

Bolagens VD-kommentarer Budget 2014

Svenska Bostäder

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Bolaget ska äga och förvalta hyresbostäder inom Stockholms stad. Bolaget har ansvar för att möta den stora efterfrågan på bostäder i Stockholm genom att bidra till nyproduktion av hyresrätter. Förvaltningen ska präglas av ekonomisk långsiktighet. Bolaget ska skapa bästa möjliga förhållanden för sina hyresgäster så att långa och goda hyresgäst relationer bevaras samtidigt som ökad rörlighet och tillgänglighet främjas. Bolagets bestånd ska utvecklas genom aktiv fastighetsförvaltning. Beståndet ska utgöras av ett varierat utbud av attraktiva bostäder. Bolaget ska anamma positiva erfarenheter från Järvalyftet för motsvarande arbete även i andra stadsdelar, men får efter genomförd omstrukturering ett särskilt ansvar för stadens nordvästra delar. AB Svenska Bostäders dotterbolag AB Stadsholmen äger och förvaltar fastigheter av kulturhistoriskt värde. Bolaget ska förena ett socialt ansvarstagande med en långsiktig affärsmässighet och en positiv värdeutveckling för ägarna.

Ägardirektiv för 2014-2016

- bidra till nyproduktion av nya bostäder
- fortsätta arbetet med Järvalyftet, Vision Hässelby Vällingby och Söderortsvisionen
- utreda förutsättningarna för att bygga bostäder med annan upplåtelseform som en del av bolagets medverkan i Järvalyftet
- fullfölja underhållsinsatserna i 1940- och 1950-talsbestånden samt öka ombyggnads- och underhållsåtgärder i miljonprogramsbeståndet med fokus i Järva och Västerort.
- fortsätta att vidareutveckla kvalitet och service och öka hyresgästens valfrihet
- kontinuerligt genomföra underhåll i AB Stadsholmens bestånd
- fortsätta arbetet med att öka effektiviteten med fokus på kärnverksamheten och förbättrade driftsresultat
- fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader
- löpande pröva förutsättningarna för att överföra Vällingby City från Svenska Bostäder till S:t Erik markutveckling under perioden
- bidra till att fler studentbostäder tillskapas både genom nyproduktion och genom inventering av befintligt bestånd
- följa upp av kommunfullmäktige beslutade indikatorer

Svenska Bostäder har en viktig roll i stadens Vision 2030 - Ett Stockholm i världsklass. Bolaget ska bland annat bidra till att 140 000 bostäder byggs fram till år 2030. Genomgående energieffektivisering i upprustningar och nyproduktion och generellt fokus på långsiktig hållbarhet bidrar även till ett grönare Stockholm.

Svenska Bostäder ska ha ett varierat och attraktivt fastighetsbestånd för uthyrning till boende och verksamheter i Stockholm. På ett engagerat och affärsmässigt sätt skapar vi individuella och trygga lösningar för långsiktiga kundrelationer. Bolagets vision är ”Sveriges nöjdaste kunder”.

Svenska Bostäder koncentrerar arbetet på kärnverksamheten med de grundläggande uppgifterna för ett bostadsbolag. Företagets strategiska mål är:

1. Storstockholms nöjdaste kunder
2. Attraktiva boendemiljöer
3. Väl underhållet och energieffektivt bestånd
4. Lönsamhet
5. Motiverade medarbetare

Bland bolagets utvecklingsprojekt kan nämnas arbetet med att förbättra kvaliteten i överlämning och garantiförvaltning av nyproduktion och ombyggda fastigheter samt att förbättra återkoppling och kvalitetskontroll av entreprenörers utförda arbeten med transparens för hyresgästerna.

Boendedialogen i Hässelby-Vällingby är en del av ytterstadssatsningen för att göra stadsdelen mer attraktiv för invånarna och de verksamma. Dialogdagar har genomförts i Hässelby Gård och Grimsta under 2013. Syftet är att ta tillvara på synpunkter och förbättringsförslag och att stärka relationerna mellan boende och aktörer i området. Det bidrar också till samverkan mellan stadens förvaltningar, bolag och privata fastighetsägare.

Svenska Bostäders miljöarbete har koppling till stadens sex övergripande miljömål och omfattar såväl samverkan med hyresgäster och samarbetspartners som ett strukturerat miljöarbete inom ramen för företagets miljöledningssystem. Bolaget har genom ett medvetet energiarbete sänkt energianvändningen med 35 procent de senaste 30 åren. En stor utmaning är nu att sänka energianvändningen ytterligare, samtidigt som vi ska öka kundnöjdheten. Investeringarna i upprustning och nyproduktion innebär ett stort bidrag till minskad energianvändning och miljöpåverkan.

I övrigt hänvisas till ILS rapporten för bolaget där ägardirektiv samt inriktningsmål och basnyckeltal redovisas.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Ökat förtroende hos hushåll och företag tyder på en vändning i konjunkturen mot slutet av året. Det ser också ljusare ut på arbetsmarknaden där arbetslösheten börjar minska. Samtidigt stimuleras ekonomin av skattesänkningar och låg ränta. Framöver väntas dock finanspolitiska åtstramningar om överskottsmålet skall uppnås. Svensk BNP-tillväxt tar fart 2014 efter en svag utveckling sedan 2011. Trots de senaste årens låga tillväxt har sysselsättningen ökat i ungefär samma takt som befolkningen. Mätt på detta sätt har arbetsmarknadsläget varit stabilt, men eftersom allt fler har sökt sig till arbetsmarknaden steg arbetslösheten fram till början av 2013. Ökningen i arbetskraften har sedan dämpats något till följd av den demografiska utvecklingen och att effekterna av regeringens utbudsstimulerande politik till stor del har realiserats. Eftersom sysselsättningen fortsätter att öka i ungefär samma takt som tidigare så sjunker arbetslösheten till 7,8 procent 2014. Inflationen hålls nere genom lågt resursutnyttjande i Sverige och i omvärlden. Det i nuläget svaga resursutnyttjandet innebär dock att återhämtningen blir utdragen och penningpolitiken kommer därför vara fortsatt expansiv under flera år framöver. Riksbanken väntas dock ta hänsyn till hushållens skuldsättning och avstår från att sänka räntan, som börjar höjas första kvartalet 2015.

Regeringen har i år genomfört ofinansierade reformer på 25 miljarder kronor. Regeringen kan komma att lägga ytterligare 25 miljarder kronor på ofinansierade reformer 2014, varav drygt hälften antas vara skattesänkningar till hushållen och resterande del utgiftsökningar. Det torde inte finnas något långsiktigt reformutrymme. Ofinansierade åtgärder i höstens budget kräver därför motsvarande besparingsåtgärder framöver om överskottsmålet ska uppfyllas.

Det råder stor efterfrågan på bostäder i Stockholm. Omkring 420 000 personer står i bostadsförmedlingens kö och enligt prognoser kommer kön fortsätta att öka till ca 430 000 under innevarande år. Av de som står i kön är ca 65 000 aktivt sökande, en siffra som har varit konstant de senaste åren. Den genomsnittliga kötiden för en förmedlad hyresrätt är 6 år, men varierar stort mellan olika områden. Den genomsnittliga kötiden för en 3:a i Rinkeby uppgår till drygt 6 år jämfört med en 3:a på Södermalm, där den genomsnittliga kötiden uppgår till 15 år. Avflyttningen från Svenska Bostäder har under det senaste året uppgått till 5,3 procent.

Lagstiftningen från 2011 beträffande allmännyttiga kommunala bostadsföretag och hyressättning innebär att bostadsbolagen dels ska ha ett allmännyttigt syfte och dels bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer. Reglerna innebär att de kommunala bostadsföretagens hyresnormerande roll har försvunnit.

Hyreskommittén i Stockholm, bestående av de kommunala bostadsbolagen, Hyresgästföreningen och Stockholms Fastighetsägareförening, har tagit fram en modell för systematiserad hyressättning, Stockholmsmodellen. Parterna i Hyreskommittén har inte kunnat enas om hur modellen ska implementeras och Hyresgästföreningen har valt att lämna samarbetet. De kommunala bostadsbolagen tillsammans med de privata fastighetsägarna arbetar vidare med modellen på egen hand.

Svenska Bostäder är medlem i Fastighetsägarna. Ny förhandlingsordning är fastställd i Hyresnämnden och stadgandet om tvistelösning via Hyresmarknadskommittén har upphört.

Kommunfullmäktige har den 4 mars 2013 tagit beslut om en omstrukturering av vissa fastigheter i bolagens fastighetsbestånd. Syftet är att på ett mer effektivt sätt fördela återstående upprustningsbehov, utnyttja bolagens finansiella möjligheter och tekniska kapacitet. Omstruktureringen styr mot mer geografiskt rationella förvaltningsenheter som ger bolagen möjlighet att koncentrera sina insatser i ytterstadens olika områden inom exempelvis Järvalyftet och Söderortsvisionen. Omstruktureringen skall enligt plan genomföras i två etapper under februari och mars 2014. För bolagets del innebär det en flytt av vårt distriktskontor i innerstaden som i dag finns på Södermalm till Dalen. Vi kommer också att samlokalisera två distriktskontor till Vällingby C. Vi förbereder också plats för överförmyndarförvaltningen i Vällingby C. Arbetet runt detta pågår och verkställs december 2013. Bolaget arbetar löpande med att utveckla och effektivisera verksamheten med fokus på administrativa och indirekta kostnader.

Stockholms Stadshus AB bedriver i nära samarbete med Svenska Bostäder och övriga bolag ett gemensamt projekt som syftar till att implementera det nya regelverket för redovisning K3 som gäller från 2014. Ett särskilt projekt genomförs för närvarande avseende redovisningen av materiella anläggningstillgångar, leasing och pensioner i samarbete med E & Y. Arbetet har fungerat enligt plan och bolagen är långt framme i analysen av effekterna av det nya regelverket. Det nya regelverket innebär en ökad differentiering av avskrivningstider, genom

att nya krav ställs på att komponentavskrivningar ska tillämpas. Eftersom lagstiftningen träder i kraft först vid årsskiftet finns för närvarande ingen praxis eller enhetlig tolkning av hur regelverket ska tillämpas. Det gäller framförallt inom området underhåll av fastigheter och vilka gränser som gäller för aktivering av underhåll. Eftersom fastighets- och infrastrukturbolagen i stadens bolagskoncern svarar för betydande underhållsinsatser, kan tolkningen få stora effekter på dotterbolagens resultat- och balansräkning.

Mot denna bakgrund behöver bolagen och Stadshus AB fördjupa analysen av regelverkets effekter ytterligare. Det innebär att Svenska Bostäder och övriga bolag inte har räknat om budget/ verksamhetsplan för 2014 enligt K3. Effekterna av det nya regelverket kommer att behandlas i ett särskilt ärende och Stockholms Stadshus AB avser att senare under året återkomma med tidplan och anvisningar.

Då endera effekten av det nya regelverket K3 eller omstruktureringen är beaktad i aktuellt förslag till budget 2014 kommer en revidering av budgeten ske under tidig del av 2014 där hänsyn tas till ovan beskrivna förändringar.

Svenska Bostäder, Stockholmshem, Familjebostäder och Micasa har genomfört en förstudie avseende förutsättningarna för ett nytt fastighetssystem. Förstudien visar att såväl verksamhets-, ekonomiska och samordningsvinster kan uppnås för bolagen genom att gå över till ett gemensamt standardsystem. Ett arbete kring gemensam ambitionsnivå avseende samordning av arbetssätt och processer behöver initieras i samråd med Stockholm Stadshus AB.

Svenska Bostäder ingår också som en del av projekt SUNE, vilket innebär utredning om gemensamt ekonomisystem för Stockholms stads förvaltningar och bolag.

Ekonomisk utveckling

Resultat

Det budgeterade operativa resultatet 2014 uppgår till 100 mnkr. Motsvarande prognostiserat resultat för 2013 uppgår till -125 mnkr och för 2012 blev utfallet -158 mnkr. Operativt resultat är exklusive realisationsvinster/förluster från fastighetsförsäljningar och andra jämförelsestörande poster. Underliggande resultatkrav från ägaren exklusive Järvalyftet uppgår till 275 mnkr på operativnivå för 2014.

Intäkterna budgeteras för 2014 till 2 565 mnkr att jämföra med prognostiserat utfall 2013 om 2 496 mnkr och utfallet 2012 om 2552 mnkr.

Förvaltningskostnaderna budgeteras till 1 786 mnkr för 2014 att jämföra med prognostiserat utfall för 2013 om 2 042 mnkr och utfallet 2012 om 2 163 mnkr.

Finansiella kostnader för 2014 budgeteras till 134 mnkr att jämföra med prognos för 2013 om 69 mnkr och utfallet 2012 om 52 mnkr.

Fastighetsavskrivningar budgeteras till 545 mnkr att jämföra med prognos för 2013 om 511 mnkr och utfallet 2012 om 495 mnkr.

Driftnetto, exkl. markavgifter och fastighetsskatt budgeteras till 441 kr/kvm, vilket kan jämföras med 285 kr/kvm i prognos 2013, samt 252 kr/kvm för utfallet 2012.

Investeringar

Investeringsvolymen uppgår till 2 713 mnkr för 2014 att jämföra med prognos 2013, 1 926 mnkr samt utfall 2012, 2 145 mnkr. Nyproduktionen uppgår till 575 mnkr.

Försäljningar

Fyra fastigheter med 416 bostadslägenheter med en bostadsyta om 25 663 kvm samt lokalyta om 2 615 kvm har erbjudits bildade bostadsrättsföreningar. Intresseanmälningar från bildade bostadsrättsföreningar om att överta fastigheter finns på fyra fastigheter omfattande 235 bostadslägenheter med en bostadsyta på 16 805 kvm samt en lokalyta på 1 802 kvm.

Särskilda uppdrag

Stimulans för Stockholm

Utökade ramar fanns för perioden 2009-2013.

Järvalyftet

Genomförs i samarbete med Stockholms stad. Svenska Bostäder tar tillsammans med systerbolagen ett omfattande helhetsgrepp för att öka attraktiviteten och tryggheten i Akalla, Husby, Kista, Rinkeby och Tensta. Bolaget ska verka för stadsdelarnas långsiktiga utveckling med fokus på hyresgästerna och boendemiljön. I uppdraget ingår även ett socialt ansvarstagande.

Svenska Bostäder ska utreda förutsättningarna för att bygga bostäder med annan upplåtelseform som en del av Järvalyftet. Bolaget kommer inom ramen för stadsdelsutvecklingsprogrammen med avseende på kompletteringsbebyggelse, tillföra aspekten alternativ upplåtelseform.

Hållbara Järva

En del i ett statligt ekonomiskt stöd till utveckling av hållbara städer. Stödet ska stimulera hållbara stadsbyggnadsprojekt som bidrar till minskade utsläpp av växthusgaser. Projekten ska skapa attraktiva och ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbara stadsmiljöer. Svenska Bostäders insatser berör främst energieffektiviseringar i totalt 7 hus i stadsdelarna Akalla, Husby och Rinkeby. Totalt handlar det om ca 350 lägenheter och målet är att halvera energiförbrukningen i dessa projekt.

Nya bostäder för personer med funktionsnedsättning

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

Studentbostäder, bostäder för unga

För att öka Stockholms attraktivitet som studentstad har Svenska Bostäder i uppdrag att tillskapa nya studentbostäder. 142 studentbostäder i Norra Djurgårdsstaden kommer att färdigställas 2014. I Albanoområdet undersöks möjligheten för 1 000 student- och forskarlägenheter. Detaljplan för Årstafältet medger cirka 130 bostäder med bedömd produktionsstart 2016. Förvärvet av Sankt Görans Gymnasium på Kungsholmen kommer att

innebära ett tillskott av cirka 250 studentbostäder. I kvarteret Plankan pågår produktion av 50 studentbostäder med inflyttning 2015-16. Bolaget kommer att erhålla markanvisning för cirka 50 bostäder i Enschedalen. Byggstart kan antas till 2015.

Det pågående pilotprojektet "Snabba hus" i samarbete med "Jagvillhabostad.nu" syftar till att skapa attraktiva bostäder för unga och att de snabbt ska få bostad. Snabba hus blir ett komplement till den långsiktiga lösningen på bostadsbristen, där man även utnyttjar mark smartare via tillfälliga bygglov.

Familjebostäder

A: Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

KF's inriktningsmål 1

Stockholm är en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök.

1. Familjebostäder skapar en hållbar och levande stad

Familjebostäder ska vara en aktiv och långsiktig fastighetsförvaltare och erbjuda boende i attraktiva och trygga områden, samt tillse att det finns en bra blandning av närservice i bolagets bostadsbestånd. Målet är att bolagets fastighetsvärde ska öka.

Familjebostäders roll som fastighetsägare i Söderort och på Järva innefattar ett stort ansvar för att bidra till investeringar i ytterstadsområdena i form av ombyggnad av gårdar, trygghetsinstallationer, tillgänglighetsanpassningar och energieffektiviseringar mm.

2. Familjebostäder skapar en fungerande bostadsmarknad genom att utveckla hyresrätten och skapa fler bostäder

Familjebostäders fastighetsbestånd ska utvecklas genom aktiv fastighetsförvaltning och ska utgöras av ett varierat utbud av attraktiva bostäder.

Bolagets uppdrag är att lämna 500 nya hyresrätter per år till Stockholms bostadsmarknad kräver ett långsiktigt och systematiskt ackvisitionsarbete och en bred projektportfölj. I identifieringen av byggbar mark söker bolaget på egen hand i områden och stråk som staden i översiktsplanen pekat ut för förtätning. Dessutom bevakas pågående utredningar och program där bolaget ser möjlighet till nybyggnation.

Möjligheter till förtätning inom eller i anslutning till egna fastigheter ses också över. Uppdraget är att ständigt pröva förvärv för att vara en aktiv och effektiv fastighetsförvaltare.

3. Familjebostäder erbjuder hyresgästen ett attraktivt hem förknippat med en positiv upplevelse

Bolagets fastighetsförvaltning ska aktivt bidra till att Familjebostäder upplevs som det mest attraktiva bostadsbolaget i Stockholmsområdet.

Den kvalitetssäkrade fastighetsförvaltningen ska bidra till att stödja förvaltarna i deras roll som fastighetsägare. Att ha kontroll i rätt tid och arbeta proaktivt är ledorden i kvalitetssäkring.

Familjebostäder ska arbeta med att stärka fokus på kvalité och service i förvaltning och produktion. En god kontakt med hyresgäster och lyhördhet för deras behov och önskemål ska prägla bolaget. Boendedialogerna kommer att fortsätta under 2014 och bolaget kommer att vara en aktiv part i det arbetet.

Genom standardisering av vår produktionskvalité skapas goda förutsättningar för en kvalitetssäkrad och kostnadseffektiv produktion som bygger för förvaltning. Samtliga avvikelser från standards ska dokumenteras och motiveras.

KF's inriktningsmål 2

Kvalitet och valfrihet utvecklas och förbättras

4. Familjebostäder attraherar och behåller kompetenta medarbetare

Att arbeta på Familjebostäder handlar om att vara med och bidra till en stad som växer, välskötta fastigheter och boende med hög kvalitet.

Med en god förvaltar- och produktionsförmåga, förbättrade driftnetton, tydlig styrning och effektiva stödfunktioner ska uppdraget realiserars.

Familjebostäder ska engagera och utveckla befintlig personal och även utveckla bolagets attraktivitet som arbetsgivare för att kunna attrahera nya medarbetare.

KF's inriktningsmål 3

Stadens verksamheter är kostnadseffektiva

5. Familjebostäder förvaltar hus, med fokus på kvalitet och resultat

Familjebostäders kärnverksamhet, att förvalta och bygga nytt, ska genomsyra all verksamhet. Till stöd för detta finns bolagets strategi kring affärsmässighet, förbättrade driftsresultat och hyresgästen i fokus.

Arbetet med att utveckla kontroll och uppföljning av avtal samt arbeta med inventering av driftskomponenter samt upprätta rutiner för skötsel och underhåll är prioriterat.

Upprustningen av fastighetsbeståndet för att minska energianvändningen fortsätter med fokus på uppföljning av stora energiprojekt. De energiåtgärder som genomförs ska vara kostnadseffektiva. Arbetet med energieffektivisering har tre större fokusområden. Genom ombyggnationer ska bolaget renovera och samtidigt minska energibehovet och rätt fastigheter ska prioriteras för energiinvesteringar. Bolagets nyproduktion ska ha en låg energiförbrukning och övriga delar av det befintliga beståndet trimmas kontinuerligt för att minska energibehovet genom driftoptimering.

Utifrån uppdraget att driva bolagets verksamhet på affärsmässiga grunder ska hyresnivåer i ny- och ombyggnadsprojekt sättas på nivåer som säkerställer att bolaget sammantaget når ägarens avkastningskrav.

6. Familjebostäder agerar resultatorienterat och kostnadsmedvetet i all sin verksamhet

Familjebostäder ska ha en kostnadseffektiv och rationell bostadsförvaltning som ger en långsiktig värdetillväxt. De ekonomiska målen ska nås genom budgethållning, affärsmässighet och fortsatt arbete med att öka effektiviteten med fokus på kärnverksamheten och förbättrade driftsresultat.

Familjebostäder kommer fortsätta utveckla förmågan till analys och målstyrning genom nyckeltal för att stärka bolagets fokus på resultat och kostnadsmedvetenhet i de prioriteringar som görs.

Upphandlingsverksamheten ska genomföras utifrån bästa möjliga kvalitet och affärsnytta.

B: Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Stockholms stads befolkning fortsätter att öka kraftigt och efterfrågan på bostäder är fortsatt hög. Även efterfrågan på studentbostäder och anpassade bostäder för personer med funktionsnedsättning är stor. Familjebostäder tillsammans med systerbolagen har ett tydligt uppdrag att möta de behoven.

Familjebostäder har stabila finanser och en organisation med kapacitet att svara upp mot målen av nyproduktion. Bolaget fortsätter prioritera arbetet för att säkerställa nya markanvisningar. Bolagets interna kontroll och strukturen för avvikelserapportering är viktiga delar i arbetet att säkerställa kvalitén i alla delar av Familjebostäders verksamhet.

Familjebostäders lokalbestånd har en god sammansättning och variation bland hyresgästerna för att minska eventuella konjunktursvängningar på lokalmarknaden. Familjebostäder har renodlat och samlat organisationen för lokaler för att uppnå resultatmålet och fokusera på uppdraget att utveckla och förvalta kommersiella lokaler.

Rinkeby, Rågsved och Farsta kommer att utgöra geografiska och utvecklingsmässiga tyngdpunkter inom bolagets fastighetsbestånd, där bolaget tar ett särskilt ansvar för att attrahera investeringar och arbetsplatser till området samt att stärka områdets attraktivitet. Familjebostäders satsning i Rinkeby syftar till att tillföra området både arbetstillfällen och köpkraft, likväl som det är en satsning för att stärka tryggheten och ytterstadens attraktivitet.

C: Ekonomisk utveckling

Budget för 2014 utgår från ett antal förändringar i jämförelse med 2013.

- Beståndet är mindre vilket är hänförligt till bostäder som ombildats till bostadsrätter under 2013.
- Inom ramen för Stimulans Stockholm har Familjebostäder 60 mnkr kvar för att genomföra tidigare planerade projekt som blivit framskjutna.
- Då efterfrågan på bostäder är fortsatt hög bedöms vakansgraden bli låg.
- Finansiella kostnaderna har ökat

Intäkter

Familjebostäder bedömer att hyresutvecklingen ger en viss intäktshöjning. De budgeterade hyresintäkterna för 2014 är högre än budgeterat för 2013.

Förvaltningskostnader

Det finns förväntningar om minskade förvaltningskostnader till följd av genomförd organisationsförändring från tre distrikt till en fastighetsavdelning. De administrativa kostnaderna bedöms minska under 2014.

Ett minskat fastighetsbestånd med anledning av försäljningar under 2013 bedöms bidra till en minskning av driftkostnaderna i sin helhet.

Investeringar i till exempel energieffektiviseringsåtgärder som har genomförts inom ramen för Stimulans för Stockholm ska leda till såväl minskad miljöpåverkan som minskade kostnader.

Investeringar

Bolagets samlade investeringar uppgår till 720 mnkr.

Kapitalkostnader och resultat

De finansiella kostnaderna ökar 2014 jämfört med 2013 vilket är hänförligt till investeringstakten. Bolaget lånar från internbanken som för 2014 beräknar en internränta om 2,8 %. Efter de finansiella posterna redovisas ett resultat om 250 mnkr.

E. Särskilda uppdrag

Stimulans för Stockholm – åtgärdsprogrammet

Stimulansåtgärderna har till största del avslutats 2013. För att få ett hanterligt avslut av åtgärderna har en fördelning av åtgärderna gjorts mellan åren 2013 och 2014. De återstående 60 Mnkr som fördelats på 2014 avser främst injusteringar av tidigare gjorda energioptimeringsinstallationer. Injusteringarna syftar till installationerna optimeras och att de därmed uppnår sitt energisparsyfte fullt ut.

Nya Studentbostäder

Studentbostäder är en prioriterad del av bolagets ackvisitionsarbete och innefattar bland annat ett kontinuerlig eftersökande av mark. Detaljplanearbete pågår för ca 300 studentbostäder under perioden 2015-2019.

Följande studentbostäder planeras och detaljplanearbeten pågår.

Lantarbetaren, Enskede (45st), beräknad byggstart 2015.

Årstastråket etapp 2 (100st), beräknad byggstart 2016.

Säterhöjden, Rågsved (120st), beräknad byggstart 2016.

Perstorp Sköndal (80st), beräknad byggstart 2019.

Nya bostäder för personer med funktionsnedsättning

I samband med ombyggnad och renovering ses möjligheten över att underlätta för äldre och personer med funktionsnedsättning att byta till lägenhet i entréplan.

Micasa Fastigheter

A: Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Bolaget ska ansvara för att inom ramen för affärsmässiga principer tillhandahålla välskötta, trygga och tillgängliga bostäder för stadens äldre och för personer med funktionsnedsättning

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

Bolaget arbetar under 2014 med fem prioriteringsområden;

- affärsmässigt fastighetsbolag
- nöjda kunder,
- välskötta, trygga och tillgängliga fastigheter
- minskad energiförbrukning och minskad miljöbelastning
- attraktiv arbetsgivare

B: Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Den framskrivning av äldreomsorgsbehovet perioden 2013-2040 som Äldreförvaltningen tog fram under våren 2013, visar att staden med undantag av Hässelby/Vällingby har ett överskott av vård- och omsorgsplatser till 2032.

Detta är en förskjutning på ca tio år, jämfört med tidigare prognoser. Stockholmarens förväntas hålla sig friskare längre. Dessutom är antalet äldre färre just nu men antalet som är 80 år och äldre förväntas öka efter 2020, vilket gör att behovet av omsorgsplatser skjuts framåt i tiden.

För att kunna nå målen i verksamhetsplanen genomför Micasa Fastigheter en omorganisation som gäller från och med 1 januari 2014. Bolaget har relativt höga administrativa kostnader och dessa ska minska med 25 % under 2014 vilket ska göra bolaget mer affärsmässigt.

Antalet tjänster minskar med 14 till 74. Det har kunnat göras med att vakanta tjänster inte tillsätts men även med hjälp av avtalspension som möjliggjort omplaceringar.

Den nya organisationen är indelad efter tre fokusområden; fastighetsförvaltning, affärsutveckling och byggprojekt. Den helt nya avdelningen Affärsutveckling ger bolaget möjlighet att följa och påverka fastigheternas lönsamhet genom ett professionellt och enhetligt agerande mot kund samt nya förutsättningar att jobba effektivt med intäkterna. Avdelningen Fastighetsförvaltning får ett helhetsansvar för drift och support av fastigheterna.

Projektavdelningen kan helt fokusera på att leverera projekten i tid, till rätt kvalitet, funktion och kostnad. Övriga avdelningar ska stödja kärnverksamheten så att bolaget når sina mål.

I enlighet med ägarens intentioner att alla förvaltningar med kontor i innerstaden ska söka kontorslösningar i ytterstaden, ska Micasa Fastigheter flytta till Husby hösten 2014. Det nya kontoret har bra kommunikationsvägar, blir en funktionell arbetsplats, har betydligt lägre hyra och tillför något till området.

C: Ekonomisk utveckling

Resultatet efter finansiella poster beräknas exklusive realisationsvinster uppgå till -70 mnkr. mkr vilket är i linje med 2013 års prognostiserade resultat på -59 mkr, som dock påverkats positivt av återbetalning av flera års fastighetsskatt.

Fastigheten Ceremonien 5 i Nockeby, har sålts till Senorgården. Sedan tidigare finns det ett avtal mellan parterna om försäljning av del av marken tillhörande denna fastighet. Tillträde sker dock efter att detaljplanen har vunnit laga kraft tidigast årsskiftet 2014. Reavinsten vid den försäljningen beräknas uppgå till 139 mnkr, vilket gör att det budgeterade resultatet inklusive reavinst beräknas till 69 mnkr.

Kostnaderna för reparation och underhåll beräknas minska till 320 mnkr från prognossiffran för 2013 på 340 mnkr. Det planerade underhållet beräknas uppgå till 262 mnkr varav 100 mnkr avser eftersatt underhåll.

Kostnaden för administration och personalkostnader beräknas bli lägre än 2013. Omorganisationen innebär att antalet tjänster minskas från 88, i prognos för 2013, till 74 tjänster. Personalkostnaderna budgeteras till 50 mnkr jämfört med prognossiffran på 57 mnkr för 2013. Även kostnader för annan administration, främst konsultkostnader, minskas med ca 19 mnkr.

Omställningskostnader för personal samt kostnader för flytten av kontoret belastar resultatet för 2014 med drygt 3 mnkr, dessa kostnader är av engångskaraktär så de kommer inte att finnas i budget för 2015.

Omsättningen beräknas uppgå till 1017 mnkr, prognos för 2013 är 1001 mnkr. Utöver den årliga hyreshöjningen förväntas inflyttning i ett antal ombyggda lägenheter som tidigare varit tomställda.

De totala finansiella kostnaderna budgeteras till 190 mnkr, 189 mnkr i prognos för 2013. Försäljningen av fastigheten Ceremonien 5 gör att behovet av upplåning minskar.

Investeringarna i om- och nybyggnader beräknas uppgå till 374 mnkr, varav 24 avser eftersatt underhåll, vilket är lägre än prognos för 2013 på 438 mnkr.

D. Stora Projekt och Investeringar

Övriga genomförandeprojekt, under 300 mnkr, som godkänts i styrelse

Dalen 20 - Ombyggnad till vård- och omsorgsboende om totalt 83 lägenheter. En avsiktsförklaring har tecknats med Ersta Diakoni avseende förhyrning. Investering under 2014 beräknas uppgå till 26 mnkr, inflyttning beräknas till hösten 2014.

Tunet 1 - 107 lägenheter för trygghetsboende färdigställs för inflyttning 2015. Investeringar 2014 beräknas uppgå till 38 mnkr.

Lektionen 6 - 37 lägenheter färdigställs i Hammarbyhöjdens trygghetsboende för inflyttning 2015. Investeringar 2014 beräknas uppgå till 22 mnkr.

Sörklippan 1 – Ombyggnad till vård och omsorgsboende 44 lägenheter med inflyttning under 2014. Investeringar 2014 beräknas uppgå till 39 mnkr.

Övriga planeringsprojekt under 300 mnkr, som godkänts i styrelse

Tunet 1 - Ombyggnad till vård- och omsorgsboende om totalt 62 lägenheter. Investering under 2014 beräknas uppgå till 65 mnkr.

Filen 1 - Ombyggnad till vård- och omsorgsboende. Investering under 2014 beräknas uppgå till 15 mnkr.

Strandviolen 6 - Bolaget har erhållit ett markanvisningsavtal. En avsiktsförklaring är tecknad med Attendo om en förhyrning av ett nybyggt LSS-boende.

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

Fastigheten Ceremonien 5 i Nockeby, har sålts till Seniorsgården. Sedan tidigare finns det ett avtal mellan parterna om försäljning av del av marken tillhörande denna fastighet. Tillträde sker dock efter att detaljplanen har vunnit laga kraft tidigast årsskiftet 2014.

E. Särskilda uppdrag

Äldrelyftet

Bolaget planerar att genomföra projekt inom Äldrelyftet motsvarande 124 mnkr, varav 24 mnkr avser investeringar. De största projekten avser energieffektivisering i fastigheten Bygeln 5 i Rågsved på 12,7 mnkr samt byte av tak i fastigheten Sveaborg 6 i Akalla på 6,6 mnkr.

Nya Studentbostäder

Antalet studentbostäder som kan erbjudas beror på om stadsdelarna ändrar någon av sina verksamheter och därmed den yta som hyrs. Beroende på var fastigheten är belägen och var i fastigheten den frigjorda ytan finns samt vilka andra verksamheter som finns i fastigheten. Om det är lämpligt kan den tomställda lokalen/lägenheterna användas till studentboende. Försäljningen av fastigheten Ceremonien 5 innebär att 154 studentlägenheter försvinner. Bolagets ambition är att ersätta dessa med ett motsvarande antal nya studentlägenheter.

Nya bostäder för personer med funktionsnedsättning

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

Stockholmshem

A) Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Stockholmshems affärsidé är att äga och hyra ut bostäder i Stockholm. Bolaget ska skapa bästa möjliga förhållanden för hyresgästerna så att långa och goda hyresgästrelationer främjas. Fastigheterna ska förvaltas så att god tillväxt i värde och kassaflöde uppnås. Stockholmshem är ett allmännyttigt bostadsbolag med uppgiften att främja bostadsförsörjning, erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och att bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer.

Stockholmshem har under 2013 bedrivit ett varumärkesarbete i samband med verksamhets- och organisationsförändringar på bolaget. Varumärkeslöftet och den samlade visionen för verksamheten är att erbjuda alla hyresgäster ett boende som på alla sätt och varje dag är Välkomnande, Bekvämt och Tryggt. Till visionen hör värden för hur medarbetarna ska agera mot kunderna och för vad som i övrigt ska prägla verksamheten.

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

En god tillgång på attraktiva hyresrätter är en förutsättning för Stockholms fortsatta utveckling och tillväxt. Stockholmshem har de senaste åren byggt upp en projektportfölj som ger långsiktiga förutsättningar att hålla en hög nyproduktionstakt. Målet är att projektportföljen ska innehålla 2 500 lägenheter vid utgången av 2014 och av dessa bedöms cirka en fjärdedel vara smålägenheter.

Bolaget har gjort kompetensförstärkning inom projektutveckling och sett över roller och organisation i tidiga skeden, bland annat så att så stort antal projektidéer som möjligt kan utvecklas till konkreta, genomförbara projekt. Även formerna för redovisning av projektportföljen till styrelsen har tydliggjorts. Detta är en viktig förutsättning för att kunna bidra till kommunfullmäktiges ökade ambitionsnivå under kommande år.

Portföljen inriktas på attraktiva lägen i närförort och innerstad där andelen hyresrätter behöver bli större. För nästa år planeras bland annat byggstart 150 lgh i Norra Djurgårdsstaden och 100 lägenheter i Hammarby Sjöstad. Under kommande år färdigställs också flera viktiga projekt i Norra Djurgårdsstaden (300 lgh), Södermalm (200 lgh) och Årstadal (400 lgh).

På lite längre sikt finns förutsättningar att förstärka nyproduktionen i delar av ytterstaden, där betalningsviljan hittills varit alltför svag för att uppnå lönsamhet i projekten. Stockholmshem har framför allt goda erfarenheter av att arbeta med Hållbara Hökarängen, där strategisk stadsdels- och centrumutveckling givit en ökad attraktivitet och efterfrågan. Andra viktiga delar av ytterstadsarbetet är samarbetet med stadsdelsförvaltningarna och andra aktörer kring ökad trygghet.

Inom miljöområdet fortsätter minskad energianvändning och lägre klimatpåverkan att vara högprioriterat. Inom Stimulans för Stockholm har en stor mängd energieffektiviseringar genomförts och bolaget har uppnått betydande minskningar av energianvändningen. För att nå största möjliga effekt och kostnadsbesparing, krävs ytterligare insatser inom

driftverksamheten och bolaget har inför 2014 sett över roller och organisation för teknikspecialister.

Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras

Kommunfullmäktiges mål om kvalitet och valfrihet handlar för Stockholmsshems del primärt om att vara en professionell hyresvärd med nöjda hyresgäster. Under 2014 fullföljs en rad konkreta förändringar av arbetssätt på förvaltningsdistrikten, samtidigt som gemensamma stödprocesser förbättras. Årets affärsplan har fokus på ökad uppföljning av konkreta indikatorer som är relevanta för förvaltningsorganisationen. Stockholmshem avser följa resultatet av förändringsarbetet mycket noggrant.

Stora valmöjligheter är en viktig del av Stockholmsshems boendekoncept Fint Hemma och arbetet med att öka antalet e-tjänster via webbplats och mobil. Möjligheten att ombilda sina lägenheter till bostadsrätter kvarstår i delar av ytterstaden, men hittills har intresset varit avsevärt mindre än i mer centrala delar.

Stockholmshem har nöjda medarbetare och en relativt stark position på arbetsmarknaden. En viktig del i den nya organisationen är att ta tillvara medarbetarnas egna idéer och därmed ge bästa möjliga förutsättningar för ständiga förbättringar av verksamheten. Under 2014 fortsätter bolaget att konkretisera och implementera varumärkesarbetet och den samlade visionen om ett välkomnande, bekvämt och tryggt boende.

Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva

Bolagets direktiv är att budgeten ska vara i balans med god prognossäkerhet och godkänd resultatnivå. Resultatkravet ökar till 300 mnkr år 2014 och höjs därefter ytterligare upp till 400 mnkr år 2016. Stockholmshem har inför 2014 genomfört en ny process för budgetering och uppföljning av budget med tydliga krav på ekonomisk uppföljning inom framför allt de nya förvaltningsområdena.

B) Marknadsläge och verksamhetsförändringar

Efterfrågan på hyresrätter inom Stockholms stad fortsätter att vara mycket hög med en kraftigt ökande befolkning och ett stort antal personer i bostadskön. Befolkningsökningen under den kommande tioårsperioden är enligt prognoserna störst i gruppen 25-44 år, bland annat på grund av ett högt flyttnetto. Inom denna grupp finns en stor efterfrågan på hyresrätter och många av dessa flyttar in i de nyproducerade hyresrätterna.

Bostadsbyggandet i Stockholmsregionen har ökat den senaste tiden jämfört med de lägre nivåerna under 2012. Många bedömare förutspår en fortsatt ökning av byggandet. Antalet byggstartade hyresrätter är alltså lågt, och flertalet av dessa återfinns inom Stockholms stad med något av stadens allmännyttiga bolag som byggherre.

Marknadsläget ger sammantaget Stockholmshem goda möjligheter att hålla en hög takt i nyproduktion i attraktiva lägen och att fortsätta att utveckla det befintliga beståndet. Det kvarstår osäkerheter kring hyressättningen och det pågår en rad initiativ och utredningar som kan komma att påverka förutsättningarna för byggande och förvaltning.

För att möta utmaningar har Stockholmshem under 2013 genomfört en rad förändringar av arbetssätt, roller och organisation. En viktig del i förändringen är att öka kunskapen om vad olika kundgrupper efterfrågar för att kunna fatta väl underbyggda beslut om prioriteringar i lokal service och förvaltning.

Stockholmshem planerar vidare för genomförandet av omstruktureringen av beståndet mellan systerbolagen. Vid ett genomförande av förändringarna avser bolaget återkomma till koncernstyrelsen med en justerad budget.

C) Ekonomisk utveckling

För 2014 ändras redovisningsreglerna och K-reglerna införs. Stockholmshem ska använda K-3 reglerna. Stockholmshem bedriver i nära samarbete med Stockholms Stadshus AB och övriga fastighetsbolag inom koncernen ett gemensamt projekt som syftar till att implementera det nya regelverket för redovisning som gäller från 2014. Arbetet fungerar enligt plan och bolagen är långt framme i analysen av effekterna av det nya regelverket.

Det nya regelverket innebär en ökad differentiering av avskrivningstider, genom att nya krav ställs på att komponentavskrivningar ska tillämpas. Eftersom lagstiftningen träder i kraft först vid årsskiftet finns för närvarande ingen praxis eller enhetlig tolkning av hur regelverket ska tillämpas. Det gäller framförallt inom området underhåll av fastigheter och vilka gränser som gäller för aktivering av underhåll. Eftersom underhållsinsatserna har en stor volym, kan tolkningen få effekter på bolagets resultat- och balansräkning.

Mot denna bakgrund har Stadshus AB beslutat att fördjupa analysen av regelverkets effekter ytterligare. Det innebär att bolagets budget och verksamhetsplan för 2014 ej är omräknade enligt K-3 reglerna. Effekterna av det nya regelverket kommer att behandlas i ett senare ärende under vintern/våren 2014.

Hyresintäkterna budgeteras till 1 978 mnkr för 2014. Det är 71 mnkr högre än det prognostiserade utfallet för 2013. Ökningen beror huvudsakligen på ett budgeterat utfall av hyror för 2014. Hyresförhandlingarna med Hyresgästföreningen är ännu ej avslutade. Vidare ökar hyresintäkterna som en följd av färdigställd nyproduktion och förbättringsarbeten på befintligt fastighetsbestånd. För under 2014 färdigställd nyproduktion uppgår tillkommande hyresintäkter till 10 mnkr och för förbättringsarbeten uppgår hyrestillskottet till 3 mnkr.

Som en följd av inriktningen att minska antalet anställda, så är budgeterade personalkostnader i samma nivå som utfallet för 2012 och senaste bedömningen av kostnaderna för 2013. Vidare ökar bolagets avskrivningar på byggnader med 24 mnkr på grund av den stora nyproduktionen som färdigställts. Vad gäller övriga driftkostnader budgeteras dessa i nivå med bedömda indexprognoser från SCB och Konjunkturinstitutet.

I Finansborgarrådets förslag till budget 2014 tydliggörs att bolaget har ett särskilt ansvar för att förnya och utveckla ytterstaden och göra hela Stockholm attraktivt i alla dess former. I det bolagsspecifika direktivet ska "Bolaget fortsätta arbetet med förnyelse och utveckling av ett antal ytterstadsområden i söderort till exempel Hökarängen, Skarpnäck och Skärholmen".

Som ett led i arbetet med att utveckla ytterstadsområdena tillsammans med stadsdelsförvaltningarna har bolaget en sedan tidigare oreglerad avräkning. Denna avräkning har bolaget för avsikt att utnyttja som en komponent i finansieringen i det fortsatta gemensamma förändringsarbetet.

De finansiella nettokostnaderna ökar från 175 mnkr som är prognosen för 2013 till 214 mnkr för 2014. Det är en ökning med 39 mnkr. Orsaken är den höga investeringstakten i främst nyproduktion vilken finansieras genom en ökad belåning. Räntenivå bedöms uppgå till 2,8 procent vilket är i samma nivå som snittränta för 2013.

Budgeterad investeringsvolym uppgår till 1 624 mnkr. Investeringarna avser nyproduktion 905 mnkr, om- och tillbyggnad 703 mnkr samt övrigt 16 mnkr.

Bolaget budgeterar ett resultat om 300 mnkr för 2014. Resultatet motsvarar av ägaren uppsatt resultatkrav. Jämfört med föregående år är detta en ökning med 225 mnkr där det borttagna åtgärderna inom ”Stimulans för Stockholm” motsvarar 200 mnkr i resultatförbättring.

E) Särskilda uppdrag

Nya studentbostäder

Stockholmshem ser fortlöpande över möjligheterna att inrymma student- och ungdomsbostäder i de projekt som finns i portföljen. Under kommande år finns en potential att tillskapa minst cirka 500-1 000 nya studentlägenheter. De projekt som för närvarande planeras ligger i bl.a. Årstadal och Gröndal. Bolaget deltar också aktivt i den Studentbostadsmässa som planeras för 2017, bland annat genom att pröva mer okonventionella lösningar för denna typ av bostäder.

Den ordinarie nyproduktionen lockar många yngre hyresgäster med relativt goda inkomster. Därutöver planeras nyproduktion för SHIS Bostäder som bland annat riktar sin verksamhet till ungdomar. Den största potentialen för att öka antalet bostäder för unga finns dock i det äldre beståndet. Under 2012 öronmärktes runt 1 000 smålägenheter för ungdomar genom att de lediga lägenheterna förmedlas till ungdomskön i takt med att de blir lediga. Lägenheterna upplåts med korttidskontrakt vilket förväntas leda till att rörligheten behövs.

Nya bostäder för personer med funktionsnedsättning

Behovet av nya grupp- och bostäder för personer med funktionsnedsättning prövas i samtliga nyproduktionsprojekt. I portföljen finns just nu grupp- och bostäder i 4-5 av projekten. Bolaget har inlett diskussioner med socialförvaltningen om ytterligare insatser för att bidra till fler grupp- och servicebostäder med fokus på vad som kan åstadkommas i det befintliga beståndet.

Bostadsförmedlingen i Stockholms stad

SAMMANFATTNING AV GENOMFÖRANDET AV KOMMUN-FULLMÄKTIGES INRIKTNINGSMÅL

Bolagets uppgift är att svara för reguljär bostadsförmedling, evakuering samt förmedling av förturslägenheter inklusive försöks- och träningslägenheter, förmedling av lägenheter till stadens bostadsbolags internköer samt förmedling av kategoribostäder såsom exempelvis student- och trygghetsboenden.

Bolagets övergripande målsättningar är **att** öka inflödet av lägenheter för förmedling, **att** åtnjuta ett högt anseende med nöjda kunder, **att** ha engagerade och medskapande medarbetare samt **att** bedriva en kostnadseffektiv verksamhet med budget i balans. I arbetet mot stadens inriktningsmål och för att nå dessa övergripande mål arbetar bolaget under 2014 utifrån fem huvudstrategier, och enligt följande.

Stockholm är en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök.

- 1. Att utveckla relationen med fastighetsägarna samt**
- 2. att bredda marknaden genom ökad regional närvaro, är bolagets två första prioriterade strategiområden för 2014.**

Vår affärsidé och uppgift blir allt mer känd bland fastighetsägare i regionen. Stadens bolag lämnar alla sina lediga lägenheter till Bostadsförmedlingen, och de privata fastighetsägarnas branschorganisation rekommenderar sina medlemmar att lämna minst 50 % av sina lediga lägenheter till oss. För att minska gapet mellan tillgång och efterfrågan måste vi ytterligare förtjäna fastighetsägarnas förtroende och visa att vi levererar på deras behov och med verklig kundnytta. Till stor del handlar detta om att öka kunskapen om vår verksamhet.

Bostadsförmedlingens framgång drivs av att fastighetsägaren - oavsett om man är en kommunal eller privat aktör - uppfattar att vi erbjuder tjänster som gör fastighetsägarens affär enklare och mer kostnadseffektiv. Vår kunskap om fastighetsägarna och den regionala marknaden ska utvecklas. Ökade marknadsinsatser, att bidra med bostadsförmedlingens unika kunskap om bygg- och boendemarknaden, en kvalitetssäkrad och kostnadseffektiv förmedlingsservice, starkt samarbete med aktörer i hela regionen liksom fortsatt service- och tjänsteutveckling, blir viktiga insatsområden

Kvalitet och valfrihet utvecklas och förbättras

- 3. Förbättrad kännedom och rätt kunskap om vårt uppdrag, varumärket bostadsförmedlingen och vår verksamhet är vår tredje strategi för det kommande året.**

Stockholmsregionen växer med drygt 35 000 människor varje år. En av de viktigaste förutsättningarna för den fortsatta tillväxten är tillgången till bostäder. Bostadsmarknaden är dock under hårt tryck. Det existerande beståndet och nyproduktionen är inte tillräcklig och bostadskön växer. Bostadsmarknaden i Stockholmregionen är samtidigt svåröverskådlig.

Bostadskonsumenten kan mötas av budskap som signalerar att det är näst intill omöjligt att få en bostad. Samtidigt finns det flera exempel på att vi förmedlar lägenheter till kunder med kötider om ett eller några få år, i undantagsfall till och med mindre än så. Att bostadssituationen är ansträngd råder det inget tvivel om, men bilden är komplex. Bostadskön består egentligen av en mängd mindre köer, då varje lägenhet ger upphov till en egen kö som ytterst styrs av kötid. Men också av vilka önskemål och personliga förutsättningar sökanden har. I denna situation är det viktigt att kommunicera bostadsförmedlingens uppdrag, sätta rätt förväntansbilder och beskriva hur bostadsmarknaden i Stockholm ser ut och fungerar. Våra målgrupper ska ha rätt kunskap om vårt uppdrag och vår verksamhet. Studenter och ungdomar är prioriterade grupper att nå med särskilda informationsinsatser.

4. Med gemensam fokus och med stöd av värdegrunden utveckla den interna kulturen så att den stödjer verksamheten och varumärkeslöftet.

Genom målgruppsanalyser och intern dialog om bolagets uppdrag, affärsidé och en gemensam värdegrund, finns en grund för det ständigt pågående utvecklingsarbetet. Med gemensam fokus på uppdraget och varumärkeslöftet ska vi stimulera ett ledar- och medarbetarskap som driver verksamhetens utveckling. Vi ska erbjuda en god arbetsmiljö med aktiv friskvård och kompetensutveckling för att sänka sjuktagen och öka medarbetarnas engagemang och trivsel.

Stadens verksamheter är kostnadseffektiva

5. Att kontinuerligt utveckla kompetens, organisation, processer och digitala verktyg för bästa effektivitet är vårt femte område.

Våra tjänster och vår service ska utvecklas i takt med att vår omvärld förändras. Allt större krav ställs, och därmed också på vår förmåga att kommunicera tydligt och enkelt med hög tillgänglighet. Detta behov förstärks av den tekniska utvecklingen där allt fler kanaler och tjänster utvecklas och erbjuds. Bostadsförmedlingen utvecklar successivt verksamheten för att möta dessa förändringar. Vi ska pröva och ompröva vår kompetens och vårt sätt att arbeta, liksom vilka verktyg vi kan erbjuda för högsta möjliga effektivitet och kundnytta. Under 2014 inleds ett utvecklingsarbete för att säkerställa en långsiktigt hållbar IT-miljö, med högre användning av standardssystem.

MARKNASDLÄGE OCH VERKSAMHETSFÖRUTSÄTTNINGAR 2014

Det är fortsatt högt tryck på Stockholms bostadsmarknad med stor efterfrågan på bostäder, i hög grad genererad av en kraftig folkökning men också genom en bostadsproduktion över tid som inte motsvarat behoven.

Regionens attraktivitet och den stora inflyttningen som följer härav i kombination med en nyproduktion av bostäder som totalt sett inte motsvarar ökningen i efterfrågan har medfört allt längre kötider under senare år. Fram till och med september 2013 har den genomsnittliga kötiden totalt sett ökat till 8,1 år jämfört med 7,7 år föregående år. Även sett till enskilda områden och kommuner ökar kötiden överlag.

Under lång tid har Bostadsförmedlingen haft en kraftig tillväxt av nya kunder till kön. De senaste åren har den genomsnittliga nettoökningen varit ca 35 000 kunder per år och vid slutet av detta år bedöms antalet kunder uppgå till 430 000 personer. Faktorer som påverkar tillströmningen av nya kunder är huvudsakligen befolkningsutveckling och demografisk utveckling, prisökningar på den ägda marknaden, utbudet av nya bostäder, men även kännedomen om Bostadsförmedlingen hos regionens invånare. Nettoökningen av kunder i bostadskön beräknas till 25 000 under det kommande året.

I denna situation är det fortsatt viktigt att Bostadsförmedlingen arbetar för att säkra ett fortsatt högt inflöde av lägenheter till förmedling. Goda relationer med fastighetsägarna och ökad regional närvaro liksom service-, och processutveckling är väsentliga faktorer. Genom bolagets kontaktytor mot såväl bygg- och fastighetsbolag som kunderna i bostadskön finns också möjligheter att utveckla kommunikationen kring planerat bostadsbyggande och bostadskonsumenternas preferenser. Nyproduktionstakten har varit låg under innevarande år, men beräknas öka under 2014. Samtidigt lanseras planer på ett expansivt bostadsbyggande i regionen de kommande åren.

Internt är fokus på systemrelaterade utvecklingsinsatser för ny web och nytt intranät samt kundvårds- och beslutsstödsystem. Den nya marknadsfunktionens analystjänst utvecklas med riktade nyproduktionsanalyser och kunskapsrapporter till fastighetsägare i regionen. Fortsatt utveckling av ett aktivt och engagerande medarbetar och ledarskap är en annan viktig förutsättning.

EKONOMISK UTVECKLING

Enligt ägardirektiven ska verksamheten 2014 generera ett nollresultat. Kvarvarande förmedlingsavgift föreslås därmed nedsättas till 0 kr. I budget förutsätts denna sänkning kunna verkställas per den 1 april 2014. De totala intäkterna uppgår därmed i budget till 94 400 tkr (94 100 tkr i budget 2013).

Antalet kunder i bostadskön bedöms fortsätta att öka och vid utgången av 2014 beräknas 455 000 personer stå i bostadskön. Intäkten från köavgifterna beräknas därigenom på årsbasis öka med 5 100 tkr jämfört med 2013. Ersättningen för förturstjänster beräknas till 10 500 tkr , vilket är 500 tkr lägre än budget föregående år.

De totala kostnaderna budgeteras till 94 400 tkr (90 100 tkr i budget 2013). Personalkostnaderna är den enskilt största kostnadsposten och beräknas till 48 500 tkr (44 900 tkr i budget 2013). Medeltalet årsanställda beräknas till 79. I prognosen för 2013 beräknas medeltalet till 76. Ökningen har sin grund framför allt uppbyggnaden av marknadsfunktionen samt kompetensförstärkning inom stab och IT. IT-kostnaderna beräknas uppgå till 17 400 tkr (16 600 tkr prognos 2013). Den högre kostnaden har sin grund framför allt i hög utvecklingstakt. I övrigt finns en särskild satsning inom ramen för bolagets uppdrag att informera om Stockholm som bostadsort, med en utveckling med digital och 3D-presentationsteknik, inom stadens samarbete Stockholmsrummet.

Finansnettot för perioden har budgeterats till 1 300 tkr. Årsomsättningen beräknas till 93 100 tkr, med ett nollresultat efter finansnetto för 2014.

Skolfastigheter i Stockholm (SISAB)

Direktiv och affärsidé

Kommunfullmäktige lägger fast bolagsordningen för alla bolagen i koncernen Stockholms Stadshus AB och preciserar därmed det kommunala ändamålet med bolagens verksamhet. De årliga ägardirektiven för SISAB är fastställda av kommunfullmäktige och redovisas nedan.

Ägardirektiv för 2014-2016

- arbeta med utveckling och förvaltning av förskole- och skollokaler
- tillsammans med stadsdelsnämnderna och utbildningsnämnden verka för kostnadseffektiva lokallösningar
- delta i planeringen och genomföra utbyggnaden av förskolor och grundskolor för ett växande Stockholm
- SISAB ska verka för en giftfri skolmiljö
- inventera möjligheterna att skapa studentlägenheter i vakanta lokaler
- utreda förutsättningarna för förvärv av Campus Konradsberg
- arbeta aktivt för att tillgodose en god inomhusmiljö med god luftkvalitet
- arbeta kontinuerligt med åtgärder för en tryggare miljö i och omkring förskolan och skolan genom bland annat fortsatt förebyggande åtgärder mot bränder, klotter och annan skadegörelse, till exempel på skoltoaletter
- arbeta aktivt med energieffektivisering och förnyelsebar energi
- arbeta med att möjliggöra för matavfallsinsamling i bostadsbeståndet enligt stadens handlingsplan
- i samarbete med utbildningsnämnden genomföra nödvändiga åtgärder så att krav på minskade energikostnader uppnås
- under 2014 inventera stadens skolgårdar och utemiljöer och där så bedöms nödvändigt utveckla och upprusta desamma
- aktivt bidra till att staden når det nationella målet om 50 procent matavfallsinsamling till år 2018
- fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader
- följa upp av kommunfullmäktige beslutade indikatorer

Utifrån ägarens direktiv och inriktningsmål har SISAB specificerat nedanstående planering för 2014. Redovisade, mål och aktiviteter har i tillämpliga delar samordnats med bolagets ledningssystem, policys, strategier och inriktningar.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

”SISAB ska tillhandahålla ändamålsenliga, flexibla och kostnadseffektiva lokaler för stadens skol- och förskoleverksamhet. Tillsammans med stadens hyresgäster ska SISAB skapa utbildningsmiljöer med kvalitet, sund ekonomi och långsiktig miljöhänsyn. Enligt ramavtalet mellan staden och SISAB ska verksamheten bedrivas på självkostnadsbasis. Skolfastigheternas arkitektur ska gestalta skolans centrala ställning i samhället.”

Stockholm växer

Staden och regionen fortsätter att växa. Långsiktigt ökar efterfrågan på lokaler för såväl skola som förskola, vilket medför en fortsatt hög nivå på ny- och tillbyggnation de kommande åren. Under 2014 har flertalet stadsdelar behov av ytterligare förskoleplatser, samtidigt som

utbildningsnämnden bedöms ha ett ökat behov av skollokaler. För SISAB kännetecknas 2014 samtidigt av en rad volymstudier och inventeringar av olika behov i skolor och förskolor. Dessa processer är nödvändiga för att kommande år kunna möta den förväntade beställningsökningen. SISAB kommer fortsätta ha en aktiv roll i planeringsarbetet för ett växande Stockholm. Samarbetet skapar förutsättningarna för så väl planeringen av underhållsinsatser som för bolagets möjligheter att planera investeringar.

Skolgårdssatning

SISAB kommer under 2014 att genomföra en omfattande satsning på upprustning av skol- och förskolegårdar. Behovet av en uppfräschning är stor på sina håll och samtidigt behöver inventeringar göras för att få klarhet i var behoven är störst. I ILS har SISAB under 2014 en indikator som anger att minst 150 skol- och förskolegårdar ska inventeras. Därtill är förhoppningen att ett stort antal insatser också ska kunna genomföras under 2014. Insatserna innefattar staket och grindar, planteringar, fallskyddsunderlag, asfalt, kantsten, utemöbler och trädbeskränning. Sammanlagt budgeteras 68 mnkr för insatser på skol- och förskolegårdar.

Utveckla välfungerade utbildningsmiljöer

SISAB arbetar aktivt för att upprätthålla välfungerade utbildningsmiljöer i bolagets fastigheter. En viktig grund i detta arbete är det referensmaterial för utbildningslokaler som SISAB kontinuerligt utvecklar. Referenserna har sin utgångspunkt i såväl de senaste direktiven som bolagets expertkunskaper men hämtar samtidigt goda exempel från olika skolor i Stockholm samt från övriga landet. Referenserna utgör tillsammans med bolagets projekteringsanvisningar grunden för alla SISAB:s byggprojekt. Under 2014 kommer 80 % av referensmaterialet att uppgredas och utvecklas.

Sund livsmiljö

En viktig del av skolornas inomhusmiljö är luftkvaliteten. Ambitionen är upprätthålla en hög nivå godkänd OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll). Således är målet för 2014 satt till 94 % godkänd OVK. För de kvarvarande procenten ska det pågå eller planeras för åtgärder. SISAB kommer under 2014 fortsätta arbetet med att verka för giftfria skolmiljöer. För att förhindra att nya gifter tillförs fastigheterna ska samtliga entreprenörer, konsulter och egen personal använda material som uppfyller kriterierna i BVB (branschanpassat system för miljöbedömning av byggvaror). Gällande PCB så ska SISAB under 2014 färdigsanera 100 % av inventerad PCB i fog. Samtliga nybyggnadsprojekt ska miljöklassas från och med 2014, i första hand genom systemet Miljöbyggnad, lägst nivå Silver.

Energieffektivisering

Under 2014 kommer energieffektiviseringsarbetet att fortsätta. SISAB:s energimål avser från och med 2014 total energianvändning, det vill säga uppvärmning och all elanvändning (inkl verksamhetsel). Målet till år 2020 är 180 kWh/m² och för 2014 är målet att minska energianvändningen med 3 %. Från och med 2014 kommer arbetet att fokusera på de insatser som är fastslagna i SISAB:s energiplan. Till energiplanen finns en åtgärdslista som innefattar ett 10-tal olika åtgärder. I ILS har SISAB fastslagit en indikator som anger att 100 % av listans åtgärder ska genomföras. I alla ny- och ombyggnadsprojekt görs också en analys av möjligheten till energioptimering.

Minskad skadegörelse

SISAB:s trygghetsarbete har bidragit till att kontinuerligt minska såväl bränder som skadegörelse på SISAB:s fastigheter. Eftersom skadegörelsen sjunkit så kraftigt de senaste åren märks en tendens att ytterligare minskad skadegörelse blir svårare att åstadkomma. Arbetet med trygghetsfrågor ska dock fortsätta med bibehållen intensitet. SISAB ska kontinuerligt arbeta med att minska skadegörelsen på fastigheter i bolagets bestånd. Det ska samtidigt finnas en god beredskap för extraordinära händelser som kan trigga utbrott av skadegörelse. Målet är att ytterligare minska antalet skadehändelserna, för 2014 är målet minst 3 % minskning.

Konceptförskolor

SISAB kommer under 2014 att fortsätta arbetet med Framtidens förskola. Framtidens förskola är en standardiserad konceptbyggnad. Idén är att på ett nytänkande sätt genom standardiseringen minska kostnaderna, korta produktionstiderna samt garantera en energieffektiv och miljövänlig byggnad. Den första upphandlingen med fem plus fem konceptförskolor kommer 2014 att kompletteras med ytterligare upphandlingar för att möta det stora intresset och täcka det kommande årens behov. Framtidens förskola är en styrka för SISAB som möjliggör snabbare färdigställande av beställda förskolor. Under 2014 färdigställs de första två "Framtidens förskola" i Hässelby-Vällingby, Håsjögränd 12 samt Kanngjutargränd 12-22. För ytterligare sex "Framtidens förskola" har antingen inriktningsbeslut eller genomförandebeslut fattats.

Ekonomisk utveckling

Resultatet efter finansnetto budgeteras till 0 mnkr. Vilket är en förbättring med 20 mnkr jämfört med 2013 och en förbättring med 80 mnkr jämfört med 2012. Förbättringen beror på att Stimulans för Stockholm för SISAB:s del har trappats av och kommer att avslutas den 31:e december 2013. Avkastningen på totalt kapital beräknas uppgå till 2,7 procent.

Hyres- och arrendeintäkterna ökar med 297 mnkr jämfört med utfall 2012 till 1939 mnkr. Övriga externa kostnader ökar med 106 mnkr jämfört med utfall 2012 till 1 164 mnkr. De höjda hyrorna och externa kostnaderna beror på det nya ramavtalet som infördes den 1 januari 2013. Bland annat har kostnaderna för elförbrukningen övertagits av SISAB. Övriga rörelseintäkter minskar med 26 mnkr jämfört med utfall 2012 till 50 mnkr. Vilket beror på lägre förväntad nivå på verksamhetsanpassningar.

Personalkostnaderna ökar med 13 mnkr jämfört med utfall 2012 till 131 mnkr. Vilket beror på att antalet anställda har ökat under 2013. Det ökade personalbehovet beror på det nya ramavtal och på de ökade investeringarna. Andel indirekta och administrativa kostnader förväntas ligga på en låg nivå på 5,7 %.

Avskrivningarna ökar med 25 mnkr jämfört med 2012 till 462 mnkr. Vilket hänger ihop med den ökade investeringstakten. De finansiella kostnaderna ökar med 10 mnkr jämfört med 2012 till 232 mnkr. Vilket beror på att investeringar förväntas stiga relativt kraftigt under 2014. Ränteintäkterna minskar med 0,2 mnkr till 0,1 mnkr.

Investeringstakten väntas öka jämfört med de senaste åren på grund av ökade beställningar från utbildningsförvaltningen och från stadsdelsnämnderna. Investeringarna beräknas uppgå till 1 100 mnkr vilket är en ökning med 270 mnkr jämfört med budget 2013.

Bland de största investeringar 2014 kan följande nämnas:

Fridhemsskolan, 311,9 mnkr (74 mnkr 2014)

Se beskrivning under ”Stora projekt och investeringar.”

Mariehällsskolan, 235 mnkr (62 mnkr 2014)

Produktionen av den nya skolan, Mariehällsskolan pågår inom Annedal, Bromma. BRA för den nya skolan är cirka 6 500 kvm. Skolan kommer att vara dimensionerad för cirka 720 elever i årskurserna F-6 samt initialt ha sex avdelningar förskola. Skolan kommer bland annat att ha tillagningskök och gymnastiksal. Byggnaden kommer att miljöklassas enligt miljöklassad byggnad med målet silvernivå. Inflyttning sker till höstterminen 2014.

Högalidsskolan 167 mnkr (42 mnkr 2014)

Ombyggnad/totalrenovering av Högalidsskolan. Fastigheten består av tre byggnadsdelar från 1921, hus A, B och C. Enligt beställning från Utbildningsförvaltningen kommer hus A, B samt C att byggas om/renoveras helt och hållet invändigt beträffande ytskikten under åren 2013-2015. Ombyggnaden sker i tre etapper, en etapp för varje byggnad. Byggstart för etapp 1 har skett i hus C under april månad 2013 och skall vara klar i mitten av december 2013. Etapp 2 - hus A byggs om under 2014 samt etapp 3 – hus B byggs om under 2015, och är klar i mitten december 2015. Projektet omfattar även tillgänglighets- och verksamhetsanpassningar samt ombyggnad av hela ventilationssystemet för att uppfylla dagens gällande normer. Bjälklagen saneras från gammal slaggfyllning. Inflyttningen i sista byggnaden är beräknad till 4:e kvartalet 2015. Skolan är då dimensionerad för 900 elever.

Grågåsen, Erik Segersälls väg 24, 45 mnkr (29 mnkr 2014)

En ny förskola med 8 avd är under produktion. Byggstart i september 2013. Genomförandebeställning är erhållen från Hägersten-Liljeholmens stadsdelsförvaltning 2013-04-11. Förskolan beräknas klar 2014-12-01.

Kransbindarv 32 mnkr (32 mnkr 2014)

En ny förskola med 5 avd är under produktion. Byggstart i april 2013. Besqab bygger förskolan på uppdrag av Familjebostäder. Hägersten-Liljeholmens stadsdelsförvaltning har beställt byggnationen av Familjebostäder. SISAB ska köpa fastigheten då förskolan är klar, 2014-06-01.

Åkerbrodden 1, 45 mnkr (29 mnkr 2014)

8 avdelnings konceptförskola, befintlig förskola rivs och ersätts med en 8 avdelnings ”Framtidens förskola”. Produktionen beräknas påbörjas första kvartalet 2014.

Marknadsförutsättningar

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

finns ett behov av en kapacitetshöjning i ett antal skolor. Sammantagen uppskattas grundskoleeleverna öka med 27 000 under denna period.

Gällande kostnadssidan så förväntas en konjunkturförstärkning under kommande år. Enligt Konjunkturinstitutets nationella konjunkturindikator avseende byggbranschen så har den senaste tiden förväntningar på kommande året stigit kraftig. Bedömningarna om nuläget är dock låga. Sammantaget bedöms byggkostnaderna stiga under 2014.

Stora investeringar och projekt

Hagastaden Dp 3 skola, 0 mnkr (utredningsprojekt)

Tomten är utifrån partikelhalter inte längre aktuell för skola. Utbildningsförvaltningen meddelar SBK detta.

K3 införs 2014

Stockholms Stadshus AB bedriver i nära samarbete med SISAB och övriga bolag ett gemensamt projekt som syftar till att implementera det nya regelverket för redovisning K3 som gäller från 2014. Ett särskilt projekt genomförs för närvarande avseende redovisningen av materiella anläggningstillgångar, leasing och pensioner i samarbete med EY.

Arbetet har fungerat enligt plan och bolagen är långt framme i analysen av effekterna av det nya regelverket.

Det nya regelverket innebär en ökad differentiering av avskrivningstider, genom att nya krav ställs på att komponentavskrivningar ska tillämpas. Eftersom lagstiftningen träder i kraft först vid årsskiftet finns för närvarande ingen praxis eller enhetlig tolkning av hur regelverket ska tillämpas. Det gäller framförallt inom området underhåll av fastigheter och vilka gränser som gäller för aktivering av underhåll. Eftersom fastighets- och infrastrukturbolagen i stadens bolagskoncern svarar för betydande underhållsinsatser, kan tolkningen få stora effekter på dotterbolagens resultat- och balansräkning.

Mot denna bakgrund behöver bolagen och Stadshus AB fördjupa analysen av regelverkets effekter ytterligare. Det innebär att SISAB och övriga bolag inte har räknat om budget/ verksamhetsplan för 2014 enligt K3. Effekterna av det nya regelverket kommer att behandlas i ett särskilt ärende och Stockholms Stadshus AB avser att senare under året återkomma med tidplan och anvisningar.

Studentlägenheter

Under 2011 sålde SISAB Sankt Görans gymnasium för att omvandla fastigheten till studentbostäder. Under 2014 kommer SISAB vid eventuella avyttringar av fastigheter att genomföra en analys för att undersöka huruvida aktuell fastighet skulle kunna göra sig lämplig som studentbostäder. En eventuell sådan omvandling kommer dock inte ske i SISAB:s regi.

Stockholm Vatten

Direktiv och affärsidé

Under 2014 kommer avloppsreningen att vara i fortsatt fokus. Arbetet med uppgraderingen av avloppsreningsverket i Henriksdal har påbörjats och syftar till att förbättra kapacitet och reningsresultat samt minska risken för förbigång av filtren vid höga flöden. Även ett försök med s.k. membranfilter har inletts. Dessa filter ger ett förbättrat reningsresultat och ökad kapacitet hos reningsverket. Arbetena ses som ett led i anpassningen av verket till de nya miljömässiga krav som kommer att ställas på reningsverket.

Som ett led i arbetet med Stockholm framtida avloppsrening pågår det uppdrag som styrelsen gav till VD; att ta fram ekonomiskt underlag och vidta de övriga åtgärder som är nödvändiga för att styrelsen skall kunna besluta om ett genomförande av projektet Stockholms framtida avloppsrening under våren 2014. VD får inom ramen för uppdraget disponera 75 MSEK.

Arbetet med att förbereda flytten från Torsgatan till Ulvsunda fortsätter. Stockholm Vatten har kontinuerliga kontakter med representanter för Sankt Erik Markutveckling för att planera lokalernas utformning. Internt pågår ett arbete med att, i samråd med berörd personal, planera för den fysiska flytten, arbetsplatsernas utformning, placering i de nya lokalerna, arkivfrågor, hantering av IT och telefoni etc. Enligt planen ska hyreskontrakt undertecknas i slutet av november. Styrelsen kommer att få löpande redovisning av det fortsatta arbetet.

Förutsättningar

Budgeten för Stockholm Vatten-koncernen omfattar moderbolaget Stockholm Vatten AB och dotterbolaget Stockholm Vatten VA AB. I budgeten för koncernen har samtliga koncerninterna transaktioner eliminerats.

Investeringen i Stockholms framtida avloppsrening har i denna budget exkluderats. Förberedande arbeten inför ett förslag till genomförandebeslut pågår och för detta har bolaget beviljats 75 MSEK (Styrelsen 2013-09-04).

Volym 2014

Försäljningen av dricksvatten beräknas i budget för år 2014 uppgå till 116,5 Mm³, varav 80,0 Mm³ avser försäljning till abonnenter i Stockholm och Huddinge och 36,5 Mm³ avser försäljning till grannkommuner.

Behandlad mängd avloppsvatten beräknas uppgå till 160 Mm³ i budget för 2014, varav 129,8 Mm³ från Stockholm och Huddinge och 30,2 Mm³ från grannkommuner. Av denna mängd behandlas 16,9 Mm³ av SYVAB till en kostnad av 54,9 MSEK.

Producerad mängd rågas beräknas i budgeten uppgå till 17 MNm³. Av producerad mängd rågas beräknas 98% säljas för uppgradering till fordonsgas.

Koncernens resultat

MSEK	2014 Budget	2013 Prognos 2	2012 Utfall
Externa intäkter	1261,9	1251,2	1258,8
Aktiverat arbete	69,5	55,0	49,0
Externa kostnader	-845,0	-847,2	-845,2
Rörelseresultat före avskrivningar och finansnetto	486,4	459,0	462,7
Avskrivningar	-285,6	-264,9	-252,3
Resultat före finansnetto	200,7	194,1	210,4
Finansnetto	-194,6	-185,8	-192,0
Resultat efter finansnetto	6,2	8,3	18,4
<i>Jämförelsestörande poster:</i>			
Återbetalning energiskatt	-	-	27,2
GS-IT	-	0,0	-4,5
Resultat före skatt	6,2	8,3	41,0

Resultat efter finansiella poster uppgår till 6,2 MSEK, vilket överensstämmer med ägarens krav.

Intäkter

MSEK	2014 Budget	2013 Prognos 2	2012 Utfall
VA-avgifter Stockholm och Huddinge	921,4	918,7	906,3
VA-avgifter grannkommuner	151,6	151,6	151,7
Anläggningsavgifter	40,8	30,1	41,7
Rågas	31,6	30,7	32,0
Övriga affärsintäkter	116,5	120,2	127,2
Totalt	1 261,9	1 251,3	1 258,8

Koncernens intäkter exklusive aktiverat arbete för egen räkning bedöms uppgå till 1261,9 MSEK vilket är 10,6 MSEK högre än i prognos 2 för 2013.

- Koncernens huvudsakliga intäkt - **VA-avgifter** Stockholm och Huddinge – bedöms uppgå till 921,4 MSEK vilket är 2,7 MSEK högre än prognos 2 för 2013.
- Intäkterna från **försäljning till grannkommunerna** beräknas vara oförändrad jämfört med prognos 2 för 2013 och uppgår till 151,6 MSEK.
- Intäkterna från **anläggningsavgifter** bedöms öka med 10,7 MSEK jämfört med prognos 2 för 2013, varav ändrad redovisning av ”negativa avskrivningar” utgör 7,3 MSEK.
- Intäkter från försäljning av rågas beräknas öka med 0,9 MSEK jämfört med prognos 2 för 2013.
- **Övriga affärsintäkter** antas minska med 3,7 MSEK jämfört med prognos 2 för 2013.

Aktiverat arbete för egen räkning beräknas till 69,5 MSEK, 14,5 MSEK högre än i prognos 2 för 2013. Årets ökning är i huvudsak hänförlig till det förberedande arbetet avseende Stockholms framtida avloppsrening.

Kostnader

MSEK	2014 Budget	2013 Prognos 2	2012 Utfall
Råvaror och förnödenheter	186,9	182,8	182,2
Övriga externa kostnader	343,0	371,2	371,0
Personalkostnader	315,1	293,2	291,9
Totalt	845,0	847,2	845,2

Externa kostnader beräknas uppgå till 845,0 MSEK. Jämfört med prognos 2 för 2013 är det en minskning av kostnaderna med 2,2 MSEK.

- Kostnaderna för råvaror och förnödenheter ökar med 4,1 MSEK jämfört med prognos 2 för 2013. Ökningen är främst hänförlig till kostnaderna för fjärrvärme där kostnaden för 2013 har reducerats med beräknad återbetalning av energiskatt för två år (2011 och 201). Under 2014 förväntas återbetalningsplanen vara ”i fas” och bolaget få återbetalning för 2013. Beräknat årligt belopp uppgår till ca 4 MSEK.
- Övriga externa kostnader bedöms i budget 2014 minska med 28,2 jämfört med prognos 2 för 2013. Minskningen är främst hänförlig till minskade entreprenad- och konsultkostnader samt minskade kostnader för fastighetsunderhåll. Även kostnaderna för inhyrd personal minskar då den inhyrda personalen ersätts av egna anställda. Här finns också kostnadsökningar, t ex kostnaden för avloppsreningen i SYVAB som ökar med 4,5 MSEK jämfört med 2013.

- Personalkostnaderna antas i budgeten för 2014 öka med 21,9 MSEK. Här beräknas då en löneökning om 2,5% samt återbesättning av ett antal tjänster som varit vakanta under stor del av 2013. För avdelning Investering ökar antalet medarbetare, och därmed personalkostnaden, i syfte att säkerställa att planerade investeringar kan genomföras.

Koncernens **avskrivningar** beräknas uppgå till 285,6 MSEK vilket är 20,7 MSEK högre prognos 2 för 2013. Av förändringen avser 7,3 MSEK ändrad redovisning av ”negativa avskrivningar”.

Finansnettot beräknas till 194,6 MSEK, 8,7 MSEK högre än i prognos 2 för 2013. Budgeterade räntekostnader bygger på den ränteprognos som erhållits från Stockholms stads finansavdelning där räntan för 2014 beräknas till 2,75%.

Investeringar

Investeringsramen beräknas utifrån ett kassaflödesperspektiv och med beräknad självfinansieringsgrad på 40%. Vidare beaktas koncernens framtida möjlighet att ekonomiskt klara räntor på lånat kapital och de ökade avskrivningskostnaderna som investeringarna medför samt de personella resurser koncernen förfogar över för att genomföra investeringarna.

För 2014 bedöms investeringsutrymmet, med ovanstående kriterier beaktade, till 691,7 MSEK. Organisatoriskt fördelar sig investeringsbudget enligt följande:

MSEK	2014 Budget	2013 Prognos 2	2012 Utfall
Vattenverk	100,0	124,9	43,0
Ledningsnät - befintligt nät	239,1	150,0	120,4
Ledningsnät - exploateringsområden	276,6	157,2	268,3
Avloppsreningsverk	49,0	107,5	98,3
Övriga investeringar	27,1	30,5	20,1
Investeringar VA-uppdrag	-	-	18,0
Totalt	691,7	570,1	568,1

Investeringsbudgeten omfattar investeringar i olika stadier i genomförandeprocessen:

- pågående investeringar – investeringsbudget för projektet har godkänts av VD eller styrelse
- beslutade ännu ej påbörjade investeringar - investeringsbudget för projektet har godkänts av VD eller styrelse
- planerade investeringar – planerade investeringar där investeringsbudget för projektet ännu ej godkänts av VD eller styrelse

Den totala investeringsbudgeten ska ses som en rambudget för koncernens totala investeringsvolym under räkenskapsåret. Därav följer att förändringar kommer att ske, både vad gäller vilka investeringsprojekt som genomförs och utgiften för respektive projekt. Innan investering påbörjas godkänns projektbudget av VD eller styrelse.

Investeringar vattenverk

Investeringar i vattenverken beräknas till 100 MSEK. Här ingår 20,0 MSEK för 2014 avseende Bornsjö vattenreningsverk (se nedan).

Investeringar ledningsnät – befintligt nät

I budgeten beräknas investeringar i befintligt nät uppgå till 239 MSEK under 2014.. Det finns i budget 2014 ett fåtal beloppsmässigt stora projekt, t ex Ledningsdubbling vid Albysjön och CBI Högdalen-Tallkrogen, men de flesta investeringsprojekt rörande befintligt nät understiger 5 MSEK per projekt.

Investeringar ledningsnät – exploateringsområden

En stor del av investeringarna, 277 MSEK, avser investeringar i exploateringsområden i Stockholm och Huddinge.

Investeringar avloppsreningsverk

Investeringar i avloppsreningsverken beräknas till 49 MSEK 2014. Investerings-verksamheten i avloppsreningsverken är starkt påverkad av det pågående arbetet med att utreda och förbereda för Stockholm framtida avloppsrening. Vid Bromma reningsverk genomför endast de åtgärder som är av tvingande för att säkerställa reningsresultat och fortsatt drift, övriga förbättringsåtgärder får anstå i avvaktan på slutligt besked om Bromma-anläggningens framtid.

Övriga investeringar

Utgiften för övriga investeringar uppgår till 27,1 MSEK. Det är i huvudsak serviser, kompletterande investeringar i affärssystemet och investeringar i fastigheterna som planeras.

Stora projekt 2014

Planeringsprojekt > 50 MSEK men < 300 MSEK som bereds för beslut under perioden

- Vid Bornsjön planeras för ett vattenreningsverk där fosforrikt bottenvatten kan pumpas ut och renas för att sedan återföras till sjön. Arbetet pågår med att ta fram underlag för inriktningsbeslut i december 2013 och genomförandebeslut våren 2014. Verket planeras att tas i drift 2015. Total investeringsutgift beräknas i nuläget till 100 MSEK varav 20 MSEK under 2014.

Genomförandeprojekt > 50 MSEK men < 300 MSEK som beslutats av styrelsen

- Gladö kvarn är ett befintligt fritidshusområde i södra Huddinge där andelen permanent boende ständigt blir fler. I dagsläget pågår ett detaljplanearbete för att ge förutsättningar för att bygga om och ut gatunätet och ett nytt ledningsnät. Under perioden 2013 – 2018 beräknas 560 nya fastigheter införas i Stockholm Vattens verksamhetsområde. För att

möjliggöra en byggnation måste ledningar för såväl vatten som spillvatten dras fram till området. Det totala kostnaden för byggnationen bedöms bli 220 MSEK och med byggstart sommaren 2014. Investeringsutgiften 2014 beräknas till 7 MSEK.

- Byggnationen av Förbifart Stockholm innebär att ett flertal ledningar måste flyttas. En stor del av kostnaden härrör till omläggning av befintliga huvudvattenledningar, främst i Kungens kurva där två huvudvattenledningar berörs på en sträckning av ca 1400 m. Ytterligare omläggningar på huvudvattenledningsnätet kommer att ske i vid byggnationen av trafikplats Vinsta vid Bergslagsvägen. Utöver dessa kommer även självfallsledningsnätet att påverkas vid ett antal punkter. Investeringen bedöms uppgå till 140 MSEK varav 90 MSEK 2014.
- Under 2013 har omlägningsarbetena inom projekt Slussen inletts. Inom pågående entreprenad flyttas befintliga ledningar för att möjliggöra arbeten med nya Slussens huvudsakliga anläggning. Utöver redan budgeterade arbeten har även angränsande delprojekt påbörjats. Stockholm Vatten har ej rådighet över tidpunkt eller omfattning för dessa projektet eftersom Stadens tidplan styrs av de beslut och domar som inväntas, varför de är utelämnade från denna kalkyl. Kostnad för arbeten utförda under perioden 2013 – 2017 väntas dock totalt uppgå till flertalet hundra miljoner kr. I dagsläget beräknas investeringen för Stockholm Vattens del av de förberedande omlägningsarbetena uppgå till ca 50 MSEK varav 7,5 MSEK 2014.
- För att säkra försörjningen av vattenleveransen och möjliggöra underhåll av befintlig ledning görs Ledningsdubbling vid Albysjön. Total kostnad 150 MSEK och byggstart beräknas hösten 2014. Investeringsutgiften 2014 beräknas till 35 MSEK.
- Kista är ett expansivt område. Under de kommande åren vill staden förtäta stadsdelen med ytterligare bostäder och kontor för att möta marknadens behov. Stockholm Vatten har i studier sett att det lokala dagvattennätet inte kommer att kunna ta emot de mängder som förtätningen kommer att generera. För att hantera den nya bebyggelsen planeras därför en ny ca 1 km lång tunnel från den befintliga Järva dagvattentunnel genom Kista. Stockholm Vattens investering beräknas totalt till ca 120 Mkr varav 20 Mkr under år 2014.
- På Årstafältet planeras en ny stadsdel för 10 000 invånare och en park fylld med aktiviteter. Planen är en viktig del i förverkligandet av Vision 2030 med bostäder för en växande befolkning, service och en upplevelsepark i söderort. Den nya stadsdelen kopplar samman Östberga med Årsta och är en del av innerstadens utvidgning mot söder tillsammans med Hammarby Sjöstad, Söderstaden och Liljeholmen. Årstafältet planeras i flera etapper. För närvarande pågår planarbete för parken och de två första etapperna. Ytterligare etapper kommer att påbörjas årligen för att möjliggöra en utbyggnadstakt om ca 400 lägenheter om året. Stockholm Vatten flyttar befintliga- och bygger ut nya ledningssystem för att möjliggöra exploateringen och för att kunna försörja det nya området. Samtliga va-ledningar och anläggningar som berörs till följd av exploateringen samordnas av Exploateringskontoret i samråd med Stockholm Vatten. Enligt de kalkyler som hittills är framtagna för projekt Årstafältet kommer omläggning och utbyggnad av vatten- och avloppsledningar med tillhörande anläggningar och konstruktioner uppgå till i storleksordningen 200 miljoner. Investeringen under 2014 beräknas till 1,6 MSEK.

- Huddinge kommun planlägger Högmora (etapp 1) som är ett gammalt fritidshusområde. Detaljplanerna möjliggör omvandling till permanent bostadsbebyggelse såsom friliggande småhus (ca 130 fastigheter) efter utbyggnad av gata och vatten och avlopp. Projektet innebär utbyggnad av drygt 5 km va-ledningar samt 1 pumpstation. Utbyggnaden av vatten-och avloppslednings-systemet inom planområdet är planerat att påbörjas under våren 2014 och slutföras under 2016. Kostnaden för utbyggnaden av vatten-och avloppsledningssystemet inom projektet är beräknad till 65 miljoner kronor, varav 7 MSEK 2014.
- Huddinge Kommun skall utföra ett anläggningsprojekt innefattande bl a byggande av gator, ledningar och kabelstråk för exploatering av området Vidja. Området omfattar ca 1.7 mil va-schakt samt en avloppspumpstation samt en tryckstegringsstation för vatten. I nuläget finns det 527 fastigheter, men med kommande styckningar kan antalet stiga till 648 fastigheter. Byggstart beräknas ske till hösten/vintern 2013 och pågå till 2018. Kostnaderna för Stockholm Vatten beräknas totalt till ca 170 MSEK, varav 7 MSEK 2014.

Bolagets övriga investeringar utgörs av en stor mängd mindre projekt, detta gäller både nyinvesteringar och ersättningsinvesteringar. Investeringsbudgeten är en rambudget för koncernens totala investeringsvolym under räkenskapsåret. Inom totalramen för respektive år sker löpande omprioriteringar mellan de organisatoriska enheterna och mellan projekten.

Finansiering

Koncernens balansräkning

MSEK	2014 Budget	2013 Prognos 2	2012 Utfall
Anläggningstillgångar	8011	7605	7300
Omsättningstillgångar	350	414	403
Summa tillgångar	8361	8019	7703
Eget kapital	255	250	247
Avsättningar	45	31	31
Långfristiga skulder	-	-	15
Kortfristiga skulder	8062	7738	7410
Summa eget kapital och skulder	8361	8019	7703

Räntebärande skuld	7305	6890	6513
---------------------------	-------------	-------------	-------------

Soliditet %	3,0	3,1	3,2
--------------------	------------	------------	------------

Det bokförda värdet på anläggningstillgångarna ökar med årets investering minus årets avskrivningar. Detta innebär att värdet av anläggningstillgångarna per 31 december 2014 beräknas till 8011 MSEK (7605+692-286).

Bolagets upplåningsbehov hänförs till investeringsverksamheten. Självfinansieringsgraden beräknas till 40 % (självfinansiering beräknat som kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital dividerat med årets investeringsutgift). Lånefinansieringen, 60% av investeringsvolymen, ökar koncernens räntebärande skuld. För 2014 bedöms ökningen till 415 MSEK och vid årets slut beräknas den räntebärande skulden uppgå till 7305 MSEK.

Räntekostnaderna har beräknats utifrån den ränteprognos Stockholms stads finansavdelning upprättat och där räntan 2014 beräknas till 2,75% (inkluderar omkostnadsersättning motsvarande ett påslag på 0,25 procentenheter).

Personal

Medeltalet årsarbeten beräknas i budget 2014 uppgå till 417 (inklusive sommarvikarier, tillfälligt anställda etc.). Per 2014-12-31 beräknas **antalet anställda** till 408, fördelade på:

Stockholm Vatten AB	77 (P2 2013: 75)
Stockholm Vatten VA AB	331 (P2 2013: 329)

Stockholms Hamn

A: Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

För att uppnå kommunfullmäktiges inriktningsmål i Stockholms stad arbetar Stockholms Hamnar med en rad olika prioriterade övergripande aktiviteter. Dessa styrs även av ägardirektiven för 2014 – 2016 samt egna verksamhetsmål inom Stockholms Hamnar. Här sker en sammanfattning av de viktigaste aktiviteterna:

Stockholms Hamnar arbetar i samarbete med Stockholms stadshus AB för att hitta en alternativ lokalisering av oljeverksamheten på Loudden där det i framtiden ska byggas bostäder.

Stockholms hamnar utgör ett viktigt gods- och logistiknav för Mälardalen. Stockholms Hamn AB har också en viktig roll när det gäller passagerar- och kryssningstrafiken i Östersjön. Verksamheten ska stimulera, och vara ett föredöme för, ett miljövänligt transportarbete.

Stockholms Hamn AB ska medverka till att målen i färdplanen för en fossilbränslefri stad 2050 uppnås. Att minska utsläppen från fartyg som ligger i hamn i staden är därför angeläget. Bolaget ska under året utreda förutsättningarna för en differentierad hamnavgift som syftar till att minska utsläpp och buller, samt åstadkomma en ansvarsfull avfallshantering. Stockholms Hamnar har under lång tid arbetat aktivt med miljöfrågor och var bland de första hamnarna i världen att införa differentierade hamnavgifter. Nu har utvecklingen och förändringar i lagstiftningen gjort att bolaget behöver justera differentieringen av hamnavgifterna för att även fortsättningsvis stimulera rederierna att gå i en riktning som ytterligare begränsar sjöfartens miljöpåverkan.

Stockholms Hamnar har under en längre tid arbetat med att fasa ut de fossila bränslena från fastighetsbeståndet och att i övrigt arbeta med energieffektivisering av beståndet. Stockholms Hamnar har också investerat i en större solcellsanläggning och inventerar nu beståndet för att kunna fortsätta utbyggnaden. Bolaget har investerat, och kommer att fortsätta investera, i utrustning för elanslutning av stillaliggande fartyg. Stockholms Hamnar är också en av de första hamnarna i världen som erbjuder en infrastruktur för att bunkra ett större passagerarfartyg med LNG, Liquefied Natural Gas. Jämfört med traditionella bränslen reducerar naturgasen utsläpp av koldioxid med en femtedel och kväveoxid med fyra femtedelar. För den egna verksamheten har Stockholms Hamnar formulerat målet att energianvändningen ska minska med 50 procent fram till 2025 och inga utsläpp av fossil koldioxid ska förekomma år 2025.

Stockholms Hamn AB:s utveckling ska medverka till att regionens behov av effektiv hamnkapacitet kan tillgodoses i ett långt perspektiv. Det ska ske i lämpliga former av

samverkan med andra hamnar och intressenter. Infrastruktur, verksamhet och organisation ska utvecklas i takt med EU:s utvidgning och den snabba utvecklingen i Östersjöregionen samt transportmarknadens krav och samtidigt bygga på sunda ekonomiska kalkyler. Inkomsterna från kryssnings- och färjepassagerare är viktiga i bidraget till både Stockholms stad och Stockholms näringsliv. Stockholms Hamnar arbetar kontinuerligt med att öka kryssningsvolymerna. Tyvärr är det kapacitetsbrist på våra kajer. Under 2014 fortsätter arbetet med att utveckla och skapa förutsättningar för utökad kajkapacitet..

I flera år har Stockholms Hamnar arbetat med utvecklingsprojekten Norvikudden, Värtapiren och Strömkajen. För projekten Värtapiren och Kapellskär skedde byggstart 2013. Under 2014 investera Stockholms Hamnar 448 Mkr i dessa två projekt.

Stockholms Hamnar ska i samarbete med stadsbyggnadsnämnden och exploaterings-nämnden säkerställa att stadens kajer blir mer attraktiva och levande med mötesplatser. Vid detta arbete ska hänsyn tas till tillgänglighetsfrågor. Stockholms Hamnar förvaltar en stor del av Stockholms innerstadskajer. Tillsammans med andra förvaltningar inom staden pågår ett arbete med att bland annat göra Stockholms kajer till tillgängliga, attraktiva och levande mötesplatser. Senaste exemplet i raden av upprustningar är ombyggnaden av Strömkajen. Närmast i tur står Museikajen och en översyn och upprustning av Skeppsbron förbereds i samarbete med berörda förvaltningar.

Stockholms Hamnar har många olika kontaktytor, speciellt kring stadens kajer. Arbetet med kajstrategin fortsätter och där Stockholms Hamnar tar en mer aktiv del än tidigare. Dessutom fortsätter kontakterna med de mindre rederier som vill idka vattenpendling i Stockholms vattenområden.

Stockholms Hamnar ska fortsätta arbetet med att utveckla och förädla bolagets fastigheter samt effektivisera driften av bolagets byggnader och anläggningar. Ett antal åtgärder för att minska energiåtgången i hamnens fastighetsbestånd kommer att genomföras under 2014. Bl a kommer ytterligare en solcellsanläggning att planeras, vissa tak att tilläggsisoleras, fönster att bytas och uppvärmningssystem att moderniseras. I fastighetsbeståndet är vakansgraden nu nere på så låg nivå, 1,3 procent i oktober 2013. Att jämföra med snittet för Stockholms innerstad som var 6,5 procent. Vi bedömer att omstruktureringen av hamnens hyresgästbestånd utifrån upprättade strategier för de olika byggnaderna kan komma att tomställa ytor för ny användning under året. En låg vakansgrad på kort sikt är inte längre det övergripande målet i förvaltningen, genomförandet av beslutade strategier för att långsiktigt säkra intäkterna går före.

För att ta ytterligare ett steg i miljöarbetet har ett hållbarhetsarbete inletts under 2012 och 2013. Från och med verksamhetsåret 2012 produceras en hållbarhetsredovisning. För 2013 kommer den också vara föremål för revision av de externa revisorerna. Hållbarhetsarbetet innebär inte bara en redovisning utan också att det blir en noggrannare uppföljning i form av indikatorer samt en översyn av det strategiska arbetet inom hållbarhet – ekologisk, socialt och ekonomiskt. En viktig del är också att låta medarbetarna vara delaktiga under resans gång.

Samtidigt som hållbarhetsarbetet utvecklas genomförs också en översyn av ledningssystemet i Stockholms Hamnar. Detta innebär en utveckling av koncernens planering, styrning och

uppföljning – allt från utveckling av Stockholms Hamnars chefer samt tydliga mål för medarbetarna.

B: Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Marknadsutveckling

Sjöfarten

Passagerartrafik på färjorna

Totalt reste 8 655 984 passagerare perioden januari – september 2013 jämfört med 8 824 095 under 2012 via Stockholmshamn. En minskning med -2 %. Flera av rederierna hade planerade varvsuppehåll i januari i år, vilket medförde färre turer till och från Stockholms Hamnar med lägre passagerare antal som resultat. Ånedinlinjen upphörde också med sin trafik i mitten av juni. Även 2014 kommer flera rederier ha varvsuppehåll dock inte i samma omfattning som i år. Man anar en svagt vikande marknad och med detta som bakgrund väljer vi att lägga en oförändrad budget för 2014 jämfört med det estimerade utfallet 2013.

Internationella kryssningar

Utfallet de första nio månaderna och resterande bokningar för säsongen 2013 visar att det kommer bli 278 kryssningsanlöp till Stockholms Hamnar. Detta liknar utfallet 2012 då antalet kryssningsanlöp landade på 275. I budgeten 2014 räknar vi med totalt 267 anlöp. Den totala passagerarevolymen väntas uppgå till 906 599, en ökning med 7 % jämfört

Godset

Pga en fortsatt svag finsk marknad är den budgeterade godsvolymen oförändrad jämfört med beräknat utfall 2013. För containergodset är det en liten ökning med 2 procent jämfört med 2013. Containervolymerna står för en mindre del av totala godset i Stockholms Hamnar, därför påverkar det inte totalen nämnvärt.

FASTIGHETER

Marknadsläget bedöms vara relativt stabilt inför 2014 men kan betecknas som avvaktande när det gäller nya uthyrningar. Vakansgraderna är historiskt låga och produktionen av nya kontor är begränsad i centrala Stockholm. I närområdet har vakanserna stigit från 4,5procent till 5,9 procent under 2013. Hyresnivåerna har dock varit stabila/svagt ökande under samma period. Prognosen för 2014 är att utvecklingen för lokalhyresmarknaden blir starkare från våren (Strategi okt 2013)

Hyresintäkterna från lokaluthyrningen beräknas öka något 2014 i jämförelse med 2013. Totalt sett i koncernen ökar de med ca en procent enligt vår prognos. Några få större uthyrningar svarar för ökningen. Den sista vakanta lokalen i Magasin 3 har hyrts byggts om under hösten 2013 och hyresgästen har flyttat in. I Magasin 6 flyttar en större hyresgäst in efter en omfattande hyresgäst Anpassning under våren 2014. Några större hyresminskningar är också budgeterade, bl a lämnar Waxholmsbolaget Gamla Tullhuset på Blasieholmen. Byggnaden kommer sannolikt att nyttjas i samband med projektet kring Nobelmuseet.

I oktober 2013 var vakansnivån för Stockholms hamnars lokaler nere på 1,3 procent av total uthyrningsbar yta vilket kan jämföras med vakansgraden för Stockholms innerstad som vid samma tidpunkt var 6,5 procent (Newsec/Lokalnytt oktober 2014). Prognosen för vakansgraden 2014-12-31 är 3 procent. Vi bedömer att omstruktureringen av hamnens hyresgästbestånd utifrån upprättade strategier för de olika byggnaderna kan komma att tomställa ytor för ny användning under året. En låg vakansgrad på kort sikt är inte längre det övergripande målet i förvaltningen, genomförandet av beslutade strategier för att långsiktigt säkra intäkterna går före.

C: Ekonomisk utveckling

Budget

Rörelsens intäkter

Totalt beräknas den budgeterade omsättningen för 2014 uppgå till 707 Mkr, en minskning med åtta Mkr. Vi ser endast en svag ökning av godsvolymer nästa år. På passagerarsidan är det oförändrat antal passagerare i budget jämfört med prognosen för 2013. Det gäller både färjepassagerarna och kryssningspassagerarna. Den svaga volymutvecklingen beror delvis på en fortsatt svag marknad i Finland. Fastighetsintäkterna har i princip nått kapacitetstaket och ökar endast med en Mkr.

Rörelsen kostnader

Rörelsens totala kostnader 2014 bedöms uppgå till 599 Mkr vilket är tre Mkr mer jämfört med senaste prognosen för 2013. För de olika kostnadsdelarna ser analysen ut som följer: Det minskande underhållsbehovet återspeglas i budgeten. Kostnaderna minskar med 11 Mkr. De budgeterade driftkostnaderna minskar med sex Mkr jämfört med prognos 2013. Av detta avser 4,5 Mkr lägre elpris för 2014.

Totalt ökar lönekostnaderna med två Mkr. Trots en något högre numerär 2014 ökar inte lönekostnaderna mer. En av orsakerna är att 2014 belastar en något större andel av lönekostnaderna projekten. De senaste årens höga investeringsnivå märks nu i de ökade avskrivningarna. Framför allt är det investeringarna i Stora Tullhuset och Strömkajen som börjat skrivas av. Sammantaget ökar avskrivningarna med 17 Mkr i budget jämfört med 2013.

Resultat efter finansnetto

Resultatet efter finansnetto beräknas till 70 Mkr, vilket uppfyller ägarkravet för 2014.

Projekt och investeringar

De totala investeringarna i byggnader, anläggningar och inventarier ökar väsentligt under 2014. Stockholms Hamnar investerar under 2014 totalt 819 Mkr. De största utgiftsposterna i investeringsbudgeten avser: utvecklingsprojekt Kapellskär, ombyggnation DG hamnplan i Nynäshamn, utvecklingsprojekt Frihamnspiren, utbyggnaden av Värtapiren, Museikajen samt två större hyresgäst Anpassningar.

Finansiering och kassaflöde

Nettoupplåningen bedöms uppgå till 1 693 Mkr den 31 december 2014. Det är en ökning av skulden med 519 Mkr under året. För att klara finansieringen krävs en ökning av kreditlimiten på koncernkontot med minst 300 Mkr. Nuvarande kreditlimit är totalt för koncernen 1 600

Mkr. Den viktade genomsnittliga effektiva räntan på den totala skuldportföljen bedöms under året hamna på 2,75 procent. Det är en ytterst marginellt lägre ränta än nuvarande genomsnitt på 2,77 procent.

Personal

Medelantalet anställda i koncernen är budgeterat till 145 personer. Det är en ökning med fem personer jämfört med prognosen för 2013. Under del av 2013 har några tjänster varit vakanta. I budgeten för 2014 förutsätts dessa vara tillsatta.

Långsiktig utveckling och finansiering av verksamheten

Bolagets strategi för att nå stadens inriktningsmål, avseende att ta ansvar för ekonomin, har formulerats enligt följande:

- Stockholms Hamnar ska ha en tydlig och långsiktig ägarstrategi för samhällsansvar och tillväxt
- Stockholms Hamnar är ett lönsamt bolag med långsiktigt hållbara finanser

Stockholms Hamnar har ett investeringsprogram för ökad hamnkapacitet och därmed också ökad omsättning. Finansieringen sker, förutom via egna verksamheten, via upplåning hos Enheten för Finansstrategi inom Stockholms Stad. För de närmaste åren planeras investeringar i en större omfattning och för att klara finansieringen av dessa investeringar kommer bolaget även att få aktieägartillskott. Något aktieägartillskott är dock inte budgeterat för 2014. Bolagets resultat och betalningsförmåga kommer att försvagas i takt med att kostnader för räntor och avskrivningar ökar. Med det planerade aktieägartillskottet kommer dock soliditeten att fortsatt ligga på en acceptabel nivå.

Stokab

A: Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Stokabs huvuduppgift är att bygga, hyra ut och underhålla ett passivt konkurrensneutralt fibernät i Stockholmsregionen. Verksamheten har under 2013 fortsatt att utvecklas positivt. Efterfrågan på bolagets produkter är fortsatt hög och Stokab fortsätter att bygga ut nätet i takt med marknadens efterfrågan.

Fiberutbyggnaden till flerfamiljshus i Stockholms kommun avslutades 2012. Cirka 90 procent av Stockholms hushåll har genom denna utbyggnad givits möjlighet att ansluta sig till Stokabs operatörsneutrala fibernät. Detta skapar ökade möjligheter för konkurrens på telemarknaden då operatörer kan nå hela vägen fram till slutkunden. Förutsättningar har därmed skapats för att telemarknaden i Stockholm på sikt kan bli helt fri och öppen för både hushåll och företag. Detta förhållande kommer med all sannolikhet att kraftigt bidra till en fortsatt dynamisk utveckling både vad gäller företag och digitala tjänster på den lokala telemarknaden, vilket bidrar till en fortsatt positiv ekonomisk utveckling i regionen.

S:t Erik Kommunikation har ansvar för stadens kommunikationslösningar. Bolagets tjänster riktar sig till Stockholms stads förvaltningar och bolag. Uppdraget att upphandla och administrera stadens samlade kommunikationsnät är organiserat i ett eget dotterbolag vilket innebär en tydlighet i förhållande till marknaden.

PTS har beslutat prisreglera den svenska fibermarknaden. Enligt Stockholms kommunfullmäktige skapar denna reglering osäkerhet beträffande förutsättningarna för investeringar i grundläggande IT-infrastruktur vilket riskerar att skada svensk IT-utveckling. Kommunfullmäktige har mot den bakgrunden beslutat att Stokab ska iaktta försiktighet med framtida investeringar. Nu finns signaler att PTS kan komma att ompröva regleringspolitiken. Om så sker kan, enligt kommunfullmäktige, stadens syn på framtida fiberinvesteringar komma att omprövas.

Resultat efter finansnetto beräknas uppgå till 173 mnkr för 2014. Investeringarna beräknas uppgå till 70 mnkr.

B: Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Den strategiska huvuduppgiften de kommande åren är att successivt öka nyttjandegraden av fibernätet. Detta skall främst ske genom ökad försäljning, vilket förutsätter ett ännu tydligare kundfokus i hela organisationen. Processer ses över och förbättras löpande. På så vis har bolagets ledtider avsevärt kunnat förkortats till nytta för våra kunder. En viktig del i det fortsatta förbättringsarbetet är att upprätthålla leveransprecisionen på nuvarande höga nivå och att bibehålla nivån på felavhjälpning. Detta ska också ses i förhållande till den kraftiga ökningen av antalet fiberförbindelser. Bolaget ska därutöver ytterligare förbättra service och flexibilitet i förhållande till våra kunder. Personalpolitiken är strategisk i detta hänseende.

EU-kommissionen har utfärdat en ny rekommendation avseende icke-diskriminerande villkor och prisreglering av kopparnät och NGA-nät. Rekommendationen är främst tillämplig på marknaden för nätinfrastruktur (där svart fiber ingår) och marknaden för bitström

(bredbandsnät). Rekommendationen innebär att prisregleringen på svart fiber bör hävas när den tillhandahålls på likvärdiga villkor och det finns andra infrastrukturer som exempelvis kabelTV- nät och LTE-nät som kan utgöra ett indirekt konkurrenstryck.

Post- och Telestyrelsen (PTS) har påbörjat samrådsprocessen avseende regleringen av marknaden för nätinфраstruktur. Två alternativa förslag har presenterats, med TeliaSonera som dominerande aktör, som indikerar att prisregleringen kan komma att hävas på svart fiber där konkurrensen bedöms vara tillräcklig. Beslut beräknas, enligt PTS, ske under första kvartalet 2014.

Investeringarna i fast infrastruktur¹ uppgick till 4,7 mdkr under 2012. Stadsnäten investerade, enligt PTS sammanställning, 1,3 miljarder kr, en minskning med ca 200 miljoner kr från tidigare år. Stokab stod för merparten av minskningen.²

C. Ekonomisk utveckling

Resultat efter finansnetto beräknas uppgå till 173 mnkr för 2014, vilket är i samma nivå som prognos 2 för 2013. Resultatnivån förutsätter fortsatt tillväxt av nettoomsättningen till följd av ökad orderingång. Ny- och merförsäljningen inom Stokab-koncernen beräknas för 2014 uppgå till 220 mnkr (ordervärde). Denna försäljning bedöms leda till att 1 700 nya fiberförbindelser levereras till kunderna. Försäljningen kan dock komma att påverkas av konjunkturläget i vår omvärld.

Driftkostnader och avskrivningar ökar vilket främst förklaras av nätets expansion. Resultatutvecklingen påverkas av en rad faktorer såsom t.ex. konjunkturutvecklingen, räntenivåer och utvecklingen inom branschen.

Investeringarna under 2014 beräknas uppgå till 70 mnkr vilket är 105 mnkr lägre jämfört med prognos 2 för 2013. Jämfört med investeringsnivån 2012 innebär detta att Stokabs investeringar minskat med ca 80 procent. Förändringen förklaras bl.a. av att Stokab mot bakgrund av PTS beslutade prisreglering, i enlighet med kommunfullmäktiges beslut, ska iakttä stor försiktighet avseende framtida fiberinvesteringar.

¹ Investeringarna omfattar förläggning av fibernät och aktiv utrustning i nätet.

² Uppföljning av regeringens bredbandsstrategi PTS ER 2013-10, sid 20, sid 22, sid 30

Stockholm Parkering

Stockholms Stads Parkerings AB mål och ägardirektiv för 2014-2016 under förutsättning att kommunfullmäktige antar Finansborgarrådets förslag till budget för perioden 2014-2016:

Uppgift enligt kommunfullmäktiges direktiv och affärside

Bolagets främsta uppgift är att avlasta gatunätet från söktrafik och parkerade fordon genom att finansiera byggandet av nya garage och ha en hög beläggning i de anläggningar bolaget förfogar över. Bolaget bygger och driver både anläggningar som verkar på den kommersiella marknaden och anläggningar som har som enda syfte att avlasta gatunätet. I syfte att stimulera användningen av elbilar ska laddningsmöjligheter anläggas i bolagets anläggningar. De bilar som sedan 2011 är berättigade till statens supermiljöbilspremie kan parkera gratis på bolagets öppna anläggningar. Under 2014 ska bolaget genomföra en utvärdering av försöket. Stockholmparkering ska även arbeta med att underlätta för stadens bilpooler inom ramen för sin verksamhet. I de kommersiella anläggningarna ska lönsamheten vara god för att klara av finansieringen av övriga anläggningar samt byggandet av nya. Som ett led i stadens miljöbilsstrategi har bolaget inlett arbetet för att möjliggöra laddning av elbilar inom Stockholm Parkerings bestånd. I nya Högalidsgaraget finns t.ex. laddningsplatser på samliga 200 parkeringsplatser. Bolaget har tagit fram ett förslag på modell för samnyttjade parkeringsplatser, parkeringsköp som ska tillämpas under perioden.

Bolaget ska fortsätta arbetet med samnyttjade parkeringsplatser genom parkeringsköp i bl. a Hagastaden, Årstafältet och Norra Djurgårdstaden, tillsammans med Exploateringsnämnden, Stadsbyggnadsnämnden och Trafik- och Renhållningsnämnden.

Ägardirektiv för 2014-2016

- genomföra bolagets investeringsplan om planerade nya parkeringsanläggningar och i samarbete med exploateringsnämnden påbörja genomförandet av det nya programmet för tillkommande parkeringsanläggningar
- i samverkan med exploateringsnämnden, AB Storstockholms Lokaltrafik och berörda grannkommuner verka för större möjligheter till infarts- och utfartsparkering. Parkeringarna ska även förses med bättre skyltning.
- medverka i utvecklingen av vision Söderstaden genom bland annat förvärv av garaget under nya Tele 2 Arena.
- genomföra prisjusteringar när marknaden så medger
- skapa effektiva och attraktiva infartsparkeringar
- fortsätta kvalitetsarbetet inom bolaget, vilket bland annat innebär ökad trygghet och trivsel för bilisterna
- fortsätta se över möjligheten att teckna avtal om stadens övriga bolags parkeringsverksamhet
- tillämpa miljöbilsstrategin genom att fullfölja sitt initiativ att genomföra en utbyggnad av laddstolpar i Stockholm, samt utvärdera hur elstolparna används
- arbeta aktivt för att skapa fler platser för laddning av elbilar
- utvärdera försöket med gratis parkering i bolagets öppna anläggningar för de bilar som uppfyller kravet för supermiljöbilspremie
- outsourca driftverksamheten

- fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader
- följa upp införandet av avgiftsfria infartsparkeringar och se över möjligheten att utöka detta samt göra en översyn av infartsparkeringarnas läge och nyttjandegrad
- beakta framkomlighetsperspektivet vid planering av nya garage samt att befintlig kapacitet utnyttjas optimalt
- följa upp av kommunfullmäktige beslutade indikatorer

Under 2011 antog kommunfullmäktige en idéprojektkatalog om 24 parkeringsgarage som bolaget arbetat fram tillsammans med exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret. Bolaget prövar löpande projekten i idékatalogen. Därutöver tillkommer löpande nya idéprojekt.

Stockholm parkering har lagt fram ett förslag till modell för samnyttjande av parkeringsplatser, genom så kallade P-köp. Förslaget har prövats vid bland annat vid genomförandebeslutet för Norra Stationsgaraget.

Infartsparkeringarna bidrar till att minska biltrafiken i innerstaden. Försöket med kostnadsfri parkering med SL Accesskort på sju infartsparkeringar under föregående år har permanentats. Infartsparkeringarna med kostnadsfri parkering bidrar till att minska biltrafiken i innerstaden. Bolaget arbetar kontinuerligt med att utvärdera försöket samtidigt som bolaget ser över möjligheten att utöka antalet infarts- och utfartsparkeringar med kostnadsfri parkering i samarbete med SL.

Bolaget har under 2012 förtydligat skyltningen vid infartsparkeringarna och tagit fram ett nytt skyltprogram som förutom en tydligare skyltning innebär att anläggningarna får en gemensam profil och därmed stärker Stockholm Parkerings varumärke. Arbetet med att förbättra skyltningen fortsätter under 2014. Därutöver har arbetet med ett profileringsprogram inletts under innevarande år.

Stockholm Parkering har under 2012/2013 tecknat nya hyresavtal med de tre kommunala bostadsbolagen, Micasa, SISAB, Exploateringskontoret, Trafikkontoret och Fastighetskontoret.

Bolaget arbetar intensivt med att skapa nya laddplatser för el-bilar. I de anläggningar som bolaget själva bygger installeras laddningsmöjligheter på 10 till 100 procent av platserna. Därutöver installeras laddmöjligheter i bolagets befintliga anläggningar. Vid 2013 års utgång räknar bolaget att ha 298 laddstolpar. Under 2014 planerar bolaget att installera minst 36 nya laddstolpar.

Under en försöksperiod får de bilar som uppfyller kravet för supermiljöbilspremie, som ägs av fysiska personer, parkera avgiftsfritt på bolagets ytor i upp till fem timmar. Hittills har 48 bilar fått sådana tillstånd. En utvärdering av försöket kommer att göras under 2014. Försöket kommer att fortgå under hela 2014.

Bolaget har under de senaste åren löpande prövat möjligheten att outsourca delar av driften. För närvarande sköts driften av 14 parkeringsanläggningar av extern part. En förstudie med syfte att kartlägga förutsättningarna för att outsourca ytterligare delar av driftverksamheten

kommer att påbörjas under det kommande året. Ett första steg är att i förstudien fastställa gränssnittet mellan Stockholmparkering och en extern part.

Arbetet med att minska de administrativa och indirekta produktionskostnaderna har fortsatt under 2013. Antalet anställda inom ekonomi och administration har under de två senaste åren minskat med 3 personer. Vidare har bolagets IT- och lokalkostnader i det närmaste halverats under samma period. I månadsskiftet 2013/2014 implementeras nya standardiserade stödsystem, vilka kommer att förbättra beslutsunderlag, minska sårbarheten samt att ytterligare minska de administrativa kostnaderna och samtidigt medföra en effektivisering av bolagets verksamhet.

Marknadsförutsättningar

Under 2012 antog bolaget en ny vision och affärsplan. Bolagets vision är att ”skapa utrymme för Stockholm att växa”.

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

Stockholm Parkering genomför löpande marknadsföringsinsatser för att öka beläggningsgraden vilket lett till en gynnsam marknadsutveckling. Målet är att öka beläggningen med 1 % årligen i etablerade anläggningar. Genomförda kampanjer under året 2013 har resulterat i en ökad beläggning i P-hus Magnus Ladulås på Södermalm, garagen i Hammarby Sjöstad och Årstadal.

Under året har avtalet med SISAB undertecknats och alla skolor har fått parkeringsreglering. Avtalet innebär ett stort åtagande för bolaget med uppsättning av skyltar och installation av parkeringsautomater. Arbetet pågick under sommaren och var slutfört innan höstterminens skolstart.

I bolagets treårsplan ingår ett förvärv av garaget under Tele 2 Arena under år 2016. Under hösten 2013 övertar Stockholm Parkering driften av Arenagaraget från SGA Fastigheter.

Trots ovanstående tillkommande anläggningar har dock Stockholm Parkering förutsatt en svag marknadsutveckling i budgeten för 2014.

Ekonomisk utveckling

Bolagets resultat efter finansnetto uppgår till 45 mnkr, vilket är i linje med kommunfullmäktiges förslag till budget. Jämfört med innevarande år har resultatkravet höjts med 30 mnkr, främst beroende på att det utökade fastighetsunderhållet på 20 mnkr inom stimulans för Stockholm upphör från år 2014. Avkastningen på totalt kapital uppgår till 6,5 %.

Totalt beräknas de budgeterade intäkterna uppgå till 488 mnkr, vilket är förändrad nivå jämfört med prognos 2 för helåret 2013.

Under innevarande år har Stockholm Parkering tecknat avtal med SISAB gällande parkeringsreglering vid stadens skolor. Vidare kommer bolaget att sköta driften för det nya garaget under Tele 2 Arena. De nya uppdragen bedöms ge ökade intäkter med ca 5 mnkr under 2014.

Bortfallet av ett antal hyreskontrakt och besöksintäkter i samband med ombyggnaden av Slussen leder till att intäkterna ligger kvar på samma intäktsnivå jämfört med prognos 2. Bolaget ser därutöver ekonomiska risker med de begränsningar av trafiken i Söderledstunneln som föranleds av Slussenprojektet. Bolaget har flera anläggningar i närområdet som bolaget äger själva eller hyr till fast hyra. Omsättningsförändringar i detta område får ett direkt genomslag för bolagets resultat.

Kostnaderna för året är budgeterade till 426 mnkr, vilket är 19 mnkr lägre jämfört med prognos 2. Hyreskostnaderna beräknas uppgå till 224 mnkr, vilket är oförändrat jämfört med bedömning i prognos 2 2013. Driftskostnaderna beräknas uppgå till 108 mnkr, vilket är 19 mnkr lägre än prognos 2. Inom stimulans för Stockholm har 20 mnkr årligen utnyttjats till att rusta upp bolagets anläggningar under perioden 2010-2013. För 2014 är ambitionen och inriktningen fortsatt högt fastighetsunderhåll dock inte i samma nivå som under åren med stimulans för Stockholm. Fastighetsunderhållet har budgeterats till 5 mnkr, vilket är 17 mnkr lägre än budgeten för 2013 och är den huvudsakliga förklaringen till minskningen av driftskostnaderna. Fastighetsunderhållet kommer bland annat riktas mot parkeringsanläggningarna Norra Latin och Svandammsgaraget.

Personalkostnaderna har beräknats till 51 mnkr i budgeten jämfört med 49 mnkr i prognos 2. De ökade kostnaderna förklaras dels av att budgeten innehåller en nyanställning inom avdelningen Bygg, dels en bedömd lönejustering på 2,4 % från 1 april.

I kostnaderna ingår avskrivningar med 42 mnkr, vilket är 2 mnkr lägre än prognos 2 2013.

Finansnettot beräknas uppgå till -16 mnkr, vilket är oförändrat jämfört med prognos 2. Bolagets upplåning från stadens finansavdelning beräknas uppgå till ca 700 mnkr vid åtgången av 2014. Bolaget avser att, i samband med att budgeten överlämnas till moderbolaget, föreslå en höjning av lånelimiten från 700 mnkr till 800 mnkr via stadens koncernkonto för 2014

Investeringarna beräknas uppgå till 195 mnkr, vilket är 40 mnkr högre än förslaget till kommunfullmäktiges budget för 2014. Avvikelsen förklaras av en förskjutning av investeringskostnaderna från 2013 till 2014 för P-anläggningen Råcksta, P-anläggningen Stigberget och P-anläggningen i Hagastaden.

Genomförandebeslut fattat av Stockholmparkerings styrelse

- I december 2011 fattade styrelsen ett genomförandebeslut om byggnation av Stigbergsgaraget. Projektet ingår i det av kommunfullmäktige godkända idékatalog för Stockholm Parkering. Styrelsen godkände 2013-08-28 ett reviderat genomförandebeslut. Revideringen innebär att antalet p-platser ökar från 200 till 294 p-platser. Utökning avser Stadsbyggnadskontorets krav på nya parkeringsplatser för Ersta Diakonis utbyggnad. Investeringskostnaden uppgår till ca 147 mnkr och har ett positivt nuvärde. I budgeten har färdigtidpunkt för projektet satts till 2015.
- I oktober 2005 fattade styrelsen ett genomförandebeslut om en påbyggnad av P-anläggningen i Råcksta. Investeringskostnaden är bedömd till 78 mnkr och kommer att ske som ett P-köp för Vällingbyparkstad.

- På ett extra styrelsemöte 2013-08-28 godkände styrelsen för Stockholm Parkering för sin del överenskommelsen med Exploateringsnämnden om exploatering avseende uppförandet av parkeringsanläggning i Hagastaden. Investeringskostnaden för genomförandebeslutet av projektet, Norra Stationsgaraget uppgår till 741,5 mnkr. Medfinansiering kommer att ske med hjälp av P-köp. Parkeringsanläggningen beräknas att ta drift år 2022. Kommunfullmäktige kommer i ett första skede besluta om inriktningen av investeringen.
- Styrelsen fattade 2013-08-28 ett genomförandebeslut för Torsplansgaraget i stadsdelen Hagastaden. Beslutet innebär att Stockholm Parkering förvärvar uppförd byggnadsstomme från Exploateringskontoret. Bolagets investeringskostnad är bedömd till 68 mnkr.

Inriktningsbeslut fattat av Stockholmparkerings styrelse

Styrelsen har fattat inriktningsbeslut för nedanstående projekt:

- År 2009 fattade styrelsen ett inriktningsbeslut gällande Arenagaraget. Därefter, har SGA Fastigheter och Stockholm Parkering överenskommit om att Stockholm Parkering ska sköta driften av Arenagaraget under en övergångsperiod för att i ett senare läge förvärva Arenagaraget till ett bedömt marknadsvärde. I budgeten förutsätts anläggningen förvärfvas under 2016.
- Ett inriktningsbeslut från år 2000 om ett P-garage invid Armémuseum har aktualiserats under senare tid. Investeringskostnaden är beräknad till 200 mnkr.

Medelantalet anställda har budgeteras till 75 personer, vilket är ökning med 1 person jämfört med prognos 2 2013.

Stockholms Stadsteater

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Stockholms Stadsteater AB:s mål och uppgift är, efter samgåendet med Kulturhuset, att erbjuda en vidgad verksamhet som spänner från teater, litteratur, dans, konst & design, film, musik, debatt och annan kulturell produktion av hög kvalitet, präglad av både bredd och spets. Målet är vidare att erbjuda både det breda och det smala och därigenom vara en angelägenhet för alla stockholmare med yttrandefriheten, den konstnärliga friheten och det fria ordet som grund.

Budgetåret 2014 blir det första verksamhetsåret för Kulturhuset Stadsteatern. En bärande vision för det nya Kulturhuset Stadsteatern är att verksamheten ska ledas av en VD tillsammans med 8 utövande konstnärliga chefer som företräder de olika inriktningarna samt Parkteatern och Stadsteatern Skärholmen. Organisationen ska vara uppdragsstyrd i syfte att uppmuntra till flexibilitet och lyhördhet inför de olika konstnärliga inriktningarna.

Teatern är fortsatt en mycket viktig del av verksamheten och ska präglas, liksom tidigare, av bredd och spets. Stora scenens beläggning förblir en viktig parameter för Kulturhuset Stadsteaterns bärkraftighet. Bland de förändringar som införs under 2014 är att den saknade Kilen öppnas upp för föreställningar och blir huvudsakligen hemmahamn för Fri Scen, Kulturhuset Stadsteaterns samarbete med det fria kulturlivet. Marionetteatern får en egen scen i den tidigare konferenslokalen på plan 3 i Kulturhuset som också döps om till Marionetteatern – lokaliseringen innebär också ett närmare samarbete mellan Marionetteatern och Rum för barn. Barn och ungdomsperspektivet fortsätter att vara prioriterat, inte minst genom Stadsteatern Skärholmens arbete, men även genom familjeföreställningar vid Sergels Torg.

Kulturhuset är också ett Litteraturens Hus. Med sina fem profilbibliotek och författarsamtal ska litteraturen och texten även framöver prägla utbudet. Under 2014 görs en nysatsning på Lava som får en tydlig litteraturprofil helt i enlighet med litteraturutredningen och rönen om minskad läsförståelse – ytterligare ett profilbibliotek skapas därmed i Bryggans tidigare lokaler och den öppna verkstaden ges nya resurser.

Från och med 2014 har Kulturhuset Stadsteatern ett eget danskompani, K Kvarnström & Co, vilket också innebär att dansen integreras i institutionen och får ökade resurser. Särskilda medel från Statens kulturråd har beviljats för ändamålet.

Ytterligare en ny satsning är att Kulturhuset Stadsteatern också blir en egenproducerande debattscen som ytterst handlar om rätten till att göra sin röst hörd, till att uttrycka sin mening. Ambitionen är vidare att under året vidga huvudmannaskapet för fristadsförfattarprojektet till att även omfatta musikområdet.

Arbetet med att effektivisera verksamheten och minska de administrativa och indirekta produktionskostnaderna sker kontinuerligt. Samgåendet med Kulturhuset innebär att administrativa och produktionstekniska frågeställningar lyfts. Relationen mellan fast och rörlig personal har förändrats och kommer att kräva fortsatt analys. Syften bör vara att även framöver anställa frilansande konstnärer och försäkra sig om en ökad andel rörliga resurser.

Ytterligare en konsekvens av samgåendet är att ca 600 kvadratmeter på plan 4 i Kulturhuset fr.o.m. 2014 öppnas för publik verksamhet och att administrativa funktioner flyttas in i det s.k. teaterhuset. Det tidigare Kulturhussnickeriet frigörs och blir repetitionslokal för dansen.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Kulturhuset Stadsteatern är idag förankrad hos den breda publiken. En varumärkesundersökning som genomfördes under vintern 2013 visade att såväl Stadsteatern som Kulturhuset åtnjuter ett stort förtroende. Det är en god grund för den nya verksamheten att arbeta vidare ifrån.

De generösa öppettiderna, det stora och varierade utbudet av teater, musik, litteratur, dans, konst & design och debatter, det konstnärliga uttrycket, programtidningen och den omtyckta hemsidan med lätt åtkomst av biljetter är alla anledningar till gensvaret från publiken.

Ekonomisk utveckling

Koncernbidraget för 2014 uppgår i enlighet med finansborgarrådets förslag till 330 mkr vilket motsvarar 14 mkr i ökade medel på helårsbasis jämfört med 2013. Den nya verksamheten, Kulturhuset Stadsteatern inleder 2014 sitt första hela gemensamma verksamhetsår.

Det statliga verksamhetsbidraget fastställs i januari av Statens Kulturråd. Vi har, i enlighet med budgetpropositionen, beräknat en uppräkningsmedel med 2,1 %. Dessutom har Kulturhuset Stadsteatern beviljats ett utvecklingsbidrag om 1,1 mkr från Kulturrådet för utveckling av dansverksamheten. Arbetet med att söka extern sponsring kommer att intensifieras. I enlighet med ägardirektiven budgeteras en fortsatt hög genomsnittlig beläggning som möjliggörs dels av den vidgade verksamheten och att nya scener tas i bruk, dels av den nya sajten som presenteras i december 2013. Biljettintäkterna för 2014 uppskattas till 98,6 mkr vilket är 27,7 mkr högre än prognosen enligt Tertial 2, 2013, en följd av den ökade publika verksamheten.

Nuvarande centrala avtal med Teaterförbundet gäller t.o.m. 31 mars 2016. I enlighet med avtalet ökar lönerna 2014 med 2,7 %.

En nyckel till Stadsteaterns framgångar sedan 2003 har varit att ha flexibilitet i planeringen och en kontinuerlig utveckling av produktions- och tillverkningsprocessen vilket kommer vara aktuellt även framöver. Flexibiliteten i teaterrepertoaren måste, trots mer långsiktig planering, kvarstå i syfte att kunna möta publikens förväntningar och önskemål.

Investeringar

Investeringsplanen upptar främst poster för ny- och reinvesteringar i teaterteknik och har för Stadsteaterns del legat på strax under 10 mkr per år. Under 2014 kommer, enligt planerna, ett utbyte av styrsystemet på Stora scenen att inledas. Dessutom har investeringsbehov i Kulturhuset tillkommit, exempelvis ombyggnationer då tidigare kontorslokaler görs om till publika utrymmen. Det är viktigt att kontinuerligt underhålla såväl fastigheten, som tekniska system för teater-, program- och utställningsverksamheten. Totalt sett beräknas investeringarna under 2014 till ca 35 mkr.

I övrigt hänvisar vi till bifogade budgetförslag, nyckeltalssammanställning och uppdatering i ILS avseende mål för verksamheten 2014.

SGA Fastigheter

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Stockholm ska vara en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad där boende, företagare och besökare är nöjda med kultur- och idrottsmöjligheterna. Det är inom ramen för detta som koncernen SGA Fastigheter AB (SGA Fastigheter) bedriver sin verksamhet. Under sommaren 2013 har stockholmarnas nya arena, Tele2 Arena, invigts, och under hösten har även nöjesdestinationen Tolv Stockholm i arenans gatuplan samt Arenagaraget slagit upp portarna. Globenområdet är ett av Europas största evenemangsområde med fyra arenor samma område. Den nya arenan uppfyller givetvis moderna krav på hållbarhet och tillgänglighet, och bolaget arbetar aktivt med att utveckla de äldre arenorna i samma riktning, inte minst Hovet är i behov av modernisering.

2014 blir ett spännande år. Parallellt med att de nya anläggningarna tagits i bruk ska drift och underhåll fortgå i befintliga arenor. De nya anläggningarna har ställt stora, och delvis nya, krav på vår kompetens och organisation.

Tele2 Arena blev som tidigare framförts försenad. Budget 2014 för den nya arenan bygger på de kalkyler som genomförandebeslutet baserades på med justering för kända faktorer. Förseningen innebär i viss mån förskjutning av initialkostnader. Både driftkostnader och hyresintäkter, de senare baseras på arenans omsättning, är svårbedömt då vi saknar jämförelseår och då de till viss del påverkas av förseningen. Bolaget har för avsikt att noga följa utvecklingen och göra, om så behövs, prognosjusteringar avseende resultatet i samband med avrapportering i tertial 1 och 2 år 2014. Det är VD:s bedömning att SGA Fastigheter, med reservation enligt ovan, kommer att uppfylla de mål som kommunfullmäktige fastställt i sin budget. Se ILS-uppföljningen för detaljerad uppföljning med kommentarer omkring kommunfullmäktiges mål och indikatorer.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Globenområdet har, inte minst genom tillkomsten av Tele2 Arena, en hög attraktionskraft på en marknad i konkurrens. Våra arenor har en kapacitet på mellan 3000 och 45 000 besökare, det senare vid konsert i Tele2 Arena. Även om konferenser har blivit allt viktigare, så är det kultur- och sportevenemang som är kärnverksamheten. Konkurrerande anläggningar i Stockholmsområdet är främst Friends Arena, Stockholms Stadion, Cirkus och Stockholm Waterfront.

Som ett led i att utveckla Globenområdet har nöjesgallerian Tolv Stockholm tillkommit. Arbetet med att göra det känt för stockholmarna kommer att fortgå, men det är bolagets uppfattning att konceptet mottagits mycket väl. Inom ramen för projektet ingår några mindre lokaler i anslutning till arenan, vilka kommer att färdigställas och hyras ut under vintern 2013-2014. En mindre förskjutning av investeringsvolym från 2013 till 2014 kan förekomma.

Den 19 februari 2014 är det 25 år sedan Ericsson Globe invigdes. För att uppmärksamma detta pågår arbete med en DVD-film från de första 25 åren där intervjuer varvas med tillbakablickar och klipp med hög igenkänningsgrad. Bolaget har i sin budget inte planerat för någon större officiell tillställning i samband med jubileet.

I och med Tele2 Arena tas Söderstadion ur bruk och rivning planeras under 2014. Kostnaden för rivning har inte utretts och ingår därför inte i budget. Ett inriktningsbeslut avseende byggnation av Stockholms stads nya Tekniska nämndhus på ungefär hälften av marken togs under våren 2013. På resterade mark planeras bostäder. Arbetet med att ta fram markanvisning för marken pågår i samarbete med Exploateringskontoret. Bedömd kostnad uppgår till 10 mnkr och ingår i budget för 2014.

En utredning avseende modernisering av Hovet och Ericsson Globe är under färdigställande. Utredningen har tittat på flera alternativ och resultaten kommer att presenteras för styrelsen för vidare ställningstagande.

För SkyView budgeteras ett oförändrat resultat för 2014, baserat på 130 000 besökare. Attraktionen är nu väl etablerad bland Stockholms turistattraktioner.

Sedan den första januari 2013 anlitas Serviceförvaltningen inom Stockholms stad för ekonomiadministration. I ett pågående projekt arbetar bolaget även med att förbereda överföring av lönehanteringen, ett arbete som genomförs tillsammans med andra bolag inom koncernen.

Stockholms Stadshus AB bedriver i nära samarbete med SGA Fastigheter och övriga bolag ett gemensamt projekt som syftar till att implementera det nya regelverket för redovisning, K3, som gäller från 2014. Ett särskilt projekt genomförs för närvarande avseende redovisningen av materiella anläggningstillgångar, leasing och pensioner i samarbete med E & Y. Arbetet har fungerat enligt plan och bolagen är långt framme i analysen av effekterna av det nya regelverket.

Det nya regelverket innebär en ökad differentiering av avskrivningstider, genom att nya krav ställs på tillämpning av komponentavskrivningar. Eftersom lagstiftningen träder i kraft först vid årsskiftet finns för närvarande ingen praxis eller enhetlig tolkning av hur regelverket ska tillämpas. Det gäller framförallt inom området fastighetsunderhåll samt vilka gränser som gäller för aktivering av underhåll. Eftersom fastighets- och infrastrukturbolagen i stadens bolagskoncern svarar för betydande underhållsinsatser, kan tolkningen få stora effekter på dotterbolagens resultat- och balansräkning.

Mot denna bakgrund behöver bolagen och Stockholms Stadshus AB fördjupa analysen av regelverkets effekter ytterligare. Det innebär att SGA Fastigheter och övriga bolag inte har räknat om budget/verksamhetsplan för 2014 enligt K3. Effekterna av det nya regelverket kommer att behandlas i ett särskilt ärende och Stockholms Stadshus AB avser att återkomma med tidplan och anvisningar senare under året.

Ekonomisk utveckling

Koncernens verksamhet har förändrats mycket i och med ibruktagande av främst Tele2 Arena och Tolv Stockholm. Det budgeterade resultatet år 2014 uppgår till -189,8 mnkr, att jämföra med prognos för år 2013 om -161,7 mnkr och ett utfall år 2012 om -79,4 mnkr. Av angivna resultat avser ca -1,0 mnkr koncernelimineringar på förvärvsvärden.

För verksamheten i SGA Fastigheter, vilken omfattar de äldre arenorna, sker inga större förändringar jämfört med tidigare år avseende löpande intäkter och kostnader, dock tillkommer kostnader för utrednings- och planeringsarbete avseende försäljning av byggrätter på nuvarande Söderstadion. Budgetposten 2014 för detta arbete är, i enlighet med inriktningsbeslut, 10 mnkr, men den kan komma att fördelas över flera perioder. En periodisering mot intäkten kan också bli aktuell.

På intäktssidan är de förväntade skillnaderna mellan åren små, och ligger på ca 22,8 mnkr vilket är knappt 0,3 mnkr högre än intäkterna i bokslutet 2012. Kostnaderna för reparation beräknas bli något lägre då Söderstadion tas ur bruk. Sammantaget beräknas dock kostnaderna för drift, reparationer och underhåll öka från 43,7 mnkr till 47,6 mnkr mellan bokslut 2012 och budget 2014 vilket i första hand beror på att utfallet av underhållet år 2012 understeg budget det året med 3,7 mnkr. De budgeterade administrativa kostnaderna uppgår, exkl. plan- och utvecklingskostnader om 10 mnkr enligt ovan, till 5,6 mnkr vilket motsvarar utfall 2012. Personalkostnaderna ökar jämfört med bokslut 2012 med ca 3 mnkr till 16,7 mnkr. Det beror på att personalstyrkan utökats och att bolaget 2014 behöver ta höjd för en nyanställning för att ersätta personal vid pensionsavgång. Bolaget har 16 anställda i dag. Räntekostnaden bedöms till 8,1 mnkr, vilket är en minskning med 0,5 mnkr till följd av lägre räntenivå, i snitt 2,75 % i budget jämfört med 2,93 % år 2012. Avskrivningarna bedöms ligga kvar på jämförande nivå, 19,9 mnkr, rensat från de extra avskrivningar som genomfördes 2012 med anledning av reviderad avskrivningsplan för byggnadsinventarier avseende Söderstadion. Då har inte K3 reglementet beaktas, i enlighet med ovan. Sammantaget bedöms resultatet i SGA Fastigheter uppgå till -85,1 mnkr, att jämföra med -77,1 i bokslut 2012.

Resultatet i dotterbolaget Stockholmsarenan AB följer i budget den kalkyl som upprättats i samband med genomförandebeslut, med justeringar för redan kända förändringar. Verksamheten i bolaget omfattar förutom Tele2 Arena även Tolv Stockholm, Arenagaraget samt uthyrning av lokal till Systembolaget. En jämförelse med bokslut 2012 är inte relevant.

De totala intäkterna uppgår till 112,9 mnkr. Jämfört med genomförandebeslut har intäkterna från Tele2 Arena antagits något lägre, 74 mnkr jämfört med ca 100 mnkr i genomförandebeslutet. De fastighetsrelaterade kostnaderna uppgår till ca 32,8 mnkr, varav merparten avser Tele2 Arena och Tolv Stockholm. De administrativa kostnaderna bedöms uppgå till ca 9,7 mnkr där den största posten avser marknadsinsatser för Tolv Stockholm. Bolaget har ingen egen personal. Avskrivningarna enligt kalkyl uppgår till 82,7 mnkr och räntekostnader till 91,4 mnkr. Räntekostnaderna har justerats uppåt jämfört med kalkyl p.g.a. senareläggning av byggrättsförsäljning (se nedan). Jämfört med kalkyl, med hänsyn tagen till aktuell räntesats, är resultatpåverkan cirka -35 mnkr. Sammantaget beräknas Stockholmsarenan AB:s resultat till -103,7 mnkr, vilket följer plan.

Resultatet i främst verksamhetsgrenen Tele2 Arena är dock svårbedömt då jämförelseår och jämförelseobjekt saknas, varför bolaget kommer att följa intäkts- och kostnadsutvecklingen noga. Förseningen av arenan jämfört med kalkyl bedöms också påverka intäkter och kostnader initialt.

Investeringsvolymen beräknas uppgå till 120 mnkr varav 110 mnkr avser projekt Tele2 Arena inom ramen för Stockholmsarenan AB. En förskjutning från 2013 till 2014 är dock trolig, men hanteras i förekommande fall i samband med 2014 års första tertialrapportering.

Investeringsvolymen i SGA Fastigheter beräknas till 10 mnkr och avser ersättningsinvesteringar.

Stora projekt och investeringar

Genomförandeprojekt under 300 mnkr

Tolv Stockholm

Genomförandebeslut för Tolv Stockholm togs i maj 2012. Invigning av Tolv Stockholm genomfördes i oktober 2013. Projektet bedöms vara helt klart under första kvartalet 2014. Som tidigare aviseras en mindre avvikelse från budget.

Projekten avseende Arenagaraget och Arenainventarier avslutas 2013.

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

Något förvärv av anläggningstillgångar planeras inte 2014. Bolagets förhoppning är, fortfarande, att kunna avyttra de byggrätter som ska delfinansiera Tele2 Arena under 2014, även om det är mer troligt att det sker först år 2015 varför det inte finns med i budgeterade belopp ovan. En avyttring år 2014 skulle givetvis få positiv inverkan på resultatet för 2014.

Särskilda uppdrag

Bolaget omfattas inte av särskilda uppdrag.

S:t Erik Försäkring

Bolagsspecifika ägardirektiv för S:t Erik Försäkrings AB 2014 – 2016

- Samtliga sakförsäkringar som stadens förvaltningar och bolag har behov av ska tecknas med bolagets medverkan. Målsättningen är att bolaget ska ta en större andel av varje skadekostnad för att hålla kostnaderna för återförsäkring nere.
- Bolaget ska aktivt informera om sin verksamhet gentemot förvaltningar och bolag.
- Fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader
- Utredda förutsättningarna för att samordna bolagets administration med S:t Erik Livförsäkring AB.
- Bolaget ska följa upp av kommunstyrelsen beslutade indikatorer.

	2013	2014	2015	2016
Resultat krav efter finansnetto (mnkr)	1	1	1	1

Strategier och marknadsförutsättningar

Marknadsförutsättningar

Under 2014 förväntas premierna i huvudsak förbli oförändrade när det gäller S:t Erik Försäkrings köp av återförsäkring. Detta eftersom bolaget förlängt sitt flerårsavtal med 2013 års återförsäkringsbolag. Det innebär att bolagets kunder, som är stadens bolag och förvaltningar, kan räkna med en höjning av försäkringskostnaderna med 3,0 procent för 2014 till följd av en generell indexering av försäkringsvärdena 2014 med 1 procent samt 2 procent för 2013. Höjningen avseende 2013 togs aldrig ut innevarande år.

I övrigt förväntas marknadsförutsättningarna vara i huvudsak oförändrade.

Bolagets ekonomiska utveckling

De löpande premieintäkterna beräknas bli 120 miljoner kronor 2014, vilket är samma nivå som på de prognostiserade premieintäkterna för 2013 med tillägg för bolagets nya affär om 15 miljoner kronor avseende olycksfallsförsäkring för skolbarn. Bolaget räknar på samma sätt med oförändrade kostnader för köp av återförsäkring med tillägg för den tillkommande kostnaden om 2,5 miljoner kronor för återförsäkring för olycksfallsförsäkringen. S:t Erik Försäkring avser att behålla nivåerna på sina självbehåll oförändrade.

Det prognostiserade rörelseresultatet innan skatt för 2014 beräknas till 1 miljon kronor och motsvarar ägarens resultatkrav. Rörelseresultatet i bolaget påverkas till största delen av skaderesultatet. Av naturliga skäl kan alltså resultatet komma att svänga kraftigt beroende på om 2014 blir ett skadedrabbat år eller inte. Över tiden räknar dock bolaget med att visa ett genomsnittligt resultat om 1 miljon kronor.

Bolagets driftskostnader 2014 budgeteras till 15 miljoner kronor. Detta är 1 miljon kronor lägre än den prognostiserade nivån för 2013.

S:t Erik Markutveckling

Sammanfattning

Bolagets uppgift är att äga, förvalta och utveckla fastigheter/aktier i fastighetsbolag i syfte att främja Stockholms utveckling och stadens förmögenhetsförvaltning. Resultat efter finansnetto 2014 beräknas uppgå till 15,5 mnkr, vilket är i linje med kommunfullmäktiges resultatkrav om 16 mnkr.

Uppgift enligt kommunfullmäktiges direktiv och affärsidé

S:t Erik Markutveckling AB:s uppgift är att äga, förvalta och utveckla fastigheter/aktier i fastighetsbolag i syfte att främja Stockholms utveckling och stadens förmögenhetsförvaltning.

Bolagets verksamhet ska under perioden inriktas på förvaltning, uthyrning och utveckling till så god avkastning som möjligt med hänsyn tagen till stadens utveckling. Under perioden kommer verksamheten i hög grad inriktas på uthyrning och förädling av lokaler i utvecklingsområden. Bolaget ska därutöver inventera fastighetsmarknaden och med utgångspunkt i översiktsplanen arbeta fram en investeringsstrategi, i syfte att främja Stockholms långsiktiga utveckling. Förslag till fastighetsförvärv ska löpande prövas utifrån investeringsstrategin.

Marknadsförutsättningar

Sammanlagt har S:t Erik Markutvecklings dotterbolag ca 200 000 kvm uthyrningsbar yta i stadsutvecklingsområdena Ulvsunda och Slakthusområdet. S:t Erik Markutveckling med dotterbolag äger f n 12 tomträtter och en fastighet. Marknadsvärdet bedöms till ca 2300 mnkr. För närvarande finns tomma lokaler främst i fastigheten Gjutmästaren 6, där projektering för hyresgäst Anpassning till Stockholm Vatten AB pågår. Inflyttning efter genomförd ombyggnad är planerad till första halvåret 2015.

Bolaget har även avtalat om förvärv av ytterligare två bolag med tre tomträtter; två i Stockholms slakthusområde och en i Västberga. Dessa förvärv är villkorade av beslut i bolagets styrelse och Stockholms kommunfullmäktige. Under förutsättning av erforderliga beslut kommer tillträde ske under år 2014.

Fastighets AB Palmfelt Center äger tomträtten till fastigheten Sandhagen 10 i Stockholms slakthusområde. Fastigheten innehåller ca 45 000 kvm uthyrbara lokaler. För närvarande finns vissa mindre vakanser i lokalernas datahallar, men uthyrning beräknas ske under första kvartalet 2014. I övrigt är fastigheten i princip fullt uthyrd. Större hyresgäster är Stockholm stads serviceförvaltning, Stockholm Parkering AB, Bankgirot och Försäkringskassan.

Fastighets AB Runda Huset äger tomträtten till fastigheten Kylhuset 15, en kontorsfastighet med drygt 13 000 kvm uthyrbar yta. I fastigheten finns en tom lokal, vilken beräknas kunna hyras ut under 2014 efter viss hyresgäst Anpassning. Fastigheten är i övrigt fullt uthyrd, och hyresgäster är bl a stadens förvaltningar Enskede-Årsta-Vantör sdf och Arbetsmarknadsförvaltningen.

Även fastigheterna i dotterbolagen **Fastighets AB Styckmästaren**, **Fastighets AB Charkuteristen**, **Fastighets AB Tuben**, **Kylfacket Förvaltning AB** och **Fastighets AB**

Kylrummet är belägna i Slakthusområdet. I dessa lokaler finns vissa mindre vakanser. Uthyrningsarbete av vakanta lokaler är en prioriterad fråga, som dock måste beaktas med hänsyn till förestående stadsutveckling.

Slakthusområdet kommer enligt vision Söderstaden 2030 genomgå stora förändringar. Detta arbete har tagit sin början i och med kommunfullmäktiges beslut 21 juni 2010 om start för program- och utredningsarbete för området. För närvarande pågår s k programarbete med inriktning mot en blandad stadsdel med 2 500-3 000 nya bostäder. Våren 2014 påbörjas s k programsamråd. Enligt nuvarande tidplan kommer första detaljplan att kunna antas tidigast juli 2016.

Fastighets AB G-mästaren – med fastigheterna Gjutmästaren 6 och 9 - har nu helt skiftat inriktning från en fastighet för tillverkningsindustri till en modern och välbelägen handelsplats. Sedan tidigare återfinns butikslokaler för CityGross, Decathlon, Bauhaus, EM Home Interior och ÖoB i fastighetens lokaler.

För anläggningens fortsatta utveckling bevakas tidplanen avseende förestående stadsutveckling Bolaget kommer under året fortsätta arbetet med att utveckla en attraktiv handelsplats i Ulvsunda. Under år 2014 kommer fortsatt utveckling också ske i syfte att optimera intäkterna genom fortsatt uthyrning med hänsyn till den långsiktiga planen för fastigheterna. Planering sker för uthyrning av Carlsbergs tidigare lokaler till Stockholm Vatten AB. Detta inkluderar Carlsbergs tidigare huvudkontor, lager och verkstad. Efter genomförd uthyrning av dessa lokaler är fastigheten i princip fullt uthyrd.

I dotterbolaget **Stockholm Norra Station AB** bedrivs i dagsläget ingen verksamhet.

Åtaganden

I Stockholms stads budget för 2014 med inriktning för 2015 och 2016 finns följande övergripande mål:

1. Staden ska vara en attraktiv, trygg och växande stad för boende, företag och besök
2. Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras.
3. Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva

S:t Erik Markutvecklings bidrag till de tre övergripande målen redovisas i ILS-rapport för 2014.

Ekonomi	Budget 2014 (mnkr)
----------------	---------------------------

Omsättning	227 881
Resultat efter finansnetto:	15 521

Investeringar:	93 800
----------------	--------

Resultat efter finansnetto 2014 beräknas uppgå till 15,5 mnkr, vilket är i linje med till kommunfullmäktige föreslaget resultatkrav om 16 mnkr.

Intäkter

S:t Erik Markutvecklings omsättning under 2014 beräknas uppgå till 228 mnkr, varav merparten är hänförligt till Palmfelt Center och Fastighets AB G-mästaren. Budgeten bygger på att befintliga kontrakt fullföljs enligt avtal, samt viss nyuthyrning.

Kostnader

Koncernens rörelsekostnader budgeteras till 118 mnkr, varav 97 mnkr avser driftskostnader. Bolagets räntekostnader budgeteras utifrån en prognostiserad finansiell skuld om knappt 2 000 mnkr.

Investeringar

Investeringar år 2014 uppskattas till 94 mnkr och avser främst hyresgästanpassningar i Fastighets AB G-mästaren och Palmfelt Center. Investeringarna sker i syfte att möjliggöra fortsatt uthyrning i lokalerna.

Stockholm Business Region (SBR)

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Kommunfullmäktige har i Vision 2030 tydliggjort stadens långsiktiga ambitioner. Vision 2030 beskriver hur Stockholm i den framväxande Stockholm – Mälarenregionen ska utvecklas till år 2030. I visionen tecknas en framtidsbild av en storstad i världsklass.

I Stockholms stads budget anges att staden har tre huvuduppdrag:

- Staden ska vara en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök
- Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras
- Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva

Sedan visionen skrevs 2007 har mycket hänt och utvecklingen har varit snabbare än vad som förutsågs då. En revidering och uppdatering av visionen pågår som ska vara klar under 2014 för beslut under senhösten.

Världsekonomin har sedan finanskrisen 2009 haft en sämre tillväxt. Stora ekonomier utanför Europa har dock under det senaste året visat vissa tecken på återhämtning. Europa har haft särskilt stora problem till följd av flera strukturella problem. Stockholmsregionens attraktivitet och ekonomiska styrka är därför helt avgörande för hela Sverige. För att klara den framtida globala konkurrensen är det långsiktiga målet för koncernen Stockholm Business Regions verksamhet att Stockholm utvecklas till Europas ledande hållbara tillväxtregion.

I ägardirektiven från Stockholms Stadshus AB anges att Stockholm Business Region (SBR), som moderbolag i koncernen, ska leda arbetet med att stärka det samlade näringslivsarbetet och marknadsföringen av Stockholm så att kommunfullmäktiges intentioner uppnås. Stockholm ska bli en av Europas mest företagsvänliga städer. Ett övergripande verksamhetsområde är att internationellt marknadsföra Stockholm som en attraktiv etablerings- och besöksort, utifrån varumärket Stockholm – The Capital of Scandinavia.

Dotterbolaget Stockholm Business Region Developments (SBRD) huvuduppgift är att bidra till ökad hållbar tillväxt. Arbetet består av; investeringsfrämjande, utveckling av Stockholm som en företagsplats och service till näringslivet. Genom insatser inom dessa tre områden ska bolaget bidra till att förbättra förutsättningarna för att driva, starta och etablera företag i Stockholm och regionen.

Dotterbolaget Stockholm Visitors Boards (SVB) huvuduppgift är att bidra till ökad hållbar tillväxt. Arbetet fokuserar på två inriktningar; attrahera internationella evenemang, kongresser, företagsmöten, mässor och besökare, och utveckling av besöksnäringen. Genom dessa insatser ska bolaget verka för att säkra Stockholms position som en av de tio största besöksdestinationerna i Europa, som en av världens främsta mötesplatser för kongresser, mässor och högnivåkonferenser, samt att bidra till att utveckla Stockholm till en av Europas tre främsta evenemangsstäder inom idrott, kultur och nöjen 2030.

Strategier

Kommunfullmäktige har i Vision 2030 tydliggjort stadens långsiktiga ambitioner. Visionen beskriver hur Stockholmsregionen ska utvecklas fram till 2030. I visionen tecknas en framtidsbild av en storstad i världsklass. För närvarande pågår en revidering av visionen. Koncernen SBRs insatser medverkar på ett flertal områden till att intentionerna i visionen ska kunna förverkligas.

En tolkning av världsklassbegreppet på kortare sikt för SBRs målgrupper är att bli den ledande hållbara tillväxtregionen i Europa 2020. Målet är gemensamt för de 52 kommuner som ingår i regionsamarbetet Stockholm Business Alliance (SBA).

Inom ramen för Stockholms stads evenemangsstrategi deltar SBR i syfte att bidra till att utveckla Stockholm till en av Europas tre främsta evenemangsstäder inom idrott, kultur och nöjen 2030 samt att befästa positionen som en av världens främsta mötesplatser för kongresser, mässor och högnivåkonferenser.

Ett arbete har påbörjats med en ny finansieringsmodell för internationell marknadsföring inom Stockholmsstrategin. Målsättningen är att fördubbla de nuvarande medlen och att fler aktörer än idag ska vara delaktiga. De kvantitativa målen inom Stockholmsstrategin till 2020 är att öka antalet övernattningar från tio till femton miljoner. Under 2014 fortsätter arbetet inom ramen för Skärgårdsstrategin vilken syftar till att öka Stockholms skärgårds internationella konkurrenskraft som besöksdestination.

För att staden ska ha en nära kontakt med ledande företrädare inom besöksnäringen har styrelsen för SBR tillsammans med finansborgarrådet utsett en Advisory Board med cirka tiotalet ledande företrädare från besöksnäringen i Stockholm.

I det lokala arbetet inom Stockholms stads gränser samarbetar SBR bland annat med City i Samverkan för att attrahera internationella varumärken och investerare till Stockholm. Ett led i det arbetet är den utökade satsningen på detaljhandels- och investerarmässan Mipic i Cannes. Tillsammans med flera förvaltningar inom Stockholms stad tas Vision City fram.

Genom att tillhandahålla effektiva digitala lösningar såsom e-tjänsten Tillståndsguiden och webbplatser anpassad för mobila enheter underlättas möjligheten för företagare och besökaren att ta del av och söka efter information 24/7 (dygnet runt sju dagar i veckan).

Med cirka elva miljoner övernattningar i Stockholm och en ökande ström av besökare de senaste åren krävs en kraftigt utbyggd infrastruktur för att kunna ta emot nya besökare. SBR leder därför arbetet med att få fler hotelletableringar samt att inom ramen för Stockholm Business Alliance (SBA) verka för fler internationella investeringar som gagnar besöksnäringen. Om inte nya lägen för hotelletableringar kommer fram hotas möjligheten att nå målsättningen i Stockholmsstrategin på femton miljoner kommersiella övernattningar år 2020.

Inom ramen för Stockholms stads arbete med Söderortsvisionen finns utvecklingsområden som bolaget arbetar extra intensivt med för att skapa förutsättningar för nya investeringar och etableringar för att på så sätt bidra till ökad tillväxt. Målet är att skapa fler arbetsplatser så att Söderort blir en del av staden med en väl balanserad blandning av arbetsplatser och bostäder

till 2030. Arbetet med Högdalens utveckling mot ett kluster för miljöteknik fortsätter. Under 2013 har underlag till analys av förutsättningarna för nya arbetsplatser i Söderort kommit som pekar ut några geografiska platser som extra lämpliga för nya arbetsplatser, t ex Farsta, Slakthusområdet och Gullmarsplan.

Det regionala samarbetet inom näringslivsfrågor fortsätter inom SBA partnerskapet. Syftet med partnerskapet, som från och med 2014 rymmer 52 kommuner, är att arbeta tillsammans över kommungränserna i investeringsregionen för att stärka Stockholmsregionens konkurrenskraft. Inom partnerskapet ansvarar SBR för samordning av investeringsfrämjande, näringslivsutveckling samt internationell marknadsföring.

I stadens budget för 2014 har SBR fått ett särskilt uppdrag att utveckla en organisation kring tillfälligt placerad personal (expats), internationella studenter och forskarstuderande. Inom samarbetsprojektet Innovationskraft Stockholm arbetar SBR med regionens globala attraktivitet vilket kommer att innebära fler insatser för att locka studenter, talangfulla personer med flera till Stockholm.

I förhållande till Stockholms stads övriga verksamheter är SBRs verksamheter begränsade både ur ekonomiskt och personellt hänseende och därför är samverkan med övriga aktörer inom näringslivet viktig. Övriga kommunala bolag och förvaltningars arbete måste genomsyras av förståelsen för näringslivets behov och dess betydelse för vår gemensamma välfärd. SBR har en mycket viktig uppgift att följa upp de Nöjd Kund Index-mätningar (NKI) som årligen görs för de kommunala förvaltningarna i staden.

Det är viktigt att hämta inspiration och utbyta erfarenheter med kollegor med liknande arbetsuppgifter. Av den anledningen följs kontinuerligt utvecklingen i en handfull andra europeiska storstadsregioner. Särskilt intresse ägnas åt; Amsterdam, Berlin, Hamburg, Köpenhamn samt London.

Sammanfattning av marknadsläge

Stockholmskonjunkturen

Aktiviteten i den svenska ekonomin var dämpad under andra kvartalet 2013, medan tillväxten i EU-området samtidigt vände uppåt. Bättre utsikter i Europa, USA och Japan och utbredda problem i många tillväxtekonomier, med undantag för Kina, har ökat fokus mot de traditionella industriländerna. Konjunkturinstitutet bedömer i sin augustiprognos att en vändning i den svenska konjunkturen inleds i slutet av 2013.

Konjunkturen i Stockholm är fortsatt god. Lönesumman växer om än i dämpad takt sedan 2011. Företagandet stärks med fler nya företag och färre konkurser. Under kvartal 2 vände nyföretagande upp efter närmare två år med en negativ trend. De senaste fyra kvartalen har det startats över 21 000 företag i länet, varav 12 200 i staden. På arbetsmarknaden minskar antalet lediga jobb i länet samtidigt som varslen och arbetslösheten ökar, vilket tyder på en svagare arbetsmarknad. Samtidigt ökade sysselsättningen med 2,8 procent i länet och 5,2 procent i staden under andra kvartalet 2013. De är den starkaste ökningen i länet på två år och all-time-high i staden. Anledningen till att arbetslösheten ökar i Stockholm förklaras av att Stockholms län fortsätter att öka antalet invånare i en årstakt om 35 000 personer.

Stockholm växer

Ett växande Stockholm kräver också en förbättrad infrastruktur i hela Stockholmsregionen. För att möta behovet pågår en omfattande utbyggnad av väg, spår- och hamnkapacitet i Stockholmsregionen. Byggande av Norra länken, Citybanan samt E18 kommer att förbättra tillgängligheten i regionen. Planeringen och byggande av Förbifart Stockholm, Norvik och de ökande framtida avtappningsmöjligheterna av Mälaren vid Slussen är av strategisk betydelse för regionens framtid. Ett ökat bostadsbyggande är avgörande för att regionens tillväxt inte allvarligt ska tappa fart. Här krävs att en rad olika nya insatser. T-banenätet måste byggas ut varför beslut och planeringen av nya tunnelbanesträckningar är av största vikt. Stockholms nordliga läge och avståndet till mer tätbefolkade delar av kontinenten gör att internationell tillgänglighet med flyg är av strategisk betydelse. Ett samarbete mellan olika aktörer under namnet Connect Sweden har nyligen startats för att mera aktivt locka flygbolag att upprätta direkta flyglinjer på Arlanda. Miljötillståndet för Arlanda måste långsiktigt garanteras om regionens positiva utveckling inte ska äventyras.

Besöksutvecklingen

Under årets åtta första månader uppgår de kommersiella övernattningarna till 7,5 miljoner i Stockholms län. Det är en ökning med 1 procent jämfört med motsvarande period 2012. Det är de nationella besökarna som svarat för den positiva utvecklingen (+4% för länet respektive +3% för staden).

Sammantaget minskade de internationella övernattningarna under motsvarande period med 2 procent i både Stockholms län och Stockholms stad. Primärt är det besökare från Europa utom Norden som stått för den negativa utvecklingen. Primärt är det Brasilien (+14%), Sydkorea (+21%), Kina (+9%) och Indien (+22%) som utvecklats positivt, dock från relativt låga nivåer.

Ekonomisk utveckling

Resultat

En god ekonomisk hushållning är en förutsättning för att staden i framtiden ska klara av och möta de krav som morgondagens stockholmare kommer att ställa på en effektiv användning av skattebetalarnas pengar. Budgeten ska innehålla mål för verksamhet och ekonomi samt riktlinjer av betydelse för en god ekonomisk hushållning. För att nå målen inom givna budgetramar följs verksamheten löpande upp.

Omsättning uppgår till 238,1 mnkr och kostnaderna till 240,7 mnkr. Resultatet av finansiella intäkter och kostnader uppgår till 2,6 mnkr. Resultat efter finansnetto uppgår till noll kronor vilket överensstämmer enligt det fastställda resultatkravet.

Investeringar

Investeringarna budgeteras till 1 mnkr.

S:t Erik Livförsäkring

Bolagsspecifika ägardirektiv för S:t Erik Livförsäkring AB 2014 – 2016

- Fortlöpande försäkra nya åtaganden i dotterbolagen och förvalta pensionsmedel inom ramen för de försäkringsavtal som ingåtts med övriga dotterbolag
- sträva efter att långsiktigt trygga de framtida pensionsåtagandena realt
- bolaget ska tillsammans med koncernledningen utvärdera verksamheten avseende måluppfyllnad och initiala syfte
- fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader
- fortsätta arbetet med att samordna bolagens administration med S:t Erik Försäkring
- följa upp av kommunfullmäktige beslutade indikatorer

	2013	2014	2015	2016
Resultat krav efter finansnetto (mnkr)	42	43	44	45

Strategier och marknadsförutsättningar

Marknadsförutsättningar

S:t Erik Liv räknar med oförändrade marknadsförutsättningar för 2014. Kundbasen beräknas bli helt oförändrad och bolaget planerar inte för några större förändringar av verksamheten. Under 2013 har Sveriges Kommuner förhandlat fram den nya pensionsplanen AKAP-KL. Planen är helt avgiftsbestämd. Någon större påverkan på bolagets premieintäkter 2014 räknar bolaget inte med eftersom övergångsreglerna är så långa. Bolaget arbetar fortsatt med att anpassa verksamheten till det nya regelverket för försäkringsbolag inom EU, Solvens II. Ikraftträdandet av det nya regelverket har dock flyttats fram till 1 januari 2016.

Investeringar

S:t Erik Liv räknar med att bolagets nya verksamhetssystem kan tas i kraft under året. Kostnaden för projektet har budgeterats till 10 miljoner kronor och kommer att skrivas av under en period om tio år. Själva utvecklingsarbetet påbörjades oktober 2012 och kommer att avslutas 2014.

Organisatoriska förändringar

Bolaget räknar inte med några organisatoriska förändringar under året.

Bolagets ekonomiska utveckling

Premieinkomsterna beräknas bli 70 miljoner kronor 2014, vilket kan jämföras med 74 miljoner för 2012. Premieinkomsterna om 70 miljoner kronor beräknas generera en vinst om 10 miljoner kronor.

Finansnettot för perioden har budgeterats till 67 miljoner kronor. Detta antagande bygger på en värdetillväxt i bolagets aktieportfölj om 24 miljoner kronor (6,1 %) och en avkastning i obligationsportföljen om 41 miljoner kronor (2,7 %). Därtill räknar bolaget med avkastning

på sina likvida medel. Bolaget kommer att investera 10 miljoner kronor i ett nytt försäkringssystem under 2013 och 2014. Systemet skrivs av under 10 år med start 2014.

Pensionsutbetalningarna under perioden beräknas bli 80 miljoner kronor.

Rörelsens driftskostnader beräknas stiga från cirka 9 miljoner kronor 2013 till 10 miljoner kronor 2014. 500 000 kronor av ökningen är en engångseffekt och beror på en ändrad redovisningsprincip avseende chefspensioner samt tillkommande avskrivningskostnader i samband med det nya livförsäkringssystemet.

Resultatet före skatt beräknas bli 43 miljoner kronor 2014. Resultatet är i linje med ägardirektiven. Det osäkra läget som just nu råder på världens finansmarknader gör det dock svårt att prognostisera bolagets resultat för 2013. Bolaget analyserar fortlöpande marknadsförutsättningarna och reviderar vid behov prognostiserat resultat i samband med tertialrapportering och rapportering av bolagets treårsplan.