 918	22 821	21 888
Adm Kostnader exkl Jfrstörande	22 540	21 132	23 271	21 981	21 036
Indirekta kostnader totalt	18 923	18 373	26 719	23 256	23 337
Indirekta kostnader exkl Jfrstörande	17 081	18 373	23 719	23 256	22 024
Administrativa- och Indirekta kostnader Totalt	45 080	39 505	53 637	46 077	45 225
Adm och Ind Kostnader exkl Jfrstörande	39 621	39 505	46 990	45 237	43 060
Operativa kostnader Totalt	507 773	662 018	697 045	823 847	692 362
Operativa kostnader Totalt exkl Jfrstörande	502 314	662 018	697 045	823 847	692 362
Intäkter Totalt	829 538	894 531	920 578	954 477	946 138

Skolfastigheter (SISAB)

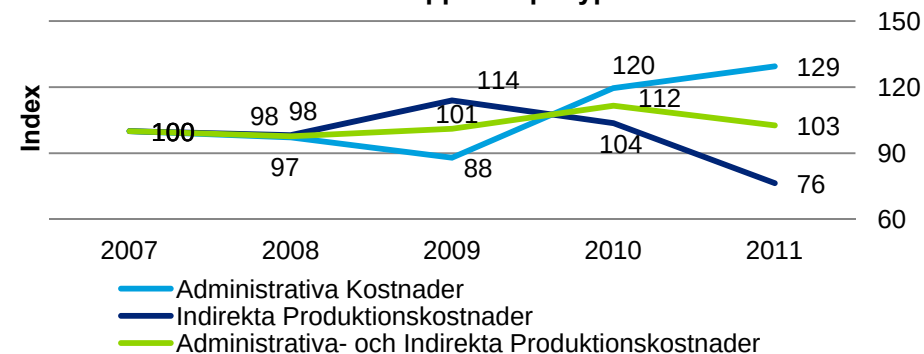


Bolagets kostnader har under 2011 minskat mer än intäkterna, främst beroende av att övergångskostnader för GSIT minskat.

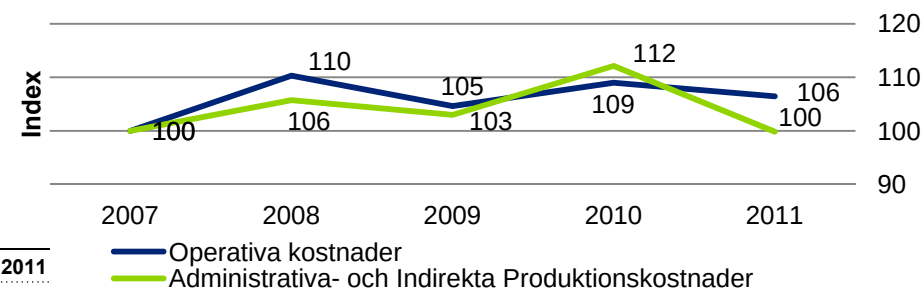
Administrativa- och Indirekta kostnader



Andel av intäkter - uppdelat på typ av kostnad



Förändring av Operativa kostnader jmf med Administrativa- och Indirekta kostnader i absoluta tal



	KPI 1 – andel av intäkter					KPI 2 – absoluta tal				
	2007	2008	2009	2010	2011	2007	2008	2009	2010	2011
Administrativa kostnader	100	97	88	120	129	100	105	90	120	126
Indirekta kostnader	100	98	114	104	76	100	106	116	104	129
Administrativa- och Indirekta kostnader	100	98	101	112	103	100	106	103	112	100

	2007	2008	2009	2010	2011
	KSEK	KSEK	KSEK	KSEK	KSEK
Administrativa kostnader totalt	24 271	25 528	21 738	29 184	30 570
Adm Kostnader exkl Jfrstörande	24 271	25 528	21 738	29 184	30 570
Indirekta kostnader totalt	24 849	26 402	28 842	25 900	18 474
Indirekta kostnader exkl Jfrstörande	24 849	26 402	28 842	25 900	18 474
Administrativa- och Indirekta kostnader Totalt	49 120	51 931	50 581	55 084	49 045
Adm och Ind Kostnader exkl Jfrstörande	49 120	51 931	50 581	55 084	49 045
Operativa kostnader Totalt	1 090 393	1 202 888	1 141 040	1 188 592	1 160 705
Operativa kostnader Totalt exkl Jfrstörande	1 090 393	1 202 888	1 141 040	1 188 592	1 160 705
Intäkter Totalt	1 746 089	1 889 933	1 778 069	1 755 664	1 699 309

Bolagets kommentarer

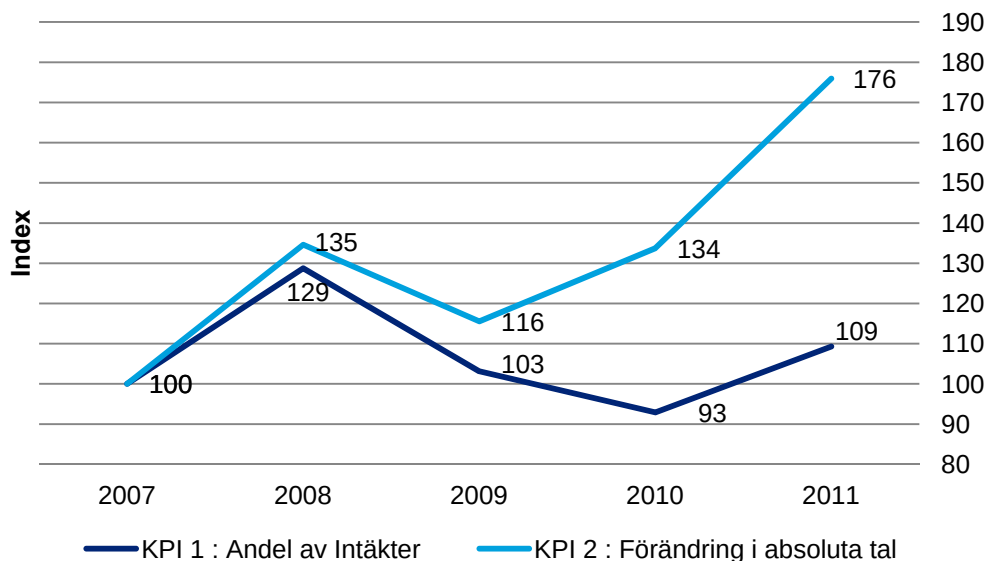
- Bolaget har under 2011 sänkt sina IT-kostnader då implementationen av GSIT är avslutad.
- Bolaget har under 2011 minskat sina kostnader för extern personal såsom konsulter och advokater.

S:t Erik Markutveckling

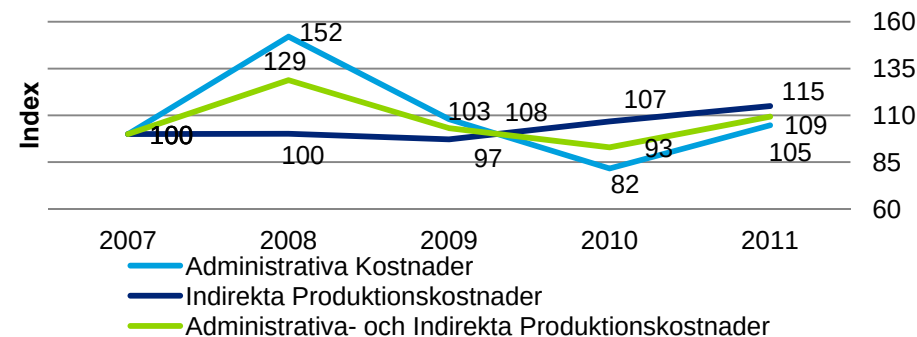


Bolaget har försämrat redovisade nyckeltal, främst med anledning av kostnader utredningar gällande långsiktiga ägar- och utvecklingsfrågor. Små absoluta höjningar av kostnaderna ger stort, relativt utslag i nyckeltalen.

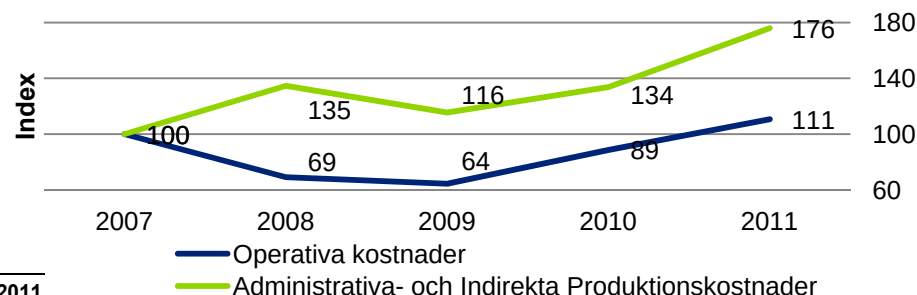
Administrativa- och Indirekta kostnader



Andel av intäkter - uppdelat på typ av kostnad



Förändring av Operativa kostnader jmf med Administrativa- och Indirekta kostnader i absoluta tal



Bolagets kommentarer

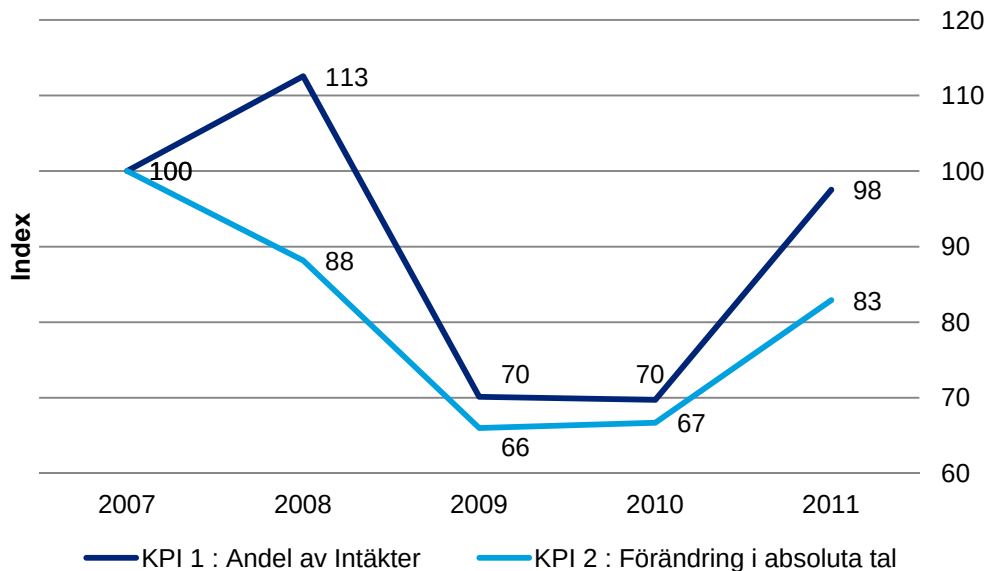
- Bolaget har under 2011 ökat både kostnader och intäkter avsevärt med stor anledning av att bolaget köpt tre bolag med fyra tomträtter.
- Utredning av långsiktiga ägar- och utvecklingsfrågor ökade kostnaderna för externa konsulter.
- I samband med uppköpen har även kostnader för marknadsföring ökat.

	KPI 1 – andel av intäkter					KPI 2 – absoluta tal				
	2007	2008	2009	2010	2011	2007	2008	2009	2010	2011
Administrativa kostnader	100	152	108	82	105	100	159	121	118	169
Indirekta kostnader	100	100	97	107	115	100	105	109	154	185
Administrativa- och Indirekta kostnader	100	129	103	93	109	100	135	116	134	176

	2007	2008	2009	2010	2011
	KSEK	KSEK	KSEK	KSEK	KSEK
Administrativa kostnader totalt	1 600	2 606	2 224	1 880	2 697
Adm Kostnader exkl Jfrstörande	1 600	2 543	1 936	1 880	2 697
Indirekta kostnader totalt	1 300	1 361	1 415	1 998	3 195
Indirekta kostnader exkl Jfrstörande	1 300	1 361	1 415	1 998	2 405
Administrativa- och Indirekta kostnader Totalt	2 900	3 967	3 639	3 878	5 892
Adm och Ind Kostnader exkl Jfrstörande	2 900	3 904	3 351	3 878	5 102
Operativa kostnader Totalt	59 746	41 356	39 084	52 972	66 105
Operativa kostnader Totalt exkl Jfrstörande	59 746	41 293	38 507	52 972	66 105
Intäkter Totalt	72 661	75 963	81 423	104 610	116 972

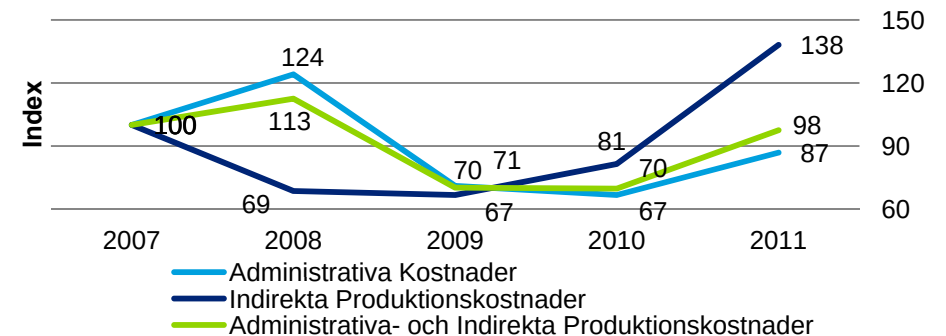
SGA Fastigheter

Administrativa- och Indirekta kostnader

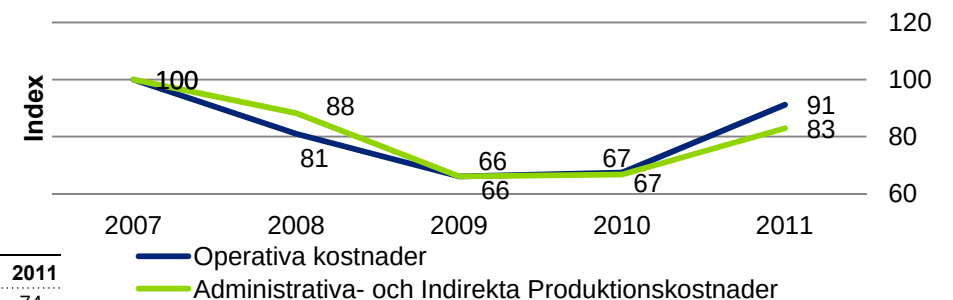


Administrativa- och indirekta kostnader har ökat främst på grund av högre IT-kostnader samt marknadsföring av den ännu ej färdigställda Stockholmsarenan. Små absoluta höjningar av kostnaderna ger stort, relativt utslag i nyckeltalen.

Andel av intäkter - uppdelat på typ av kostnad



Förändring av Operativa kostnader jmf med Administrativa- och Indirekta kostnader i absoluta tal



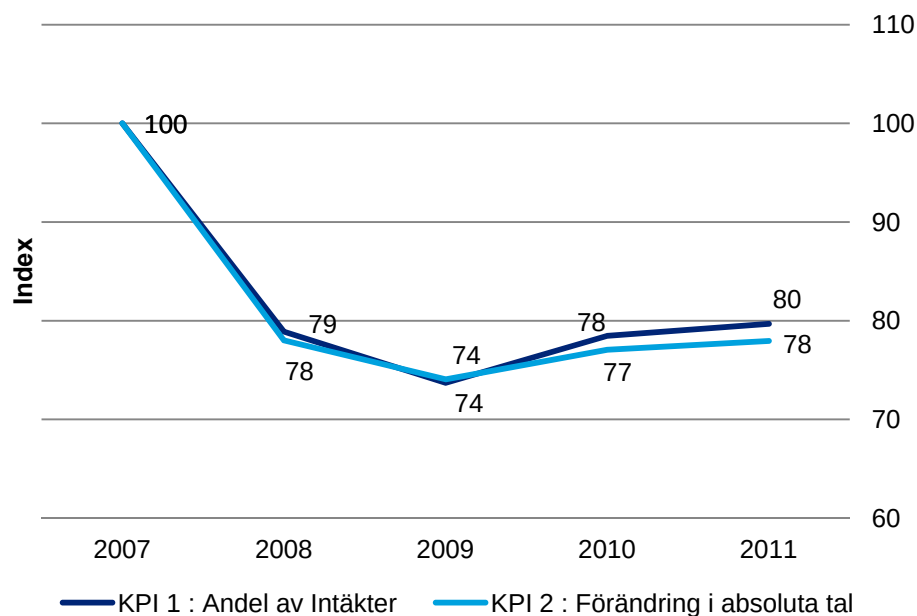
Bolagets kommentarer

- Bolaget har under 2011 köpt två bolag
- Majoriteten av kostnadsökningen är marknadsföringskostnader för den ännu ej färdigställda Stockholmsarenan.
- Bolaget har ökade kostnader för IT, bland annat med anledning av GSIT då bolagets kostnader för denna del av IT tidigare var mycket låg.

	KPI 1 – andel av intäkter					KPI 2 – absoluta tal				
	2007	2008	2009	2010	2011	2007	2008	2009	2010	2011
Administrativa kostnader	100	124	71	67	87	100	97	67	64	74
Indirekta kostnader	100	69	67	81	138	100	54	63	78	117
Administrativa- och Indirekta kostnader	100	113	70	70	98	100	88	66	67	83
	2007	2008	2009	2010	2011					
	KSEK	KSEK	KSEK	KSEK	KSEK					
Administrativa kostnader totalt	9 564	17 172	4 540	4 614	4 980					
Adm Kostnader exkl Jfrstörande	6 584	6 400	4 402	4 198	4 864					
Indirekta kostnader totalt	1 727	928	2 002	1 345	2 028					
Indirekta kostnader exkl Jfrstörande	1 727	928	1 084	1 345	2 028					
Administrativa- och Indirekta kostnader Totalt	11 291	18 100	6 542	5 959	7 008					
Adm och Ind Kostnader exkl Jfrstörande	8 311	7 328	5 486	5 543	6 892					
Operativa kostnader Totalt	85 747	80 179	56 606	57 764	78 176					
Operativa kostnader Totalt exkl Jfrstörande	85 747	69 407	56 606	57 764	78 176					
Intäkter Totalt	28 183	22 078	26 522	26 959	23 961					

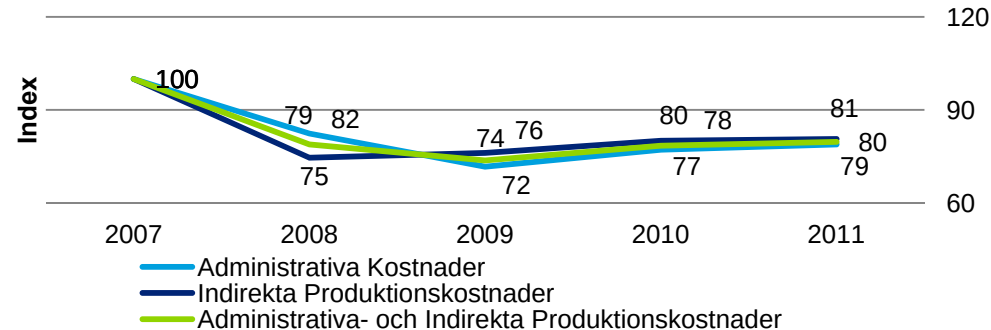
Stockholm Vatten

Administrativa- och Indirekta kostnader

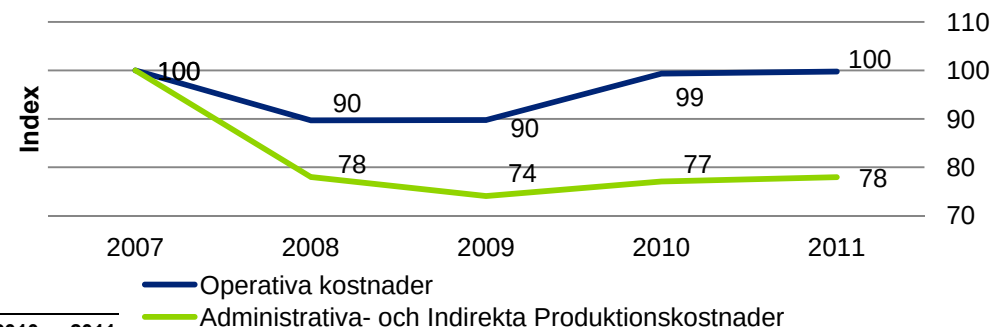


Bolaget har under 2011 ökat sina nyckeltalsdrivande kostnader marginellt medan man har minskat sina intäkter marginellt.

Andel av intäkter - uppdelat på typ av kostnad



Förändring av Operativa kostnader jmf med Administrativa- och Indirekta kostnader i absoluta tal



Bolagets kommentarer

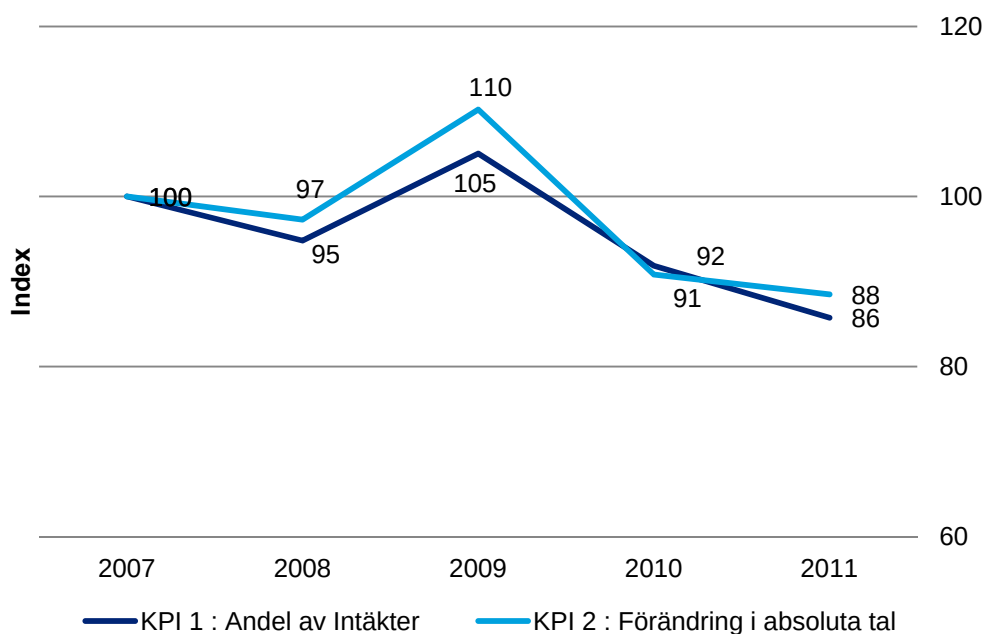
- Bolaget har under 2011 anställt ytterligare personal med administrativa arbetsuppgifter.
- Lokalkostnader och kostnaderna för licensavtal för business objects ökade avsevärt under 2011.
- Färre personer har jobbat med upphandling och inköp under 2011 vilket bidragit till lägre kostnader.

	KPI 1 – andel av intäkter					KPI 2 – absoluta tal				
	2007	2008	2009	2010	2011	2007	2008	2009	2010	2011
Administrativa kostnader	100	82	72	77	79	100	81	72	76	77
Indirekta kostnader	100	75	76	80	81	100	74	77	79	79
Administrativa- och Indirekta kostnader	100	79	74	78	80	100	78	74	77	78

	2007	2008	2009	2010	2011
	KSEK	KSEK	KSEK	KSEK	KSEK
Administrativa kostnader totalt	75 776	59 793	53 471	59 383	67 102
Adm Kostnader exkl Jfrstörande	72 251	58 854	52 047	54 739	55 766
Indirekta kostnader totalt	122 470	45 172	45 116	46 355	46 500
Indirekta kostnader exkl Jfrstörande	58 951	43 475	45 116	46 355	46 500
Administrativa- och Indirekta kostnader Totalt	198 246	104 964	98 587	105 738	113 602
Adm och Ind Kostnader exkl Jfrstörande	131 202	102 329	97 163	101 094	102 266
Operativa kostnader Totalt	889 100	772 418	697 720	772 395	772 944
Operativa kostnader Totalt exkl Jfrstörande	777 400	697 277	697 720	772 395	772 944
Intäkter Totalt	1 152 567	1 139 337	1 158 129	1 131 788	1 127 488

Stockholms Hamnar

Administrativa- och Indirekta kostnader



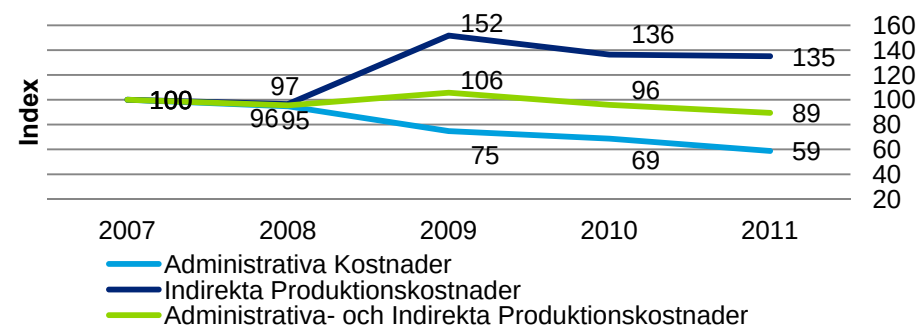
	KPI 1 – andel av intäkter					KPI 2 – absoluta tal				
	2007	2008	2009	2010	2011	2007	2008	2009	2010	2011
Administrativa kostnader	100	95	75	69	59	100	97	78	68	61
Indirekta kostnader	100	97	152	136	135	100	99	159	135	1139
Administrativa- och Indirekta kostnader	100	95	105	92	86	100	97	110	91	88

	2007	2008	2009	2010	2011
	KSEK	KSEK	KSEK	KSEK	KSEK
Administrativa kostnader totalt	51 774	48 814	36 315	33 183	29 208
Adm Kostnader exkl Jfrstörande	46 330	45 067	36 315	31 467	28 118
Indirekta kostnader totalt	31 125	46 754	58 764	42 391	43 411
Indirekta kostnader exkl Jfrstörande	31 125	30 852	49 564	41 945	43 411
Administrativa- och Indirekta kostnader Totalt	82 899	95 568	95 079	75 574	72 619
Adm och Ind Kostnader exkl Jfrstörande	77 455	75 919	85 879	73 412	71 529
Operativa kostnader Totalt	488 655	504 322	545 892	460 915	440 385
Operativa kostnader Totalt exkl Jfrstörande	483 211	472 199	503 913	460 578	440 385
Intäkter Totalt	640 700	657 400	672 322	633 410	661 227

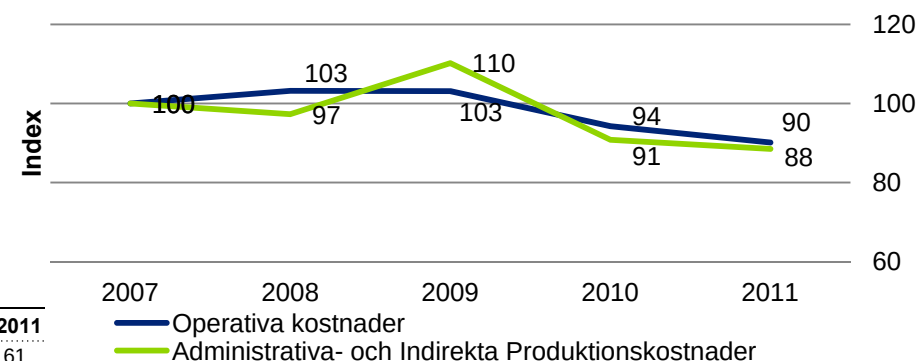


Generell kostnadsminskning av nyckeltalrelaterade kostnader, främst med anledning av sänkta lönekostnader på grund av färre anställda.

Andel av intäkter - uppdelat på typ av kostnad



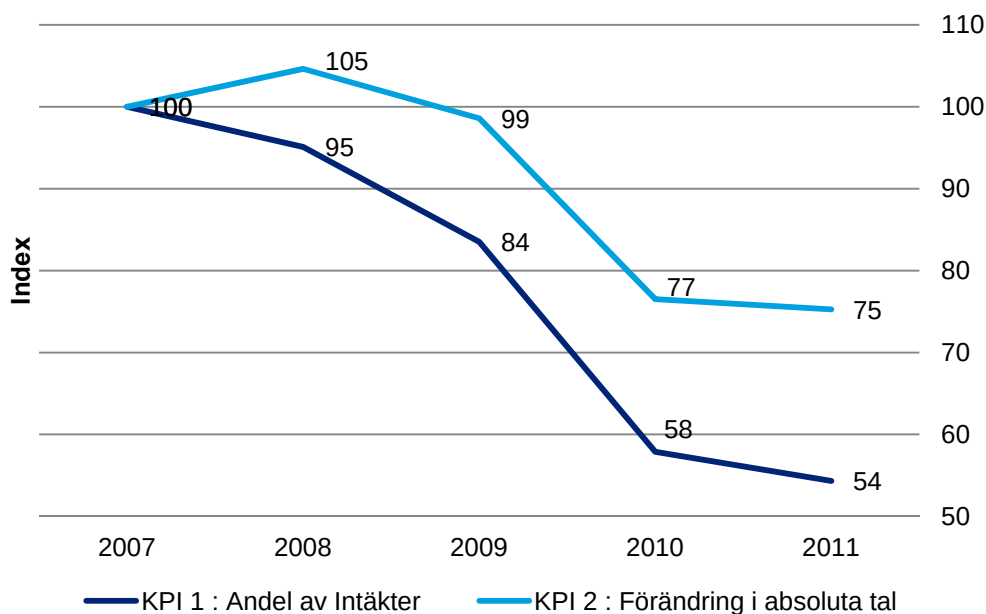
Förändring av Operativa kostnader jmf med Administrativa- och Indirekta kostnader i absoluta tal



Bolagets kommentarer

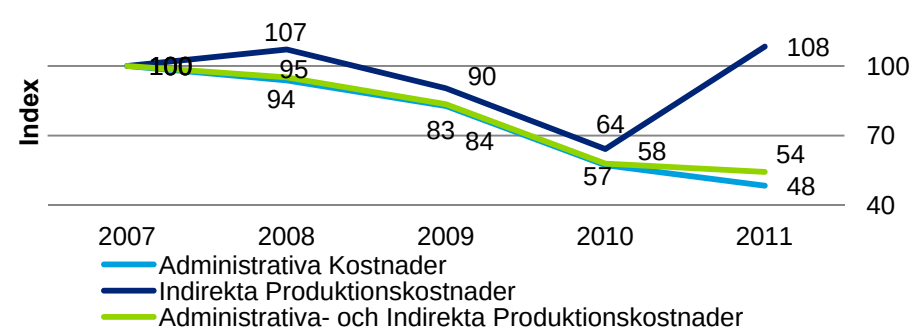
- Under 2011 har bolaget haft en del vakanser vilket påverkat både löne- och rekryteringskostnaderna jämfört med 2010.
- Bolaget har under 2011 haft lägre pensionsavsättningar än under 2010 samt lägre konferenskostnader.
- Indexet har för årets rapport justerats då man flyttat försäkringskostnader för den operativa verksamheten från administrativa till operativa kostnader.

Administrativa- och Indirekta kostnader

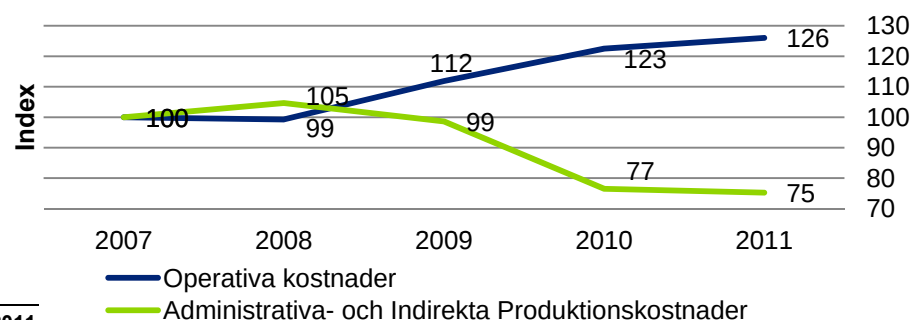


Administrativa kostnader har minskat med primär anledning av minskade kostnader för externa konsulter vilket lett till förbättrade nyckeltal.

Andel av intäkter - uppdelat på typ av kostnad



Förändring av Operativa kostnader jmf med Administrativa- och Indirekta kostnader i absoluta tal



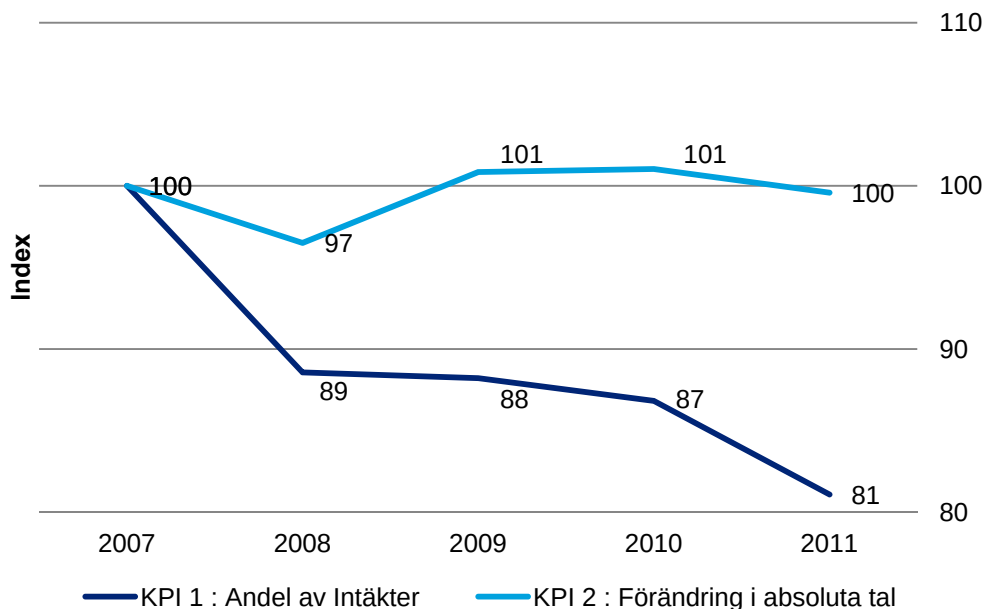
Bolagets kommentarer

- Bolaget har genom fortsatt effektivisering av verksamheten minskat användandet av externa konsulter vilket ger lägre administrativa kostnader.

	KPI 1 – andel av intäkter					KPI 2 – absoluta tal				
	2007	2008	2009	2010	2011	2007	2008	2009	2010	2011
Administrativa kostnader	100	94	83	57	48	100	103	98	76	67
Indirekta kostnader	100	107	90	64	108	100	118	107	85	150
Administrativa- och Indirekta kostnader	100	95	84	58	54	100	105	99	77	75
		2007	2008	2009	2010	2011				
		KSEK	KSEK	KSEK	KSEK	KSEK				
Administrativa kostnader totalt		35 699	33 893	29 865	24 321	21 021				
Adm Kostnader exkl Jfrstörande		30 569	31 540	29 865	23 113	20 488				
Indirekta kostnader totalt		10 105	7 399	9 224	5 939	7 900				
Indirekta kostnader exkl Jfrstörande		3 362	3 963	3 585	2 851	5 048				
Administrativa- och Indirekta kostnader Totalt		45 804	41 292	39 089	30 260	28 388				
Adm och Ind Kostnader exkl Jfrstörande		33 931	35 503	33 450	25 964	25 536				
Operativa kostnader Totalt		209 138	201 589	220 632	241 669	248 546				
Operativa kostnader Totalt exkl Jfrstörande		197 265	195 800	220 632	241 669	248 546				
Intäkter Totalt		478 030	525 951	564 253	632 021	662 346				

Stockholm Parkering

Administrativa- och Indirekta kostnader



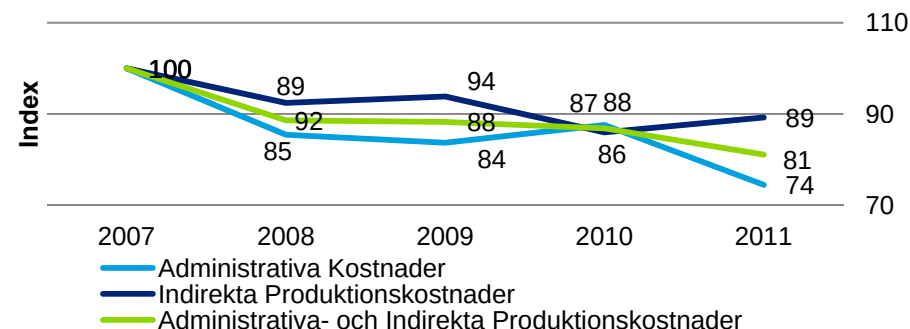
	KPI 1 – andel av intäkter					KPI 2 – absoluta tal				
	2007	2008	2009	2010	2011	2007	2008	2009	2010	2011
Administrativa kostnader	100	85	84	88	74	100	93	96	102	91
Indirekta kostnader	100	92	94	86	89	100	101	107	100	110
Administrativa- och Indirekta kostnader	100	89	88	87	81	100	97	101	101	100

	2007	2008	2009	2010	2011
	KSEK	KSEK	KSEK	KSEK	KSEK
Administrativa kostnader totalt	14 030	15 182	15 517	14 293	19 748
Adm Kostnader exkl Jfrstörande	14 030	13 058	13 417	14 293	12 826
Indirekta kostnader totalt	11 477	13 300	12 306	11 478	12 574
Indirekta kostnader exkl Jfrstörande	11 477	11 558	12 306	11 478	12 574
Administrativa- och Indirekta kostnader Totalt	25 508	28 482	27 823	25 771	32 322
Adm och Ind Kostnader exkl Jfrstörande	25 508	24 616	25 723	25 771	25 400
Operativa kostnader Totalt	318 419	344 981	363 416	361 722	368 460
Operativa kostnader Totalt exkl Jfrstörande	318 419	333 232	363 416	361 722	368 460
Intäkter Totalt	373 668	407 154	427 153	434 804	458 904

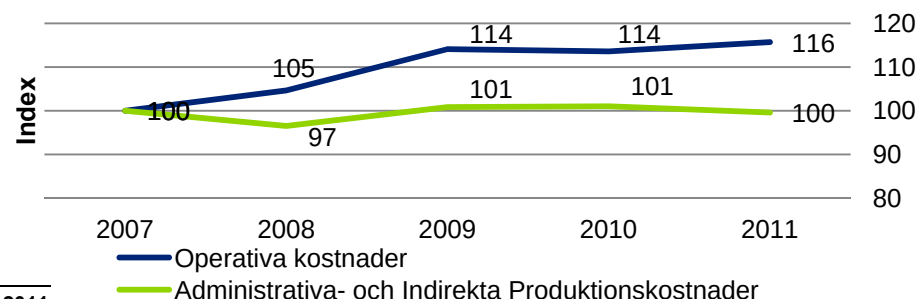


Nyckeltalen har utvecklats positivt då intäkterna har ökat markant medan nyckeltalsrelaterade kostnader minskat.

Andel av intäkter - uppdelat på typ av kostnad



Förändring av Operativa kostnader jmf med Administrativa- och Indirekta kostnader i absoluta tal

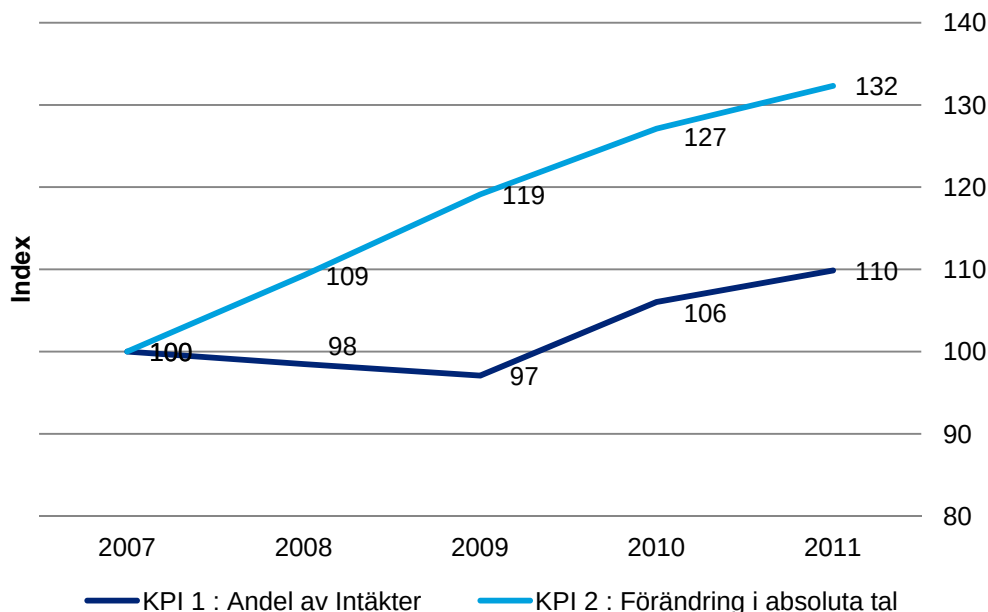


Bolagets kommentarer

- Bolaget har under 2011 minskat kostnader för konsulter avsevärt samtidigt som man minskat egen personal.
- Bolaget har haft högre IT-kostnader under 2011 på grund av GSIT-implementering men räknar med en klar minskning under 2012.
- Ökade intäkter samtidigt som nyckeltalsrelaterade kostnader minskat vilket ger ett lägre KPI 1.

Bostadsförmedlingen

Administrativa- och Indirekta kostnader



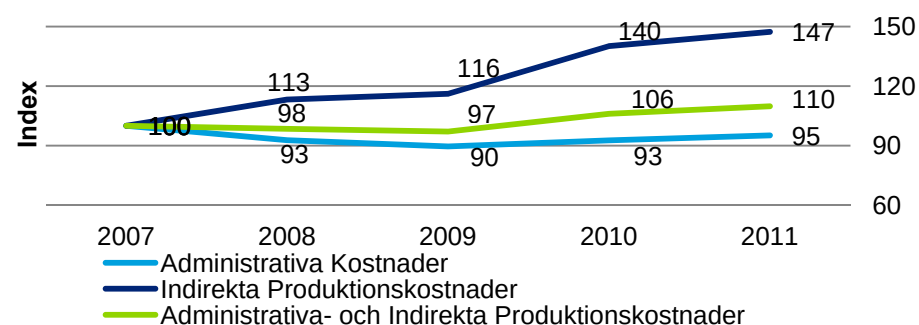
	KPI 1 – andel av intäkter					KPI 2 – absoluta tal				
	2007	2008	2009	2010	2011	2007	2008	2009	2010	2011
Administrativa kostnader	100	93	90	93	95	100	103	110	111	115
Indirekta kostnader	100	113	116	140	147	100	126	143	168	177
Administrativa- och Indirekta kostnader	100	98	97	106	110	100	109	119	127	132

	2007	2008	2009	2010	2011
	KSEK	KSEK	KSEK	KSEK	KSEK
Administrativa kostnader totalt	8 295	7 444	7 955	9 084	8 941
Adm Kostnader exkl Jfrstörande	7 236	7 444	7 955	8 039	8 295
Indirekta kostnader totalt	2 834	3 560	4 039	4 762	5 028
Indirekta kostnader exkl Jfrstörande	2 834	3 560	4 039	4 762	5 028
Administrativa- och Indirekta kostnader Totalt	11 129	11 004	11 994	13 846	13 969
Adm och Ind Kostnader exkl Jfrstörande	10 070	11 004	11 994	12 801	13 323
Operativa kostnader Totalt	53 841	58 457	62 100	71 044	74 945
Operativa kostnader Totalt exkl Jfrstörande	52 782	58 457	62 100	71 044	74 945
Intäkter Totalt	68 689	76 217	84 267	82 340	82 709

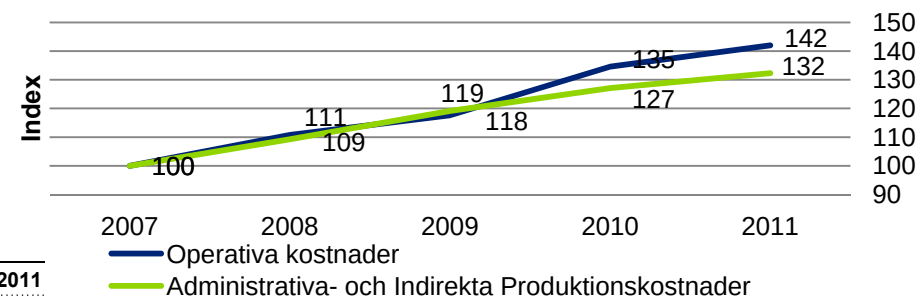


Bolaget har under 2011 försämrat redovisade nyckeltal, främst med anledning av ökade konsultkostnader.

Andel av intäkter - uppdelat på typ av kostnad



Förändring av Operativa kostnader jmf med Administrativa- och Indirekta kostnader i absoluta tal



Bolagets kommentarer

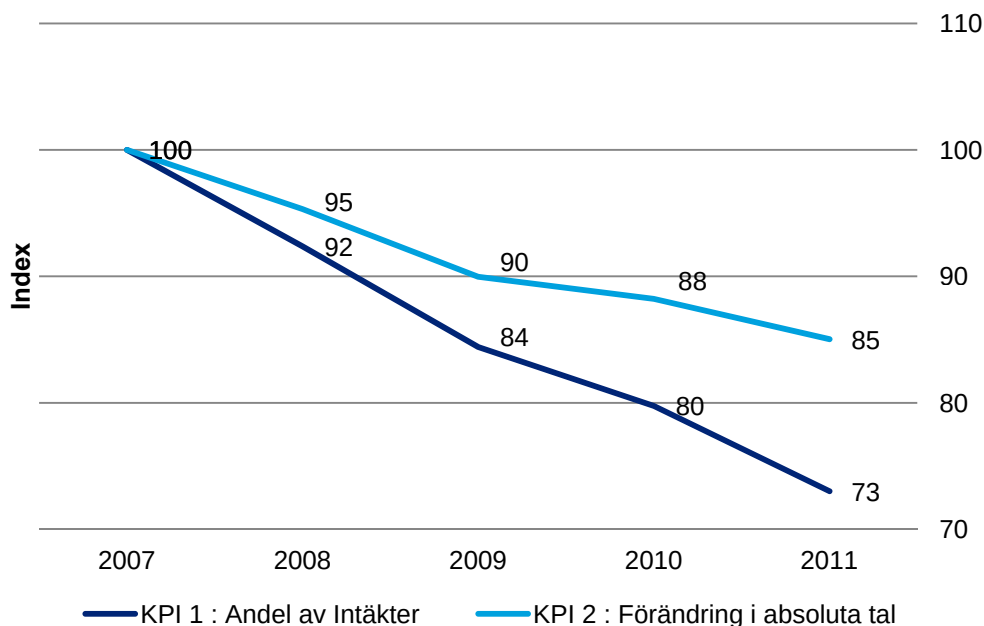
- Bolagets verksamhet har sedan 2007 utvecklats drastiskt. Till exempel har antal kunder i bostadskön ökat från 181 000 år 2007 till 365 000 år 2011 och antal förmedlade bostäder har ökat från 8 513 till 9 974 under samma period.
- Skapandet av e-fakturatjänst, fortsatt processutvecklingsarbete samt utveckling av bolagets ekonomiska processer har bidragit till ökade konsultkostnader.
- Bolaget har under 2011 klart minskat sina marknadsföringskostnader.

Stockholm Business Region

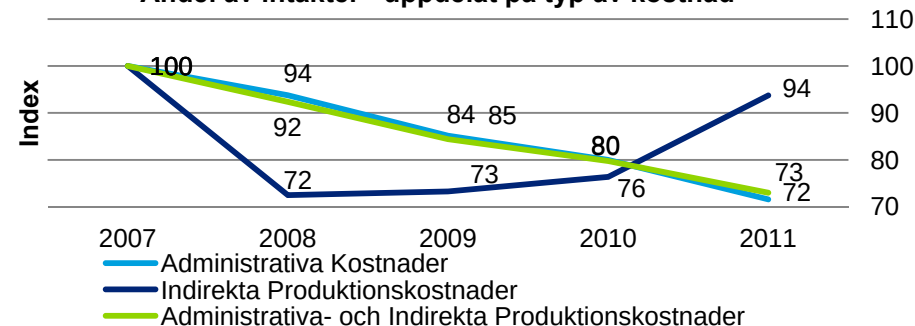


Bolaget har förbättrat redovisade nyckeltal genom att minska användandet av externa konsulter samt ökat sina intäkter.

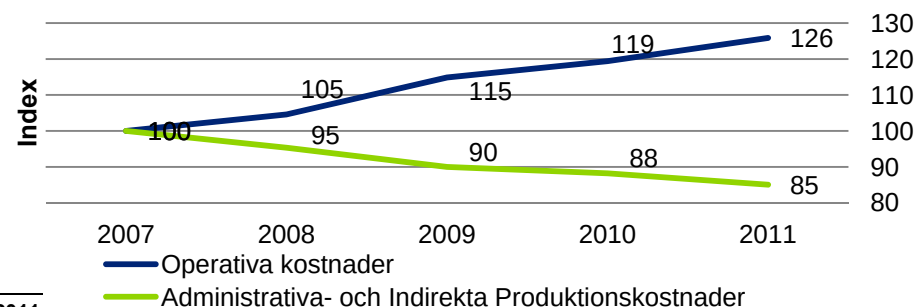
Administrativa- och Indirekta kostnader



Andel av intäkter - uppdelat på typ av kostnad



Förändring av Operativa kostnader jmf med Administrativa- och Indirekta kostnader i absoluta tal



Bolagets kommentarer

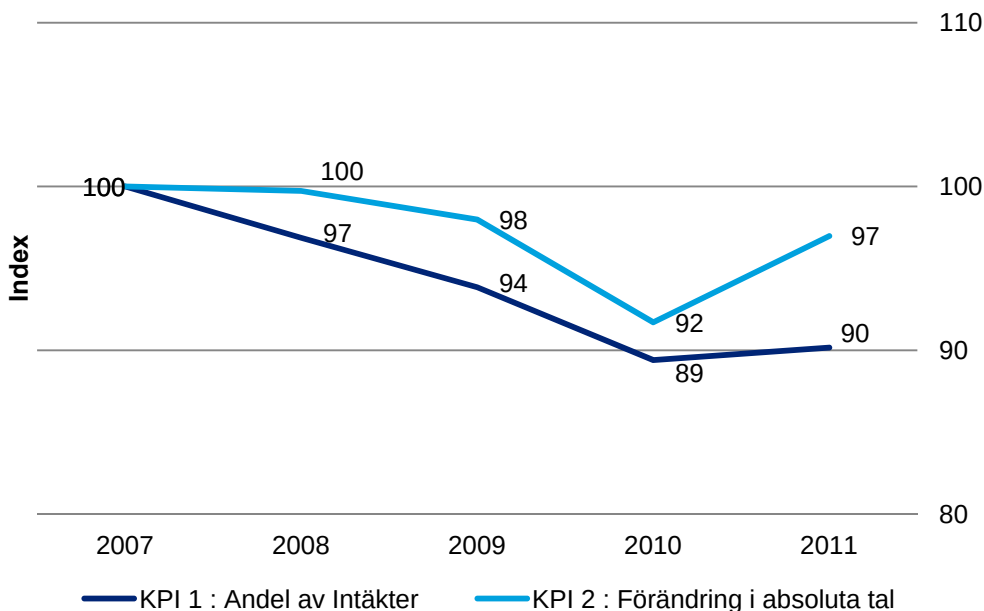
- Bolaget har minskade administrativa kostnader 2011 jämfört med 2010 huvudsakligen hänförligt till att 2010 gjordes flera investeringar i bolagets lokaler i syfte att spara energi och vatten, samt att 2010 hade bolaget högre kostnader för IT-konsulter.
- I december 2011 förlorade bolaget en juridisk tvist i AD och blev tvungna att förutom sina egna kostnader också betala motpartens kostnader.

	KPI 1 – andel av intäkter					KPI 2 – absoluta tal				
	2007	2008	2009	2010	2011	2007	2008	2009	2010	2011
Administrativa kostnader	100	94	85	80	72	100	97	91	88	83
Indirekta kostnader	100	72	73	76	94	100	75	78	84	109
Administrativa- och Indirekta kostnader	100	92	84	80	73	100	95	90	88	85

	2007	2008	2009	2010	2011
	KSEK	KSEK	KSEK	KSEK	KSEK
Administrativa kostnader totalt	20 673	19 525	17 321	16 880	15 900
Adm Kostnader exkl Jfrstörande	19 078	18 458	17 321	16 880	15 900
Indirekta kostnader totalt	1 333	997	1 041	1 126	1 455
Indirekta kostnader exkl Jfrstörande	1 333	997	1 041	1 126	1 455
Administrativa- och Indirekta kostnader Totalt	22 006	20 522	18 362	18 006	17 355
Adm och Ind Kostnader exkl Jfrstörande	20 411	19 455	18 362	18 006	17 355
Operativa kostnader Totalt	204 969	212 093	221 463	230 192	242 613
Operativa kostnader Totalt exkl Jfrstörande	192 792	201 644	221 463	230 192	242 613
Intäkter Totalt	205 833	212 393	219 380	227 654	239 710

Stadsteatern

Administrativa- och Indirekta kostnader

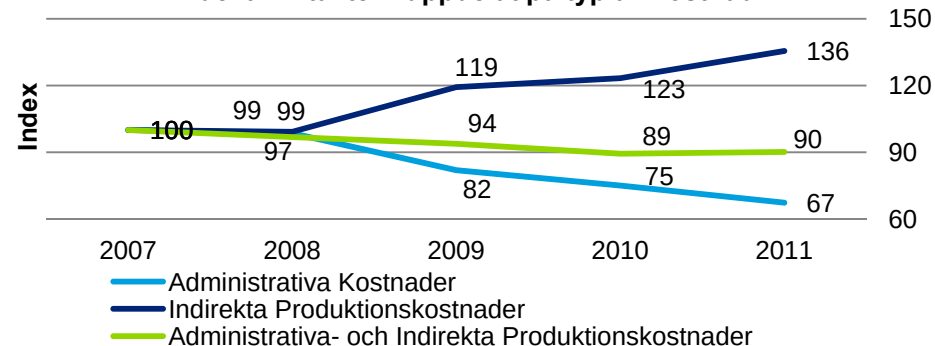


	KPI 1 – andel av intäkter					KPI 2 – absoluta tal				
	2007	2008	2009	2010	2011	2007	2008	2009	2010	2011
Administrativa kostnader	100	99	82	75	67	100	102	86	77	72
Indirekta kostnader	100	99	119	123	137	100	102	125	126	146
Administrativa- och Indirekta kostnader	100	97	94	89	90	100	100	98	92	97
				2007	2008	2009	2010	2011		
				KSEK	KSEK	KSEK	KSEK	KSEK		
Administrativa kostnader totalt				24 418	27 265	20 396	24 485	28 338		
Adm Kostnader exkl Jfrstörande				23 840	24 201	20 396	18 356	17 273		
Indirekta kostnader totalt				17 752	18 133	22 112	22 455	25 881		
Indirekta kostnader exkl Jfrstörande				17 752	18 133	22 112	22 455	25 881		
Administrativa- och Indirekta kostnader Totalt				42 170	45 398	42 508	46 940	54 219		
Adm och Ind Kostnader exkl Jfrstörande				41 592	42 334	42 508	40 811	43 154		
Operativa kostnader Totalt				322 570	338 577	334 343	328 503	344 665		
Operativa kostnader Totalt exkl Jfrstörande				313 114	325 141	326 329	323 849	344 665		
Intäkter Totalt				320 222	329 679	334 329	328 503	344 415		

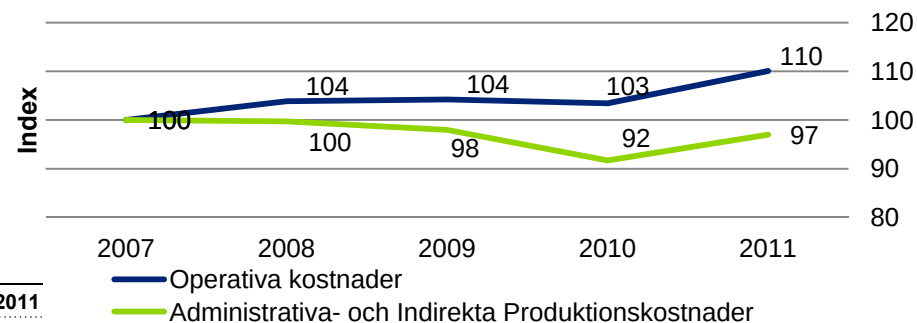


Under året har bolaget ökat både lönekostnader och intäkter vilket lett till marginella förändringar i KPI 1.

Andel av intäkter - uppdelat på typ av kostnad



Förändring av Operativa kostnader jmf med Administrativa- och Indirekta kostnader i absoluta tal

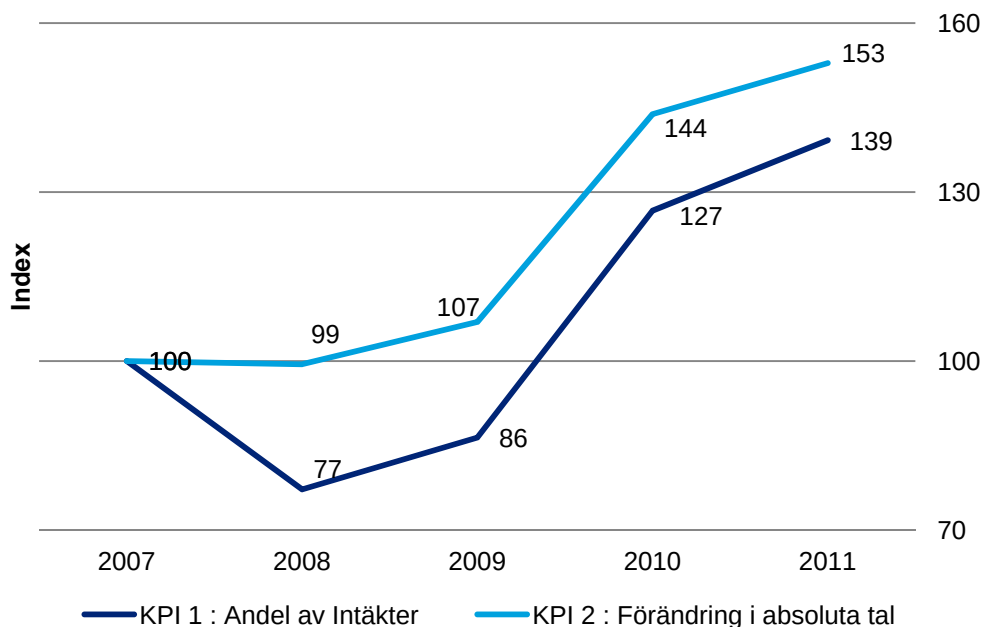


Bolagets kommentarer

- Bolaget har under 2011 ökat antal anställda som arbetar med upphandling och inköp.
- Bolaget har minskat sina kostnader per anställd då högavlönade personer har avslutat sin anställning och blivit ersatta med nyanställd personal.
- Hög prioritet på GSIT-projektet har lett till att planerade effektiviseringsåtgärder inte har kunnat genomföras.

S:t Erik Försäkring

Administrativa- och Indirekta kostnader



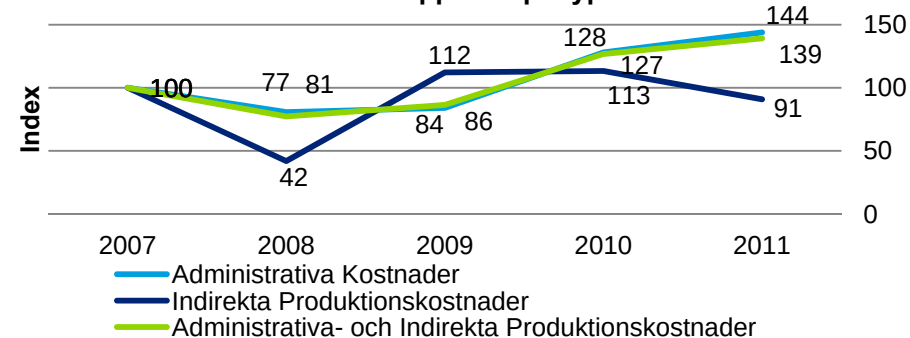
	KPI 1 – andel av intäkter					KPI 2 – absoluta tal				
	2007	2008	2009	2010	2011	2007	2008	2009	2010	2011
Administrativa kostnader	100	81	84	128	144	100	104	104	145	158
Indirekta kostnader	100	42	112	113	91	100	54	139	129	100
Administrativa- och Indirekta kostnader	100	77	86	127	139	100	99	107	144	153

	2007	2008	2009	2010	2011
	KSEK	KSEK	KSEK	KSEK	KSEK
Administrativa kostnader totalt	10 804	10 060	10 065	14 082	17 415
Adm Kostnader exkl Jfrstörande	9 691	10 060	10 065	14 082	15 315
Indirekta kostnader totalt	934	502	1 296	1 200	931
Indirekta kostnader exkl Jfrstörande	934	502	1 296	1 200	931
Administrativa- och Indirekta kostnader Totalt	11 737	10 562	11 361	15 282	18 346
Adm och Ind Kostnader exkl Jfrstörande	10 625	10 562	11 361	15 282	16 246
Operativa kostnader Totalt	93 753	117 482	99 231	85 454	65 091
Operativa kostnader Totalt exkl Jfrstörande	93 753	117 482	99 231	85 454	65 091
Intäkter Totalt	98 281	126 545	121 620	111 586	107 966

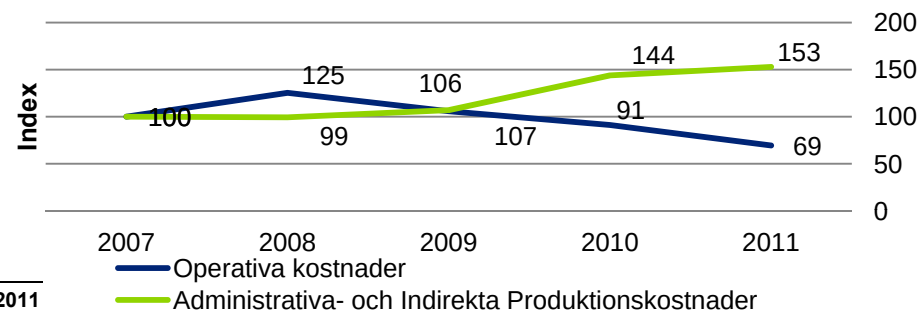


Bolaget har under 2011 fått högre kostnader primärt genom ökade regulatoriska krav och högre kostnader i samband med VD-byte. Minskade intäkter ger negativ inverkan på KPI 1.

Andel av intäkter - uppdelat på typ av kostnad



Förändring av Operativa kostnader jmf med Administrativa- och Indirekta kostnader i absoluta tal

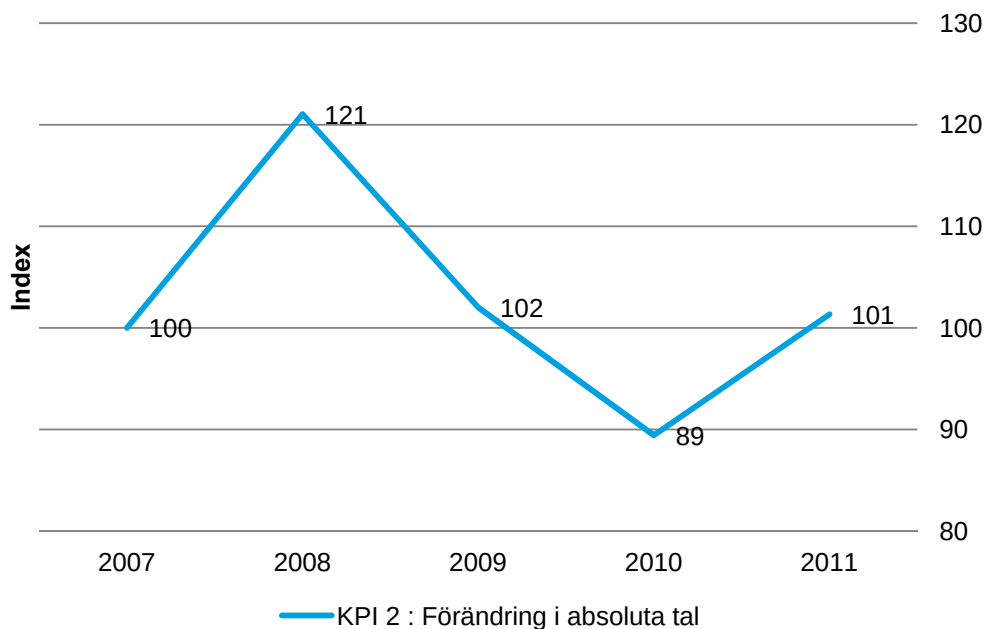


Bolagets kommentarer

- Bolaget omfattas av ett nytt regelverk från 2013, Solvens II, och har under året påbörjat anpassningen till regelverket. Med anledning av detta har administrativa kostnader ökat med cirka 1,2 Mkr.
- Under året har bolaget bytt VD, vilket medförde avgångskostnader för avgående VD motsvarande cirka 3 Mkr.

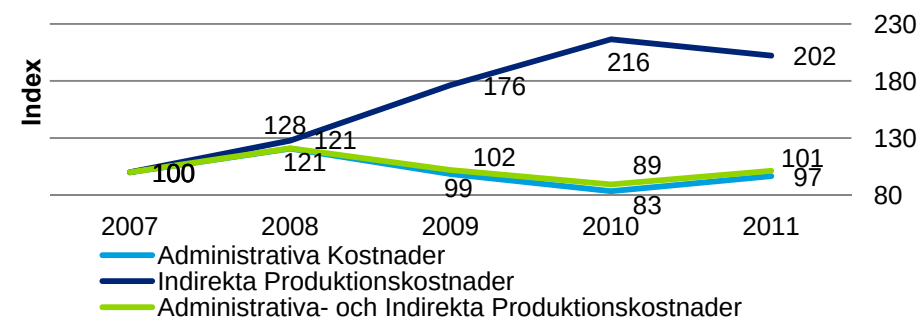
S:t Erik Livförsäkring

Administrativa- och Indirekta kostnader

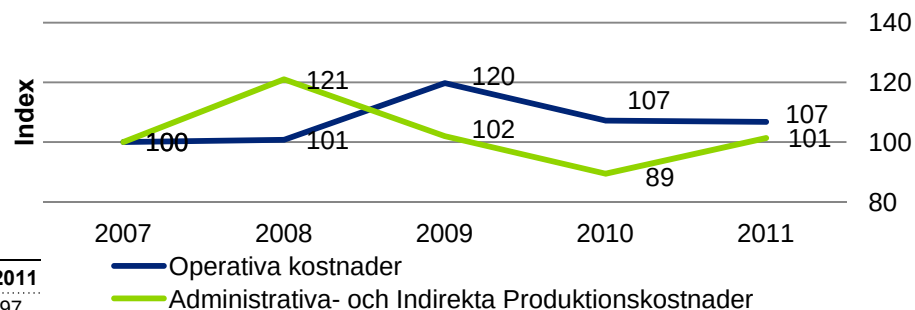


Bolaget har under året höjt sina administrativa kostnader genom bland annat ökade avgifter till myndigheter och förbund samt försäkringar.

Förändring i absoluta tal - uppdelat på typ av kostnad



Förändring av Operativa kostnader jmf med Administrativa- och Indirekta kostnader i absoluta tal



Bolagets kommentarer

- Bolagets myndighetsrelaterade kostnader har under 2011 ökat.

	KPI 1 – andel av intäkter					KPI 2 – absoluta tal				
	2007	2008	2009	2010	2011	2007	2008	2009	2010	2011
Administrativa kostnader	100	345	82	941	729	100	121	99	83	97
Indirekta kostnader	100	366	147	2439	1526	100	128	176	216	202
Administrativa- och Indirekta kostnader	100	346	85	1008	764	100	121	102	89	101
		2007	2008	2009	2010	2011				
		KSEK	KSEK	KSEK	KSEK	KSEK				
Administrativa kostnader totalt		3 768	4 549	3 806	3 239	3 674				
Adm Kostnader exkl Jfrstörande		3 768	4 549	3 713	3 146	3 641				
Indirekta kostnader totalt		265	1 228	311	381	356				
Indirekta kostnader exkl Jfrstörande		176	225	311	381	356				
Administrativa- och Indirekta kostnader Totalt		4 033	5 777	4 117	3 620	4 030				
Adm och Ind Kostnader exkl Jfrstörande		3 944	4 774	4 024	3 527	3 997				
Operativa kostnader Totalt		6 671	7 635	8 711	7 888	7029				
Operativa kostnader Totalt exkl Jfrstörande		6 582	6 632	7 881	7 058	7029				
Intäkter Totalt		694 946	242 880	832 355	61 676	92 134				

Appendix 1

Beräkningsmetod

Följande förkortningar används för nyckeltalen:

Administrativa kostnader:	Ak
Indirekta kostnader:	IPk
Totala intäkter:	I
Totala operativa kostnader:	Opk

1.1 Nyckeltal

Rapporten baseras på de siffror som är inrapporterade för år 2007, 2008, 2009 ,2010 och 2011.

Resultat från följande beräkningar används;

$$\text{KPI 1: } \frac{(Ak+IPk)}{I} \quad \text{KPI 2: } \frac{(Ak+IPk)^t}{(Ak+IPk)^{\text{basår}}} \quad \text{Jämförelseindex: } \frac{(Ak+IPk)}{Opk}$$

$$\text{Jämförelsetal i bolagsspecifik rapport: } \frac{(Opk)^t}{(Opk)^{\text{basår}}}$$

Nyckeltalen indexeras med 2007 som basår för respektive bolag så en jämförelse framför allt kan göras mot bolagens resultat från föregående år för att utläsa utvecklingen.

1.3 Indexering

$$\text{Indexering beräknas genom: } \frac{KPI^{\text{årX}}}{KPI^{\text{basår}}} \times 100$$

Appendix 2

Detaljerad jämförelse mellan 2010 och 2011 per bolag

	Administrativa och indirekta Prod.kostnader			Intäkter			Operativa kostnader		
	2010	2011	Differens 2011 - 2010 i %	2010	2011	Differens 2011 - 2010 i %	2010	2011	Differens 2011 - 2010 i %
Svenska Bostäder	199 685	194 417	-2,64%	2 643 000	2 539 000	-3,93%	2 211 700	2 098 700	-5,11%
Stockholmshem	117 743	116 455	-1,09%	1 830 021	1 823 665	-0,35%	1 530 709	1 408 532	-7,98%
Familjebostäder	88 624	108 416	22,33%	1 724 375	1 712 906	-0,67%	1 328 041	1 234 092	-7,07%
SISAB	55 084	49 045	-10,96%	1 755 664	1 699 309	-3,21%	1 188 592	1 160 705	-2,35%
Micasa	45 237	43 060	-4,81%	954 477	946 138	-0,87%	823 847	692 362	-15,96%
SGA Fastigheter	5 543	6 892	24,34%	26 959	23 961	-11,12%	57 764	78 176	35,34%
St Erik Markutveckling	3 878	5 102	31,55%	104 610	116 972	11,82%	52 972	66 105	24,79%
Stockholm Vatten	101 094	102 266	1,16%	1 131 788	1 127 488	-0,38%	772 395	775 548	0,41%
Stockholms Hamnar	73 412	71 529	-2,56%	633 410	661 227	4,39%	460 578	440 385	-4,38%
Stokab	25 964	25 536	-1,65%	632 021	662 346	4,80%	241 669	248 546	2,85%
Stockholm Parkering	25 771	25 400	-1,44%	434 804	458 904	5,54%	361 722	368 460	1,86%
Bostadsförmedlingen	12 801	13 323	4,08%	82 340	82 709	0,45%	71 044	74 945	5,49%
Business Region	18 006	17 355	-3,62%	227 654	239 710	5,30%	230 192	242 613	5,40%
Stadsteatern	40 811	43 154	5,74%	328 503	344 415	4,84%	323 849	344 665	6,43%
St Erik Försäkring	15 282	16 246	6,31%	111 586	107 966	-3,24%	85 454	65 091	-23,83%
St Erik Livförsäkring	3 527	3 997	13,33%	61 676	92 134	49,38%	7 058	7 029	-0,41%
Totalt:	832 462	842 193	1,17%	12 682 888	12 638 850	-0,35%	9 747 586	9 305 954	-4,53%

Sammanfattningsvis kan en generell ökning av administrativa- och indirekta kostnader utläsas samtidigt som intäkterna minskar något och de operativa kostnaderna minskar betydande i koncernen. Stor del i denna utveckling är att några av de större fastighetsbolagen ombildat lägenheter till bostadsrätter då driftskostnader minskar, intäkter minskar medan de administrativa kostnaderna vid försäljningarna ökar. Ytterligare förklaring till minskningen i de operativa kostnaderna är en mildare vinter vilket även det har lett till minskade driftskostnader.



Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see www.deloitte.com/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.

Deloitte provides audit, tax, consulting, and financial advisory services to public and private clients spanning multiple industries. With a globally connected network of member firms in more than 140 countries, Deloitte brings world-class capabilities and deep local expertise to help clients succeed wherever they operate. Deloitte's approximately 170,000 professionals are committed to becoming the standard of excellence.