

Bolagens kommentarer till tertial 1 och prognos 1 2006

ALLMÄNT ÖVERGRIPANDE

Här följer bolagens kommentarer till siffersammanställningarna. I första hand kommenteras resultat efter finansnetto och investeringar tillsammans med verksamhetsförändringar och marknadsläge. Va-bolagets återbetalning av vattenavgifter om 300 mnkr redovisas separat. En motsvarande upplösning av obeskattad reserv kommer att ske. Bostadsbolagens resultat efter finansnetto redovisas i denna rapport exklusive eventuella reavinster och reaförluster.

AB Svenska Bostäder

Sammanfattning av resultat och investeringar i prognos 1

Prognos 1 för helåret 2006 indikerar ett resultat på 60 mnkr. Resultatet före jämförelsestörande poster uppgår till 38 mnkr, vilket är 34 mnkr sämre än budgeterat resultat 72 mnkr. Jämförelsestörande poster + 21 mnkr avser förväntat resultat av fastighetsförsäljning (reavinst) till Centrumkompaniet.

Väsentliga avvikelser är lägre hyresintäkter för bostäder - 61 mnkr. I budgeten förutsågs en generell hyreshöjning med 2 % från 1 januari. Överenskommelsen innebär istället en sänkning med 1,2 %.

Förändringar i Vällingbyprojektet innebär en högre kostnadsandel 2006 med -59 mnkr.

Den koncerninterna försäljningen av fastigheter till Centrumkompaniet innebär -7 mnkr på driftresultatet (-15 mnkr helårseffekt).

Högre kostnader för fastighetsskötsel, - 11 mnkr, utgörs av högre snöröjningskostnader.

Lägre kostnader för administration + 49 mnkr är hänförligt till pågående omstrukturering inom bolaget. Drygt hälften är dock en effekt av periodisering av omstruktureringsreserv.

Övriga förändringar i underhåll uppgår sammantaget till + 53 mnkr. Lägre avskrivningar och nedskrivningar + 28 mnkr jämfört med budget avser främst lägre förväntade nedskrivningar.

Högre räntekostnader -18 mnkr avser effekten av förväntad högre räntenivå i höst jämfört med bedömningen vid budgettillfället.

Investeringarna för helår beräknas till 1 621 mnkr, vilket avviker marginellt från budget.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Verksamheten utvecklas i allt väsentligt i linje med de mål som fastställts i bolagets verksamhetsplan. Förändringarna fortlöper enligt plan. Den årliga effektiviseringen beräknas uppgå till 50 mnkr årligen. Under 2006 bedöms effekten bli ca 20 mnkr.

I likhet med tidigare år kan en viss senareläggning av såväl investerings- som underhållsaktiviteter iakttas. Denna beräknas i allt väsentligt kunna hämtas in under årets senare del.

Stora avvikelser avseende generellt hyresavtal 79 mnkr, högre kostnadsandel Vällingbyprojektet 59 mnkr samt stigande marknadsräntor 18 mnkr, gör det svårt trots vidtagna kompenserrade åtgärder att i år leverera resultat helt i överensstämmelse med ägarkravet.

Familjebostäder

Sammanfattning av resultat och investeringar i prognos 1

Årsresultatet efter finansnetto beräknas uppgå till 105 miljoner kronor vilket är 37 miljoner kronor sämre än budget. Resultatförsämringen avser i sin helhet den bokföringsmässiga realisationsförlust som uppstår vid överföring av fastigheten Trossen inom koncernen. Resultatet för året exklusive realisationsförlust, har beräknats till 142 miljoner kronor vilket är i överensstämmelse med budget. För prognosperioden redovisas i övrigt inga reavinster eller –förluster.

Årsomsättningen beräknas uppgå till 1 527 mnkr. Detta är en minskning i förhållande till budget med 16 mnkr.

Finansnettot (finansiella kostnader minus finansiella intäkter) beräknas för året till 58 mnkr vilket är 13 mnkr bättre än budget.

Investeringarna i nyproduktion samt ombyggnad och upprustning av fastigheterna beräknas uppgå till 1 224 mnkr. Detta är cirka 115 mnkr lägre än budget.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Ökat bostadsbyggande och en konjunkturuppgång där sysselsättningen ökat har stimulerat inflyttningen till Stockholm. Trenden med en ökad utflyttning har vänt och 2005 uppvisar Stockholms län ett positivt inrikes flyttnetto för första gången sedan 2001. Under 2005 flyttade rekordmånga in till Stockholms stad. En stor inflyttning såväl från övriga Sverige som från utlandet gör antalet inflyttande till det högsta sedan 1946. Staden fortsätter dock att tappa invånare till övriga kommuner inom det egna länet men ett tydligt trendbrott har skett och det negativa flyttnettot minskar.

En ökad rörlighet på bostadsmarknaden märks också i Familjebostäders bostadsuthyrning. Omflyttningen ökade till 7,5 procent för 2005 för att tidigare ha legat på omkring sex procent. Prognosen för 2006 ligger på 7,9 procent.

Sammantaget är efterfrågan på bostäder fortsatt god i såväl befintligt bostadsbestånd som färdigställd nyproduktion. Risken för vakanser bedöms för innevarande år som liten.

Uthyrningsgraden för Familjebostäders kommersiella lokaler har under årets tre första månader ökat med 0,8 procentenheter till 94,3 procent. I princip samtliga lokaltyper visar en förbättrad uthyrningsgrad jämfört med årsskiftet. Målet för 2006 är en marknadsrelaterad vakansgrad på högst 5 procent vid årets utgång.

Vid tertialskiftet är totalt 947 lägenheter av det uppställda produktionsbetinget färdigställda eller under pågående produktion. För sammanlagt 84 lägenheter i Blackeberg och på Norra Bantorget har smärre mark- och grundberedningsarbeten påbörjats under året. Under resterande del av året planeras för ytterligare 886 byggstarter.

Uppföljning av genomlysning

Stockholms Stadshus AB har låtit genomföra en oberoende bedömning av bostadsbolagens avkastningsförmåga där bland annat investeringsåtagande enligt ägardirektiv har beaktats. Studien har legat till grund för kravet på Familjebostäders resultatutveckling för kommande treårsperiod som formulerats i koncernstyrelsens "Förslag till långsiktig inriktning för koncernen Stockholms Stadshus AB avseende åren 2007 – 2009".

Redan innevarande år sker en resultatförbättring. Ägardirektivet för 2006 anger ett resultat på 111 miljoner kronor. Familjebostäders styrelse har i budget för 2006 fastställt resultatet till 142 miljoner kronor vilket också inarbetats i budgeten för stadshuskoncernen.

Bolaget har vidare under 2005 uppnått det i ägardirektiv uppställda målet att minska administrations- och indirekta produktionskostnader med 1 procent jämfört med 2004.

Genom ett fortlöpande benchmarkingarbete med bland annat nyckeltalsjämförelser, söker bolaget säkerställa att fastighetsförvaltning och verksamhet i övrigt sker rationellt och effektivt och i samklang med hyresgästernas preferenser och önskemål.

Stockholmshem

Sammanfattning av resultat och investeringar i prognos 1
Helårsprognosen för 2006 uppgår till 129 mnkr.

På årsbasis bedöms investeringsbudgeten bli lägre än vad som ursprungligen budgeterats på grund av förskjutningar i huvudsakligen nyproduktionen. Ursprunglig investeringsbudget om 1 524 mnkr justeras ned till cirka 1 232 mnkr för helåret 2006.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Bostadsmarknaden i Stockholm präglas av ett ökat utbud av nya bostäder där hyresrätten numera spelar en allt större roll. Att erhålla ett förstahandskontrakt på en nyproducerad lägenhet i ett bra bostadsområde var länge en utopi om man inte köat i decennier. Numera är det fullt möjligt med bara några års kötid.

Bland de viktigaste uppgifterna är att fullfölja bolagets andel (2 000 lägenheter) av det av staden uppsatta målet att bygga 20 000 lägenheter under mandatperioden. För närvarande är 1 805 lägenheter planerade att byggstartas under mandatperioden 2003 – 2006. Utmaningen är att under kort tid genomföra ett så omfattande produktionsprogram med rimliga kostnader och hyror samt med rimlig lönsamhet och avkastning.

I upprepade kundundersökningar uppnår bolaget ett högt förtroende hos hyresgästerna. Dock framgår det att det finns stora variationer mellan olika bostadsområden och arbetet med att analysera, finna lösningar och förslag till åtgärder pågår för fullt.

Uppföljning av genomlysning

De förändringar inom förvaltningsorganisationen som beslutades 2005 nu genomförs under 2006. Härigenom tydliggörs ett helhetsansvar inom varje förvaltningsområde och antalet mellanchefer kan minskas.

Under 2006 fortsätter arbetet med flera interna utvecklingsfrågor. I samband med ett flertal medarbetares ålderspension ses också organisationen över och antalet avdelningar minskas ytterligare i syfte att minska personal- och administrationskostnaderna.

I syfte att uppfylla ägarens avkastningskrav har en restriktivare hållning intagits till nyanställningar. Målet är att minska antalet anställda i bolaget med cirka 30 personer senast 2009, utan att för den skull försämra kundservicen.

Bostadsförmedlingen

Sammanfattning av resultat och investeringar i prognos 1

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster beräknas för hela 2006 uppgå till 2,9 mnkr. Detta ska jämföras med det fastställda resultatkravet på 5,0 mnkr. Resultatet beror främst på fler köande och förmedlade lägenheter till bostadskön och därmed ökade intäkter.

Omsättningen beräknas uppgå till 60,4 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 5,9 mnkr.

Kostnaderna beräknas uppgå till 57,5 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med drygt 8,5 mnkr. Ökningen beror i huvudsak på att den goda ekonomiska ställningen tycks medge att de rationaliseringsåtgärder för att ta emot den ökade volymen och planerad serviceförbättring gentemot bostadssökande, förturssökande och fastighetsägare som pågår.

Investeringarna beräknas då uppgå till 2,1 mnkr.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Bolagets första tertial har präglats av bra inflöde av lägenheter kraftig tillströmning av kunder och implementering av bolagets nya verksamhetssystem.

2005 var ett mycket framgångsrikt år för bostadsförmedlingen. Första tertialet 2006 visar på en fortsatt positiv utveckling. Håller sig trenderna för hela 2006 blir detta tredje året i rad med en mycket kraftig ökning av antalet inlämnade lägenheter och andra året med en mycket kraftig ökning av antalet bostadsköande. Prognoserna pekar mot att bostadsförmedlingen att vid slutet av 2006 har ca 180 000 bostadsköande och har förmedlat 8 300 lägenheter till bostadskön. Antalet inlämnade lägenheter kommer att bli över 10 000.

Nästan fyra gånger fler ställde sig i bostadskön under januari än under motsvarande månad 2004 och 2005. Tendensen var dock något vikande i april jämfört med föregående år.

Möjligheten till direktanmälan över Internet, en ökad kännedom om att det går att få lägenhet med kort kötid en omfattande mediebevakning och informationsinsatserna mot 18-åringarna i regionen är några av orsakerna bakom ökningen.

Inflödet av nyproduktion fortsätter att öka. Under det första tertialet förmedlades 437 nyproducerade lägenheter vilket är nästan dubbelt så mycket som motsvarande period 2005. Även när det gäller inlämnade lägenheter är volymen på nyproduktionen rekordstor, 3 489 st. Totalt pekar prognosen för 2006 bli 8 300 vilket ligger i nivå med budget.

Balansen av outhyrtade förtursansökningar uppgick till 569 ärenden jämfört med 588 ärenden motsvarande tid föregående år. Antalet inkomna ansökningar om förtur är ungefär lika stor som förra året.

Förmedlingen av försöks- och träningslägenheter har ungefär samma volym som förra året.

Den kraftiga ökningen av nyproducerade lägenheter att förmedla som kommer under 2007 kan kräva utvecklade informationsinsatser och ökad bemanning på förmedlingen. Dessa åtgärder får vägas mot möjligheten att se över förmedlingens avgifter.

Centrumkompaniet

Sammanfattning av resultat och investeringar i Prognos 1

Resultatet efter finansnetto beräknas uppgå till 70 mnkr. Detta skall jämföras med det fastställda resultatkravet om 70 mnkr. Intäkterna prognostiseras att sjunka med 12 mnkr och driftkostnader öka med 10 mnkr. Den förväntade resultatnivån i Prognos 1 har trots detta kunnat hållas genom minskade räntekostnader 2 mnkr, senareläggning av aktivering av projekt vilket har reducerat avskrivningarna med 8 mnkr och underhållskostnader med 11 mnkr.

Omsättningen beräknas uppgå 453 mnkr. Detta är en minskning i förhållande till budget med 12 mnkr och beror på senareläggning av inflyttningar i Skärholmen samt en mindre effekt av utvecklingsprojekt i Ringen där ytor måste friställas för att möjliggöra ombyggnaden.

Kostnaderna beräknas uppgå till 280 mnkr. Detta är en minskning i förhållande till budget med 11 mnkr.

Investeringarna beräknas uppgå till 1 020 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 298 mnkr vilket främst beror på förskjutning av investeringen i Skärholmen.

SISAB

Sammanfattning av resultat och investeringar i Prognos 1

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster beräknas uppgå till 0 mnkr. Detta skall jämföras med det fastställda resultatkravet om 0 mnkr.

Resultatet inklusive realisationsvinster beräknas uppgå till -9 mnkr. Realisationsförlusten beror på avyttring av Bandhagens Gymnasium

Omsättningen beräknas uppgå till 1 642 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 110 mnkr.

Kostnaderna beräknas uppgå till 1 642 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 110 mnkr.

Investeringarna beräknas uppgå till 773 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 126 mnkr.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Behovet av skollokaler för grundskolan minskar. Gymnasieskolans lokaler har ett visst kapacitetsöverskott, som till del beräknas tas i anspråk av en ökad efterfrågan. Nivån på underhåll, verksamhetsanpassningar och investeringar i skolor kommer att vara fortsatt hög.

Effekten av minskat antal förskoleplatser per avdelning ökar behovet av förskolelokaler. Bolaget fortsätter därför arbetet som inleddes under 2005 att bygga om vakanta grundskolelokaler till förskoleverksamhet. Under 2006 fortsätter SISAB att renodla verksamheten till utveckling och förvaltning av utbildningslokaler. Fastigheter som inte längre har strategisk betydelse för stadens utbildningsverksamhet kommer därför utvecklas till andra användningsområden och förutsättningarna för att avyttra sådana kommer att prövas. Fastigheter som kan bli aktuella för försäljning är Larsbodaskolan som är ombyggt till kontor och bostäder.

SISAB kommer att, som ett led i lednings-/kvalitetsarbetet, under verksamhetsåret verkställa en sammanslagning av regionkontoren och huvudkontoret.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Sammanfattning av resultat och investeringar i prognos 1

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster beräknas uppgå till 37 Mnkr. Detta skall jämföras med det fastställda resultat kravet om 36 mnkr.

Resultatet inklusive realisationsvinster beräknas uppgå till 37 mnkr.

Omsättningen beräknas uppgå till 777 mnkr, vilket är en ökning jämfört med budget om 4 mnkr.

Kostnaderna beräknas uppgå till 740 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 3 mnkr.

Investeringarna i ombyggnationer beräknas uppgå till 545 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 118 mnkr, främst beroende på nytillkomna ombyggnationer.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Stadsdelsnämnderna har höga förväntningar avseende ombyggnationer och andra förändringar i fastigheterna. Bolaget kommer aktivt att arbeta tillsammans med stadsdelsnämnderna för att i ett tidigt skede fånga upp förändringsbehov och planera alternativa lösningar, som för staden som helhet innebär kostnadsbesparingar. Arbetet med att utveckla omsorgs- och äldreboendet tillsammans med verksamheterna kommer att intensifieras.

Att åtgärda det eftersatta underhållet i flera av fastigheterna samt att avhjälpa akuta fel och brister kommer alljämt att vara fokus under året.

Omvandlingen från servicehus till seniorboende enligt kommunfullmäktiges beslut fortsätter och ombyggnationen av sju f.d. servicehus kommer att påbörjas under 2006.

Översynen av startorganisationen är genomförd och den nya organisationen bemannas successivt. Organisationen skall även fortsättningsvis vara liten och effektiv.

Effekterna av det nya ramavtalet har ännu inte kunnat utvärderas. Arbetet med att upprätta nya avtal pågår. Ett antal gruppbestäder har "hittats" som varken funnits med i ritningarna eller haft separata avtal. Hur de nya intäktsnivåerna påverkar marknadsvärderingen av varje enskild fastighet och om nedskrivningsbehov uppstår kommer vi att veta först till hösten.

I samband med det nya ramavtalet nollställdes de sedan tidigare inbetalda hyrestilläggen genom att hyresnivåerna i ramavtalet tog hänsyn till dessa. Bolaget har idag drygt 20 mnkr i ombyggnadstillägg som avräknas under återstoden av avtalstiden. Hur dessa avtal ska hanteras/redovisas diskuteras med revisorerna.

Stockholm Vatten AB

Sammanfattning av resultat och investeringar i prognos 1 - 2006

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster beräknas uppgå till -19 mnkr. Detta skall jämföras med det fastställda resultatkravet enligt budget för 2006 som uppgår till noll.

Resultatet inklusive realisationsvinster beräknas uppgå till -5 mnkr. Realisationsvinsterna uppgår därmed till 14 mnkr. I ovan siffror har ej medtagits återbetalning och reducering av intäkterna om 300 mnkr som sker under året. En motsvarande stor upplösning av obeskattad reserv kommer att ske.

Omsättningen beräknas uppgå till 1 087 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 1 mnkr.

Kostnaderna beräknas uppgå till 1 092 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget på 6 mnkr. Målsättningen är att begränsa överskridandet till ca 5 mnkr. Tilldelning av projekt inom ramen av Miljömiljarden har inte inarbetats i prognosen. I prognosen är inlagt ytterligare räntehöjningar under året.

Investeringarna beräknas uppgå till 643 mnkr. Detta är en minskning i förhållande till budget med 9 mnkr.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Stabilt marknadsläge men en marginell nedgång av försäljning av vatten till Stockholm/Huddinge.

En viss minskning av försäljning av biogas antas för året, beroende på förseningar inom SL.

Verksamhetens utveckling följer vad som antagits i budget och arbetet med en organisationsöversyn och verksamhetsöversyn pågår.

Arbetet med att säkra en balanserad kostnadsutveckling har hög prioritet. Detta inkluderar reduceringen av de indirekta kostnaderna.

Stockholms Hamn

Sammanfattning av resultat och investeringar i prognos 1

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster beräknas uppgå till 68 mnkr. Detta skall jämföras med det fastställda resultatkravet om 65 mnkr.

Omsättningen beräknas uppgå till 617 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 12 mnkr.

Kostnaderna beräknas uppgå till 539 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 12 mnkr.

Investeringarna beräknas uppgå 82 mnkr. Detta är en minskning i förhållande till budget med 38 mnkr, vilket huvudsakligen beror på att moderniseringen av läge 1 och 2 samt byggandet av ett nytt avloppsreningsverk i Kapellskär senarelagts med anledning av tillståndsprövning enligt miljöbalken och avvaktan på vattendom.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Tillväxten i handeln med de för färjetrafiken viktiga marknaderna Finland, Baltikum, Ryssland och Polen var allmänt mycket stark under första kvartalet 2006. Framför allt är det exporten som ökar men även importen uppvisar totalt sett en tillväxt. Det är endast importen från Lettland som minskat. Allmänt sett kvarstår trenden att tillväxten i färjetrafikens godsvolym sker i Kapellskär och Nynäshamn.

Tidigare prognos för intaget av flygbränsle över Loudden har utgått från att verksamheten skulle avvecklas vid under sommaren 2006 men hanteringen kommer att fortgå till senhösten 2006. Därmed har prognosen för 2006 skrivits upp från 195 000 ton till drygt 300 000 ton.

Under 2005 hanterades totalt drygt 38 000 TEU (20-fotsenheter) över kaj i containerterminalen, vilket var den högsta volymen någonsin. Under större delen av 2005 trafikerade två rederier terminalen men under hösten upphörde SL Nordic Feeder med trafiken. Det kvarvarande rederiet; Team Lines, har en bra beläggning på fartygen, som anlöper Stockholm.

Stockholm har intagit en position som en av de ledande kryssningshamnarna i Östersjön och under sommaren 2006 kommer 276 kryssningsfartyg att anlöpa Stockholms hamnar varav 15 i Nynäshamn. Totalt beräknas fartygen medföra cirka 240 000 passagerare.

STOKAB

Sammanfattning av resultat och investeringar prognos 1 2006

Resultatet efter finansnetto ackumulerat för perioden uppgår till 39,6 mnkr vilket är 22,9 mnkr lägre än budgeterat och 14,7 mnkr högre än föregående år.

Nettoomsättningen uppgår till 398,8 mnkr vilket är 29,4 mnkr lägre än budget. Avvikelsen förklaras främst av en annorlunda struktur på affärerna jämfört med det som antagits i budget, längre avtals- och leveranstider samt en förändrad prisstruktur. Avvikelsen mot föregående år förklaras främst av de affärer som avslutades under 2005 och som ger full effekt under 2006.

Rörelsens intäkter för prognosen uppgår därmed till 409,6 mnkr vilket är 24,1 mnkr lägre än budget.

Rörelsens kostnader ackumulerat för perioden uppgår till 338,5 mnkr vilket är 1,1 mnkr högre än budgeterat. Avvikelsen mot budget förklaras främst av ökade drift- och personalkostnader samt av lägre övriga kostnader.

Finansnettot i prognosen beräknas uppgå till - 31,5 mnkr vilket är oförändrat jämfört med budget och 7,7 mnkr bättre än föregående år. Avvikelsen mot föregående år förklaras främst av lägre snittränta och minskat upplåningsbehov till följd av amorteringar.

Investeringarna ackumulerat för perioden uppgår till 150 mnkr. Det är en minskning med 37 mnkr jämfört med budgeten. Det är främst inom områdena nätförstärkningar och kvartersnätutbyggnad som neddragningen sker. Pågående nyanläggning uppgår till 135 mnkr vilket är 45 mnkr högre än vid årets ingång.

Orderingången av ny- och merförsäljning i prognosen uppgår till 343,4 mnkr vilket är 102,7 mnkr högre än budget och 152,9 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras främst av att arbetet med omförhandlingarna har prioriterats ned för att kunna fokusera på ny- och merförsäljningen.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Det råder stora skillnader i marknadsläget nu jämfört med då budgeten fastställdes. Konsolideringen har ökat och idag dominerar de stora aktörerna helt marknaden. Allt fler kunder och potentiella kunder visar stort intresse för Stokabs nya produkter och nät och Stokabs traditionella punkt till punktaffärer har stagnerat. Många kunder anser fortfarande att bolagets priser är för höga. Fastighetsägarna dröjer med sina beslut att investera i fastighetsnät.

Arbetet pågår med att genomlysa Stokabs affärsprocesser. Utgångspunkten för arbetet är tagen från kundens perspektiv och målsättningen är att skapa flöden och processer som möjliggör en snabb hantering av olika typer av affärer. Så här långt har tre affärsprocesser identifierats. Den första är den traditionella punkt till punkt affären där det inte är någon tillväxt. Den andra är knuten till massmarknad med anslutning av fastigheter för att möjliggöra bredband till hushållen. Den tredje är knuten till stora kunder med strukturaffärer.

Parkeringsbolaget

Sammanfattning av resultat och investeringar i prognos 1

Årets resultat beräknas understiga budget med 7,4 mnkr. Årets beräknade utfall om 42,6 mnkr är 7,4 mnkr under budget.

Omsättningen för helåret beräknas till 367,1 mnkr vilket överstiger budget med 1,4 mnkr.

Kostnaderna uppgår till 314,6 mnkr, vilket överstiger budget med 4,4 mnkr. Största avvikelsen mot budget har ökning av snöröjningskostnaderna medfört. Nya tillkommande omsättningsbaserade hyresavtal, vilka ej ingick i budget påverkar även resultatet negativt. Under första tertialet har upphandling genomförts av servicekostnader vilket gett betydande besparingar.

Bolagets räntekostnad beräknas öka. Främsta skälet är ökningen av låneskulden. Detta följer av att lånebehovet ökar när investeringsvolymen förändras. Kostnaderna ökar mer än budget.

Investeringarna för helåret beräknas uppgå till 92 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 16,1 mnkr, vilket beror av två nya tillkommande 3D-fastigheter Sjöstadshallen i Hammarby Sjöstad och Östra Järnvägsgatan. Nya tillkommande projekt om totalt 60 mnkr avser förvärv av 3D-fastigheterna

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Under årets första månader förändrades verksamhetsförutsättningarna mer än förväntat. Intäkter från besöksparkeringar minskade markant i innerstaden medan ytterstaden, både avseende de nya infartsparkeringarna och övrig parkering, visade en positiv utveckling. Totalt sett är dock utvecklingen klart negativ. Skälet torde kunna hänföras till effekter av Stockholmsförskottet, men även den stränga och snörika vintern har bidragit till minskad parkering. Under mars månad förbättrades intäktsutvecklingen och även april har haft en relativt god utveckling. Sammantalet för perioden visar dock att marknadsläget försämrats även om vissa positiva signaler tillkommit.

Mot bakgrund av marknadsutvecklingen och det lägre periodresultatet planeras omprioriteringar, besparingar och senareläggning av olika åtgärder. Under perioden genomförs bl.a. upphandling av servicetjänster.

Verksamhetens målsättning med fokus på att bygga, äga/hyra och driva parkeringsanläggningar följer dock lagda planer. En viktig parameter i detta sammanhang är den långsiktiga värdebeständigheten. Detta ställer krav på kontinuitet i fastighetsförvaltningen. Bolagets fastigheter har i vissa delar ett stort och akut underhållsbehov varför kortsiktiga besparingar inte får äventyra nödvändiga åtgärder.

Vid årsskiftet drifstattes sju nya infartsparkeringar. Arbetet med att slutligt färdigställa dessa pågår alltjämt. Främst är det ytbeläggningsarbeten, vilka inte kunde utföras under vintern. Skogskyrkogårdens infartsparkering har färdigställts under våren 2006.

Sveriges första nybyggda tredimensionella fastighet, P-hus Kölnan i Hammarby Sjöstad där bolagets garage utgör grunden för de studentbostäder som byggs ovanpå öppnar under maj månad.

Under augusti månad planeras ett nytt ”första spadtag”, som i detta fall blir en sprängsalva för det nya Högalidsgaraget. Projektet har preliminärt kunnat färdigställas till en lägre kostnad än budgeterat.

Bolaget fortsätter det rationaliseringsarbete som påbörjades 2004. Effektiviseringar och en ökad prioritering på IT-utvecklingsprojekt genomförs löpande. Nya och förbättrade verktyg för felanmälan och uppföljning höjer kvaliteten och ger snabbare återkoppling till bolagets kunder.

Arbetet med att rationalisera verksamheten inom dotterbolaget Parkab fortgår. Nya övervakningsscheman har genomförts och en översyn av avtal och uppföljningsmodell pågår.

Stockholms Stadsteater AB

Sammanfattning av resultat och investeringar i prognos 1

Resultatet efter finansnetto beräknas uppgå till -196,0 mnkr, vilket är i enlighet med det fastställda kravet för 2006.

Intäkterna beräknas uppgå till 112,4 mnkr, en ökning i förhållande till budget med 17,8 mnkr.

Kostnaderna beräknas uppgå till 308,4 mnkr, en ökning jämfört med budget med 17,8 mnkr.

beror främst på ökade personalkostnader (9,6 mnkr) och ökade produktionskostnader (5,2 mnkr). Dessutom har momskostnaderna skrivits upp med 2,1 mnkr.

Investeringarna beräknas uppgå till 6,2 mnkr, i överensstämmelse med budget.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Stockholm är fortfarande en av världens teatertätaste städer. Konkurrensen från andra teatrar, liksom även från andra former av fritidssysselsättningar, är därför mycket kraftig när det gäller att locka besökare till Stadsteatern. Trots det har teatern sedan 2003 haft en beläggning på 85 % - 90 %.

År 2006 har börjat bra, med en beläggning på 93 % och en biljettintäkt på 20,3 mnkr, den bästa någonsin. Drygt 60 % av biljetterna till höstens föreställningar är redan sålda. Stora scenens biljettintäkter motsvarar i prognosen 65 % av teaterns samlade biljettintäkter. Även de övriga repertoarscenerna har lyckats mycket bra.

Inriktningen mot en ökad försäljning över Stadsteaterns websida fortsätter.

Sedan ett drygt år pågår ombyggnad av teaterns lokaler. Arbetet med att byta ut teaterns ventilationssystem, dra nya el-ledningar, samt bygga om lokalerna så att teatern, efter ombyggnadsarbetet, kan fortsätta på en mindre, men mer ändamålsenlig yta, beräknas vara avslutat i april 2007. Arbetet har hittills hållit tidschemat. Föreställningarna har inte påverkats.

Arenabolaget

Sammanfattning av resultat och investeringar i prognos 1

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster beräknas uppgå till -72,9 mnkr. Detta är lika med det resultatkrav som ställdes i samband med budget 2006.

Omsättningen beräknas uppgå 125,8 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 1,9 mnkr.

Kostnaderna beräknas uppgå 198,7 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 1,9 mnkr. Ökningen beror till största delen på ökade evenemangskostnader 2,6 Mnkr. Personalkostnaderna understiger budget med ca 1 Mnkr beroende minskade kostnader för administrativ personal och av personalförändringar som på kort sikt ger lägre kostnader 2006.

Investeringarna beräknas uppgå 46,1 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 5,4 mnkr, vilket beror på en eftersläpande lagfartskostnad som blev beslutad i april 2006.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

I samband med att ett antal nya arenor byggs ser vi en ökning av arenaevenemang då det plötsligt uppstår ett antal nya spelplatser. Detta innebär i sin tur bättre möjligheter till ekonomi för en arrangör.

Fler företag blir medvetna om att man kan ha konferenser och andra tillställningar i en arena och inte endast på en konferensanläggning, folkets hus eller hotell. Verksamheten har i allt väsentligt utvecklats enligt budget. Antalet evenemang minskar något i förhållande till budget beroende på bland annat ishockeyn.

Bolaget har märkt en markant ökad intäkts- och kostnadsmedvetenhet i affärsområdesorganisationen som genomfördes 2004 och därmed också en ökad effektivitet. De administrativa kostnaderna minskade 2005 med ca 3,5 %. En ytterligare översyn av administrationen pågår.

S:t Erik Försäkrings AB

Sammanfattning av resultat och investeringar i T1

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster uppgår till 2,6 mnkr. Detta skall jämföras med det fastställda resultatkravet om 2,3 mnkr.

Omsättningen uppgår till 29,2 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 0,1 mnkr.

Kostnaderna uppgår till 18,7 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 0,6 mnkr.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Svenska och internationella försäkringsbolags finansiella styrka har ökat och bedöms för närvarande som god, vilket sammanhänger med ökade premier och god kapitalavkastning. I Sverige råder det fortfarande bristande konkurrens inom försäkring.

För S:t Erik Försäkring bedöms tillgången till försäkringskapacitet (för köp av återförsäkring) som god de närmaste åren till i huvudsak oförändrade priser.

Från och med 2006 är all förvaltningar och bolag inom staden försäkrade direkt av S:t Erik Försäkring. Direktförsäkring möjliggör anpassade försäkringsvillkor samt premiesättning enligt självkostnadsprincipen.

Inga verksamhetsförändringar planeras.

Stockholm Business Region AB

Sammanfattning av resultat och investeringar

Resultat efter finansnetto beräknas uppgå till +/-0 för vilket är en resultatförbättring med 5,0 mnkr. Resultat efter finansnetto beräknas därmed bli +/-0 för koncernen.

Omsättningen på helår beräknas uppgå till 170,1 mnkr vilket är en ökning med 6,2 mnkr. Prognosen på helår beräknas uppgå till 170,1 mnkr vilket är en ökning med 6,2 mnkr varav 5,0 mnkr avser partnerskapet kring Stockholm Business Alliance och 1,2 mnkr avser omslutningsförändring för projekt inom insatsområdet Bidra till näringslivets utveckling.

Kostnaderna beräknas uppgå till 171,8 mnkr vilket är en ökning med -1,2 mnkr.

Investeringarna uppgår till -0,8 mnkr. Detta är en ökning med -0,5 mnkr i förhållande till budget för perioden.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Den positiva utvecklingen av företagandet fortsätter i Stockholm. Den starka tillväxten märks i alla branscher och flertalet har en tillväxt på över fem procent. Under första kvartalet 2006 ökade också nyföretagandet med 6 procent i Stockholms län jämfört med första kvartalet 2005. Samtidigt minskade företagskonkurserna med 15 procent. Det starka konjunkturläget

gjorde också avtryck på arbetsmarknaden. I Stockholms län ökade sysselsättningen under första kvartalet 2006 med 2,4 procent jämfört med första kvartalet 2005, samtidigt som antalet nyanmälda platser på arbetsförmedlingarna nästan fördubblades.

Den positiva utvecklingen inom besöksnäringen fortsätter, såväl inom privat- som affärsresor. 2005 slogs rekord med totalt 8,3 miljoner övernattningar och efter januari/februari 2006 ses en ökning på 9 procent jämfört med samma period året innan. Bidragande orsaker till den positiva utvecklingen är den fortsatt positiva konjunkturutvecklingen samt den ökade tillgängligheten till Stockholm tack vare nya flyglinjer.

Under första tertialet 2006 har Stockholm Business Region fortsatt arbetet med att genomföra systematiska företagsbesök i företagsområdena i staden. Syftet med besöken är att öka kunskapen om företagets behov och förbättra kontakterna mellan staden och näringslivet. Under första tertialet har SBR besökt 338 företag, som framför allt verkar i Bromma, Ulvsunda, Alvik och City.

Under första tertialet har också arbetet med att utveckla och förstärka branschsamarbete inom områdena ICT, bioteknik/biomedicin, bank och finans, mode/design, film, miljöteknik och logistik fortsatt.

Som viktiga delar i utvecklingen av Stockholms näringsliv ingår också arbetet med ett antal geografiska områden. Under första tertialet har arbetet fortsatt med att utveckla Kista Science City, Norra Stationsområdet och Söderort.

Under första tertialet har ett trettiotal kommuner fattat beslut om att delta i partnerskapet Stockholm Business Alliance. En marknadsplan samt verksamhetsprogram med budget för år 2006 har tagits fram och förväntas godkännas på KSO-mötet den 16 maj.

Evenemang arbetar löpande med samordningen med de olika kommunala förvaltningarna och bolagen samt med kommersiella evenemangsarrangörer. Vidare har evenemang träffat ett flertal arrangörer och övriga intressenter t ex hotell och shopping och påbörjat samarbete. Stockholm Business Region har vidare påbörjat ett arbete med att genomföra serviceseminarier för anställda i staden om betydelsen av och förutsättningarna för näringslivet i Stockholm. Hittills har två seminarier genomförts med handläggare på miljöförvaltningen och stadsbyggnadskontoret

Antalet Stockholmskortsdygn har ökat med 20 procent jämfört med föregående år, till 12 877 för perioden januari - april 2006.

Stockholm Markutveckling AB

Sammanfattning av resultat och investeringar i prognos 1

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster beräknas uppgå till -24,3 mnkr. Detta skall jämföras med det fastställda resultatkravet om -20 mnkr. Resultatförsämringen beror främst på förseningar i uthyrningen.

Omsättningen beräknas uppgå till 67,3 mnkr. Detta är en minskning i förhållande till budget med 7 mnkr.

Rörelsekostnaderna beräknas uppgå till 65 mnkr. Detta är en minskning i förhållande till budget med 2 mnkr. Kostnaderna för drift, underhåll och reparationer har varit svåra att uppskatta i alla tre fastighetsbolagen, men osäkerheten är störst i Fastighets AB G-mästaren. Beslutet att mälteriet läggs ner under året medför att bedömningen av mediakostnaderna under resterande del av året försvåras. Under året kommer kostnaderna för drift, reparationer och underhåll följas i syfte att hitta möjliga besparingar.

Investeringarna beräknas uppgå till 50,8 mnkr. Detta är en minskning i förhållande till budget med 31 mnkr, vilket huvudsakligen beror på senareläggning av hyresgäst Anpassningar.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Det finns fortsatt god efterfrågan avseende såväl lager- som butikslokaler i Fastighets AB G-mästaren, (Carlsbergfastigheten). Eftersom fastigheten är skraddarsydd för den tidigare verksamheten, f d bryggeri, krävs relativt omfattande investeringar för att tillskapa förutsättningar för en helt ny hyresgäststruktur. En aktiv uthyrningsverksamhet pågår och drygt 60 % av fastigheten är uthyrd. Projekteringen och upphandling för etablering av City Gross är genomförd. Matmarknaden beräknas öppna för kunder i höst. .

Samtliga lokaler i Fastighets AB Runda Huset är sedan 2005 uthyrda.

Läget vid Norra Station är centralt och allmänt efterfrågat för handel, grossistverksamhet och lager. Osäkerheten kring områdets framtid dämpar dock efterfrågan. Fastigheten Vasastaden 1:17 beräknas ha en vakansgrad om ca 7 % vid årsskiftet 2006/2007. Fastigheten berörs av Norra Länken och en del av fastigheten kommer att tas i anspråk som arbets- och etableringsområde för Vägverket. Ett antal hyresgäster kommer att evakueras under 2006.

Vilande bolag i koncernen kommenteras inte.