

Real Estate

Stockholm Stadshus AB

Rapportering av den operativa effektiviteten 2013

Konfidentiellt
13 maj 2014



pwc



Jörgen Sigvardsson

Partner

T: +46 (0)10 2133709

M: +46 (0)709 293709

jorgen.sigvardsson@se.pwc.com

Niklas Jonsson

Assistant Manager

T: +46 (0) 10 213 36 14

M: +46 (0) 709 29 34 77

niklas.f.jonsson@se.pwc.com

Bakgrund

Under åren 2001-2012 har Stockholm Stadshus AB sammanställt och analyserat de administrativa och indirekta produktionskostnaderna och följt hur dessa har utvecklats under perioden för respektive dotterbolag i syfte att minska de ovan nämnda kostnaderna.

PwC har blivit ombedda att genomföra sammanställningen av utvalda dotterbolags rapportering av den operativa effektiviteten för 2013. Under perioden 2001-2012 har rapporteringen genomförts av flertalet olika konsultbolag.

Mot denna bakgrund har PwC utfört uppdraget enligt samma metodik för att möjliggöra en uppföljning och jämförelse mellan åren.

Samtliga 16 dotterbolag som ingått i studien tidigare år inkluderas i detta uppdrag.

De 16 dotterbolagen är;

- Svenska Bostäder
- Stockholmshem
- Familjebostäder
- Micasa Fastigheter
- Skolfastigheter (SISAB)
- S:t Erik Markutveckling
- SGA Fastigheter
- Stockholm Vatten
- Stockholms Hamnar
- Stokab
- Stockholm Parkering
- Bostadsförmedlingen
- Stockholm Business Region
- Stadsteatern
- S:t Erik Försäkring
- S:t Erik Livförsäkring

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, registration number 556029-6740, is a limited liability company whose head office is at Torsgatan 21, SE-113 97 Stockholm, Sweden.

Innehållsförteckning

Avsnitt	Innehåll	Sida
1	Inledning	4
1.1	Genomförd analys per bolag	5
2	Sammanfattande analys	7
2.1	Andel Administrativa- och Indirekta kostnader i relation till intäkter	8
2.2	Administrativa- och Indirekta kostnader i absoluta tal	9
2.3	Andel Administrativa- och indirekta kostnader i relation till Operativa kostnader	10
2.4	Översiktlig sammanställning av bolagens utveckling	11
3	Bolagsspecifika analyser	12
4	Bilagor	45

Inledning

Syfte

Syftet med denna rapport är att visa utvecklingen av de administrativa- och indirekta kostnaderna inom Stockholm Stadshus dotterbolag. Rapporten är tänkt att användas som ett uppföljningsverktyg och bistå bolagen att effektivisera verksamheten.

Metod

Respektive dotterbolag har inför denna uppföljning och analys rapporterat in sina administrativa- och indirekta kostnader till PwC. De olika kostnadsposterna är sedan tidigare definierade och dotterbolagen har själva tagit fram och rapporterat information enligt fastställt rapporteringsformat för att säkerställa stringenta nyckeltal samt undvika differenser mellan åren. Bolagen har även rapporterat in jämförelsestörande poster som exkluderas i beräkning av index. Se följande sida för mer information.

Efter insamlande av information har PwC haft kontakt med nyckelpersoner inom samtliga 16 dotterbolag där fokus varit på utvalda kostnadsposter och viktiga händelser under året. Detta i syfte att ge läsaren av denna rapport en så rättvisande bild av respektive bolags utveckling under året som möjligt.

Kostnaderna ställs i analysen i relation till såväl intäkter som de operativa kostnaderna för att därigenom utläsa huruvida bolagets arbete med effektivisering faller ut. Därför är även dessa medtagna i rapporten.

Då dotterbolagens verksamheter skiljer sig kraftigt såväl som i inriktning, uppdrag och förutsättningar har dotterbolagens individuella utveckling mätts med hjälp av olika index, där år 2007 används som basår. Detta för att utläsa hur varje enskilt bolag utvecklats i sitt arbete med att minska de administrativa- och indirekta kostnaderna under perioden 2007-2013.

PwC har inom ramen för detta uppdrag enbart sammanställt de inrapporterade siffrorna från respektive dotterbolag och har ej granskat dessa i kvalitetssäkrande syfte.

Genomförd analys per bolag

I avsnittet *Bolagsspecifika Analyser* redovisas olika grafer och tabeller för varje enskilt dotterbolag separat. Nedan beskrivs genomförda analyser.

Insamlad information från dotterbolagen

De mallar som skickats ut till bolagen är identiska innehållande uppdelning av kostnadsposter inom administration och indirekt produktion, se tabell till höger.

Kostnadsposterna är sedan tidigare definierade¹ där bolagen själva tolkar dessa utifrån bolagets verksamhet. Då rapporteringsformatet baseras på manuellt handhavande av personal på bolaget medför detta att ansvaret att kostnader och intäkter rapporteras in i enlighet med tidigare år återfinns hos respektive bolag.

En total sammanställning och jämförelse av 2011, 2012 och 2013 års siffror återfinns i Bilaga 2.

Bolagsspecifik analys

I detta avsnitt återfinns analyser och nyckeltal för respektive bolag. De index och punkter som presenteras är följande;

- Förändringar i administrativa- och indirekta kostnader relaterade till intäkter (KPI 1)
- Absoluta förändringar i administrativa- och indirekta kostnader (KPI 2)
- Absoluta förändringar i totala operativa kostnader (används för jämförelse)
- Förändringar i administrativa- och indirekta kostnader relaterade till operativa kostnader (används för jämförelse)
- Av dotterbolagen lämnade kommentarer avseende väsentliga händelser under året

Funktion

VD, VD-stab, styrelse
 Ekonomi
 Personal
 IT
 Växel och kontorsservice
 Övriga administrativa kostnader
 Jämförelsestörande adm. kostnader
 * varav (definiera)
 * varav (definiera)

Administration (gemensam) kostnader totalt:

Adm kostn exkl jfrstörande:

Stab/ledn av drift/prod
 Kvalitet/Miljö
 Juridik
 Forskning och utveckling
 Tekniska staber
 Upphandling/inköp
 Logistik
 Övriga indirekta kostnader
 * varav (definiera)
 * varav (definiera)

Indirekta produktionskostnader totalt:

Lokalkostnader
 Markn/Försälj/Inform

Andra indirekta kostnader totalt

Jämförelsestörande indirekta kostnader
 * varav (definiera)
 * varav (definiera)

Indirekta kostnader totalt:

Indirekta kostnader exkl jfrstörande:

Administrativa och indirekta kostn totalt:

Adm och indirekta kostn exkl jfrstörande:

Operativa kostn tot
 Operativa kostn tot exkl jfrstörande
 Intäkter totalt

Genomförd analys per bolag, forts.

Jämförelser på aggregerad nivå

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

Denna sammanställning visar på hur respektive bolags nyckeltal har förändrats under 2011-2013 med förtydligande avseende förändringen mellan 2012-2013.

Undantag

Likt föregående 2012 års rapport har S:t Erik Livförsäkring inte jämförts i relativa tal mot intäkter då intäkterna skiljer sig markant från år till år även om dessa har stabiliserats under perioden 2011-2013 jämfört med tidigare år. Mot bakgrund av detta redovisas endast absoluta tal för jämförelse i rapporten för S:t Erik Livförsäkring.

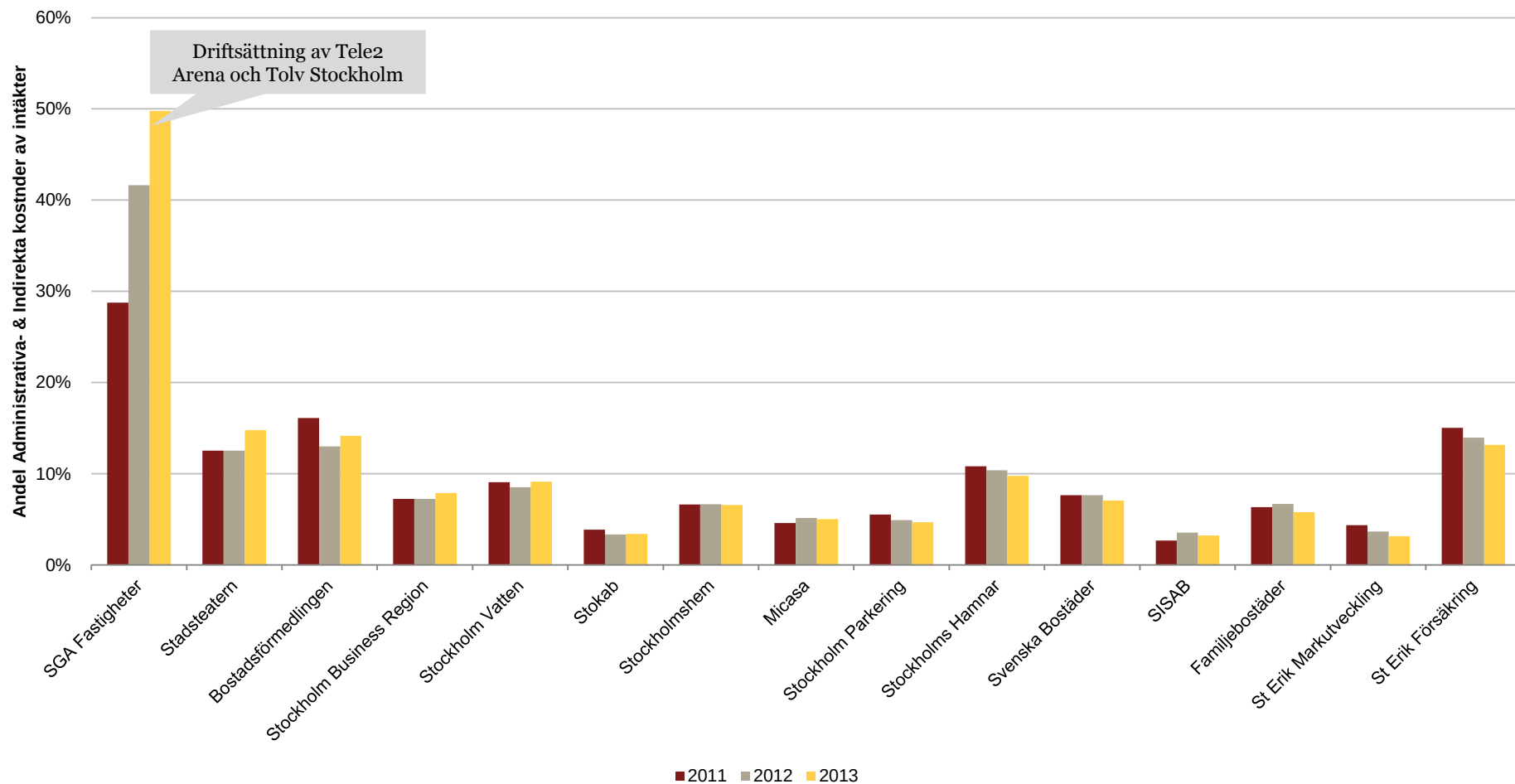
Sammanfattande analys

2.1	Andel Administrativa- och Indirekta kostnader i relation till intäkter	8
2.2	Administrativa- och Indirekta kostnader i absoluta tal	9
2.3	Andel Administrativa- och indirekta kostnader i relation till Operativa kostnader	10
2.4	Översiktlig sammanställning av bolagens utveckling	11

Andel Administrativa- och indirekta kostnader i relation till intäkter

Diagrammet visar hur andelen Administrativa- och Indirekta kostnader i relation till intäkterna har varierat 2011-2013

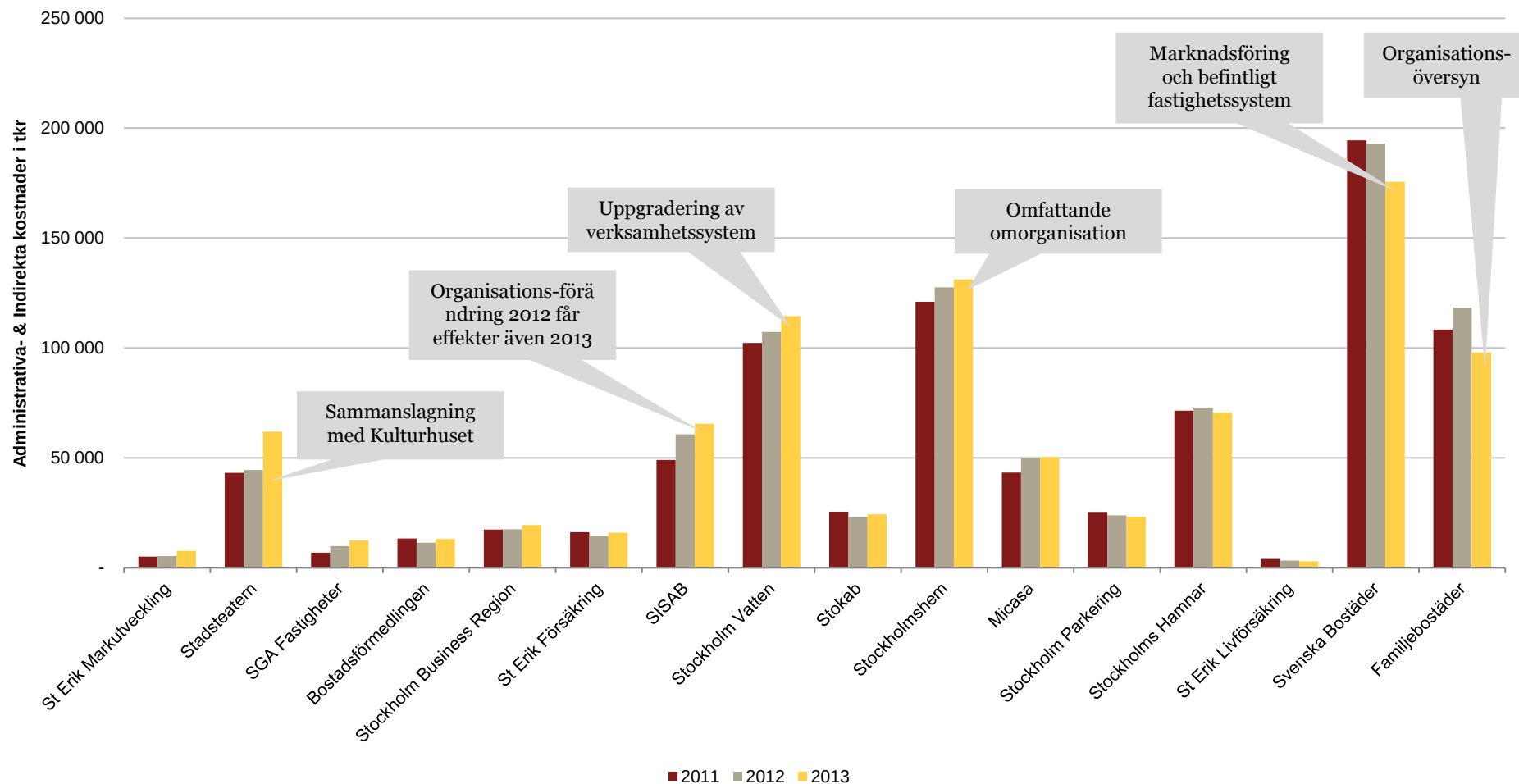
Andel Administrativa- och Indirekta kostnader i relation till Intäkter 2011-2013



Administrativa- och indirekta kostnader i absoluta tal

Diagrammet visar hur de Administrativa- och Indirekta kostnaderna har utvecklats från 2011 till 2013 i absoluta tal.

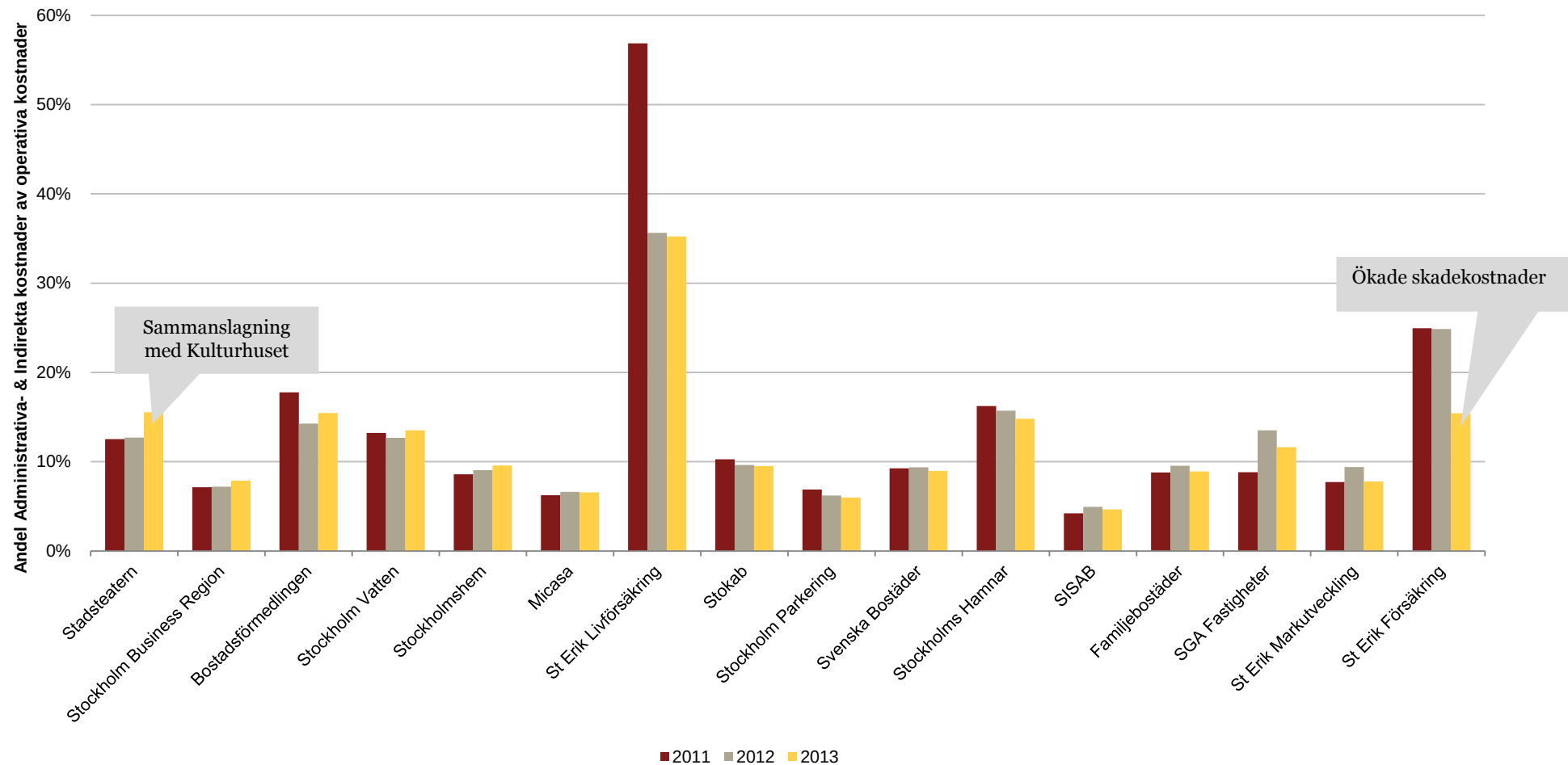
Administrativa- och Indirekta kostnader i absoluta tal



Andel Administrativa- och Indirekta kostnader i relation till operativ kostnad

Diagrammet visar hur andelen Administrativa- och Indirekta kostnader har utvecklats under perioden 2011-2013 i relation till bolagets operativa kostnader i procent.

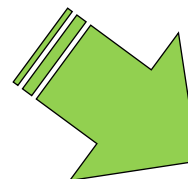
Andel Administrativa- och Indirekta kostnader i relation till Operativa kostnader 2011-2013



Översiktlig sammanställning av bolagens utveckling

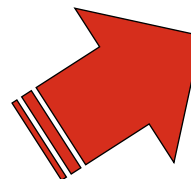
6 bolag har nyckeltal som visar på **minskade administrativa- och indirekta kostnader**:

- Svenska Bostäder
- Familjebostäder
- S:t Erik Markutveckling
- Stockholm Hamnar
- Stockholm Parkering
- S:t Erik Livförsäkring



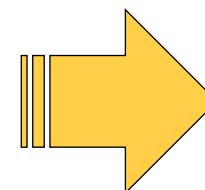
6 bolag har nyckeltal som visar på **ökade administrativa- och indirekta kostnader**:

- SGA Fastigheter
- Stockholm Vatten
- Bostadsförmedlingen
- Stockholm Business Region
- Stadsteatern
- S:t Erik Försäkring



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

- Stockholmshem
- Micasa Fastigheter
- Skolfastigheter (SISAB)
- Stokab



Bolagsspecifika analyser

3.1	Svenska Bostäder	13
3.2	Stockholms hem	15
3.3	Familjebostäder	17
3.4	Micasa Fastigheter	19
3.5	Skolfastigheter (SISAB)	21
3.6	S:t Erik Markutveckling	23
3.7	SGA Fastigheter	25
3.8	Stockholm Vatten	27
3.9	Stockholms Hamnar	29
3.10	Stokab	31
3.11	Stockholm Parkering	33
3.12	Bostadsförmedlingen	35
3.13	Stockholm Business Region	37
3.14	Stadsteatern	39
3.15	S:t Erik Försäkring	42
3.16	S:t Erik Livförsäkring	43

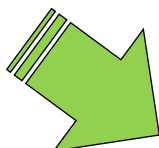
Svenska Bostäder

Sammanfattande kommentarer

Sammanfattande kommentar

Minskade kostnader hänförliga till främst marknadsföring och befintligt fastighetssystem har medfört förbättrade nyckeltal i förhållande till föregående år.

Försäljning av fastigheter har medfört minskade intäkter samtidigt som även underhållskostnaderna har reducerats under året.



Bolagets kommentarer

- De administrativa kostnaderna har minskat främst beroende på minskad personal, lägre konsultkostnader samt lägre revisionsarvoden.
- Fastighetssystemet FASAD är beslutat att bytas ut, innebärande att utvecklings/underhållskostnaderna varit lägre 2013 än 2012. Det har också genomförts ett arbete att generellt pressa ner dessa kostnader.
- Minskade marknadsföringskostnader beror av ett mindre marknadsföringsarbete i den största centrumanläggningen. Budgeten för dessa aktiviteter har minskat.
- De operativa kostnaderna minskade i och med lägre underhållskostnader jämfört med föregående år. Vidare har fastigheter avyttrats under 2012 och 2013 vilket medfört minskade såväl kostnader som intäkter.

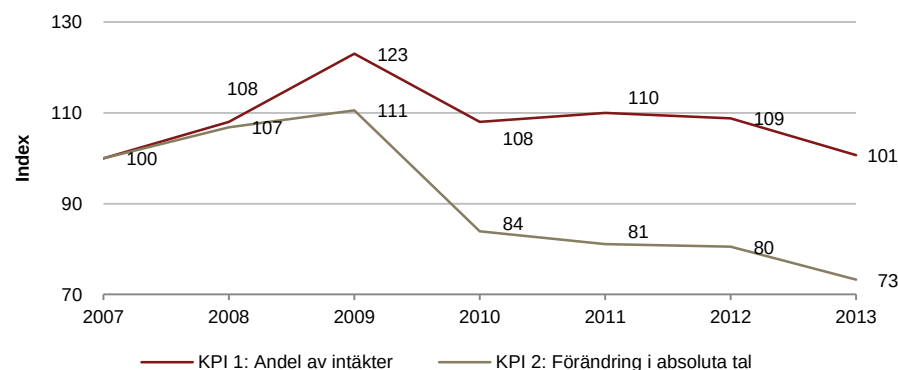
Övrig information

- Under 2013 var stort fokus på en planerad bytesaffär/omstrukturering mellan fastighetsbolagen inom Stockholm Stadshus AB. Denna genomfördes dock inte. Även en mindre omorganisation inom huvudkontoret genomfördes i slutet av 2013, bl.a. innebärande sammanslagning såväl Ekonomi och IT som Kundcenter och Kommunikationsavdelningen.

Svenska Bostäder

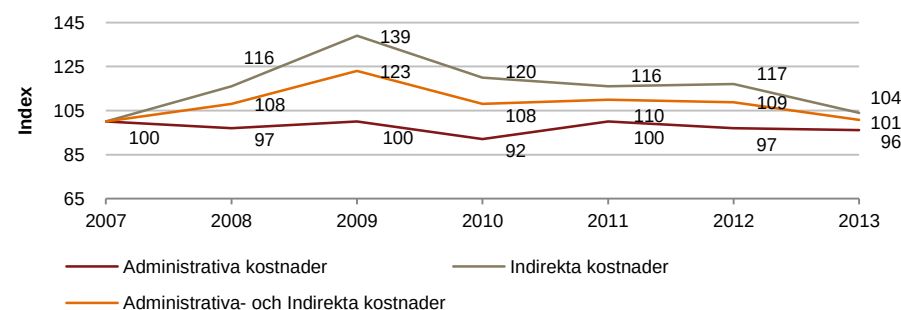
Finansiell sammanställning

Administrativa- och Indirekta kostnader

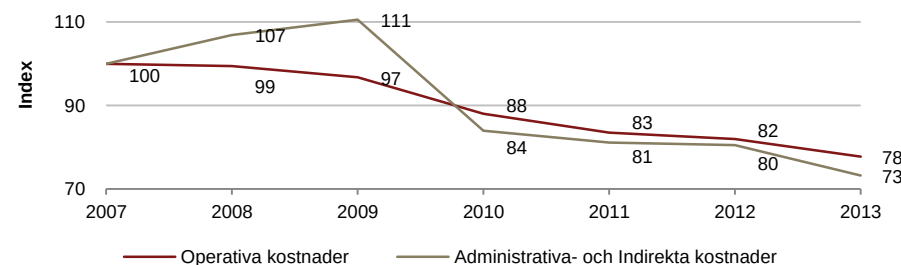


	KPI 1 - Andel av intäkter							KPI 2 - Absoluta tal						
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Administrativa kostnader	100	97	100	92	100	97	96	100	96	90	71	75	72	70
Indirekta kostnader	100	116	139	120	116	117	104	100	114	125	93	86	87	76
Administrativa- och Indirekta kostnader	100	108	123	108	110	109	101	100	107	111	84	81	80	73

Andel av intäkter Uppdelad på typ av kostnad



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



	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Administrativa kostn totalt	107 564	110 422	104 325	77 827	77 102	70 397	68 568
Adm kostn exkl jfrstörande	98 134	94 064	88 362	69 843	73 194	70 397	68 568
Indirekta kostn totalt	175 081	206 842	176 600	132 569	121 223	122 544	106 983
Indirekta kostn exkl jfrstörande	141 548	162 035	176 600	131 342	121 223	122 544	106 983
Administrativa och Indirekta kostn totalt	282 645	317 264	280 925	210 396	198 325	192 941	175 551
Adm och Indirekta kostn exkl jfrstörande	239 682	256 099	264 962	201 185	194 417	192 941	175 551
Operativa kostn tot	2 566 700	2 499 349	2 431 051	2 211 700	2 098 700	2 060 000	1 955 000
Operativa kostn tot exkl jfrstörande	2 513 437	2 499 349	2 431 051	2 211 700	2 098 700	2 060 000	1 955 000
Intäkter totalt	3 414 000	3 367 000	3 068 000	2 643 000	2 539 000	2 526 000	2 483 000

Administrativa & Indirekta kostnader i absoluta tal (mkr)



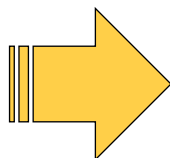
Stockholmshem

Sammanfattande kommentarer

Sammanfattande kommentar

Omorganisationen har varit relativt omfattanden främst vad avser mer fastighetsnära verksamhet. Dock har denna omorganisation inte slagit igenom fullt ut på 2013 då rekrytering pågått under året.

Nyckeltalen har stabiliserats efter den större kostnadsökningen 2012.



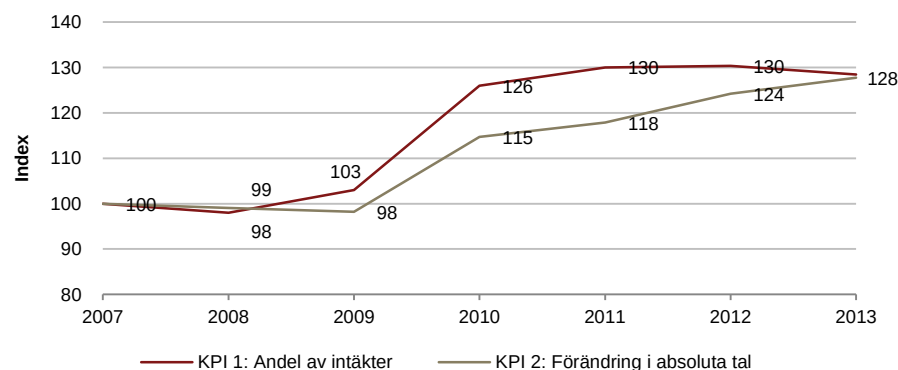
Bolagets kommentarer

- De administrativa kostnaderna har ökat bl.a. i och med att man, samlat personalkostnader för chefspersoner på ett ansvarsställe.
- Som jämförelsestörande poster under 2013 kan bl.a. nämnas ny planering- och uppföljningsprocess inkl. systemstöd samt ett nytt ärendehanteringssystem.
- 2013 är kostnaderna avseende legal rådgivning ovanligt höga beroende på utredning kring fastighetsköp samt överklagad upphandling.
- De operativa kostnaderna har minskat något vilket till stor del består av minskat underhåll 2013 p.g.a. förskjutning i tidplaner som omorganisationen förmodligen bidrog till.
- Intäktsökningen hänförs till en generell hyreshöjning samt av färdigställd nyproduktion.

Stockholmshem

Finansiell sammanställning

Administrativa- och Indirekta kostnader

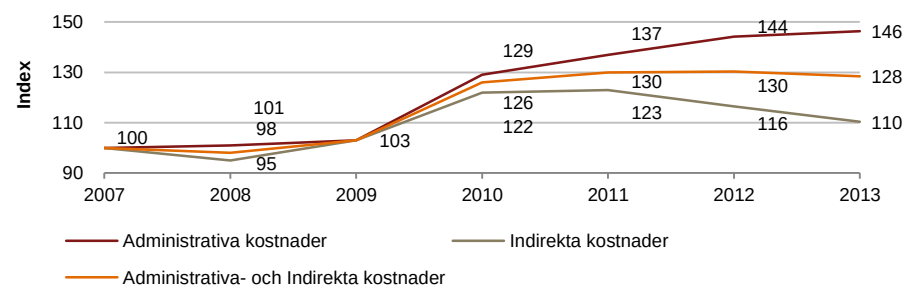


KPI 1 - Andel av intäkter

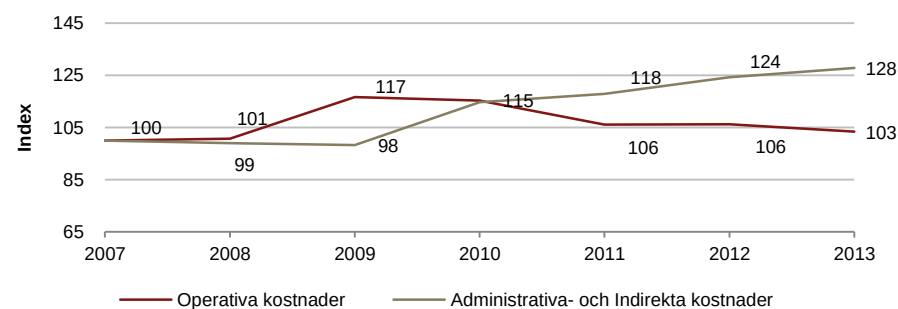
KPI 2 - Absoluta tal

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Administrativa kostnader	100	101	103	129	137	144	146	100	102	98	118	124	137	146
Indirekta kostnader	100	95	103	122	123	116	110	100	96	98	111	111	111	110
Administrativa- och Indirekta kostnader	100	98	103	126	130	130	128	100	99	98	115	118	124	128

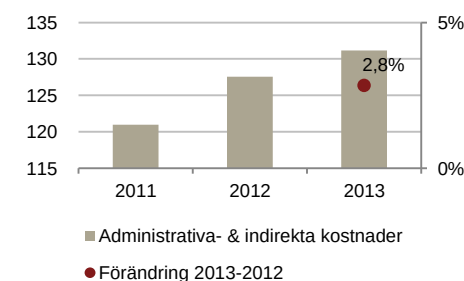
Andel av intäkter Uppdelad på typ av kostnad



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



Administrativa & Indirekta kostnader i absoluta tal (mkr)



	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Administrativa kostn totalt	58 674	55 875	50 555	60 778	77 514	77 853	88 990
Adm kostn exkl jfrstörande	51 546	52 686	50 556	60 778	63 988	70 798	75 066
Indirekta kostn totalt	53 392	54 779	75 740	84 777	56 999	56 749	56 094
Indirekta kostn exkl jfrstörande	51 123	48 984	50 310	56 965	56 999	56 749	56 094
Administrativa och Indirekta kostn totalt	112 066	110 655	126 295	145 555	134 513	134 602	145 084
Adm och Indirekta kostn exkl jfrstörande	102 669	101 670	100 865	117 743	120 987	127 547	131 160
Operativa kostn tot	1 355 009	1 384 977	1 561 180	1 533 021	1 408 532	1 410 308	1 372 445
Operativa kostn tot exkl jfrstörande	1 327 102	1 335 982	1 547 785	1 530 709	1 408 532	1 410 308	1 371 545
Intäkter totalt	2 006 136	2 025 672	1 916 851	1 830 021	1 823 665	1 911 663	1 995 532

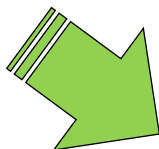
Familjebostäder

Sammanfattande kommentarer

Sammanfattande kommentar

Bolaget har under 2013 slutfört en organisationsöversyn vilket medfört reducerade kostnader och därmed bättre nyckeltal. Även energibesparingsinvesteringar har givit utdelning.

Nyckeltalen visar en positiv trend jämfört med tidigare år.



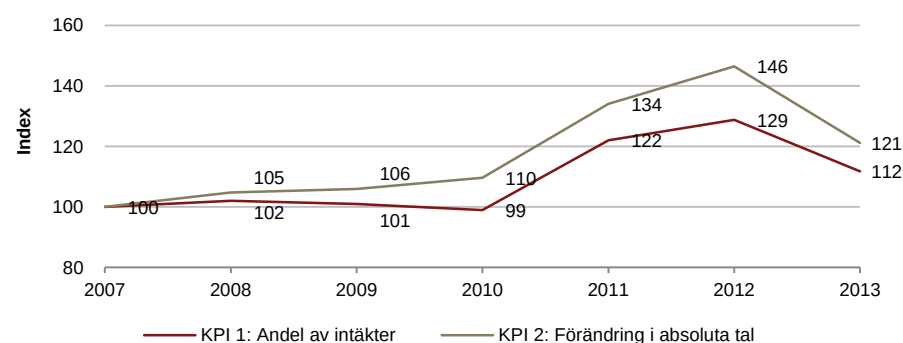
Bolagets kommentarer

- Organisationsöversyn har medfört en mer kostnadseffektiv organisation för att skärpa kraven på måluppfyllelse och service. Generellt har andelen administrativ personal totalt sett på hela bolaget minskat. Detta har resulterat i lägre administrativa och indirekta kostnader.
- Utvecklingen av FASAD (IT-system) är en bidragande faktor till minskade kostnader då det 2012 genomfördes många utvecklingsinsatser av engångskaraktär.
- I takt med att fastigheter sålts har kostnader för tomträttsavgäld, fastighetsskatter, avskrivningar mm minskat.
- En viss kostnadsreducering är hänförlig till att driftskostnader av fastigheter har minskat i takt med att fastigheter avyttrats till bostadsrättsföreningar. Detta medför även minskade hyresintäkter.

Familjebostäder

Finansiell sammanställning

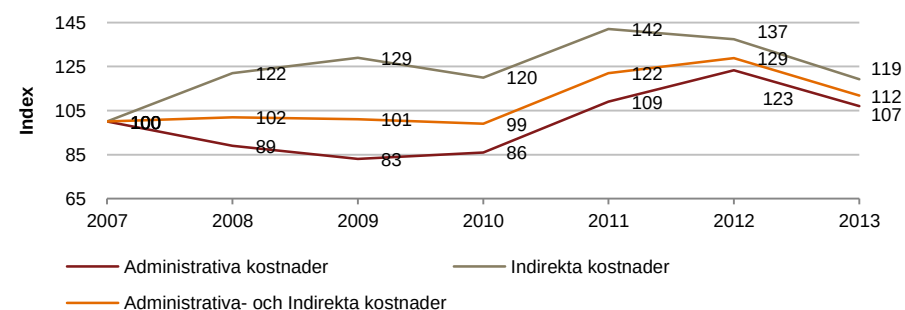
Administrativa- och Indirekta kostnader



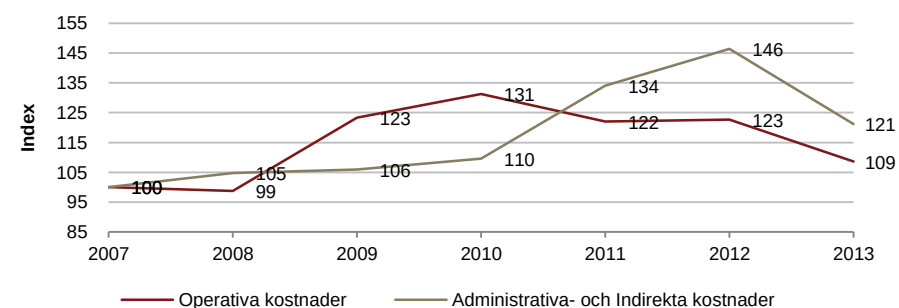
	KPI 1 - Andel av intäkter							KPI 2 - Absoluta tal						
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Administrativa kostnader	100	89	83	86	109	123	107	100	92	87	95	120	140	116
Indirekta kostnader	100	122	129	120	142	137	119	100	125	136	132	157	156	129
Administrativa- och Indirekta kostnader	100	102	101	99	122	129	112	100	105	106	110	134	146	121

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Administrativa kostn totalt	48 259	49 410	48 495	55 399	73 652	89 997	67 461
Adm kostn exkl jfrstörande	49 282	45 184	42 859	46 848	59 004	69 080	57 158
Indirekta kostn totalt	31 570	39 505	42 828	46 203	51 962	51 837	41 644
Indirekta kostn exkl jfrstörande	31 570	39 505	42 828	41 776	49 412	49 302	40 805
Administrativa och Indirekta kostn totalt	79 829	88 915	91 323	101 602	125 614	141 834	109 105
Adm och Indirekta kostn exkl jfrstörande	80 852	84 689	85 687	88 624	108 416	118 382	97 963
Operativa kostn tot	1 011 511	998 715	1 247 258	1 328 041	1 243 796	1 241 303	1 099 074
Operativa kostn tot exkl jfrstörande	1 011 511	998 715	1 247 258	1 328 041	1 234 092	1 241 303	1 099 074
Intäkter totalt	1 559 294	1 604 705	1 636 866	1 724 375	1 712 906	1 773 127	1 690 675

Andel av intäkter Uppdelad på typ av kostnad



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



Administrativa & Indirekta kostnader i absoluta tal (mkr)

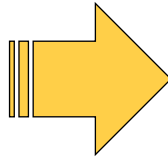


Micasa Fastigheter

Sammanfattande kommentarer

Sammanfattande kommentar

Omsättningen samt de administrativa och indirekta kostnaderna har ökat med 3,5 respektive 3,6% jämfört med föregående år vilket medför att det ej sker någon drastisk förändring avseende nyckeltalen.



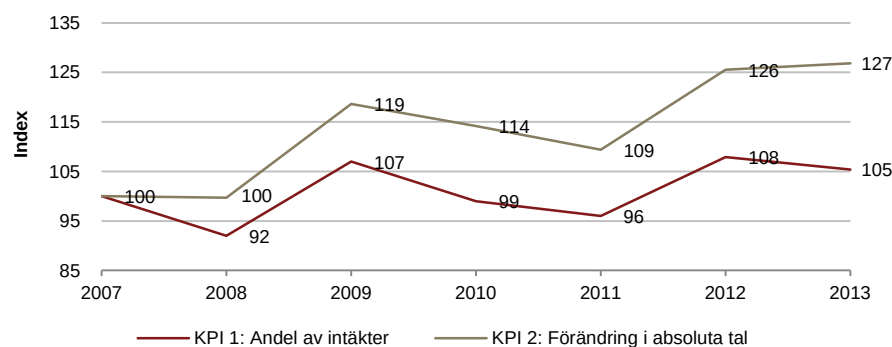
Bolagets kommentarer

- De administrativa kostnaderna har ökat 2013 i förhållande till föregående år främst p.g.a. en tjänsteledighet under stora delar av 2012, VD-skifte med dubbel bemanning samt att pension och sociala avgifter från och med 2013 redovisas på ett korrekt sätt istället för schabloner.
- Juridiska kostnader ökade under året p.g.a. en långvarig tvist med driftentreprenör.
- Övriga externa kostnader inom marknadsföring har minskat under året med ca 20%.

Micasa Fastigheter

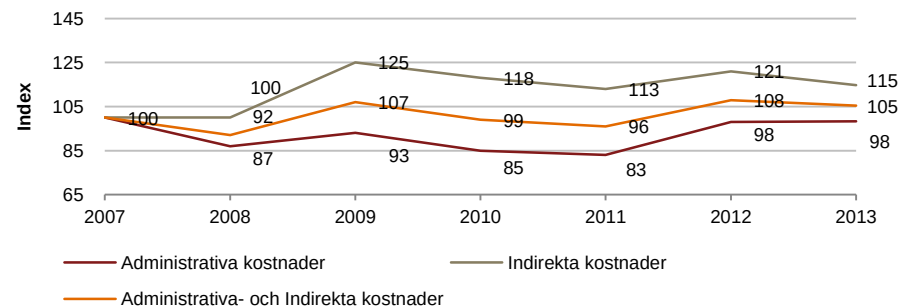
Finansiell sammanställning

Administrativa- och Indirekta kostnader

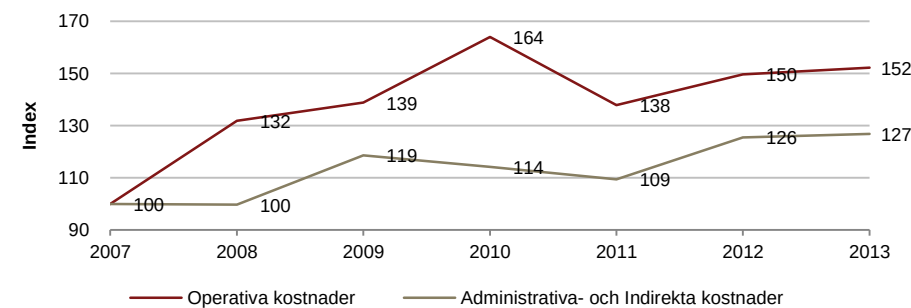


	KPI 1 - Andel av intäkter							KPI 2 - Absoluta tal						
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Administrativa kostnader	100	87	93	85	83	98	98	100	94	103	98	95	114	118
Indirekta kostnader	100	100	125	118	113	121	115	100	108	139	136	129	141	138
Administrativa- och Indirekta kostnader	100	92	107	99	96	108	105	100	100	119	114	109	126	127

Andel av intäkter Uppdelad på typ av kostnad

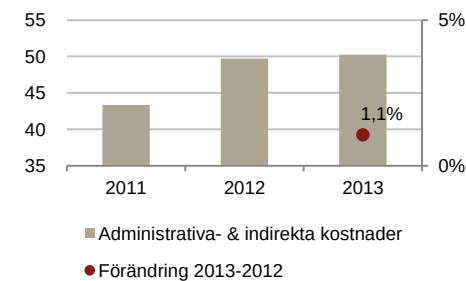


Förändring av Operativa kostnader jmf med Administrativa- och Indirekta kostnader i absoluta tal



	2007 tkr	2008 tkr	2009 tkr	2010 tkr	2011 tkr	2012 tkr	2013 tkr
Administrativa kostn totalt	26 157	21 132	26 918	22 821	22 171	27 733	33 000
Adm kostn exkl jfrstörande	22 540	21 132	23 271	21 981	21 319	25 700	26 677
Indirekta kostn totalt	18 923	18 373	26 719	23 256	23 337	24 030	23 582
Indirekta kostn exkl jfrstörande	17 081	18 373	23 719	23 256	22 024	24 030	23 582
Administrativa och Indirekta kostn totalt	45 080	39 505	53 637	46 077	45 508	51 763	56 582
Adm och Indirekta kostn exkl jfrstörande	39 621	39 505	46 990	45 237	43 343	49 730	50 259
Operativa kostn tot	507 773	662 018	697 045	823 847	692 362	751 553	764 652
Operativa kostn tot exkl jfrstörande	502 314	662 018	697 045	823 847	692 362	751 553	764 652
Intäkter totalt	829 539	894 531	920 578	954 477	946 138	964 871	998 356

Administrativa & Indirekta kostnader i absoluta tal (mkr)



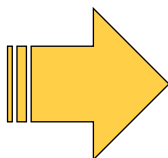
Skolfastigheter (SISAB)

Sammanfattande kommentarer

Sammanfattande kommentar

Bolagets organisationsförändring 2012 får effekter även 2013. Administrativa kostnader minskar något medan de indirekta kostnaderna ökar till följd av att kostnader började fördelas per avdelning år 2013.

Nyckeltalen påverkas av ovan men är på det stora hela i linje med föregående års nyckeltal.



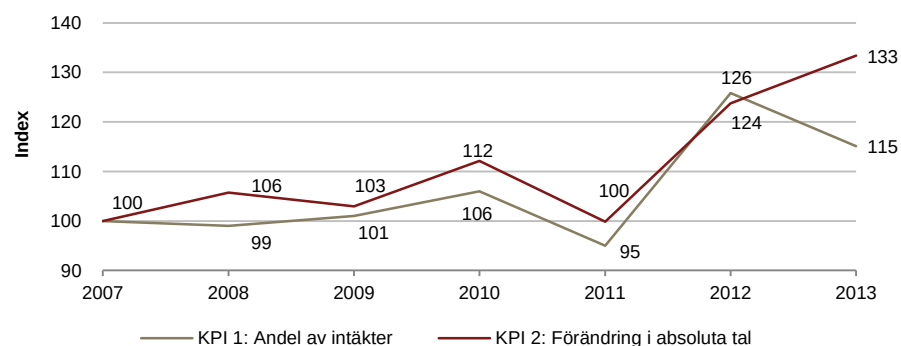
Bolagets kommentarer

- Förändringarna inom de administrativa kostnaderna beror till stor del på att kostnader började fördelas per avdelning år 2013.
- Övriga externa kostnader har ökat i och med fortsatt utveckling av verksamhetssystemen.
- Ökningen av operativa kostnader totalt exkl. fastighetsskatt förklaras med att den 1 januari 2013 trädde ett nytt hyresramavtal i kraft mellan SISAB och Stockholms stad.
- Intäkter totalt ökade med 307 mkr och förklaras med att den 1 januari 2013 trädde ett nytt hyresramavtal i kraft mellan SISAB och Stockholm stad samt på försäkringsintäkter.

Skolfastigheter (SISAB)

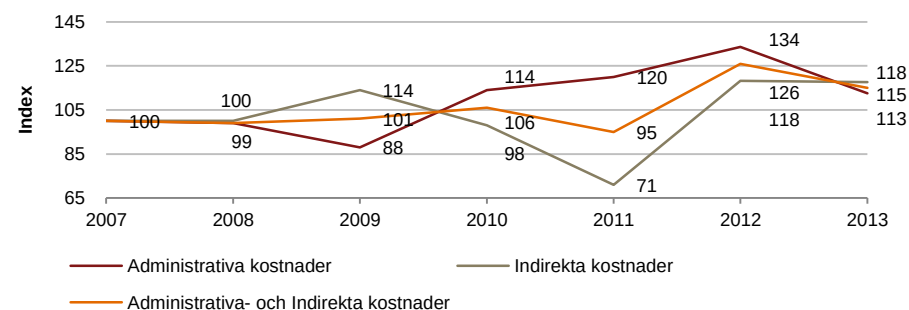
Finansiell sammanställning

Administrativa- och Indirekta kostnader

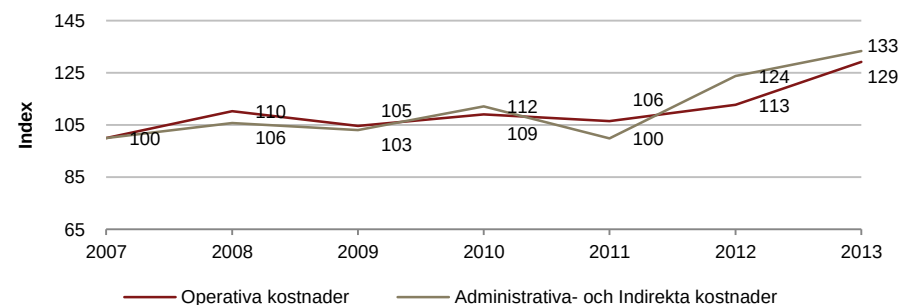


	KPI 1 - Andel av intäkter							KPI 2 - Absoluta tal						
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Administrativa kostnader	100	99	88	114	120	134	113	100	105	90	120	126	131	130
Indirekta kostnader	100	100	114	98	71	118	118	100	106	116	104	74	116	136
Administrativa- och Indirekta kostnader	100	99	101	106	95	126	115	100	106	103	112	100	124	133

Andel av intäkter Uppdelad på typ av kostnad



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



	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Administrativa kostn totalt	24 271	25 528	21 738	29 184	30 570	34 991	34 497
Adm kostn exkl jfrstörande	24 271	25 528	21 738	29 184	30 570	31 887	31 654
Indirekta kostn totalt	24 849	26 402	28 842	25 900	18 474	28 890	33 857
Indirekta kostn exkl jfrstörande	24 849	26 402	28 842	25 900	18 474	28 890	33 857
Administrativa och Indirekta kostn totalt	49 120	51 931	50 581	55 084	49 045	63 881	68 354
Adm och Indirekta kostn exkl jfrstörande	49 120	51 931	50 581	55 084	49 045	60 777	65 511
Operativa kostn tot	1 090 393	1 202 888	1 141 040	1 188 592	1 160 705	1 229 367	1 408 377
Operativa kostn tot exkl jfrstörande	1 090 393	1 202 888	1 141 040	1 188 592	1 160 705	1 229 367	1 408 384
Intäkter totalt	1 746 089	1 863 933	1 778 069	1 848 964	1 837 309	1 716 717	2 023 597

Administrativa & Indirekta kostnader i absoluta tal (mkr)



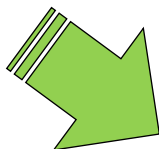
Anledningen till att nyckeltalen skiljer sig från föregående års rapport är felaktigheter i de inrapporterade siffrorna från bolaget avseende intäkter i rapporten 2012.
De presenterade intäkterna för 2012 i denna rapport är de korrekta.

S:t Erik Markutveckling

Sammanfattande kommentarer

Sammanfattande kommentar

Bolaget genomförde ett större fastighetsförvärv under slutet av 2012 vilket innebar ökade administrativa kostnader. Detta tillsammans med förvärv av nya bolag och fastigheter 2013 har medfört att verksamheten har förändrats markant mellan åren vilket påverkat såväl de operativa kostnaderna som intäkterna samt nyckeltal.



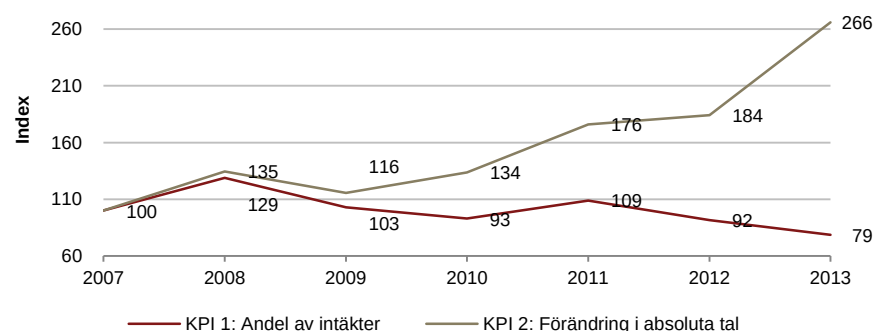
Bolagets kommentarer

- Verksamheten har via förvärv av bolag och fastigheter förändrats markant mellan 2012 och 2013 varför jämförelser svåranalyserade.
- Till S:t Erik Markutvecklings ordinarie uppdrag tillhör att förvärva fastigheter och bolag, men normalt sett aktiveras dessa kostnader i balansräkningen. Under år 2013 har bolaget avtalat om förvärv av två nya bolag med tre tomträtter. Då tillträde inte sker förrän år 2014, aktiveras inte förvärvskostnaderna som brukligt, utan påverkar istället de administrativa kostnaderna 2014. Dessa kostnader redovisas som jämförelsestörande.

S:t Erik Markutveckling

Finansiell sammanställning

Administrativa- och Indirekta kostnader

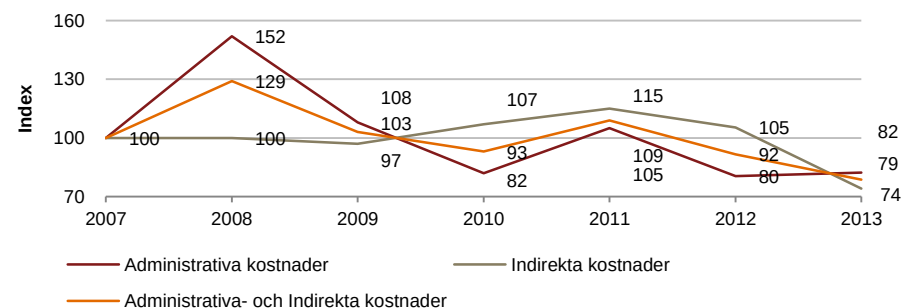


KPI 1 - Andel av intäkter

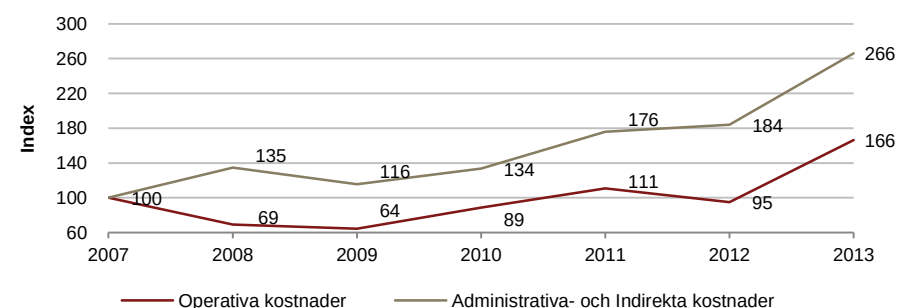
KPI 2 - Absoluta tal

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Aministrativa kostnader	100	152	108	82	105	80	82	100	159	121	118	169	162	279
Indirekta kostnader	100	100	97	107	115	105	74	100	105	109	154	185	212	251
Aministrativa- och Indirekta kostnader	100	129	103	93	109	92	79	100	135	116	134	176	184	266

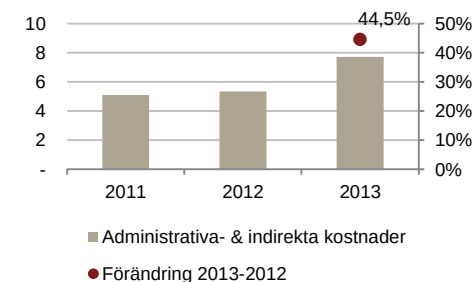
Andel av intäkter Uppdelad på typ av kostnad



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



Administrativa & Indirekta kostnader i absoluta tal (mkr)



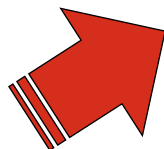
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Administrativa kostn totalt	1 600	2 606	2 224	1 880	2 697	2 586	4 457
Adm kostn exkl jfrstörande	1 600	2 543	1 936	1 880	2 697	2 586	4 457
Indirekta kostn totalt	1 300	1 361	1 300	1 998	3 195	2 752	4 095
Indirekta kostn exkl jfrstörande	1 300	1 361	1 415	1 998	2 405	2 752	3 259
Administrativa och Indirekta kostn totalt	2 900	3 967	3 639	3 878	5 892	5 338	8 551
Adm och Indirekta kostn exkl jfrstörande	2 900	3 904	3 351	3 878	5 102	5 338	7 715
Operativa kostn tot	59 746	41 356	39 084	52 972	66 105	56 824	99 288
Operativa kostn tot exkl jfrstörande	59 746	41 293	38 507	52 972	66 105	56 824	99 288
Intäkter totalt	72 661	75 963	81 423	104 610	116 972	145 960	245 881

SGA Fastigheter

Sammanfattande kommentarer

Sammanfattande kommentar

Då Tele2-arena invigdes under sommaren 2013 har verksamheten i bolaget förändrats markant vid jämförelse med 2012. De operativa kostnaderna har ökat och framförallt har konsultinsatser i och färdigställandet av arenan påverkat de administrativa kostnaderna och därmed även försämrat nyckeltalen.



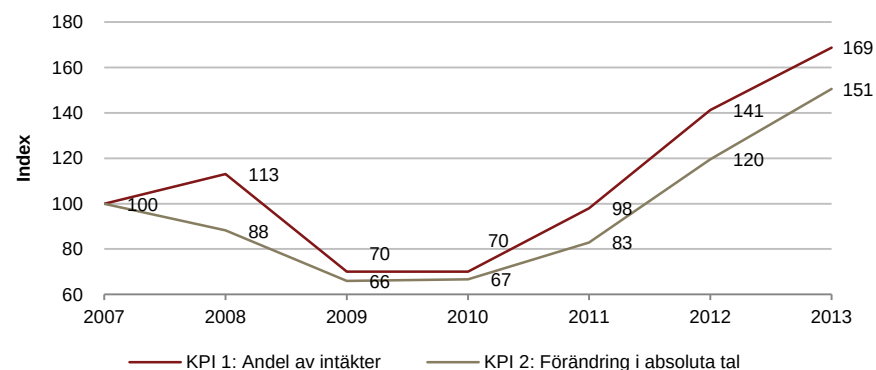
Bolagets kommentarer

- Invigning och driftsättning av både Tele2 Arena och Tolv Stockholm har skett under den senare delen av året varför effekten av de förändrade intäkterna är relativt marginell.
- Driftsättning av den nya Tele2 Arena inkl. Tolv Stockholm påverkar de administrativa kostnaderna med bland annat stora konsultinsatser men främst avseende marknadsföring.
- Ökade IT-kostnader avser främst datakommunikationskostnader i samband med driftsättning av den nya arenan samt invigningen av Tolv Stockholm.
- I och med invigningen av nya Tele2 Arena uppstår mer operativt arbete för driftpersonalen.

SGA Fastigheter

Finansiell sammanställning

Administrativa- och Indirekta kostnader

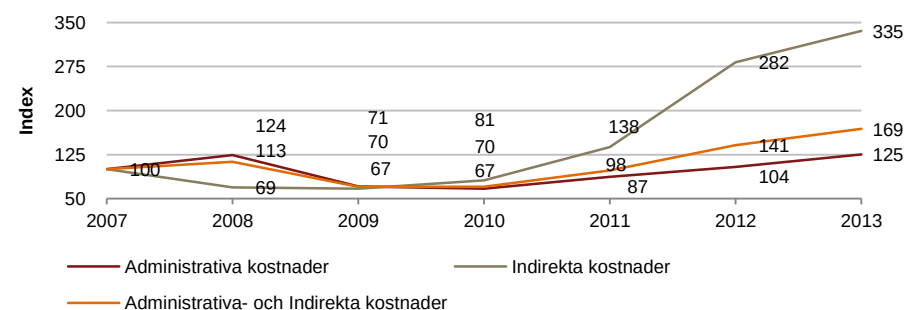


KPI 1 - Andel av intäkter

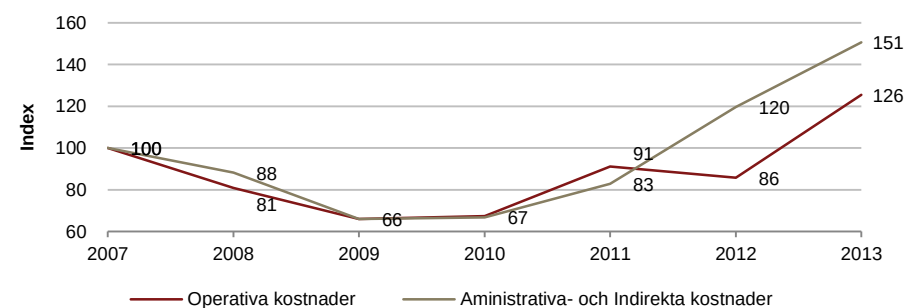
KPI 2 - Absoluta tal

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Aministrativa kostnader	100	124	71	67	87	104	125	100	97	67	64	74	88	112
Indirekta kostnader	100	69	67	81	138	282	335	100	54	63	78	117	239	299
Aministrativa- och Indirekta kostnader	100	113	70	70	98	141	169	100	88	66	67	83	120	151

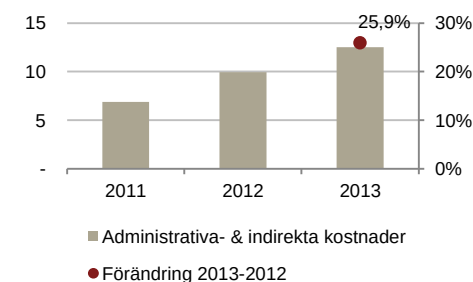
Andel av intäkter Uppdelad på typ av kostnad



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



Administrativa & Indirekta kostnader i absoluta tal (mkr)



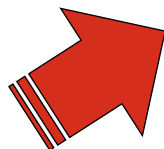
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Administrativa kostn totalt	9 564	17 172	4 540	4 614	4 980	8 014	7 348
Adm kostn exkl jfrstörande	6 584	6 400	4 402	4 198	4 864	5 808	7 348
Indirekta kostn totalt	1 727	928	2 002	1 345	2 028	4 131	18 167
Indirekta kostn exkl jfrstörande	1 727	928	1 084	1 345	2 028	4 131	5 167
Administrativa och Indirekta kostn totalt	11 291	18 100	6 542	5 959	7 008	12 145	25 515
Adm och Indirekta kostn exkl jfrstörande	8 311	7 328	5 486	5 543	6 892	9 939	12 515
Operativa kostn tot	85 747	80 179	56 606	57 764	78 176	73 587	107 617
Operativa kostn tot exkl jfrstörande	85 747	69 407	56 606	57 764	78 176	73 587	107 617
Intäkter totalt	28 183	22 078	26 522	26 959	23 961	23 864	25 141

Stockholm Vatten

Sammanfattande kommentarer

Sammanfattande kommentar

Bolaget har till följd av det pågående arbetet med uppgradering av verksamhetssystem, fortsatt fokus på upphandlings- och investeringsprocessen samt ökat antal konsulter ökat sina kostnader 2013. Detta medför något försämrade nyckeltal jämfört med 2012.



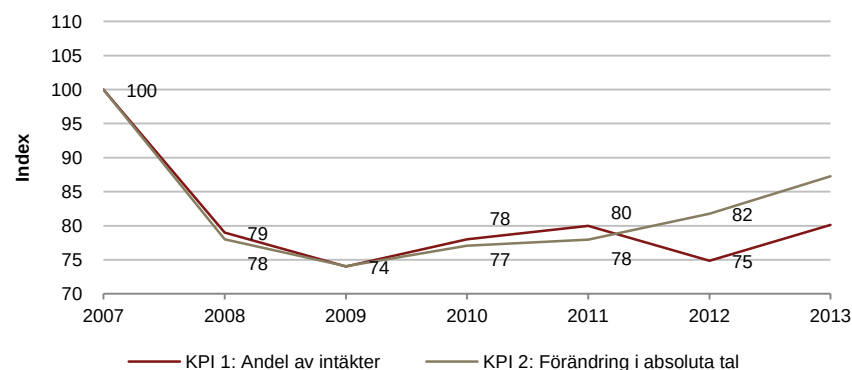
Bolagets kommentarer

- Pågående uppgradering av dokumenthanteringssystem samt verksamhetssystem kopplat till bland annat inköpssystemet driver administrativa kostnader.
- Ökade resurser till Upphandlings- och Investeringsavdelningen för att stärka processer samt projektledning har drivit de indirekta kostnaderna.
- En tvist med Trafikverket har medfört en ökad avsättning om ca 69,1 mkr bedöms som en jämförelsestörande post inom de operativa kostnaderna

Stockholm Vatten

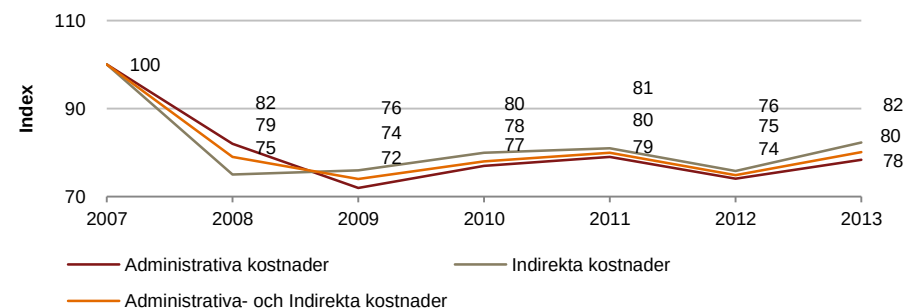
Finansiell sammanställning

Administrativa- och Indirekta kostnader

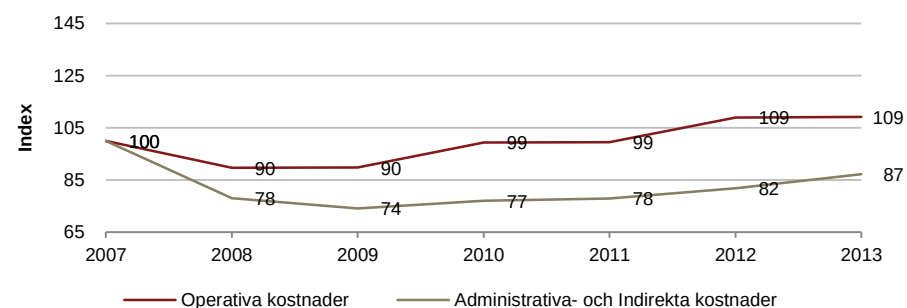


	KPI 1 - Andel av intäkter							KPI 2 - Absoluta tal						
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Aministrativa kostnader	100	82	72	77	79	74	78	100	81	72	76	77	81	85
Indirekta kostnader	100	75	76	80	81	76	82	100	74	77	79	79	83	90
Aministrativa- och Indirekta kostnader	100	79	74	78	80	75	80	100	78	74	77	78	82	87

Andel av intäkter Uppdelad på typ av kostnad

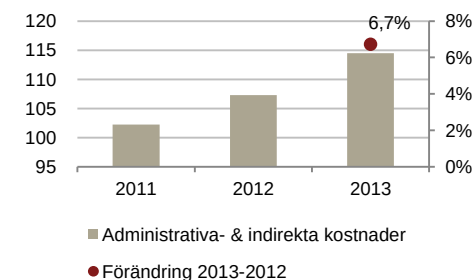


Förändring av Operativa kostnader jmf med Administrativa- och Indirekta kostnader i absoluta tal



	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Administrativa kostn totalt	75 776	59 793	53 471	59 383	67 102	62 917	61 668
Adm kostn exkl jfrstörande	72 251	58 854	52 047	54 739	55 766	58 460	61 668
Indirekta kostn totalt	122 470	45 172	45 116	46 355	46 500	48 815	52 821
Indirekta kostn exkl jfrstörande	58 951	43 475	45 116	46 355	46 500	48 815	52 821
Administrativa och Indirekta kostn totalt	198 246	104 964	98 587	105 738	113 602	111 731	114 489
Adm och Indirekta kostn exkl jfrstörande	131 202	102 329	97 163	101 094	102 266	107 274	114 489
Operativa kostn tot	889 100	772 418	697 720	772 395	772 944	846 899	915 443
Operativa kostn tot exkl jfrstörande	777 400	697 277	697 720	772 395	772 944	846 899	846 337
Intäkter totalt	1 152 567	1 139 337	1 158 129	1 131 788	1 127 488	1 258 714	1 255 448

Administrativa & Indirekta kostnader i absoluta tal (mkr)

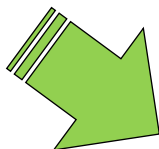


Stockholms Hamnar

Sammanfattande kommentarer

Sammanfattande kommentar

Bolaget har ökat intäkterna samtidigt som de totala administrativa kostnaderna har minskat. Detta medför något förbättrade nyckeltal jämfört med tidigare år.



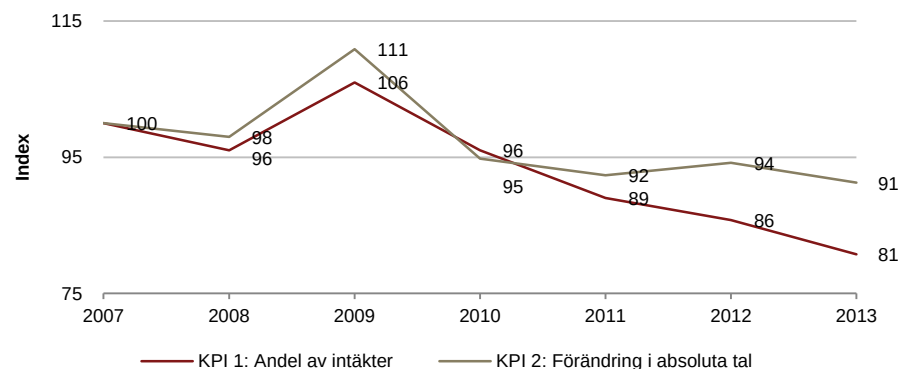
Bolagets kommentarer

- Ökade personalkostnader samt ökade IT-kostnader (GSIT samt konsultkostnader) bidrar till ökade administrativa kostnader.
- De indirekta kostnaderna minskar beroende på färre marknadsföringsaktiviteter under året samt minskad personal inom den tekniska staben.
- Den operativa kostnadsökningen följer ökningen av intäkterna där intäktsökningen bl.a. hänförs till ökade containervolymer, ökad kryssningstrafik och högre fastighetsintäkter. Dessa poster genererar även ökade kostnader i form av bl.a. stuveritjänster, drift och reparation av fastigheter samt externa konsultkostnader.

Stockholms Hamnar

Finansiell sammanställning

Administrativa- och Indirekta kostnader

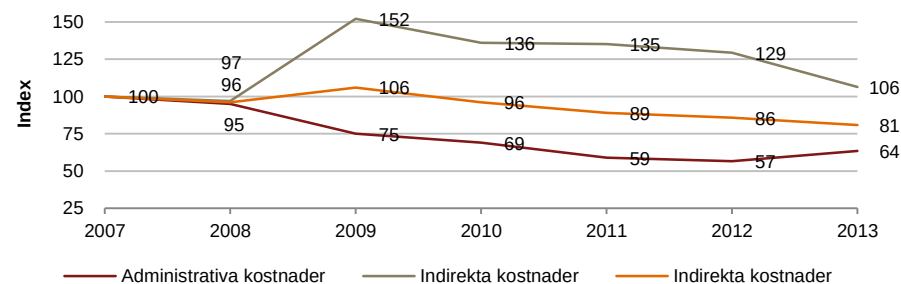


KPI 1 - Andel av intäkter

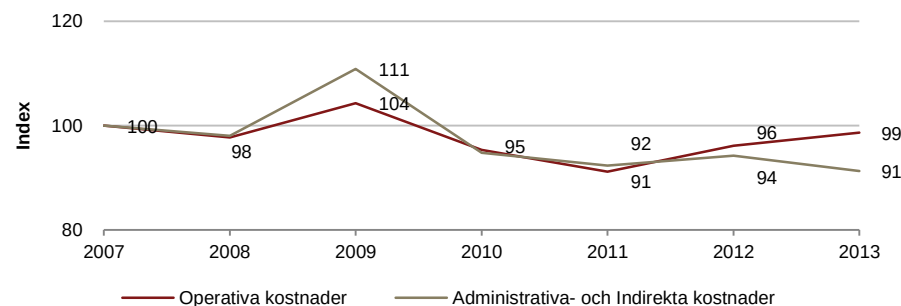
KPI 2 - Absoluta tal

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Administrativa kostnader	100	95	75	69	59	57	64	100	97	78	68	61	62	72
Indirekta kostnader	100	97	152	136	135	129	106	100	98	159	135	139	142	120
Administrativa- och Indirekta kostnader	100	96	106	96	89	86	81	100	98	111	95	92	94	91

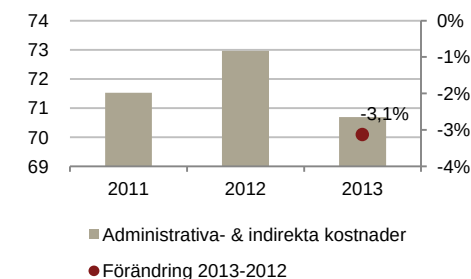
Andel av intäkter Uppdelad på typ av kostnad



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



Administrativa & Indirekta kostnader i absoluta tal (mkr)



	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Administrativa kostn totalt	51 774	48 814	36 315	33 183	29 208	30 223	34 329
Adm kostn exkl jfrstörande	46 330	45 067	36 315	31 467	28 118	28 747	33 259
Indirekta kostn totalt	31 125	46 754	58 764	42 391	43 411	44 425	37 429
Indirekta kostn exkl jfrstörande	31 125	30 582	49 564	41 945	43 411	44 222	37 429
Administrativa och Indirekta kostn totalt	82 899	95 568	95 079	75 574	72 619	74 648	71 758
Adm och Indirekta kostn exkl jfrstörande	77 455	75 919	85 879	73 412	71 529	72 969	70 688
Operativa kostn tot	488 655	504 322	545 892	460 915	440 385	464 404	476 810
Operativa kostn tot exkl jfrstörande	483 211	472 199	503 913	460 578	440 385	464 404	476 810
Intäkter totalt	640 700	657 400	672 322	633 410	661 227	703 506	723 984

Beräkning av index för operativa kostnader har i tidigare rapport beräknats inkonsekvent varav detta skiljer sig från presenterat index i denna rapport.

Stokab

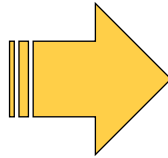
Sammanfattande kommentarer

Sammanfattande kommentar

Nyckeltalen är i nivå med föregående år.

Bolaget har under 2013 ökat intäkterna med cirka 3,6%.

Projekt utförda på uppdrag åt Stockholm Stad har som en engångseffekt påverkat de administrativa kostnaderna.



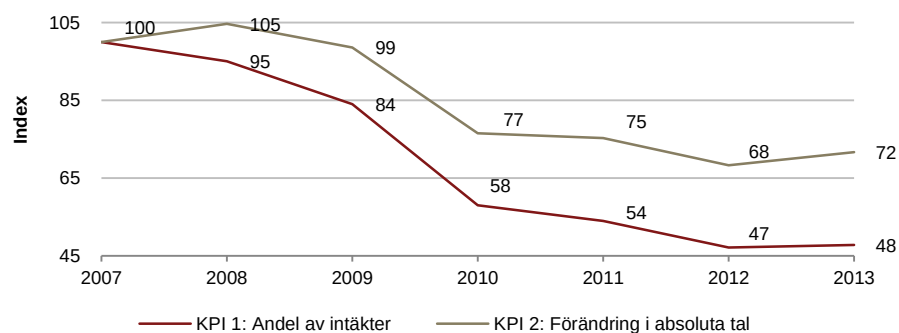
Bolagets kommentarer

- Projekt utförda på uppdrag åt Stockholm Stad har som en engångseffekt påverkat de administrativa kostnaderna.
- De juridiska kostnaderna har minskat i förhållande till 2012.

Stokab

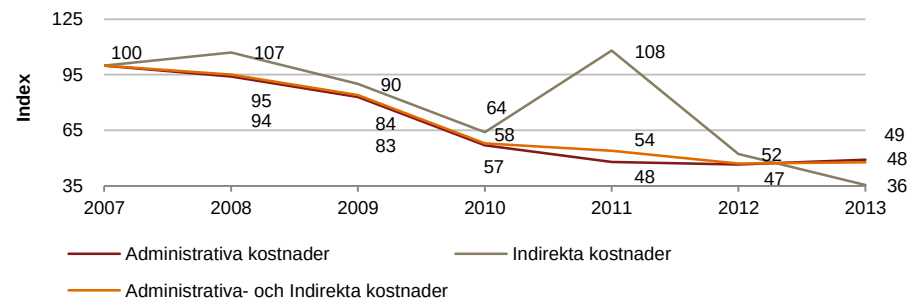
Finansiell sammanställning

Administrativa- och Indirekta kostnader

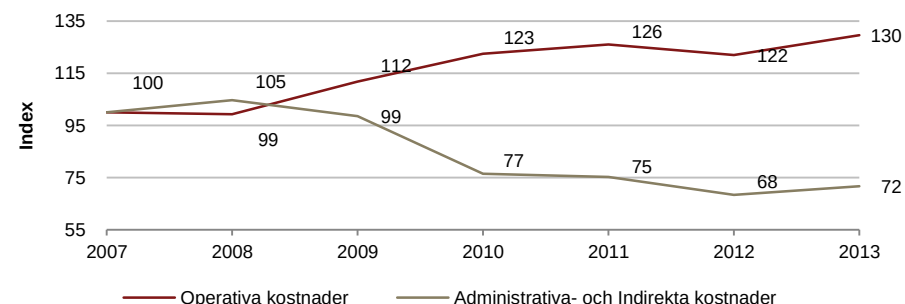


	KPI 1 - Andel av intäkter							KPI 2 - Absoluta tal						
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Administrativa kostnader	100	94	83	57	48	47	49	100	103	98	76	67	68	74
Indirekta kostnader	100	107	90	64	108	52	36	100	118	107	85	150	76	53
Administrativa- och Indirekta kostnader	100	95	84	58	54	47	48	100	105	99	77	75	68	72

Andel av intäkter Uppdelad på typ av kostnad

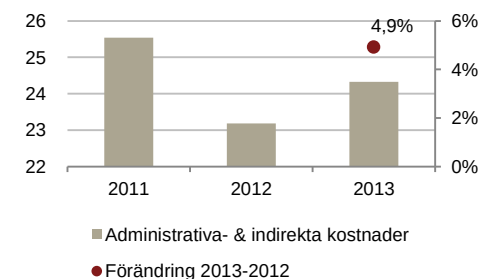


Förändring av Operativa kostnader jmf med Administrativa- och Indirekta kostnader i absoluta tal



	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Administrativa kostn totalt	35 699	33 893	29 865	24 321	21 021	22 489	22 536
Adm kostn exkl jfrstörande	30 569	31 540	29 865	23 113	20 488	20 641	22 536
Indirekta kostn totalt	10 105	7 399	9 224	5 939	7 900	(1 271)	1 792
Indirekta kostn exkl jfrstörande	3 362	3 963	3 585	2 851	5 048	2 545	1 792
Administrativa och Indirekta kostn totalt	45 804	41 292	39 089	30 260	28 388	21 218	24 328
Adm och Indirekta kostn exkl jfrstörande	33 931	35 503	33 450	25 964	25 536	23 186	24 328
Operativa kostn tot	209 138	201 589	220 632	241 669	248 546	240 470	255 659
Operativa kostn tot exkl jfrstörande	197 265	195 800	220 632	241 669	248 546	240 470	255 659
Intäkter totalt	478 030	525 951	564 253	632 021	662 346	692 155	717 049

Administrativa & Indirekta kostnader i absoluta tal (mkr)

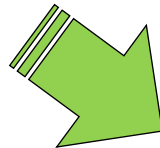


Stockholm Parkering

Sammanfattande kommentarer

Sammanfattande kommentar

Bolaget uppvisar fortsatt förbättrade nyckeltal jämfört med föregående år. Detta hänförs främst till reducerade kostnader inom ekonomi där antalet anställda har minskat.



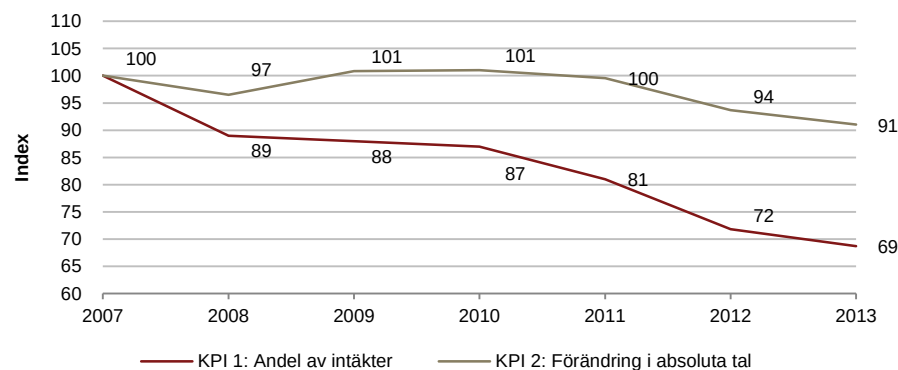
Bolagets kommentarer

- De administrativa kostnaderna har totalt sett minskat främst p.g.a. minskade konsultkostnader och minskat antal anställda inom Ekonomi.
- Kostnader avseende växel och kontorsservice har ej tagits med under tidigare år, därav avvikelsen. Posten innehåller centrala kostnader för kontorssupport.
- Avseende de indirekta kostnaderna har stab och ledning av drift & produktion ökat p.g.a. en lönejustering men kompenseras av minskade konsultkostnader och lägre utgifter för marknadsföringsåtgärder.
- De operativa kostnaderna och intäkter ökar med 1,1% respektive 1,6%.

Stockholm Parkering

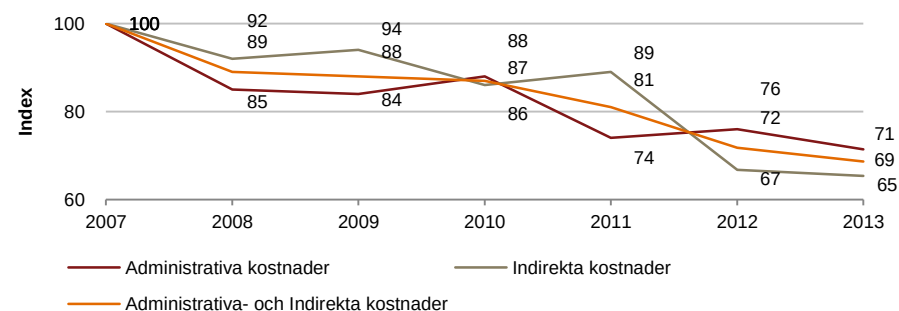
Finansiell sammanställning

Administrativa- och Indirekta kostnader

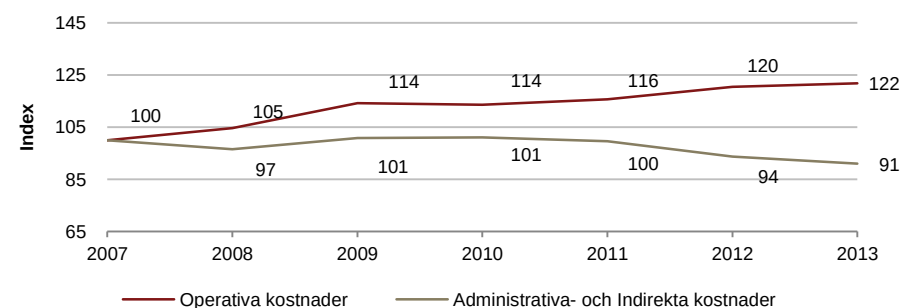


	KPI 1 - Andel av intäkter							KPI 2 - Absoluta tal						
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Administrativa kostnader	100	85	84	88	74	76	71	100	93	96	102	91	99	95
Indirekta kostnader	100	92	94	86	89	67	65	100	101	107	100	110	87	87
Administrativa- och Indirekta kostnader	100	89	88	87	81	72	69	100	97	101	101	100	94	91

Andel av intäkter Uppdelad på typ av kostnad



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



	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Administrativa kostn totalt	14 030	15 182	15 517	14 293	19 748	16 086	13 730
Adm kostn exkl jfrstörande	14 030	13 058	13 417	14 293	12 826	13 900	13 274
Indirekta kostn totalt	11 477	13 300	12 306	11 478	12 574	9 988	9 943
Indirekta kostn exkl jfrstörande	11 477	11 558	12 306	11 478	12 574	9 988	9 943
Administrativa och Indirekta kostn totalt	25 508	28 482	27 823	25 771	32 322	26 074	23 673
Adm och Indirekta kostn exkl jfrstörande	25 508	24 616	25 723	25 771	25 400	23 888	23 217
Operativa kostn tot	318 419	344 981	363 416	361 722	368 460	383 533	387 627
Operativa kostn tot exkl jfrstörande	318 419	333 232	363 416	361 722	368 460	383 533	387 627
Intäkter totalt	373 668	407 154	427 153	434 804	458 904	487 280	495 194

Administrativa & Indirekta kostnader i absoluta tal (mkr)



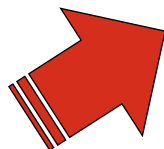
Bostadsförmedlingen

Sammanfattande kommentarer

Sammanfattande kommentar

Då bolaget under året har förstärkt stabsfunktionerna har kostnaderna ökat något från föregående år samtidigt som nya kunder driver en positiv intäktsutveckling.

Tillsammans leder detta till något försämrade nyckeltal på kort sikt.



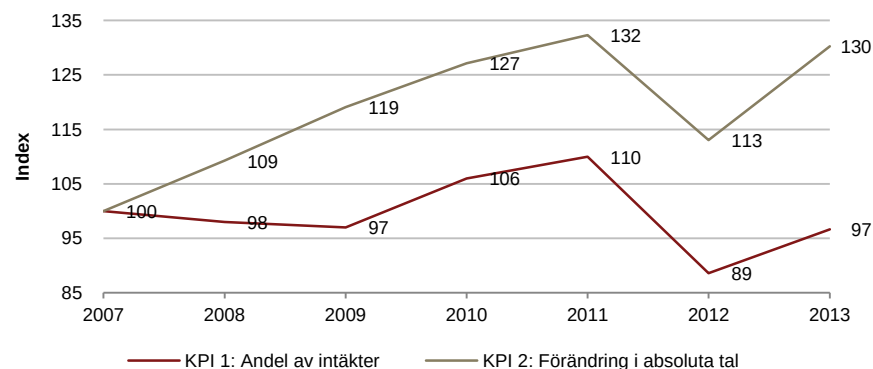
Bolagets kommentarer

- Under 2013 förstärktes stabsfunktionen (tillsättandet av ny stabschefsroll, inrättandet av HR-funktion), vilket på sikt väntas få positiva effekter på effektiviteten bl.a. i form av effektivare stödprocesser, mer strukturerat arbete med projektportföljen och lägre sjukfrånvaro till gagn för verksamheten.
- I och med att den verksamhetsnära organisationen växer och fler fastighetsägarrelationer skall vårdas har bolaget förstärkt stabsfunktionerna. Detta har inneburit att kostnaderna har ökat något från föregående år samtidigt som nya kunder driver en positiv intäktsutveckling.
- I och med den genomgripande omorganisationen 2013 är jämförelse svåra mellan 2013 och tidigare år.

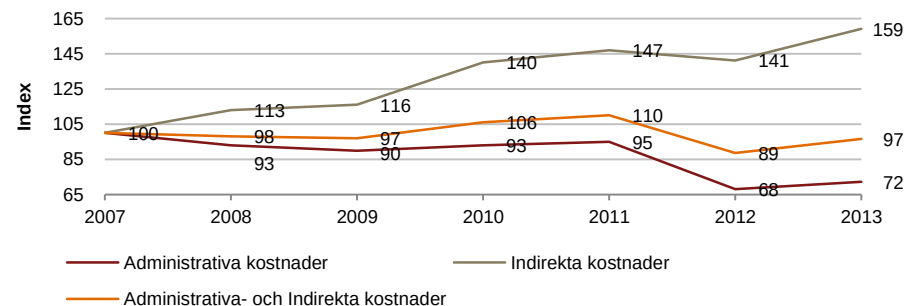
Bostadsförmedlingen

Finansiell sammanställning

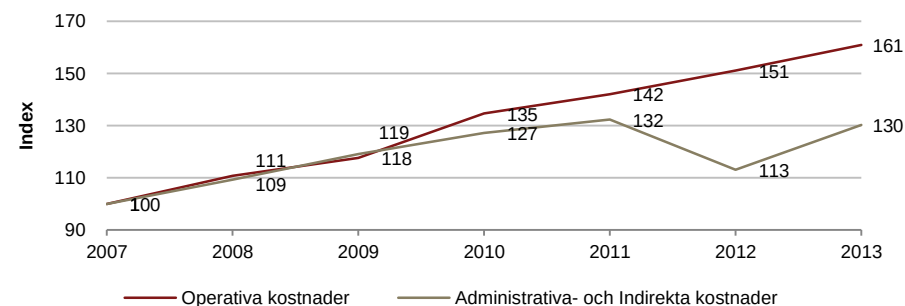
Administrativa- och Indirekta kostnader



Andel av intäkter Uppdelad på typ av kostnad



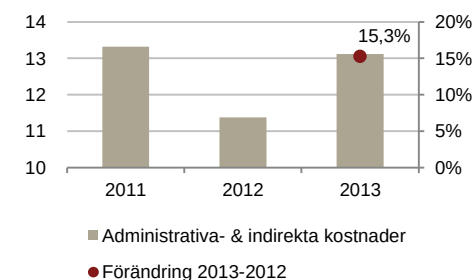
Förändring av Operativa kostnader jmf med Administrativa- och Indirekta kostnader i absoluta tal



	KPI 1 - Andel av intäkter							KPI 2 - Absoluta tal						
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Administrativa kostnader	100	93	90	93	95	68	72	100	103	110	111	115	87	97
Indirekta kostnader	100	113	116	140	147	141	159	100	126	143	168	177	180	214
Administrativa- och Indirekta kostnader	100	98	97	106	110	89	97	100	109	119	127	132	113	130

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Administrativa kostn totalt	8 295	7 444	7 955	9 084	8 941	6 497	7 270
Adm kostn exkl jfrstörande	7 236	7 444	7 955	8 039	8 295	6 280	7 041
Indirekta kostn totalt	2 834	3 560	4 039	4 762	5 028	5 101	6 078
Indirekta kostn exkl jfrstörande	2 834	3 560	4 039	4 762	5 028	5 101	6 078
Administrativa och Indirekta kostn totalt	11 129	11 004	11 994	13 846	13 969	11 598	13 348
Adm och Indirekta kostn exkl jfrstörande	10 070	11 004	11 994	12 801	13 323	11 381	13 119
Operativa kostn tot	53 841	58 457	62 100	71 044	74 945	79 755	85 151
Operativa kostn tot exkl jfrstörande	52 782	58 457	62 100	71 044	74 945	79 755	84 922
Intäkter totalt	68 689	76 217	84 267	82 340	82 709	87 593	92 567

Administrativa & Indirekta kostnader i absoluta tal (mkr)

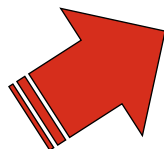


Stockholm Business Region

Sammanfattande kommentarer

Sammanfattande kommentar

Personalförändringar och ökade kostnader avseende upphandling och inköp har medfört att nyckeltalen försämrats något jämfört med föregående år, främst beträffande de indirekta kostnaderna.



Bolagets kommentarer

Huvudsakligen är det två förändringar som skett under 2013;

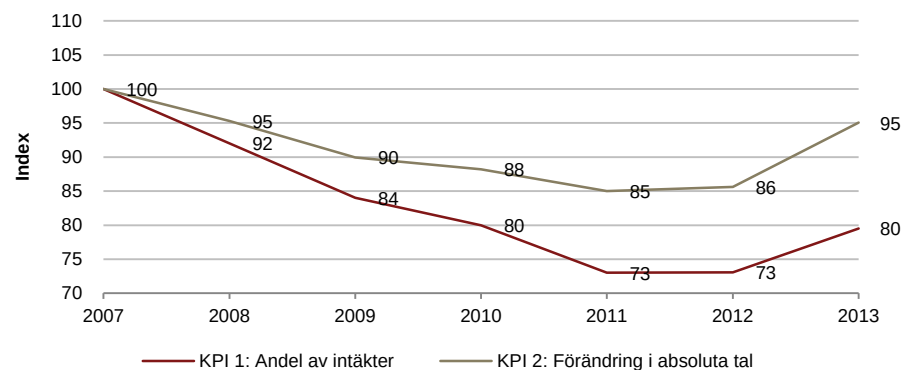
- En tjänst har flyttats från ett av dotterbolagen till moderbolaget och blivit en övergripande strategisk funktion för hela koncernen.
- Hela samarbetet inom SBA, Stockholm Business Alliance, har samlats i dotterbolaget SBRD.

Vidare noteras en ökning av kostnader beträffande upphandling och inköp hänförlig till ökat nyttjande av externa konsulter.

Stockholm Business Region

Finansiell sammanställning

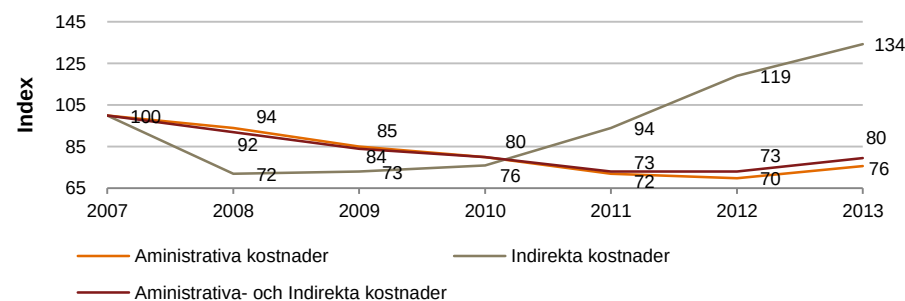
Administrativa- och Indirekta kostnader



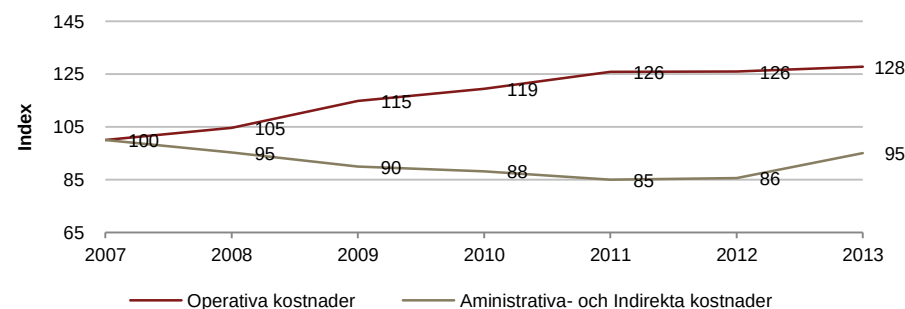
	KPI 1 - Andel av intäkter							KPI 2 - Absoluta tal						
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Aministrativa kostnader	100	94	85	80	72	70	76	100	97	91	88	83	82	90
Indirekta kostnader	100	72	73	76	94	119	134	100	75	78	84	109	139	160
Aministrativa- och Indirekta kostnader	100	92	84	80	73	73	80	100	95	90	88	85	86	95

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Administrativa kostn totalt	20 673	19 525	17 321	16 880	15 900	15 615	17 265
Adm kostn exkl jfrstörande	19 078	18 458	17 321	16 880	15 900	15 615	17 265
Indirekta kostn totalt	1 333	997	1 041	1 126	1 455	1 859	2 139
Indirekta kostn exkl jfrstörande	1 333	997	1 041	1 126	1 455	1 859	2 139
Administrativa och Indirekta kostn totalt	22 006	20 522	18 362	18 006	17 355	17 474	19 404
Adm och Indirekta kostn exkl jfrstörande	20 411	19 455	18 362	18 006	17 355	17 474	19 404
Operativa kostn tot	204 969	212 093	221 463	230 192	242 613	242 788	246 394
Operativa kostn tot exkl jfrstörande	192 792	201 644	221 463	230 192	242 613	242 788	246 394
Intäkter totalt	205 833	212 393	219 380	227 654	239 710	241 129	246 053

Andel av intäkter Uppdelad på typ av kostnad



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



Administrativa & Indirekta kostnader i absoluta tal (mkr)

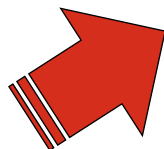


Stadsteatern

Sammanfattande kommentarer

Sammanfattande kommentar

Bolaget genomförde under året en sammanslagning med Kulturhuset vilket ökade både intäkter och kostnader. Detta medför något försämrade nyckeltal jämfört med föregående år.



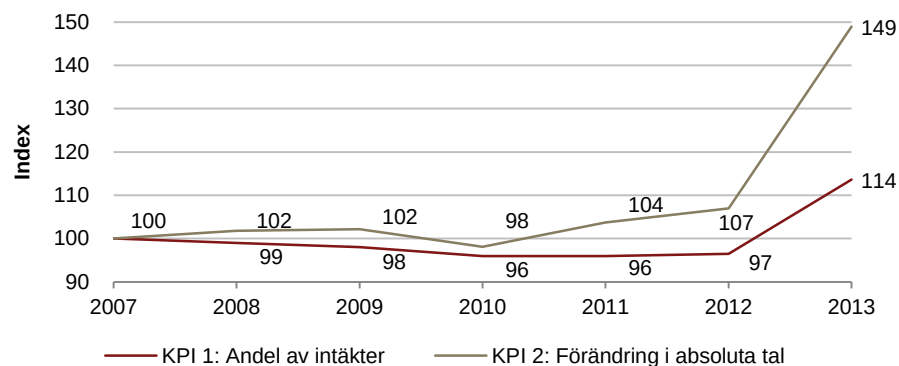
Bolagets kommentarer

- Från 1 juli 2013 ingår Stockholms Stadsteater AB och Kulturhuset i gemensam organisation vilket medförde försämrade nyckeltal. Detta förklaras av att sammanslagningen framförallt medförde ökade, såväl administrativa som indirekta, kostnader. Samtidigt har intäktsökningen hittills varit marginell.
- Specifika samgåendekostnader uppstod under 2013, som är redovisade som "jämförelsestörande poster".

Stadsteatern

Finansiell sammanställning

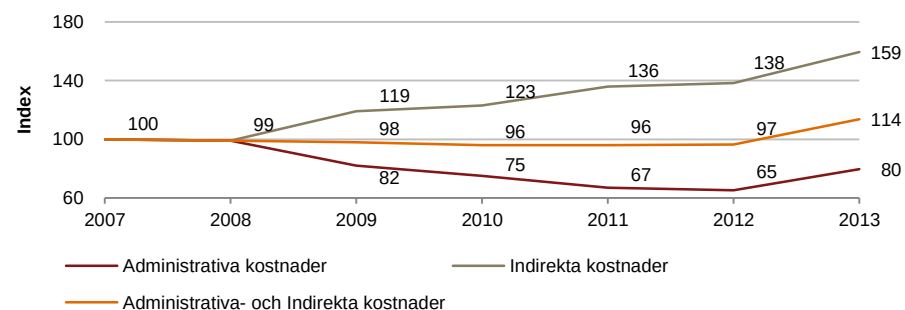
Administrativa- och Indirekta kostnader



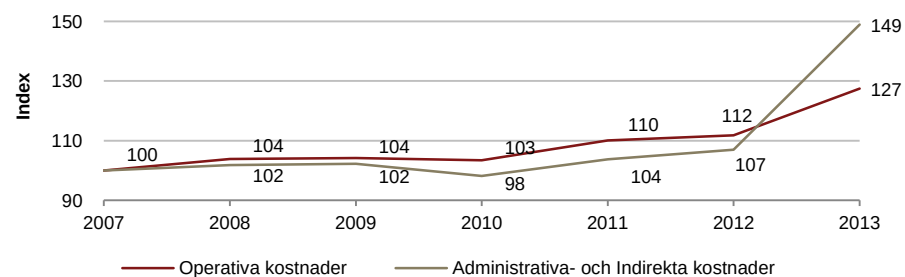
	KPI 1 - Andel av intäkter							KPI 2 - Absoluta tal						
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Administrativa kostnader	100	99	82	75	67	65	80	100	102	86	77	72	72	104
Indirekta kostnader	100	99	119	123	136	138	159	100	102	125	126	146	153	209
Administrativa- och Indirekta kostnader	100	99	98	96	96	97	114	100	102	102	98	104	107	149

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Administrativa kostn totalt	24 418	27 265	20 396	24 485	28 338	24 317	28 540
Adm kostn exkl jfrstörande	23 840	24 201	20 396	18 356	17 273	17 262	24 878
Indirekta kostn totalt	17 752	18 133	22 112	22 455	25 881	27 971	39 515
Indirekta kostn exkl jfrstörande	17 752	18 133	22 112	22 455	25 881	27 221	37 073
Administrativa och Indirekta kostn totalt	42 170	45 398	42 508	46 940	54 219	52 288	68 055
Adm och Indirekta kostn exkl jfrstörande	41 592	42 334	42 508	40 811	43 154	44 483	61 952
Operativa kostn tot	322 570	338 577	334 343	328 503	344 665	349 921	398 981
Operativa kostn tot exkl jfrstörande	313 114	325 141	326 329	323 849	344 665	349 921	398 981
Intäkter totalt	320 222	329 679	334 329	328 503	344 415	354 888	419 721

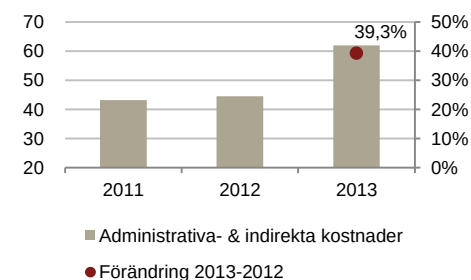
Andel av intäkter Uppdelad på typ av kostnad



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



Administrativa & Indirekta kostnader i absoluta tal (mkr)

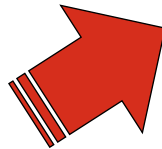


S:t Erik Försäkring

Sammanfattande kommentarer

Sammanfattande kommentar

Utökat arbete med skadeförebyggande åtgärder och Stockholms Stads incidentrapporteringssystem har medfört att de administrativa kostnaderna ökat med cirka 10%, vilket ger en något negativ effekt på nyckeltalen. De operativa kostnaderna har ökat till följd av bland annat ökade skadekostnader.

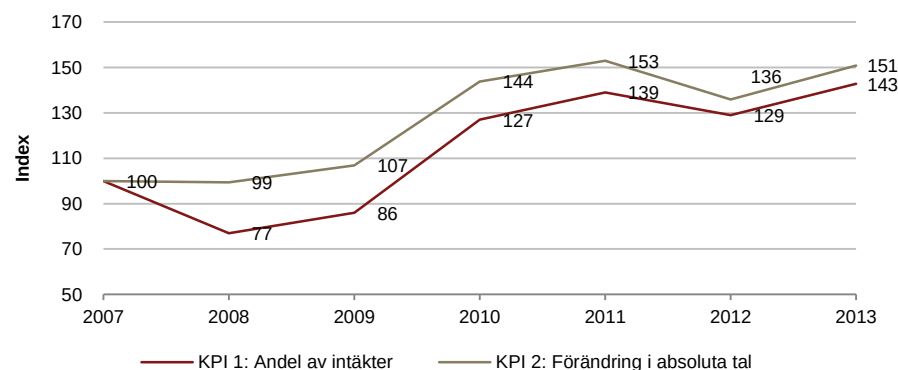


Bolagets kommentarer

- Kostnader för IT-konsulter har omfördelats från Övriga Administrativa Kostnader till IT-kostnader.
- Operativa kostnader har ökat till följd av ökade skadekostnader, bland annat en storskada på cirka 20 Mkr.
- Utökat arbete med skadeförebyggande åtgärder och Stadens incidentrapporteringssystem har medfört ökade personalkostnader.

S:t Erik Försäkring

Administrativa- och Indirekta kostnader

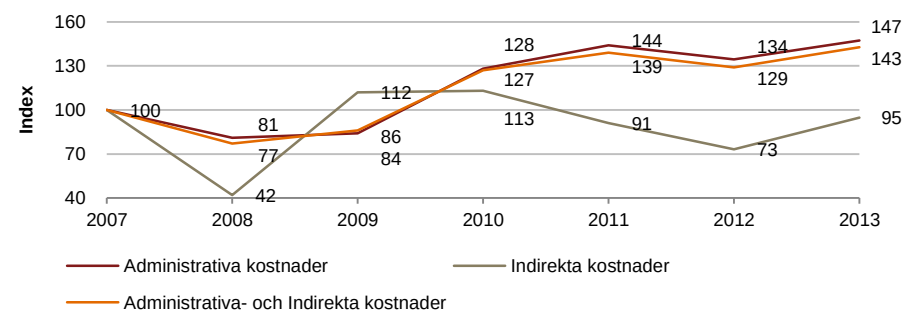


KPI 1 - Andel av intäkter

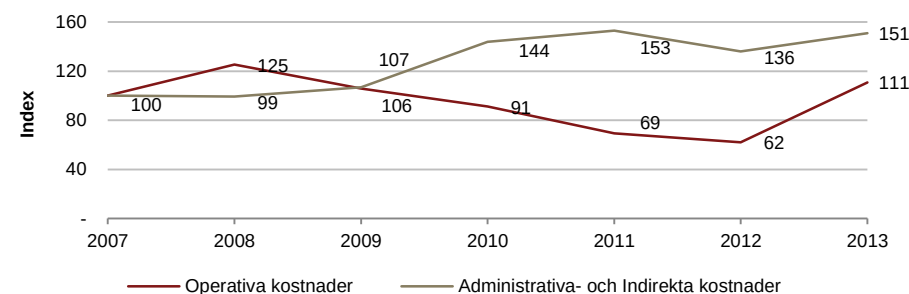
KPI 2 - Absoluta tal

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Administrativa kostnader	100	81	84	128	144	134	147	100	104	104	145	158	142	156
Indirekta kostnader	100	42	112	113	91	73	95	100	54	139	128	100	77	100
Administrativa- och Indirekta kostnader	100	77	86	127	139	129	143	100	99	107	144	153	136	151

Andel av intäkter Uppdelad på typ av kostnad



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



Administrativa & Indirekta kostnader i absoluta tal (mkr)



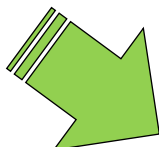
	2007 tkr	2008 tkr	2009 tkr	2010 tkr	2011 tkr	2012 tkr	2013 tkr
Administrativa kostn totalt	10 804	10 060	10 065	14 082	17 415	13 882	15 096
Adm kostn exkl jfrstörande	9 691	10 060	10 065	14 082	15 315	13 721	15 096
Indirekta kostn totalt	934	502	1 296	1 200	931	721	936
Indirekta kostn exkl jfrstörande	934	502	1 296	1 200	931	721	936
Administrativa och Indirekta kostn totalt	11 737	10 562	11 361	15 282	18 346	14 603	16 032
Adm och Indirekta kostn exkl jfrstörande	10 625	10 562	11 361	15 282	16 246	14 442	16 032
Operativa kostn tot	93 753	117 482	99 231	85 454	65 091	58 086	103 872
Operativa kostn tot exkl jfrstörande	93 753	117 482	99 231	85 454	65 091	58 086	103 872
Intäkter totalt	98 281	126 545	121 620	111 586	107 966	103 549	121 806

S:t Erik Livförsäkring

Sammanfattande kommentarer

Sammanfattande kommentar

Bolaget förbättrar nyckeltalen i och med minskade övriga externa kostnader samt ökade intäkter hänförliga till tilläggspremier.



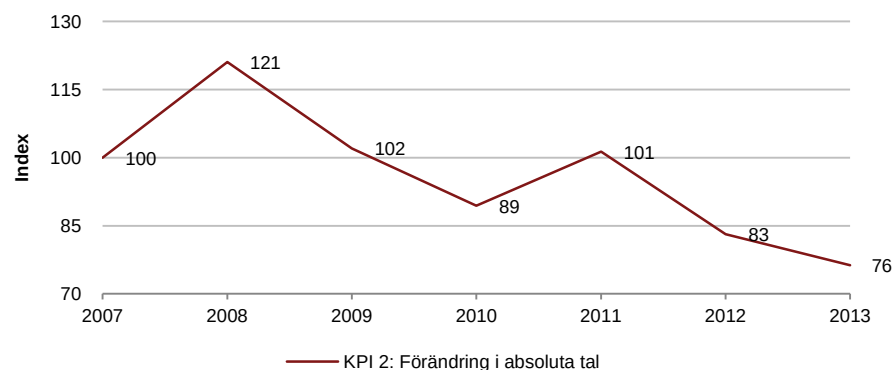
Bolagets kommentarer

- De totala administrativa kostnaderna för föregående år har i tidigare rapport inkluderat en ej jämförelsestörande post. Detta är korrigerat i årets rapport
- De administrativa och indirekta kostnaderna är stabila jämfört med föregående år men har totalt sett minskat främst beroende på reducerade övriga externa kostnader
- Reduceringen av de operativa kostnaderna beror på pensionsavgång och lägre andel lokal-/kontorskostnader som delas med systerbolag
- Intäktsökningen medför ingen extra administration utan avser ett fåtal tilläggspremier avseende tjänstepension.

S:t Erik Livförsäkring

Finansiell sammanfattning

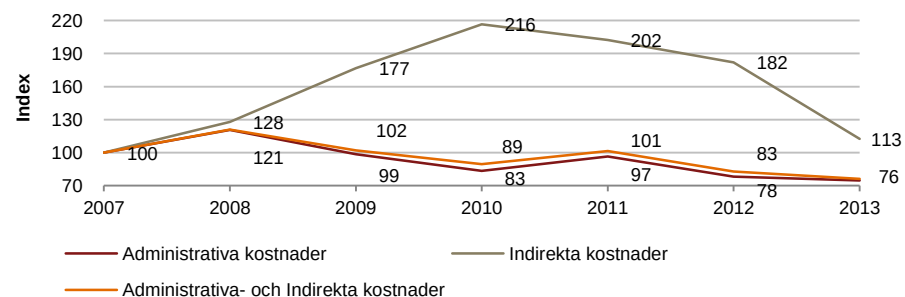
Administrativa- och Indirekta kostnader



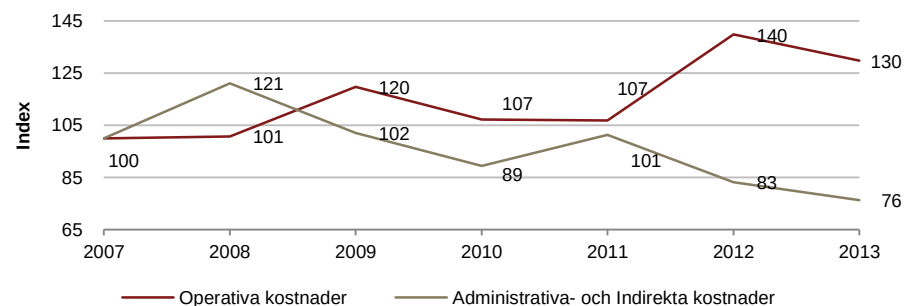
KPI 2 - Absoluta tal

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Administrativa kostnader	100	121	99	83	97	79	75
Indirekta kostnader	100	128	177	216	202	182	113
Administrativa- och Indirekta kostnader	100	121	102	89	101	83	76

Förändring i absoluta tal Uppdelad på typ av kostnad



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



Administrativa & Indirekta kostnader i absoluta tal (mkr)



	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Administrativa kostn totalt	3 768	4 549	3 806	3 239	3 674	2 959	2 810
Adm kostn exkl jfrstörande	3 768	4 549	3 713	3 146	3 641	2 944	2 810
Indirekta kostn totalt	265	1 228	311	381	356	320	198
Indirekta kostn exkl jfrstörande	176	225	311	381	356	320	198
Administrativa och Indirekta kostn totalt	4 033	5 777	4 117	3 620	4 030	3 279	3 008
Adm och Indirekta kostn exkl jfrstörande	3 944	4 774	4 024	3 527	3 997	3 264	3 008
Operativa kostn tot	6 671	7 635	8 711	7 888	7 029	9 201	8 537
Operativa kostn tot exkl jfrstörande	6 582	6 632	7 881	7 058	7 029	9 201	8 537
Intäkter totalt	694 946	242 880	832 355	61 676	92 134	73 879	85 994

En justering om 15 tkr har gjorts av de administrativa kostnaderna totalt samt exkl. jämförelsestörande poster för 2012 efter samtal med bolaget.

Bilagor

4.1	Beräkningsmetod	46
4.2	Detaljerad jämförelse mellan 2012 och 2013 per bolag	47

Beräkningsmetod

Nyckeltal

Rapporten baseras på de siffror som är inrapporterade för år 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012 och 2013.

Resultat från följande beräkningar används;

$$\text{KPI 1:} \quad \frac{(\text{Ak} + \text{IPk})}{\text{I}}$$

$$\text{KPI 2:} \quad \frac{(\text{Ak} + \text{IPk})}{\text{Opk}}$$

$$\text{Jämförelseindex:} \quad \frac{(\text{Ak} + \text{IPk})^t}{(\text{Ak} + \text{IPk})^{\text{basår}}}$$

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

Följande förkortningar används för nyckeltalen:

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

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

Indexering

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

Detaljerad jämförelse mellan 2012 och 2013 per bolag

Sammanfattningsvis noteras att de Administrativa- och Indirekta kostnaderna ligger i linje med föregående år(+0,4%).

Däremot visar förändringen avseende intäkter och operativa kostnader på en generell ökning om 4,25% respektive 1,23%.

Administrativa och indirekta kostnader					
	2011	2012	2013	Differens 2012-2011	Differens 2013-2012
	(tkr)	(tkr)	(tkr)	(%)	(%)
Svenska Bostäder	194 417	192 941	175 551	-0,8%	-9,0%
Stockholmshem	120 987	127 547	131 160	5,4%	2,8%
Familjebostäder	108 416	118 382	97 963	9,2%	-17,2%
Micasa	43 343	49 730	50 259	14,7%	1,1%
SISAB	49 045	60 777	65 511	23,9%	7,8%
St Erik Markutveckling	5 102	5 338	7 715	4,6%	44,5%
SGA Fastigheter	6 892	9 939	12 515	44,2%	25,9%
Stockholm Vatten	102 266	107 274	114 489	4,9%	6,7%
Stockholms Hamnar	71 529	72 969	70 688	2,0%	-3,1%
Stokab	25 536	23 186	24 328	-9,2%	4,9%
Stockholm Parkering	25 400	23 888	23 217	-6,0%	-2,8%
Bostadsförmedlingen	13 323	11 381	13 119	-14,6%	15,3%
Stockholm Business Region	17 355	17 474	19 404	0,7%	11,0%
Stadsteatern	43 154	44 483	61 952	3,1%	39,3%
St Erik Försäkring	16 246	14 442	16 032	-11,1%	11,0%
St Erik Livförsäkring	3 997	3 264	3 008	-18,3%	-7,8%
Summa	847 008	883 015	886 910	4,25%	0,44%

Intäkter					
	2011	2012	2013	Differens 2012-2011	Differens 2013-2012
	(tkr)	(tkr)	(tkr)	(%)	(%)
2 539 000	2 539 000	2 526 000	2 483 000	-0,5%	-1,7%
1 823 665	1 823 665	1 911 663	1 995 532	4,8%	4,4%
1 712 906	1 712 906	1 773 127	1 690 675	3,5%	-4,7%
946 138	946 138	964 871	998 356	2,0%	3,5%
1 837 309	1 837 309	1 716 717	2 023 597	-6,6%	17,9%
116 972	116 972	145 960	245 881	24,8%	68,5%
23 961	23 961	23 864	25 141	-0,4%	5,4%
1 127 488	1 127 488	1 258 714	1 255 448	11,6%	-0,3%
661 227	661 227	703 506	723 984	6,4%	2,9%
662 346	662 346	692 155	717 049	4,5%	3,6%
458 904	458 904	487 280	495 194	6,2%	1,6%
82 709	82 709	87 593	92 567	5,9%	5,7%
239 710	239 710	241 129	246 053	0,6%	2,0%
344 415	344 415	354 888	419 721	3,0%	18,3%
107 966	107 966	103 549	121 806	-4,1%	17,6%
92 134	92 134	73 879	85 994	-19,8%	16,4%
12 776 850	12 776 850	13 064 895	13 619 998	2,25%	4,25%

Operativa kostnader					
	2011	2012	2013	Differens 2012-2011	Differens 2013-2012
	(tkr)	(tkr)	(tkr)	(%)	(%)
2 098 700	2 098 700	2 060 000	1 955 000	-1,8%	-5,1%
1 408 532	1 408 532	1 410 308	1 371 545	0,1%	-2,7%
1 234 092	1 234 092	1 241 303	1 099 074	0,6%	-11,5%
692 362	692 362	751 553	764 652	8,5%	1,7%
1 160 705	1 160 705	1 229 367	1 408 377	5,9%	14,6%
66 105	66 105	56 824	99 288	-14,0%	74,7%
78 176	78 176	73 587	107 617	-5,9%	46,2%
772 944	772 944	846 899	846 337	9,6%	-0,1%
440 385	440 385	464 404	476 810	5,5%	2,7%
248 546	248 546	240 470	255 659	-3,2%	6,3%
368 460	368 460	383 533	387 627	4,1%	1,1%
74 945	74 945	79 755	84 922	6,4%	6,5%
242 613	242 613	242 788	246 394	0,1%	1,5%
344 665	344 665	349 921	398 981	1,5%	14,0%
65 091	65 091	58 086	103 872	-10,8%	78,8%
7 029	7 029	9 201	8 537	30,9%	-7,2%
9 303 350	9 303 350	9 497 999	9 614 692	2,09%	1,23%