

Inger Johansson Kjaerboe
08-508 29 270

Prognos 2006:1 inklusive resultat per 2006-04-30

Förslag till beslut

Koncernstyrelsen föreslås besluta

att med godkännande lägga redovisat delårsbokslut till handlingarna

Per Blomstrand

Inger Johansson Kjaerboe

Ärendet

Koncernen Stockholms Stadshus AB redovisar för det första tertialet år 2006 en omsättning på 4 059 mnkr och ett resultat efter finansnetto om 196 mnkr. Investeringarna fram till och med sista april uppgick till 7 021 mnkr. I denna investeringsvolym ingår Stadshus AB:s förvärv av stadens minoritetsposter i dotterbolagen med 4 205 Mnkr.

Prognos 1 för 2006 indikerar en omsättning på 12 296 mnkr med ett resultat efter finansnetto på 162 mnkr. I resultatet ingår ränteintäkter i moderbolaget med 213 mnkr. I jämförelse med kommunfullmäktiges budget 2006 förväntas resultatet understiga kraven (592 mnkr) med 430 mnkr.

Den främsta anledningen till den sämre prognosen är att i resultat efter finansnetto ingår den återbetalning av va-avgifter till VA-kollektivet på 300 mnkr som kommer att genomföras under året. Mot bakgrund av den utredning som presenterades för koncernstyrelsen 2006-03-27 kommer bolaget att till VA-kollektivet återbetala 300 mnkr och därmed lösa upp delar av den överavskrivning som byggts upp under årens lopp. Återbetalningen bokförs som en minskning av intäkterna i prognosen. Denna post är att betrakta som jämförelsestörande och exkluderas den uppgår koncernens resultat till 462 mnkr.

Moderbolagets ränteintäkter beräknas till 50 mnkr lägre än budgeterad nivå vilket beror på överföring av stadens minoritetspost i aktier för de kommunala bolagen. Eftersom överföringen är en intern försäljning inom staden uppstår inga ekonomiska effekter på kommunkoncernnivå.

Prognos per bolag

Moderbolagets resultat understiger budget med 51 mnkr. Underskottet är hänförligt till att stadens minoritetspost i aktier för de kommunala bolagen har överförts till Stadshus AB till ett pris av 4 205 mnkr enligt beslut i kommunfullmäktige den 22 mars 2006. En effekt av överföringen är att moderbolagets finansnetto försämrats med drygt 50 mnkr till följd av att placerade medel från försäljningen av Birka Energi använts för att finansiera överföringen.

Svenska Bostäders resultat (exklusive ev reavinster) beräknas uppgå till 39 mnkr vilket är 33 mnkr under resultatkravet för år 2006. Avvikelserna beror främst på lägre hyresöverenskommelser för bostadshyror samt kostnadsföring i projekt Vällingby Centrum. Investeringarna för helåret beräknas uppgå till 2 620 mnkr, vilket avviker marginellt från budget.

Familjebostäders resultat (exklusive ev reaförluster) beräknas sammanfalla med kravet. Investeringar i nyproduktion samt ombyggnad och upprustning av fastigheter beräknas uppgå till 1 224 mnkr. Det är cirka 115 mnkr lägre än budget.

StockholmsHems resultat beräknas sammanfalla med budgeterat resultatkrav på 129 mnkr. Till följd av förskjutningar i nyproduktionen beräknas investeringsvolymen sjunka med närmare 300 mnkr till 1 232 mnkr för helåret 2006.

Bostadsförmedlingen beräknas få ett resultat på 3 mnkr som understiger budgeterat resultat på 2 mnkr. Kön förväntas under året stiga till 180 000 personer.

Centrum Kompaniet beräknas sammanfalla med budgeterat resultatkrav på 70 mnkr. Upprustningen av Skärholmens Centrum fortskrider planenligt.

SISAB beräknar ett nollresultat exklusive en reaförlust på 9 mnkr. Reaförlusten beror på avyttring av Bandhagens gymnasium.

Stockholm Vatten beräknas ge ett resultat på -5 mnkr, efter justering i taxor och upplösning av tidigare överavskrivningar.

Stockholms Hamnars resultat beräknas till 68 mnkr, vilket sammanfaller med budget.

Stokabs resultat beräknas understiga kravet (40 mnkr mot 62 mnkr).

Stockholm Parkerings resultat beräknas understiga kravet (43 mnkr mot 50 mnkr).

Stadsteaterns resultat beräknas sammanfalla med kravet (-196 mnkr).

Globenarenornas resultat beräknas sammanfalla med kravet (-73 mnkr).

S:t Erik Försäkrings resultat beräknas sammanfalla med kravet 7 mnkr.

Stockholms Näringslivskontors resultat beräknas till 0 vilket är 5 mnkr bättre än budget.

S:t Erik Markutveckling prognostiserar ett underskott på 24 mnkr, vilket är 4 mnkr sämre än budget.

Koncernledningens synpunkter

Orsaken till den försämrade resultatnivån på 430 mnkr i jämförelse med budget är framförallt återbetalning av va-avgifter på 300 mnkr. Även moderbolagets reducerade ränteintäkter med till följd av köp av stadens minoritetspost har påverkat resultatet negativt med 50 mnkr.

Svenska bostäder redovisar en avvikelse på 34 mnkr framförallt beroende på lägre hyresintäkter än beräknat och att förändringar i Vällingbyprojektet. Koncernledningen anser att avvikelsen överensstämmer med ägarens uppdrag.

Stokab når inte hela vägen fram i sin affärsplan och antalet nya avtal motsvarar ej plan. Det är angeläget att Stokab intensifierar arbetet för att nå affärsplanens mål även om detta inte kan ske fullt ut innevarande år.

Investeringsprognosen för året uppgår till sammantaget 13 111 mnkr och i beloppet ingår förvärv av stadens minoritetsposter i dotterbolagen med 4 205 mnkr. Bolagen beräknas i stort följa budgeterad investeringsnivå på drygt 9 mnkr. Bostadsbolagen har aviserat smärre förskjutningar medan Micasa fastigheter har ökat investeringarna med drygt 500 mnkr. Ökningen beror bl a på förvärv av servicehus och nytillkomna ombyggnationer.

Måluppfyllelse enligt ILS

I samband med tertialrapporterna redovisar bolagen enbart eventuella avvikelser från de åtaganden som budgeterats. Inget av bolagen rapporterar några avvikelser.

Bolagens måluppfyllelse avseende fullmäktiges fem övergripande mål kommer att följas upp i prognos 2 och i årsbokslutet 2006.

Bostadsbolagens nyproduktion

Prognosen för bostadsbolagens nyproduktion pekar mot att målet för antalet nya bostäder i huvudsak kommer att uppnås.

Stora investeringar

Enligt beslut i koncernstyrelsen ska alla investeringar överstigande 50 mnkr avrapporteras i samband med tertialbokslut. Detta är första gången som avrapportering på detaljerad nivå sker, och en sammanställning av stora projekt framgår av bilaga 7.

Avrapportering av Studentskrapan, Vällingby C och Skärholmen C sker i särskild ordning och kommenteras inte här.

Stockholmshem har indikerat investeringar som ännu inte beslutats uppgående till 135 mnkr, fördyringar i smalhusupprustningar och ombyggnad av hotellhem, uppgående till 92 mnkr, som ännu inte beslutats. Färdigtidpunkter för icke beslutade projekt förväntas under 2008.

I **Micasa** förväntas ombyggnaden av Gamlebo till sjukhem bli 35 mnkr dyrare än kalkylerat.

I övrigt indikerar flera prognoser att investeringarna blir lägre än vad som kalkylerats i samband med beslut om investering.

Uppföljning av genomlysning

Bostadsbolagen och VA-bolaget redovisar att förändringsarbetet och ev omstruktureringar fortskrider enligt plan. Inom bolagen har interna organisationsöversyner och utvecklingsfrågor har hög prioritet under året. Svenska Bostäder AB räknar med att under år 2006 kommer bemaningen att reduceras med 120 (av 200) anställningar.

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