

Inger Johansson Kjaerboe
08-508 29 270

Prognos 2008:2 inklusive resultat per 2008-08-31 för koncernen Stockholms Stadshus AB

Förslag till beslut

Koncernstyrelsen föreslås besluta

att med godkännande lägga redovisad tertialrapport med prognos till handlingarna.

Stockholm som ovan

Irene Lundquist Svenonius

Ärendet

Koncernen Stockholms Stadshus AB redovisar en omsättning på 8 705 mnkr och ett resultat efter finansnetto på 7 367 mnkr i delårsbokslutet för de två första tertialen. I jämförelse med föregående år är resultatet för tertial 2 drygt 1 000 mnkr bättre. Det beror bl.a. på de realisationsvinster som ingår i resultatet och som sammantaget uppgår till 6 222 mnkr. Merparten av realisationsvinsterna avser försäljningar av fastigheter hos bostadsbolagen samt avyttring av dotterbolag hos moderbolaget och Svenska Bostäder.

Resultatet exklusive realisationsvinster och koncernjusteringar uppgår till 1 145 mnkr per den 31 augusti vilket är drygt 500 mnkr högre än motsvarande period föregående år. Det beror bl.a. på att resultatet för Stockholm Vatten och SISAB förbättrats på grund av att föregående års resultat innehöll kostnader av engångskaraktär avseende underhåll och omstruktureringar. Därtill kommer 200 mnkr i ökade finansiella intäkter för moderbolaget.

Investeringarna uppgår per den 31 augusti till 4 644 mnkr.

Helårsprognosen för år 2008 indikerar en omsättning på 13 553 mnkr med ett resultat efter finansnetto på 7 273 mnkr. Årets resultat exklusive realisationsvinster och koncernjusteringar

beräknas till 668 mnkr, vilket är en försämring med drygt 40 mnkr i jämförelse med budgeterat resultatkrav för koncernen. Minskningen är framförallt hänförligt till de ökade koncernjusteringsposterna samt prognostiserade omställningskostnader av engångskaraktär som Svenska Bostäder aviserar.

Koncernjusteringsposterna består i huvudsak av utdelningar och avskrivningar på övervärden på drygt 300 mnkr, som påverkar resultatet negativt, varav 228 mnkr avser justeringar av övervärden i samband med försäljningar.

Realisationsvinsterna som ingår i helårsprognosen uppgår sammanlagt till 6 605 mnkr. Dessa avser till största delen försäljningar av fastigheter hos bostadsbolagen och Micasa Fastigheter i Stockholm AB samt avyttring av aktierna i de nya dotterbolagen BK Sydväst AB, BK Syd AB och BK Nordväst AB. I prognosen ingår Svenska Bostäders försäljning av Studentskrapan och fastighetsbeståndet i Hjulsta.

Helårsprognos per bolag

Moderbolagets resultat efter finansnetto exklusive realisationsvinster beräknas för helåret uppgå till 488 mnkr, vilket är närmare 30 mnkr bättre än budget. Den positiva prognosen är i huvudsak baserad på ett förbättrat finansnetto.

Stockholms Stadshus AB har under året förvärvat tre nya dotterbolag (lagerbolag). Dessa dotterbolag förvärvar i sin tur fastighetsbestånd från bostadsbolagen. Enligt beslut i kommunfullmäktige kommer aktierna i de nya dotterbolagen under hösten 2008 säljas till Wallfast AB, IKANO Bostäder Holding AB och Stena Fastigheter Öst AB. Försäljning till Wallfast har genomförts den 1 september och de övriga försäljningarna kommer att genomföras den 1 november. Den preliminära realisationsvinsten beräknas till 1 258 mnkr.

Stockholms Stadshus AB kommer under hösten att förvärva kanalisation från AB Fortum Värme till ett anskaffningspris om 130 mnkr enligt tidigare beslut i koncernstyrelsen. Kanalisationen kommer att vidareförsäljas till Stokab för 40 mnkr och resterande del finansieras via ett aktieägartillskott om 90 mnkr.

AB Svenska Bostäder aviserar ett resultat, exklusive realisationsvinster och jämförelsestörande poster, som i prognosen för helår avviker negativt från det budgeterade resultatet med 36 mnkr. I jämförelse med tertialrapport 1 har dock prognosen förbättrats med 46 mnkr. Avvikelsen beror framförallt på lägre hyresintäkter med 150 mnkr i prognosen, till följd av de försäljningar som genomförs under året, och vissa tillkommande hyresförluster. Kostnaderna bedöms inte minska i motsvarande omfattning bl.a. beroende på högre reparationskostnader. I jämförelse med tertialrapport 1 har dock de administrativa kostnaderna begränsats och bolaget aviserar ytterligare kostnadsminskningar genom det rationaliserings- och effektiviseringsarbete som pågår. Även de finansiella kostnaderna har kunnat reduceras till följd av försäljningarna.

Svenska Bostäder beräknar att realisationsvinsterna kommer att uppgå till sammanlagt 2 235 mnkr netto. Realisationsvinsterna avser försäljning av fastigheter till bostadsrättsföreningar och under sommaren genomfördes en försäljning av ett fastighetsbestånd i Hjulsta till Einar Mattson Byggnads AB. Vad gäller försäljningen av Studentskrapan redovisas en mindre realisationsförlust på 6 mnkr.

Förändringar av fastighetsbeståndet får konsekvenser för organisation och bemanning. Svenska Bostäder har mot denna bakgrund tagit upp en jämförelsestörande post på 130 mnkr, som avser medel som avsätts för omställningskostnader.

AB Familjebostäder redovisar en prognos som överstiger budgeterat resultatkrav med 21 mnkr exklusive realisationsvinster. Överskottet förklaras bl.a. av ett förbättrat finansnetto till följd av fastighetsförsäljningarna. Bolagets prognostiserade realisationsvinster uppgår till 626 mnkr

Investeringar i nyproduktion samt ombyggnad och upprustning av fastigheterna beräknas uppgå till 1 534 mnkr, vilket är 100 mnkr högre än budget. Avvikelsen förklaras i första hand av den tillkommande produktionen av bostäder och kontor i Hammarby Sjöstad som beslutades sent i december år 2007 och därför inte budgeterats för år 2008.

AB Stockholmshem prognostiserar ett resultat efter finansnetto som är 47 mnkr högre än budget. Bolaget räknar med lägre uppvärmnings- och underhållskostnader än budgeterat samt ett förbättrat finansnetto.

För investeringsverksamheten aviserar bolaget förskjutningar i främst nyproduktionen och Stockholmshem får därmed svårt att uppnå planerat antal påbörjade lägenheter under året.

Micasa fastigheter redovisar en prognos för året som understiger budget med - 40 mnkr, exklusive realisationsvinst. Avvikelsen avser en i tertialrapport 1 godkänd utökning avseende planerade underhållsinsatser. Underhållsåtgärderna finansieras av en realisationsvinst som beräknas uppkomma vid försäljningen av fastigheten Skogsmarken 23.

SISAB redovisar en prognos som överensstämmer med det budgeterade nollresultatet för året, exklusive realisationsförluster på 7 mnkr. Förlusterna är hänförliga till slutavräkningar av vissa försäljningar bokförd år 2007 samt förluster i samband med bränder.

Stockholms Bostadsförmedlings resultat efter finansnetto beräknas överstiga budgeterad resultatnivå om 6 mnkr med ca 8 mnkr. Antalet kunder i bostadskön förväntas uppgå till 270 000 vid årsskiftet.

Stockholm Vattens resultat efter finansnetto förväntas uppgå till 22 mnkr, vilket är 7 mnkr högre än budgeterat. Resultatförbättringen beror främst på en realisationsvinst vid försäljning av aktier i dotterbolag med 8 mnkr och ett bedömt förbättrat finansnetto. I årsprognosen ingår även tillkommande omstruktureringskostnader.

Stockholms Hamnars resultat efter finansnetto beräknas uppgå till 45 mnkr, vilket är enligt fastställt resultatkrav för bolaget.

Stokabs resultat efter finansnetto beräknas uppgå till 128 mnkr. Det ska jämföras med det fastställda resultatkravet om 104 mnkr. Resultatförbättringen beror främst på ökad nettoomsättning till följd av högre orderingång samt ett förbättrat finansnetto.

Investeringsvolymen ökar till följd av bredbandsutbyggnaden och inköp av kanalisation från AB Fortum Värme.

Stockholm Parkering redovisar en oförändrad prognos i jämförelse med tertialrapport 1 och bolagets prognos understiger budgeterad resultatnivå med 10 mnkr exklusive

realisationsvinster. Avvikelsen är bl.a. hänförlig till minskade intäkter från besöksparkeringen. Dessutom har hyreskostnaderna för inhyrda garage ökat mer än vad som går att ta ut i konsumentledet.

Bolaget redovisar en realisationsvinst om 10 mnkr, som avser försäljning av dotterbolaget Parkab Övervakning AB.

Stadsteaterns resultat beräknas uppgå till -208 mnkr, vilket är i linje med budget.

Stockholm Globe Arena Fastigheters resultat beräknas uppgå till -83 mnkr, vilket är 15 mnkr sämre än budgeterad resultatnivå på -68 mnkr. Avvikelsen beror i första hand på omställningskostnader för evenemangsbolaget, AB Stockholm Globe Arena, som uppgår till 13 mnkr och utgör en engångspost. Därutöver ökar de finansiella kostnaderna till följd av under året genomförda fastighetsförvärv. Bolaget aviserar att prognosen är osäker bl.a. med anledning av de förvärv av mark och övriga förberedelser inför uppförandet av en ny arena i området.

Bolaget har den 1 oktober genomfört en försäljning av evenemangsbolaget. Detta kommer på sikt att minska underskottet i fastighetsbolaget genom att bl.a. driftskostnaderna som belastar fastighetsbolaget kommer att minska och en omsättningsbaserad hyra tillkommer.

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

Stockholm Business Regions prognostiserar ett nollresultat för året, vilket är linje med fastställt resultatkrav.

S:t Erik Markutvecklings resultat efter finansnetto prognostiseras till -2 mnkr, vilket överensstämmer med det budgeterade resultatet.

S:t Erik Livförsäkrings resultat efter finansnetto beräknas uppgå till 162 mnkr. Detta ska jämföras med det budgeterade resultatet om 30 mnkr. Avvikelsen är hänförlig till att bolagets planerade försäkring av aktiva arbetstagare, som skulle genomföras under år 2007, har försenats pga. kvalitetsbrister i SPP:s grunddataregister och planeras att genomföras under år 2008. Den resterande pensionsskulden avses att under året föras över från berörda dotterbolag till S:t Erik Livförsäkring som en engångsåtgärd. Detta medför att säkerhetsmarginalen är förhöjd även under innevarande år. Dessa marginaler baserar sig på aktuariella beräkningar. På längre sikt kommer resultatnivån att ligga på en betydligt lägre nivå.

Stockholms stads utrednings- och statistikkontor prognostiserar ett resultat om 1 mnkr. Fastställt resultatkrav är 0 mnkr. Resultatförbättringen beror på högre beläggningsgrad än vad som budgeterats.

Koncernledningens synpunkter

Flertalet bolag redovisar ett stabilt resultat i delårsrapporten även exklusive realisationsvinster och helårsprognosen indikerar, såväl i jämförelse med tertialrapport 1 som i jämförelse med föregående års tertialrapport, ett förbättrat resultat. Även koncernens nyckeltal såsom soliditet och avkastning på totalt kapital utvecklas i positiv riktning i prognosen.

De senaste veckorna 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. Redan nu kan konstateras att möjligheterna att bedriva en aktiv fastighetsförvaltning begränsats avsevärt. I dagsläget finns dock ingen anledning till oro för Stockholms Stadshus AB och dess dotterbolag. Läget är stabilt och koncernledningen följer förändringarna på marknaden noga.

Svenska Bostäder har återkommit med förslag till åtgärder för att begränsa de avvikelser som aviserades i tertialrapport 1. Koncernledningen ser positivt på effektiviseringsförslagen, men anser dock att posten som avser avsättningen för omställningskostnader bör analyseras närmare. Bolaget får återkomma med en utförligare analys av omställningsarbetet och hur medel ska användas. Därutöver är kostnaderna fortsatt höga för utvecklingsprojekt. Det är av stor vikt att bolaget fortsätter och intensifierar effektiviseringsarbetet och fokuserar på sitt kärnuppdrag.

Utfallet avseende Järvalyftet är avsevärt lägre än budgeterat och bolaget uppmanas därför att i bokslutet återkomma med en redovisning av vad som gjorts under året inom projektet.

Svenska Bostäder har genomfört en kartläggning av bolagets eftersatta underhållsåtgärder, som under hösten kommer att föreläggas bolagets styrelse. Underhållsbehovet bedöms under en tioårsperiod uppgå till 6 000 - 8 000 mnkr. Bolaget bör i samråd med koncernledningen ytterligare analysera och utreda denna fråga, framförallt vad gäller planering och finansiering av åtgärderna.

Bostadsförmedlingen har till följd av effektiviseringar av verksamheten klarat att hantera en avsevärd volymökning i antal bostadssökande i kön och levererar ett överskott. Det är angeläget att den översyn av avgifterna som bolaget genomför kan slå igenom i bostadsförmedlingens budget för år 2009.

Stockholm Parkering har påbörjat ett arbete för att kostnadseffektivisera driften av parkeringsanläggningarna, mot bakgrund av den begränsade möjligheten att öka intäkterna på kort sikt, vilket koncernledningen ser positivt på.

Stockholm Vattens ekonomiska situation har stabiliserats och bolaget prognostiserar ett positivt resultat efter finansnetto. Det är dock fortfarande angeläget att pågående förändrings- och effektiviseringsarbete fortsätter. Bolaget har i uppdrag att etablera ett bolag för fordonsgas under hösten.

Globen fastigheter har genom försäljningen av evenemangsbolaget och genom kommunfullmäktiges inriktningsbeslut om byggande av en ny arena fått en mer renodlad roll som fastighetsbolag. Bolaget ska ansvara för projektering och genomförande av ny arena i anslutning till Globen. Koncernledningen anser att bolaget i fortsättningen bör fokusera på att tillhandahålla lokaler för evenemang i världsklass och att förbereda arenaprojektet.

Kommentarer avseende stora investeringar

Koncernens investeringsvolym ligger på en fortsatt hög nivå. Uppföljningen av de större projekten visar prognostiserade fördyringar i först hand för nybyggnadsprojekt av bostäder. Orsaken är det rådande konjunkturläget inom byggsektorn. Bolagen aviserar också förskjutningar av investeringsvolymen främst p.g.a. överklagade detaljplaner, vilket bl.a. bedöms medföra att målet om antalet påbörjade lägenheter inte kommer att nås. De

investerande bolagen bör därför fortsätta arbetet med att utveckla byggprocessen för att motverka fördröjningar och förskjutningar i nyproduktionen av bostäder.

Investeringarna för SISAB beräknas bli lägre på grund av stoppade eller förskjutna projekt. Även Micasa redovisar motsvarande utveckling för ombyggnadsprojekten. Investeringarna i Stockholm Globe Arena fastigheter beräknas öka i jämförelse med tidigare år och uppgår till drygt 350 mnkr. Bolaget har under året förvärvat Visthusbodarna och bolaget Stockhome Fastighetsförvaltning AB som äger tomträtten Grishuvudet 2. Det sistnämnda bolaget utgör grunden för koncernens nya bolag Stockholmsarenan AB, som driver projektet om en ny arena söder om Globen. I september 2008 tog kommunfullmäktige inriktningsbeslut om den nya arenan.

Två av de stora investeringsprojekten som koncernstyrelsen följt i särskild ordning avslutas under året. Studentskrapan vid Medborgarplatsen har under våren sålts till AP Fastigheter. Vällingby Centrum invigdes i slutet av mars och projektet överlämnas successivt till Svenska Bostäders förvaltningsorganisation. Bland stora projekt som koncernledningen följer i särskild ordning återfinns nu Stockholms Hamnars projekt avseende utbyggnad av Norvik och under året har kommunfullmäktige tagit inriktningsbeslut om Stockholms Hamnars investering i en utbyggnad av piren i Värtahamnen.

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

Bostadsbolagens nyproduktion

Under mandatperioden ska stadens bostadsbolag bidra till nyproduktionen med 6 000 lägenheter eller 1 675 per år. Prognosen i tertialrapport 2 är ca 1 100 lägre än planerad produktion år 2008. Familjebostäder kommer att uppnå målet om 500 lägenheter medan både Svenska Bostäder och Stockholmshem aviserar kraftiga förskjutningar, framförallt beroende på överklaganden i detaljplanearbetet för nya bostadsområden.

Omstruktureringar fastigheter

I dagsläget har intresseanmälningar avseende bostadsrättsombildningar motsvarande drygt 38 500 lägenheter inkommit till bostadsbolagen. Av dessa beräknas drygt 4 000 lägenheter ha ombildats.

Staden ska ha en öppen inställning till fastighetsförsäljningar. Stockholms Stadshus AB har fått i uppdrag att tillsammans bostadsbolagen löpande pröva möjligheterna att avyttra sådana delar i fastighetsbeståndet som ur ett förvaltningsperspektiv inte bör behållas. Syftet är att renodla stadens fastighetsinnehav för att uppnå en mer effektiv och ändamålsenlig förvaltning. Detta har resulterat i de försäljningar som nu kommer att genomföras under hösten av sammanlagt 4 200 lägenheter till Wallfast AB, IKANO Bostäder Holding AB och Stena Fastigheter Öst AB. Svenska Bostäder har under sommaren genomfört en försäljning av 1 200 lägenheter till Einar Mattsson Byggnads AB.

Stockholmshem och Familjebostäder planerar att genomföra en försäljning av drygt 840 lägenheter i Blackeberg respektive Gröndal till Primula Byggnads AB. Affären innebär också att bostadsbolagen förvärvar fastigheter med sammanlagt 200 lägenheter på Södermalm och i Fredhäll. Tillträde planeras i början av år 2009. I övrigt hänvisas tillsärskilt ärende i koncernstyrelsen.

Svenska Bostäder och koncernledningen fick i uppdrag att avyttra Studentskrapan under första halvåret 2008. Uppdraget är nu genomfört och Studentskrapan har avyttrats under sommaren.

Förutsättningarna för en ytterligare samordning av stadens kommersiella fastigheter har utretts och förslaget har varit på remiss hos förvaltningar och bolag. Ett förslag till samordning kommer att presenteras i koncernstyrelsen i december.

Försäljningar och omorganisationer inom koncernen under året

Svenska Bostäder kommer under året att placera Vällingby Centrum i ett separat dotterbolag i samband med att projektet övergår i ett förvaltningsskede.

Förändringarna av fastighetsbeståndet får konsekvenser för organisation och bemanning i bostadsbolagen. En kontinuerlig anpassning av organisationen genomförs därför hos dessa bolag.

Stockholms Hamn AB har sålt Stockholm Hamnentreprenad AB till Stockholm Entreprenad AB, ett företag inom Peab koncernen i början av år 2008. Bolaget förbereder nu en konkurrensutsättning av Stockholm Stuveri AB, som bolagiserades under år 2007.

Stockholm Parkering AB har under våren 2008 sålt dotterbolaget Parkab Övervakning AB och antalet anställda har därmed minskat med 40 personer.

Verksamheten inom kommunikationsnät och nätförvaltning i Stokab har efter beslut i kommunfullmäktige överförts till ett eget dotterbolag S:t Erik Kom AB från den 1 januari år 2008. Förberedelser pågår för att pröva andra ägarformer för S:t Erik Kom.

Stockholm Vatten AB har genomfört försäljning av aktierna i två dotterbolag för laborativ verksamhet respektive byggproduktion den 1 januari år 2008.

Stockholm Vatten AB kommer att etablera ett bolag för vidareutveckling av fordonsgasmarknaden under året.

Stockholm Globe Arena fastigheter AB har enligt beslut i kommunfullmäktige sålt dotterbolaget för evenemangsverksamheten den 1 oktober.

Antalet anställda beräknas under året minska med drygt 300 och beräknas uppgå till drygt 2 500. Minskningen motsvarar drygt 12 % och avser anställda inom flertalet bolag. Bolagen Svenska Bostäder, Stockholm Vatten, Stockholm Globe Arena Fastigheter samt Stockholm Parkering svarar tillsammans för reduceringar motsvarande drygt 280 anställningar.

Måluppfyllelse enligt ILS

I samband med tertialrapporterna redovisar bolagen enbart eventuella avvikelser från de åtaganden som budgeterats. Bostadsbolagen har förskjutningar avseende antalet nyproducerade lägenheter vilket framgår av rapporteringen i ILS-webben. Bolagens måluppfyllelse avseende fullmäktiges övergripande mål kommer att följas upp i årsbokslutet 2008.

Bilagor

1. Sammandrag av koncernen prognos 2
2. Koncernens och de enskilda bolagens resultat efter finansiella poster
3. Bruttoinvesteringar i prognos 2

4. Sammandrag av koncernen tertial 2
5. Bruttoinvesteringar per tertial 2
6. Bolagens VD kommentarer
7. Uppföljning av stora investeringar