

Inger Johansson Kjaerboe
08-508 29 270

Prognos 2007:1 inklusive resultat per 2007-04-30

Förslag till beslut

Koncernstyrelsen föreslås besluta

- att med godkännande lägga redovisat delårsbokslut till handlingarna
- att godkänna reviderad resultatnivå för år 2007 med anledning av Järvaprojektet för Svenska Bostäder AB
- att Stadshus AB får i uppdrag att genomföra omstruktureringar av fastighetsbeståndet enligt vad som redovisas i ärendet

Irene Lundquist Svenonius

Ärendet

Koncernen Stockholms Stadshus AB redovisar för det första tertialet år 2007 en omsättning på 4 268 mnkr och ett resultat efter finansnetto om 318 mnkr. I jämförelse med föregående år har resultatet för perioden ökat med 120 mnkr. Ökningarna beror på tillkommande resultat för nya dotterbolaget St Erik Livförsäkring samt ökad utdelning från dotterbolagen. Investeringarna per den 30 april uppgick till närmare 3 000 mnkr.

Prognos 1 för år 2007 indikerar en omsättning på 13 518 mnkr med ett resultat efter finansnetto på drygt 6 430 mnkr.

I resultatet ingår den reavinst som uppkommer vid planerad avyttring av dotterbolaget Centrumkompaniet då samtliga aktier överläts till Boulton AB. Därutöver ingår reavinsten som uppstår hos St Erik Markutveckling AB vid planerad försäljning av fastigheten Vasastaden 1:17 Norra Stationsområdet till exploateringskontoret, Stockholms stad. Sammantaget uppgår de prognostiserade realisationsvinsterna för dessa försäljningar till drygt 5 950 mnkr.

Årets resultat exklusive jämförelsestörande reavinster beräknas till 480 mnkr.

Prognos per bolag

Moderbolagets resultat efter finansnetto uppgår till 6 046 mnkr. Det positiva resultatet är hänförligt till planerad försäljning av aktierna i Centrumkompaniet. Resultatet för moderbolaget exklusive realisationsvinst beräknas till 351 mnkr. Ökningen i jämförelse med budgeterad resultatnivå är hänförlig till utdelning från Centrumkompaniet och från ett vilande bolag. Därutöver prognostiseras ett förbättrat finansnetto för moderbolaget.

Svenska Bostäder prognostiserar ett resultat för 2007 på endast 8 mnkr. Avvikelserna beror på tillkommande kostnader på 136 mnkr för projekt Järvalyftet samt på lägre hyresintäkter än beräknat. Dessutom beräknas en högre kostnadsandel bokföras över resultatet i projektet Vällingby centrum än vad som budgeterats.

Familjebostäder prognostiserar ett resultat som överensstämmer med budgeterad resultatnivå, 138 mnkr. I utfallet ingår ökade kostnader p.g.a. bidrag till Stiftelsen Electrum. Investeringar i nyproduktion samt ombyggnad och upprustning av fastigheter beräknas uppgå till 1 316 mnkr. Det är cirka 110 mnkr lägre än budget.

Stockholmshem prognostiserar ett resultat efter finansnetto, 165 mnkr, som är 13 mnkr högre än budget inkluderat bidrag till Stiftelsen Electrum. Till följd av förskjutningar i nyproduktionen beräknas investeringsvolymen sjunka i jämförelse med budget med 465 mnkr till 1 375 mnkr för helåret 2007. Ett av de större projekten som förskjutits är Långbro Park där andra alternativ än egenproduktion övervägs.

Bostadsförmedlingens resultat efter finansnetto beräknas för hela 2007 uppgå till 4 mnkr vilket överensstämmer med det fastställda resultatkravet.

CentrumKompaniet kommer att säljas under året och för bolaget redovisas enbart tertiäl 1. Enligt koncernens redovisningsprinciper vid försäljning redovisas inte bolaget i helårsprognosen. Däremot redovisas beräknad försäljningsinkomst under Stockholms Stadshus AB.

SISAB redovisar ett kraftigt underskott om - 45 mnkr exklusive reaförluster om -11 mnkr. Delar av underskottet kommer att finansieras på längre sikt genom ökade hyror men merparten är akuta underhållsåtgärder som kommer att belasta resultatet under året. Investeringarna beräknas uppgå till 1 047 mnkr.

Micasa fastigheter prognostiserar ett resultat som överensstämmer med budget.

Stockholm Vattens Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster (5 mnkr) förväntas bli -81 mnkr vilket är 10 mnkr lägre än budgeterat. Den negativa budgeterade resultatnivån beror på omstruktureringskostnader och kommer att finansieras genom upplösning av obeskattade reserver. Prognosen avseende VA-intäkter har minskats med anledning av att den ökade vattenproduktionen inte har gett någon synbar effekt på vattenförsäljningen. Minskningen uppvägs till stor del av att aktiverat arbete för egen räkning beräknas öka jämfört med budget. Beräknat resultat påverkas även negativt av ökade finansiella kostnader.

Stockholms Hamnars resultat efter finansnetto beräknas uppgå till 58 mnkr. Detta skall jämföras med det fastställda resultatkravet om 47 mnkr för 2007. Den positiva avvikelser beror bl a på att omsättningen beräknas öka till följd av fortsatt stark godsutveckling samt ett ökat antal fartygsanlöp från bl. a Polen och Lettland.

Stokabs resultat efter finansnetto uppgår till 71 mnkr. Detta skall jämföras med det fastställda resultatkravet om 60 mnkr. Resultatförbättringen beror främst på ökad nettoomsättning till följd av högre orderingång och förbättrat finansnetto.

Stockholm Parkering redovisar en prognos som understiger budgeterad resultatnivå med 4 mnkr. Avvikelsen är bl.a. hänförlig till kostnader för energi- och miljöåtgärder och för ökade pensionspremier till St Erik Livförsäkring.

Stadsteaterns resultat beräknas uppgå till - 200 mnkr, vilket är en försämring med 4 mnkr jämfört med kravet på -196 mnkr. Differensen kommer att täckas genom att en minskning av bolagets bokslutsdispositioner.

Globenarenornas resultat beräknas sammanfalla med kravet (-68 mnkr).

S:t Erik Försäkrings resultat beräknas till 1 mnkr, vilket är i enlighet med budget.

Stockholm Business Regions resultat beräknas till 0 vilket är linje med fastställt resultatkrav.

S:t Erik Markutvecklings resultat efter finansnetto beräknas uppgå till 231 mnkr inklusive reavinst från försäljning av fastigheten Vasastaden 1:17 i Norra Stationsområdet. Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster beräknas uppgå till -28 mnkr. Detta skall jämföras med det fastställda resultatkravet om -19 mnkr. Resultatförsämringen beror främst på tidigareläggning av underhållsåtgärder.

S:t Erik Livförsäkrings resultat efter finansnetto beräknas uppgå till 168 mnkr. Detta skall jämföras med det budgeterade resultatet om 71 mnkr. Resultatförbättringen beror främst på ökade säkerhetsmarginaler i de premieintäkter som bolaget beräknas ta ut av övriga dotterbolag. Dessa säkerhetsmarginaler baseras på aktuariella beräkningar.

Merparten av den samlade pensionsskulden förs under året över från berörda dotterbolag till S:t Erik Livförsäkring som en engångsåtgärd när bolaget är nybildat. Detta medför att säkerhetsmarginalen är förhöjd under innevarande år. På längre sikt kommer resultatnivån att ligga på en betydligt lägre nivå

Koncernledningens synpunkter

Flertalet bolag följer budgeterade resultatnivåer. Större avvikelser redovisas av Svenska Bostäder och SISAB och St Erik Livförsäkring.

Svenska Bostäder begärde en sänkning av resultatnivån med 140 mnkr i sitt budgetförslag till koncernstyrelsen med anledning av satsningarna i Norra Järva "Järvalyftet". Järva projektet är en flerårig satsning i syfte att förbättra miljöer, öka trygghet och attraktivitet i området. Koncernstyrelsen beslöt att eftersom fler bolag berörs av projektet får en samordnad revidering av resultatnivåerna prövas i tertialrapport 1

Detta har visat att enbart resultatnivån för Svenska Bostäder behöver revideras. Koncernledningen tillstyrker därför en justering av resultatnivån med 136 mnkr avseende ”Järvalyftet”. Den reviderade resultatnivån för 2007 för Svenska Bostäder uppgår till 64 mnkr.

Svenska Bostäder redovisar i prognosen för året ett resultat på 8 mnkr för år 2007. Koncernledningen anser att bolaget under året måste förbättra resultatet och arbeta för att de bedömda kostnadsminskningarna tack vare genomförd omorganisation ger genomslag på bolagets resultat.

SISAB som redovisar ett underskott på 45 mnkr har under 2006 genomgått en stor förändring genom övertagandet av förskolelokaler vilket har försvårat förutsättningarna för den ekonomiska planeringen.

Koncernledningen anser att det är viktigt att SISAB analyserar resultatet och vidtar åtgärder. Bolaget bör arbeta på att på längre sikt parera underskott i vissa projekt mot överskott i andra genom aktiv planering och uppföljning.

Micasa arbetar aktivt med kostnadseffektiviseringar vilket koncernledningen ser positivt på.

Globenarenorna aviserar minskat antal evenemang och besökare. Det är angeläget att bolaget fortsätter arbetet med att utveckling evenemangsfunktionen för att bredda verksamheten om efterfrågan från hockeyverksamheten minskar.

Stockholm Vatten har under våren genomfört den nya koncernbildningen som beslutats av kommunfullmäktige. Bolaget har tillsammans med Stadshus AB ett uppdrag av kommunfullmäktige att se över kapitalstrukturen i samband med omorganisationen och återrapportera till koncernstyrelsen och kommunfullmäktige. Arbetet pågår och kommer att redovisas i ett särskilt ärende.

Koncernledningen anser att det är av stor vikt att Stockholm Vatten har fokus på effektiviseringar och förändringsarbete i den nya organisationen.

Stockholm Parkering redovisar vissa osäkerheter i prognosen vilket gör att bolaget bör eftersträva att till tertialrapport 2 kunna leverera ett resultat enligt budget.

Stora investeringar och projekt

Investeringsprognosen för året uppgår till drygt 9 500 mnkr. Vissa förskjutningar sker i nyproduktionen vilket sänker bostadsbolagens investeringsnivå och försäljningen av Centrumkompaniet påverkar också investeringsvolymen.

Koncernens investeringsvolym ligger dock på en fortsatt mycket hög nivå och redovisningen av de större projekten visar att det finns en viss risk för fördyringar främst bland nybyggnadsprojekt av bostäder. Orsaken är den rådande byggkonjunkturen. De investerade bolagen bör därför fortsätta sitt arbete med att utveckla byggnadsprocessen för att motverka de ökande priserna. Avrapportering av Studentskrapan och Vällingby Centrum sker i särskild ordning och kommenteras inte här. Investeringarna för Micasa fastigheter kan bli lägre än budgeterat då ett antal projekt kommer att senareläggas eller att beställaren ändrat sig. Prognosen ligger dock kvar på budgeterad nivå då nya projekt kan förväntas tillkomma.

Enligt beslut i koncernstyrelsen ska alla investeringar överstigande 50 mnkr avrapporteras i samband med tertialrapporterna. En sammanställning av stora projekt framgår av bilaga 7.

Bostadsbolagens nyproduktion

Prognosen för bostadsbolagens nyproduktion pekar mot att målet för antalet nya bostäder i huvudsak kommer att uppnås. Vissa förskjutningar kan dock ske med anledning av överklagande av detaljplaner m.m.

Omstruktureringar fastigheter

En lägesrapport avseende friköp av fastigheter för ombildning till bostadsrätter redovisas till koncernstyrelsen. I prognosen för 2007 har inga ekonomiska effekter beaktats vid eventuella friköp.

Staden ska ha en öppen inställning till fastighetsförsäljningar. Stockholms Stadshus AB föreslås få i uppdrag att tillsammans bostadsbolagen löpande pröva möjligheterna att avyttra sådana delar i fastighetsbeståndet som ur ett förvaltningsperspektiv inte bör behållas. Detta kan t ex gälla områden där bolagen har en dominerande roll på den lokala marknaden. En mer aktiv förvaltning av den samlade fastighetsportföljen bör även kunna innebära förvärv av innerstadsfastigheter för att förstärka bolagens roll på Stockholms bostadsmarknad.

Parallellt fortsätter den utveckling som syftar till att renodla stadens fastighetsbestånd. Syftet är att renodla stadens fastighetsinnehav för att uppnå en mer effektiv och ändamålsenlig förvaltning. Ett första steg i den fortsatta processen är att avyttra Studentskrapan. Koncernledningen föreslås få i uppdrag att tillsammans med Svenska Bostäder AB förbereda en försäljning av fastigheten.

Ett andra steg i denna process är att utreda en ytterligare samordning av stadens kommersiella fastigheter. Stockholms Stadshus AB föreslås få i uppdrag att tillsammans med bostadsbolagen, S:t Erik Markutveckling och fastighetsförvaltningen utreda denna fråga.

Uppföljning av genomlysningar

Under år 2006 genomfördes genomlysningar i Globenarenorna och i Stadsteatern. I båda bolagen har en översyn av processer och arbetssätt skett i syfte att effektivisera verksamheten. Globenarenorna behöver arbeta mer strukturerat med underhållsplaner och förbättra projektuppföljningen. Stadsteatern ser över organisation och arbetssätt framförallt inom administration och upphandling. Arbetet med att genomföra rekommenderade åtgärder är påbörjat och beräknas pågå under hela 2007.

Måluppfyllelse enligt ILS

I samband med tertialrapporterna redovisar bolagen eventuella avvikelser från de mål som budgeterats. I T1 och T2 rapporterar bolagen avvikelse mot budget för resultat efter finansnetto

och investeringar, sjukfrånvaro samt nyproduktion av bostäder. Vissa bolag har valt att göra en sammanfattning av bolagsstyrelsens måluppfyllelse mot kommunfullmäktiges inriktningsmål.

Inget av bolagen rapporterar några väsentliga avvikelser. Avrapportering har skett i ILS-web där det mer detaljerat går att läsa om bolagens måluppfyllelse. En fullständig måluppfyllelse avseende fullmäktiges sex övergripande mål kommer att följas upp i årsbokslutet 2007.

Bilagor

1. Sammandrag av koncernen prognos 1
2. Koncernens och de enskilda bolagens resultat efter finansiella poster
3. Bruttoinvesteringar i prognos 1
4. Sammandrag av koncernen tertial 1
5. Bruttoinvesteringar per tertial 1
6. Kommentarer - bolagsvis
7. Uppföljning av investeringar och stora projekt