

Handläggare: Inger Johansson Kjaerboe  
Telefon: 08-508 29 270

Till  
Koncernstyrelsen

## **Prognos 2011:2 och resultat per 2011-08-31 för koncernen Stockholms Stadshus AB**

### **Koncernledningens förslag till beslut**

Koncernstyrelsen beslutar följande.

1. Redovisad tertialrapport med prognos godkänns.
2. Avrapportering av ILS godkänns.
3. En utökning av lånelimiten för St Erik Markutveckling med 600 mnkr, till sammanlagt 1 400 mnkr, under år 2011 tillstyrks.
4. Protokollet i denna paragraf förklaras omedelbart justerat.

Per Blomstrand  
Vice VD

### **Ärendet**

#### ***Tertialrapport 2***

Bolagskoncernens resultat efter finansnetto uppgår till 1 012 (5 621) mnkr per 2011-08-31. I resultatet ingår realisationsvinster med 764 (5 316) mnkr. Merparten av realisationsvinsterna kommer från bostadsbolagens försäljningar av fastigheter. Därutöver har försäljningen av dotterbolaget Stockholms stads utrednings och statistikkontor AB (USK) genererat en realisationsvinst om 25 mnkr. I jämförelse med tidigare år sker det nu betydligt färre försäljningar och realisationsvinsterna är därför lägre jämfört med föregående år.

Koncernen Stockholms Stadshus AB redovisar en omsättning på 7 982 (8 115) mnkr i delårsrapporten. Årets lägre omsättning är bl.a. en effekt av att förhandlingarna för årets hyror försenades och överenskomna hyreshöjningar först kom att gälla från april månad.

Bolagen redovisar ett resultat efter finansnetto om 248 (305) mnkr, exklusive realisationsvinster, vilket är 58 mnkr lägre än föregående års resultat. Avvikelsen beror i huvudsak på ytterligare satsningar inom Stimulans för Stockholm.

Upparbetade investeringar per den 31 augusti 2011 uppgår till 4 587 (4 565) mnkr.

### ***Prognos 2***

Bolagen indikerar en omsättning om 12 097 mnkr för år 2011, med ett resultat efter finansnetto på 620 mnkr. I resultatet ingår realisationsvinster som i huvudsak avser försäljningar av fastigheter hos bostadsbolagen. Sammantaget beräknas realisationsvinsterna till närmare 1 050 mnkr för helåret.

Resultat efter finansnetto, exklusive realisationsvinster, beräknas till -425 mnkr, att jämföra med budgeterat resultat på -143 mnkr. Avvikelserna beror bl.a. på att S:t Erik Livförsäkring prognostiserar ett negativt resultat -150 mnkr i jämförelse med budget. Tidigareläggning av vissa åtgärder hos SISAB, inom Stimulans för Stockholm, beräknas öka kostnaderna med 60 mnkr. Därtill kommer Stockholm Vattens prognos om ett negativt resultat på drygt -50 mnkr. Resultatförsämringen avser ökade kostnader för material och råvaror samt ökade kostnader för avskrivningar.

I moderbolagets resultat ingår utdelning från dotterbolagen med 123 mnkr. Eftersom utdelningen är en intern post inom koncernen elimineras den under koncernjusteringar. Övriga koncernjusteringar avser i huvudsak planmässiga avskrivningar på övervärden i koncernen.

Årets resultat efter skatt beräknas till 452 mnkr.

Investeringarna för året beräknas till 8 000 mnkr, att jämföra med budgeterad investeringsvolym om 9 600 mnkr.

### ***Årsprognos per bolag***

**Stockholm Stadshus AB:s** resultat efter finansnetto beräknas uppgå till 433 mnkr, vilket är närmare 125 mnkr bättre än budget. Avvikelsen beror framförallt på utdelning från Bostadsbolagen, Stokab, Stockholm Vatten och Stockholms stads utrednings och statistikkontor. Efter beslut i kommunfullmäktige har aktierna i dotterbolaget Stockholms stads utrednings och statistikkontor sålts till SWECO Eurofuture AB den 1 juni. Realisationsvinsten från försäljningen uppgår till 25 mnkr.

**Svenska Bostäder** prognostiserar ett resultat efter finansnetto om 277 mnkr, exklusive åtgärder för Stimulans för Stockholm och realisationsvinster. Prognosen är 23 mnkr lägre än budgeterat resultatnivå. En bidragande orsak till avvikelsen är att hyresförhandlingarna inför 2011 gav en lägre hyreshöjning än vad som budgeterats. Det beror på att hyreshöjningen trädde i kraft först efter första kvartalet. De lägre intäkterna kompenseras delvis av att bolagets finansnetto är 23 mnkr bättre än budget. Bolaget strävar dock efter att uppnå budgeterat resultatnivå om 300 mnkr för året och i jämförelse med föregående prognos har resultatet förbättrats med närmare 10 mnkr.

Bolagets resultatförda åtgärder inom ramen för Stimulans för Stockholm beräknas uppgå till 450 mnkr, vilket är i linje med budget.

Bolagets realisationsvinster uppgår till 383 mnkr i prognosen. Under året har 353 lägenheter avyttrats till bostadsrättsföreningar.

Investeringarna i fastigheter och nyproduktion beräknas till 1 826 mnkr för år 2011. Det är 257 mnkr lägre än budgeterad volym, vilket beror på förskjutningar av både ny- och ombyggnadsprojekt. Svenska Bostäder kommer att förvärva marken i Vällingby City från exploateringsnämnden till ett värde av 284 mnkr. Förvärvet kommer att genomföras först under år 2012, vilket medför att i jämförelse med föregående prognos justeras prognosen ned med motsvarande belopp.

**Familjebostäder** prognostiserar ett resultat efter finansnetto om 167 mnkr, exklusive åtgärder för Stimulans för Stockholm och realisationsvinster. Prognosen indikerar en avvikelse om -33 mnkr. Bolaget räknar med lägre hyresintäkter vilket är en effekt av försenade hyresförhandlingar och försäljning av fastigheter som budgeterats på helårsbasis. Intäktsbortfallet av försäljningar kompenseras delvis av minskade driftskostnader. Kostnadsökningarna är främst hänförliga till den snörika och kalla vintern.

Bolaget har i prognosen aviserat att en nedskrivning av fastigheten i dotterbolaget Hemmahamnen Kontor AB kan komma att aktualiseras i samband med årsbokslutet. Detta på grund av svårigheter med att få lokalerna uthyrda. I prognosen har hänsyn inte tagits till ett eventuellt nedskrivningsbehov som preliminärt kan uppskattas till ca 10 – 15 mnkr.

Bolagets resultatförda åtgärder inom ramen för Stimulans för Stockholm beräknas uppgå till 165 mnkr, vilket är 35 mnkr lägre än budget.

Bolagets realisationsvinster uppgår till 508 mnkr i prognosen och är en följd av de fastighetsförsäljningar som genomförts. Under året har 326 lägenheter avyttrats till bostadsrättsföreningar.

Investeringarna beräknas till drygt 1 281 mnkr år 2011, vilket är 767 mnkr lägre än budgeterad nivå. Flera nybyggnadsprojekt har kommit att senareläggas beroende på överklaganden av detaljplaner och bygglov. Familjebostäders nyproduktion inom Stimulans för Stockholm är marginell då bolaget har svårigheter med att få fram ytterligare nybyggnadsprojekt.

**Stockholmshem** prognostiserar ett resultat efter finansnetto om 192 mnkr, exklusive åtgärder för Stimulans för Stockholm och realisationsvinster, vilket är 8 mnkr lägre än budgeterad resultatnivå. Bolaget möter de höga kostnaderna för snöröjning och de lägre hyresintäkterna genom en översyn av underhållsplanen, där vissa åtgärder förskjuts framåt i tiden.

Bolagets resultatförda åtgärder inom ramen för Stimulans för Stockholm beräknas uppgå till 192 mnkr, vilket är 8 mnkr lägre än budget.

Bolagets helårsprognos för realisationsvinster uppgår till 142 mnkr. Under perioden sålde bolaget 233 lägenheter till bostadsrättsföreningar.

Investeringarna beräknas uppgå till 1 368 mnkr. Jämfört med budget är det en minskning med 253 mnkr. Orsaken till det lägre prognostiserade utfallet är förskjutningar i tidplaner för nyproduktion p.g.a. den snörika vintern och att flera nybyggnadsprojekt överklagats.

**Stockholms Stads Bostadsförmedling** redovisar en prognos som är 5 mnkr bättre än fastställt resultatkrav om 4 mnkr. Den positiva resultatavvikelsen beror bl.a. på lägre personal-, lokal- och IT- kostnader än budgeterat. Under 2011 har förmedlingen inlett ett projekt enligt den sk LEAN-metoden. Syftet med processöversynen är att säkra en organisation och ett arbetssätt som ännu tydligare ska präglas av kundorientering, kostnadseffektivitet, delaktighet och ständig förbättring.

**Micasa Fastigheter** prognostiserar ett resultat efter finansnetto, exklusive stimulansåtgärder, om -96 mnkr. Det är 16 mnkr lägre än det fastställda resultatkravet. Den negativa avvikelsen förklaras av att ombyggnaden av Skärholmens servicehus till trygghetsboende har gått snabbare än beräknat. Det medför att kostnader för underhåll som budgetmässigt avsåg 2012 belastar årets resultat med drygt 10 mnkr. Flytspackelsaneringen m.m. i fastigheten Rio 9 med evakuering av de boende är en ytterligare tillkommande kostnad för bolaget.

Bolagets resultatförda åtgärder inom ramen för Stimulans för Stockholm beräknas uppgå till 70 mnkr, vilket är i linje med budget.

Investeringarna beräknas uppgå till 487 mnkr, vilket är något under budget.

**Skolfastigheter i Stockholm (SISAB)** prognostiserar ett resultat efter finansnetto om 0 mnkr, exklusive stimulansåtgärder. Intäkterna är ca 45 mnkr högre än budget genom ökad uthyrning, men dessa motverkas av ökade kostnader.

Bolaget bedömer att åtgärder inom stimulans för Stockholm uppgår till 140 mnkr för hela året och i jämförelse med budget har dessa åtgärder förstärkts med 60 mnkr. SISAB har genom denna förstärkning kunnat genomföra en snabbare upprustning av toaletter, enligt uppdrag i kommunfullmäktiges budget för 2011. Totalt omfattar denna upprustning en tredjedel av stadens skolor. Under året räknar bolaget med att även kunna genomföra fler energieffektiviseringsåtgärder.

Investeringsvolymen beräknas till 507 mnkr, vilket är 213 mnkr lägre än budget. Avvikelsen beror dels på förskjutningar i projekt och dels på att utbildningsnämnden inte beställt bygg- och anläggningsprojekt i budgeterad omfattning.

**Stockholm Globe Arena Fastigheter (SGA Fastigheter)** prognostiserar ett resultat efter finansnetto om -82 mnkr, vilket är i linje med fastställt resultatkrav. Intäkterna beräknas bli högre än budget och driftkostnaderna minskar, bl.a. beroende på att avtal avseende drift omförhandlats. Detta motverkas dock av ökade personal- och räntekostnader. Personalkostnadsökningen avser tillkommande anställningar år 2010 vid igångsättningen av projekt Stockholmsarenan.

Totalt beräknas investeringsvolymen år 2011 till ca 1 010 mnkr, varav ca 1 000 mnkr avser Stockholmsarenan. Jämfört med budget är det 50 mnkr lägre.

**S:t Erik Markutvecklings** resultat efter finansnetto prognostiseras till -1 mnkr, vilket är 3 mnkr bättre än fastställt resultatkrav. Avvikelsen är främst hänförlig till ökad omsättning efter nyuthyrning. Vidare har även finansnettot förbättrats.

Investeringarna beräknas uppgå till 35 mnkr, vilket ska jämföras med fastställd budget om 19 mnkr. Avvikelsen beror i huvudsak på förvärv av aktier i bolag som äger tomträtter i slakthusområdet. Kommunfullmäktige har 2011-05-23 godkänt förvärvet och medgivit S:t Erik Markutveckling en utökning av investeringsramen. Övriga investeringar består till största delen av hyresgästanpassningar i Fastighets AB G-mästaren, i syfte att möjliggöra uthyrning. Bolaget har för avsikt att under hösten förvärva ytterligare tre tomträtter i Slakthusområdet. Förvärven är villkorade av kommunfullmäktiges godkännande och kommer att ske genom bolagsförvärv. I avvaktan på kommunfullmäktiges beslut har tillkommande investeringar inte tagits upp i prognosen.

**Stockholm Stads Parkering AB** redovisar en prognos efter finansnetto, exklusive stimulansåtgärder, om 8 mnkr, vilket är 7 mnkr lägre än budget. Avvikelsen i prognosen hänförs till flera kostnader av engångskaraktär, som kommer att belasta årets resultat. De extraordinära kostnaderna, som avser pensionskostnader, byte av kontorslokaler och omstruktureringsåtgärder, syftar till att minska framtida kostnader.

Bolagets resultatförda åtgärder inom ramen för Stimulans för Stockholm beräknas uppgå till 20 mnkr, vilket är i linje med budget.

Investeringarna för helåret beräknas till 62 mnkr mot budgeterad nivå på 46 mnkr. Skälet till avvikelsen är bl.a. att ett förvärv av P-Hus David Bagare har tillkommit med 13 mnkr samt att slutligt övertagande av P-Hus Vartofta ska genomföras.

**Stockholm Hamnars** resultat efter finansnetto förväntas uppgå till 77 mnkr, vilket är 24 mnkr högre än det fastställda resultatkravet. Det förbättrade resultatet förklaras av ökade hamn-, gods- och passagerarintäkter. Antalet passagerare i färjetrafiken har under de första sju månaderna uppgått till en mycket hög nivå.

Investeringarna beräknas uppgå till 330 mnkr, vilket överskrider budgeterad investeringsvolym med 1 mnkr. Orsaken är främst hyresgästanpassningar i befintliga lokaler.

**Stockholm Vattens** resultat efter finansnetto prognostiseras till -51 mnkr, vilket ska jämföras med fastställt resultatkrav om 0 mnkr. Försämringen beror bl.a. på ökade kostnader för råvaror och material samt ökade avskrivningar.

Den totala investeringsvolymen för underkoncernen beräknas till 594 mnkr, vilket är 73 mnkr lägre än budget. Senareläggning av ett antal investeringsprojekt är huvudorsaken till att investeringsvolymen är lägre än budget.

**Stokabs** resultat efter finansnetto beräknas uppgå till 169 mnkr, vilket är enligt budget. Investeringarna beräknas uppgå till 495 mnkr, vilket är i nivå med budgeterad volym. Fortsatt stark marknad med hög efterfrågan på bolagets produkter samt fokus på kostnadseffektivisering av verksamheten gör att rådande förutsättningarna generellt ser bra ut för bolaget. Prisregleringen som PTS (Post och Telestyrelsen) beslutat om avseende Telia fibernät utgör en betydande osäkerhetsfaktor för bolagets framtida resultatutveckling.

**Stadsteaterns** resultat beräknas uppgå till -220 mnkr, vilket är i linje med budget. Beläggningen är fortsatt hög, 88 % under årets första åtta månader, vilket ger en positiv effekt på föreställningsintäkterna. Besöksfrekvensen har under de två första tertialen varit den högsta i Stadsteaterns 51-åriga historia.

**Stockholm Business Region** prognostiserar ett nollresultat för året, vilket är i linje med fastställt resultatkrav. Under året har bolaget medverkat i ett stort antal evenemang, arrangerat årets Stockholmsmöte under temat ”Tillsammans för ett innovativare Stockholm”, genomfört ett stort antal seminarier med bl.a. Vision 2030 som tema samt fortsatt arbetet med att utveckla företagsområden i söderort genom Stockholm Business Region Development.

**S:t Erik Försäkrings** resultat efter finansnetto för de två första tertialen uppgår till 15 mnkr, vilket är 14 mnkr högre än budget. Att resultatet är bättre än budget beror på ett mer positivt skaderesultat än förväntat under perioden. Prognostiserat resultat för helår uppgår till 1 mnkr, vilket överensstämmer med budgeterad resultatnivå.

**S:t Erik Livförsäkring** redovisar ett resultat om -83 mnkr i tertialrapport två. Prognosen för helåret beräknas till -112 mnkr, förutsatt oförändrade räntor jämfört med utgången av tertial två. Det är lägre än resultatkravet om 39 mnkr. I och med att de nominella räntorna sjönk mer än de reala innebär detta att livbolagets obligationsportfölj, som huvudsakligen består av realränteobligationer, steg mindre än bolagets försäkringstekniska åtagande, som värderas efter den nominella räntan. Det innebär att bolagets pensionsåtagande ökar mer än bolagets finansiella tillgångar. En effekt av detta är att bolagets solvensgrad har sjunkit från 137 % till 126 % under årets två första tertial.

### ***Stimulans för Stockholm***

Flera av koncernens bolag genomför ett omfattande åtgärdsprogram inom ramen för Stimulans för Stockholm. Bolagen har tidigare lagt upp rustningen av miljonprogramsområden, skolor och äldreboendestäder samt bidragit till ytterligare nyproduktion av bostäder. Det är Svenska Bostäder, Familjebostäder, Stockholmshem, Micasa, SISAB och Stockholm Parkering som sedan år 2009 svarar för stimulansprogrammet i bolagskoncernen.

De insatser inom Stimulans för Stockholm som belastar resultatet beräknas uppgå till ca 1 mdkr. Investeringarna i form av nyproduktion och prognostiseras till ca 2,2 mdkr. Det innebär att Stimulans Stockholm i huvudsak följer budgeterad nivå och kommer att uppgå till närmare 3,2 mdkr.

Bolagens insatser är fördelade på nyproduktion (30 %) energieffektiviseringsprojekt (30 %) och upprustning motsvarande (30 %). Övriga trygghetsskapande åtgärder beräknas svara för resterande del (10 %).

Svenska Bostäders satsningar i bl.a. Järva genomförs nu i en större omfattning än tidigare år efter genomförda boendedialoger.

Familjebostäder uppnår inte målet p.g.a. brist på projekt inom nyproduktion. Även underhållsåtgärderna inom ramen för stimulansprogrammet är lägre än budget bl.a. för att möta de ökade snöröjningskostnaderna, som uppkommit tidigare under året.

Svenska Bostäder och Stockholmshem räknar med att i stort sett genomföra de nyproduktionsprojekt, som ingår i Stimulans för Stockholm.

För bolagen innebär stimulanspaketet att nyproduktion och ombyggnad kan genomföras med mycket tydlig miljöprofil. Några av de områdena som omfattas har pekats ut som miljöprofilområden. Under året har bostadsbolagen tillsammans med koncernledningen utarbetat en kommunikationsstrategi och gemensamt material för detta.

För Micasa Fastigheter innebär det utökade budgetutrymmet att arbetet med att åtgärda det eftersatta underhållet kan fortsätta i större skala. Bolaget räknar med att bolagets påbörjade energisparprojekt genomförs tidigare än planerat och kan slutföras under 2011. Energisparåtgärderna har en direkt påverkan på driftkostnaderna, men även underhållsåtgärderna förväntas leda till minskade reparationskostnader. Ombyggnad och upprustning av tidigare servicehus till trygghetsboende fortsätter under året. Genomförande för respektive projekt tas successivt av bolagets styrelse och inarbetas därefter i bolagets prognos.

SISAB har under året fått en utökad ram om 60 mnkr för sina åtgärder och genomför därmed renovering och upprustning av toaletter och utökade energieffektiviseringsåtgärder. SISAB genomför nu stimulansåtgärder om sammanlagt 140 mnkr, beroende på tidigareläggningar av vissa insatser. Bolaget räknar med att under året bl.a. kunna genomföra byten av ineffektiv belysning, byte av gamla fönster och renovering av 350 toaletter. Övriga stimulansåtgärder avser bl. a. förbättrad inomhusmiljön genom ventilationsåtgärder och fuktsanering i grunder som genomförs på sju förskolor och nio skolor. Sammantaget kommer närmare 80 skol- och förskolelokaler under året att få ta del av stimulansinsatserna. Energieffektiviseringsåtgärderna beräknas omfatta 55 000 kvm och bedöms minska energiförbrukningen med 1 500 000 kWh/år eller ca 30 kWh/kvm/år.

För Stockholm Parkering beräknas insatserna inom Stimulans för Stockholm uppgå till totalt 20 mnkr. Av dessa fördelar sig på 5 mnkr vardera på trygghets- respektive energieffektiviseringsåtgärder samt 10 mnkr för upprustning av befintliga garageanläggningar.

En sammanställning av åtgärder inom Stimulans för Stockholm framgår av *bilaga 8*.

### **Investeringar**

Bolagen har i uppdrag att under året genomföra ett ambitiöst investeringsprogram som ligger på en fortsatt hög investeringsnivå. Fastighetsbolagens projektportföljer har utökats genom Stimulans för Stockholm och bostadsbolagen fokuserar på eftersatt underhåll, energieffektiviseringar samt nyproduktion av bostäder.

I prognosen beräknas den totala investeringsvolymen för bolagskoncernen uppgå till ca 8 mdkr. Detta motsvarar redovisad investeringsnivå för bokslutet 2010, men är 1,6 mdkr lägre än budget. Förskjutningar av projekt inom nyproduktion av bostäder är den främsta anledningen till avvikelsen. Familjebostäder visar en prognos som är ca 750 mnkr lägre än budget. Det beror dels på förskjutningar av detaljplaner i områden där bolagen har stora projekt och dels på grund av att bolagen inte har tillräckligt med projekt eller markanvisningar för att uppnå målet för antal påbörjade lägenheter. Även Stockholmshem och Svenska bostäder redovisar sammantaget drygt 500 mnkr lägre investeringsnivåer. SISAB prognostiserar investeringar som är drygt 200 mnkr lägre än budget. Detta beror bl. a. på uteblivna beställningar från utbildningsnämnden, som skjutit vissa projekt framåt i tiden.

Bostadsbolagen, i första hand Familjebostäder, bedömer att det kan bli svårt att klara investeringsnivån främst p.g.a. tidsförskjutningar i projekt och att man inte har tillräckligt med markanvisningar, som kan ge nybyggnadsprojekt.

Svenska Bostäder redovisar större nybyggnadsprojekt (över 300 mnkr) som projekt Kulla Gulla i Annedal, 123 lägenheter om 325 mnkr, samt Drakenberg 14, 238 lägenheter till en investeringsutgift om 400 mnkr.

Stockholmshem arbetar med flera projekt över 300 mnkr. Dessa är Skalman och Sparveln i Annedal, 145 lägenheter om 340 mnkr, kv. Sjövik i Liljeholmen, 128 lägenheter om 320 mnkr, Plomben 6 i Örnberg, 144 lägenheter om 308 mnkr samt Årstadalsskolan i Liljeholmen 153 lägenheter om 362 mnkr. Under de närmaste åren bedömer bolaget att genomförandebeslut kommer att tas för ytterligare ett antal stora projekt; Grimman på Södermalm (207 lght), Linaberg i Mariehäll (325 lght), Bjällerkransen i Västertorp (274 lght), Golvläggaren i Liljeholmen (170 lght) samt Tofsingedalen och Norra 2 i Norra Djurgårdsstaden (ca 300 lght). Totalt omfattar dessa en bedömd investeringsvolym om 3,1 mdkr 2011-2016.

Familjebostäder har färdigställt kv. Fordringsägaren i Axelsberg, 171 lght om 315 mnkr, under våren 2011. Bolaget bygger också ett 24-våningshus, Lusten och Vålgången, med 326 lägenheter på nordvästra Kungsholmen, 840 mnkr. Projektet beräknas vara klart januari 2012, men visades för allmänheten en helg i slutet av september 2011.

Stora insatser pågår bl.a. inom Järvaområdet, där bostadsbolagen nu bedriver ett intensivt arbete med åtgärder inom Stimulans för Stockholm och Järvalyftet. Efter dialoger med de boende har ett antal upprustningsprogram tagits fram och påbörjats i flera kvarter på både södra och norra Järva. Det är framförallt Svenska Bostäder som bedriver ett omfattande upprustnings- och förnyelsearbete i dessa områden.

SGA Fastigheter bygger Stockholmsarenan söder om Globen, totalentreprenör är Peab Sverige AB. Arenan byggs för drygt 30 000 åskådare och bedöms omfatta en investering om ca 2,5 mdkr och beräknas stå klar i februari 2013. Under år 2011 beräknas investeringarna uppgå till 1 010 mnkr, varav 1 000 mnkr avser Stockholmsarenan.

Stockholm Parkering har ett inriktningsbeslut om medverkan och förvärv av ett garage under Stockholmsarenan. Investeringen beräknas preliminärt uppgå till 200 – 300 mnkr.

Micasa Fastigheter genomför en ombyggnad av kv. Väduren på Norrmalm för 116 senior- och omsorgsboenden. Projektet omfattar en investering om 272 mnkr. Bolaget planerar också en ombyggnad av kv. Ceremonin i Bromma för 141 senior- och omsorgsboenden. Ombyggnaden bedöms kräva en investering om ca 300 mnkr. Bolaget planerar ett antal omstruktureringar från servicehus till trygghetsboende framöver, vilka kommer kräva stora investeringsåtgärder under de närmaste åren. Kommunfullmäktige har fattat beslut om att 10 servicehus ska byggas om till trygghetsboende. Härtill förväntas KF, i samband med beslut om äldreboendepåsen under hösten 2011, fatta beslut om omdaning av ytterligare 3 servicehus till trygghetsboende. Budgeten beaktar ett genomförande av kommunfullmäktiges beslut med ca två servicehus per år, vilket betyder att genomförandeperioden sammanlagt kommer att bli utsträckt i tiden och uppgå till ca 5 år. Det måste i detta arbete löpande analyseras och prövas hur det successiva genomförandet kan ske på mest kostnadseffektiva sätt. Detta genomförande förutsätter ett nära samarbete mellan alla berörda; äldre nämnden, Micasa Fastigheter, stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Stockholms Hamnar planerar flera stora projekt över 300 mnkr. Det är utbyggnaden av en ny hamn i Norvik, 2,1 mdkr, samt utbyggnad av Värtanpiren. Bland större investeringsutgifter



under året räknas slutfasen av ombyggnaden av Stora Tullhuset, renoveringen av Strömkajen samt förprojektering av Norvikudden och Värtapiren.

Enligt beslut i koncernstyrelsen ska alla investeringar överstigande 50 mnkr, avrapporteras i samband med tertialbokslut. Bolagens redovisning av projekten visar i flera fall på utökningar av projekten, vilket medför ökade investeringar. De ökade investeringarna bedöms dock kunna motsvaras av ökade intäkter. En sammanställning av stora projekt framgår av *bilaga 7*.

### ***Bostadsbolagens nyproduktion***

Stadens bostadsbolag bedömer att antalet påbörjade lägenheter under året kommer att uppgå till närmare 1 300 lägenheter, vilket understiger det ökade målet, i och med Stimulans för Stockholm, om ca 2 500 lägenheter.

### ***Studentbostäder nyproduktion***

Under 2011 kommer Svenska Bostäder och Micasa Fastigheter AB tillföra 50 studentlägenheter vardera. Svenska Bostäder påbörjar nyproduktion av studentlägenheter i en del av kv Plankan på Södermalm. Micasa renoverar för närvarande 50 f.d. servicehuslägenheter i kv Kastanjen i Liljeholmen för uthyrning till studenter efter årsskiftet 2011/2012.

Bostadsförmedlingen har under 2011 förmedlat ca 1 000 student- och ungdomslägenheter, varav ca 600 är till studenter.

Samtliga bostadsbolagen arbetar nu med projekt som omfattar student- och ungdomslägenheter. Sammanlagt omfattar dessa ca 2 000 lägenheter i nyproduktion och ca 260 i renovering i befintligt bestånd för temporär upplåtelse till studenter.

För närvarande bedrivs ett arbete för att möjliggöra ytterligare 500-600 studentbostäder genom tillskapandet av ett studentfartyg.

### ***Bostadsrättsombildning***

I början av år 2011 har koncernstyrelsen antagit reviderade direktiv för ombildning av bostadsrätter. De reviderade direktiven syftar till att ge hyresgäster som bor i områden där det ännu inte är en jämn fördelning av upplåtelseformer möjlighet till friköp. Under första tertialen 2011 har 13 bostadsrättsföreningar tackat ja till att förvärva cirka 830 lägenheter. Det har inkommit drygt 50 nya intresseanmälningar, omfattande totalt cirka 3 000 lägenheter, under år 2011, vilket tyder på ett fortsatt intresse för ombildning.

### ***Avrapportering ILS***

ILS är ett gemensamt system för stadens nämnder och bolagsstyrelser för integrerad ledning och uppföljning av verksamhet och ekonomi. Styrmodellen utgår från stadens vision 2030 samt kommunfullmäktiges inriktningsmål. Utifrån dessa formuleras indikatorer, som mäter måluppfyllelsen. Bolagsstyrelserna och stadens nämnder konkretiserar sedan kommunfullmäktiges mål, för sina respektive verksamheter, genom att utarbeta styrelse- respektive nämndspecifika mål.

Utvecklingen av metodiken för styrning och uppföljning samt arbetet med att säkra arbetsprocessen fortsätter. För att bolagen ska kunna följa koncernledningens direktiv sker kommunikation med bolagen via anvisningar, via utbildningsseminarier, genom de terminsvisa bolagsbesöken hos bolagens ledningsgrupper samt genom löpande kontakter med bolagens ILS-rapportörer och ekonomiansvariga.

Inför tertialrapporteringen gör bolagen en bedömning av om de kommer uppfylla kommunfullmäktiges mål eller inte. En sammanfattning av bedömningen görs nedan.

Bolag	Stockholm ska vara en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök.	Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras.	Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva.	Kommentar avseende prognostiserade avvikelser
AB Svenska Bostäder	Uppfyllt	Uppfyllt	Delvis uppfyllt	Avvikelse kring nyproduktionsmålet samt investeringar och resultat.
AB Familjebostäder	Uppfyllt	Uppfyllt	Delvis uppfyllt	Avvikelse kring nyproduktionsmålet samt investeringar och resultat.
Stockholmshem AB	Uppfyllt	Delvis uppfyllt	Uppfyllt	Viss avvikelse avseende kundnöjdhet.
Micasa Fastigheter AB	Uppfyllt	Uppfyllt	Delvis uppfyllt	Avvikelse avseende resultatmålet.
SISAB	Uppfyllt	Uppfyllt	Delvis uppfyllt	Avvikelser avseende investeringar.
Stockholm Parkering	Uppfyllt	Uppfyllt	Delvis uppfyllt	Avvikelser avseende resultat - och investeringsbudget aviserats.
SGA Fastigheter	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	
Stockholms stads Bostadsförmedling AB	Delvis uppfyllt	Uppfyllt	Delvis uppfyllt	Mindre avvikelse i antal förmedlade lägenheter och investeringsbudget
AB Stokab	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	
Stockholms Hamn AB	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	
StockholmVatten AB	Uppfyllt	Uppfyllt	Delvis uppfyllt	Avvikelse kring resultatkravet och antal inträffade incidenter
Stockholms Stadsteater AB	Uppfyllt	Delvis uppfyllt	Delvis uppfyllt	Avvikelse avseende sponsringsintäkter och antal anställda.
Stockholm Business Region AB	Uppfyllt	Delvis uppfyllt	Uppfyllt	Avvikelse avseende sjukfrånvaro

<b>S:Erik försäkring AB</b>	<b>Uppfyllt</b>	<b>Uppfyllt</b>	<b>Uppfyllt</b>	
<b>S:t Erik Livförsäkring AB</b>	<b>Uppfyllt</b>	<b>Uppfyllt</b>	<b>Delvis uppfyllt</b>	Avvikelse avseende resultatbudget
<b>S:t Erik Markutveckling AB</b>	<b>Uppfyllt</b>	<b>Uppfyllt</b>	<b>Uppfyllt</b>	

En sammanfattande bedömning är att bolagskoncernen i stort kommer att uppnå stadens inriktningsmål under 2011. Flera av bolagen aviserar dock avvikelser, främst avseende investeringsbudgeten och i vissa fall även resultatbudgeten. Koncernledningen ser allvarligt på detta och uppmanar bolagen att fortsätta arbetet med att minska budgetavvikelserna till bokslutet.

Avrapportering har skett i systemet ILS-webb, där det går att följa respektive bolags måluppfyllelse. Samtliga bolag redovisar även ILS-uppföljningen, per tertial, till sina styrelser. En fullständig uppföljning och redovisning av måluppfyllelse av fullmäktiges tre inriktningsmål kommer att ske av koncernledningen i årsbokslutet 2011.

### **Koncernledningens synpunkter och förslag**

Flertalet bolag redovisar ett stabilt resultat i delårsrapporten och inga större förändringar i jämförelse med tertialrapport1.

De senaste månaderna har det emellertid tillkommit externa faktorer, vilka kan komma att påverka koncernens verksamheter och ekonomiska utveckling framöver. Det gäller framförallt den globala finansiella situationen och utvecklingen av konjunkturläget. I dagsläget finns dock ingen anledning till oro för Stockholms Stadshus AB och dess dotterbolag. Läget är stabilt och koncernledningen följer i samråd med stadsledningskontoret noga den fortsatta utvecklingen.

**Bolagen** genomför stora investeringsinsatser som är fördelade på många projekt. Koncernledningen ser positivt på att bolagen kunnat starta och genomföra så många upprustnings- och energieffektiviseringsåtgärder under den begränsade tidsperiod som Stimulans för Stockholm pågått. Koncernledningen vill dock återigen betona att åtgärder som ger miljövinster eller lägre driftskostnader på längre sikt måste prioriteras.

Prognosen visar att bolagen inte kommer att uppnå budgeterad investeringsvolym, men att nivån beräknas motsvara föregående års volym på drygt 8 mdkr.

**Bostadsbolagen** och i första hand **Familjebostäder** har i sina prognoser redovisat fortsatta svårigheter att uppnå uppsatt mål vad gäller nyproduktion. Det beror i första hand på förskjutningar i projekt till följd planprocessen samt för få markanvisningar. Koncernledningen bedömer mot denna bakgrund att det är angeläget att det pågående arbetet med att snabba upp planprocessen inom staden intensifieras. Bolagen bör fortsätta med att ännu mer aktivt arbeta med projektutveckling både på egen mark samt även ser över möjligheten att utveckla projekt i samarbete med stadens övriga fastighetsägande bolag och nämnder.

Det är särskilt angeläget att **Familjebostäder** snabbt ökar de egna insatserna och förutsättningslöst analyserar och tar fram egna förslag till nya projekt. Bolaget aviserar också förskjutningar i underhållsinsatser inom Stimulans för Stockholm och det prognostiserade underliggande resultatet, exklusive stimulansåtgärder, är 33 mnkr lägre än budget. Bolaget bör

därför fortsätta arbetet med att fokusera underhållsinsatser på åtgärder som förbättrar driftnettona i befintligt fastighetsbestånd. Bolaget aviserar dessutom att ett nedskrivningsbehov föreligger i fastigheten i dotterbolaget Hemmahamnen kontor AB i Hammarby sjöstad. Det är angeläget att bolaget intensifierar arbetet med att få lokalerna uthyrda.

I prognosen redovisar **Svenska Bostäder** ett lägre resultat efter finansnetto än vad som budgeterats. En stor del av avvikelserna är hänförliga till Stimulans för Stockholm, men det finns avvikelser som är hänförliga till lägre hyresintäkter under årets första månader. Bolaget har minskat avvikelserna i jämförelse med tertialrapport 1. Koncernledningen anser dock att det är angeläget att bolaget söker minska dessa kostnader ytterligare för att minska resultatavvikelsen.

**Bostadsförmedlingens** effektivisering och utveckling av verksamheten beräknas medföra ett högre överskott än budgeterat och bolaget bör därför återigen se över möjligheterna till avgiftssänkning.

### **Micasa Fastigheter**

Antalet äldre över 80 år i Stockholm minskar fram t.o.m. 2020 för att därefter öka, vilket medför att det i dagsläget finns ett överskott av vård- och omsorgsboendeplatser. Detta kommer ställa stora krav på Micasa Fastigheter och staden att få till flexibla lösningar av befintliga lokaler för att i ett senare skede kunna möta ökningen av äldre efter år 2020.

Analysen visar att Micasa Fastigheter har svårt att genomföra föreslagna investeringar utan ett omfattande nedskrivningsbehov samt att bolagets resultat efter finansnetto och kassaflödet påverkas kraftigt. Bolaget redovisade därför i sitt budgetförslag för 2012 med inriktning 2013 till 2014 en betydande resultatförsämring. Det är angeläget att den äldreplan som nu tas fram, i samråd med stadsledningskontoret och äldrenämnden, kommer fram till en över tiden ekonomiskt hållbar utbyggnads- och upprustningstakt för boendeformer för äldre.

**SISAB** genomför under året en rad åtgärder inom ramen för Stimulans för Stockholm. Bolaget aviserar en tidigareläggning av upprustning av skoltoaletter och av vissa insatser inom energieffektiviseringsområdet. Koncernledningen ser positivt på att insatserna inom Stimulans för Stockholm tidigareläggs.

**Stockholm Globe Arena Fastigheter** är i gång med byggandet av den nya Stockholmsarenan. Koncernledningen följer tillsammans med bolaget projektet. Det är angeläget att bolaget fokuserar på projektet, utvecklingen av Globenområdet samt löpande underhåll av befintliga anläggningar.

**S:t Erik Markutveckling** har efter beslut i kommunfullmäktige förvärvat ett antal fastigheter i Globenområdet. I samband med förvärv av ytterligare bolag inom koncernen S:t Erik Markutveckling behöver limiten förändras, då finansieringen av dessa förvärv planeras ske genom utökad upplåning. Koncernledningen tillstyrker föreslagen utökning av limitnivån med 600 mnkr.

Miljöprövningar avseende **Stockholm Hamnars** tre stora projekt, Norvikudden, Värtapiren och Kapellskär har medfört att erforderliga beslut och byggstartar inte följt ursprunglig tidplan. Det är angeläget att bolaget har fokus på att utveckla verksamheten och hitta lösningar som motverkar fördringar och eventuella underskott i projekten. Koncernledningen följer utvecklingen i samtliga projekt.

**Stockholm Vatten** har prognostiserat negativa resultat i år och för de närmaste åren. Bolaget har i uppdrag att föreslå åtgärder för att minska förlusterna. Bolaget har under våren startat en genomgripande översyn av verksamheten ur ett flertal perspektiv. Arbetet har avrapporterats till koncernledningen och Stockholm Vattens styrelse under september 2011. I utredningen föreslås en taxehöjning av avgifterna för allmänna vattentjänster med 9 % kombinerat med fortsatt effektivitets- och rationaliseringsarbete.

**Stockholm Parkering** redovisar negativa avvikelser av engångskaraktär i prognosen. Bolaget bör fortsätta det arbete som påbörjats med att genomföra effektiviseringar och kostnadsbesparingar för att motverka marginalförsämringarna. Detta måste särskilt bevakas i samband med eventuellt övertagande av anläggningar från stadens övriga bolag och nämnder.

**S:t Erik Livförsäkring** prognostiserar en större avvikelse i jämförelse med budget. Med hänsyn till osäkerheten på den finansiella marknaden som för närvarande föreligger så följer koncernledningen den finansiella utvecklingen extra nogsamt tillsammans med bolaget och stadsledningskontoret finansavdelning.

## **Bilagor**

1. Sammanfattning av koncernen prognos 2
2. Koncernens och de enskilda bolagens resultat efter finansiella poster
3. Bruttoinvesteringar i prognos 2
4. Sammanfattning av koncernen tertial 2
5. Bruttoinvesteringar per tertial 2
6. VD-kommentarer per bolag
7. Uppföljning av investeringar och stora projekt
8. Stimulans för Stockholm - Utfall och prognos