

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

Till
Koncernstyrelsen

Prognos 2012:2 och resultat per 2012-08-31 för koncernen Stockholms Stadshus AB

Koncernledningens förslag till beslut

Koncernstyrelsen beslutar följande.

1. Redovisad prognos 2012:2 och resultat per 2012-08-31 för koncernen Stockholm Stadshus AB godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås besluta att Micasa Fastigheter får i uppdrag att omvandla trygghetsboendet i fastigheten Rio 9 till seniorboende.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Irene Svenonius
VD

Ärendet

Tertialrapport 2

Bolagskoncernens resultat efter finansnetto uppgår till 1 721 (1 012) mnkr per 2012-08-31. I resultatet ingår realisationsvinster med 1 094 (764) mnkr. Merparten av realisationsvinsterna kommer från bostadsbolagens försäljningar av fastigheter.

Koncernen Stockholms Stadshus AB redovisar en omsättning på 8 260 (7 982) mnkr i delårsrapporten.

Bolagen redovisar ett resultat efter finansnetto om 626 (248) mnkr, exklusive realisationsvinster, vilket är 380 mnkr högre än föregående års resultat. Det är framförallt

Stockholm Vatten och S:t Erik Livförsäkring som förbättrat resultatnivåerna i tertialrapport 2 med drygt 200 mnkr. Därutöver har den milda vintern medfört att fastighetsbolagen kunnat begränsa kostnaderna för snöröjning och energi under årets första månader.

Upparbetade investeringar per den 31 augusti 2012 uppgår till 5 676 (4 587) mnkr.

Prognos 2

Bolagens prognoser redovisar på en samlad omsättning om 12 520 mnkr för år 2012, med ett resultat efter finansnetto på 1 033 mnkr för bolagskoncernen. I resultatet ingår realisationsvinster som i huvudsak avser försäljningar av fastigheter hos bostadsbolagen. Sammantaget beräknas realisationsvinsterna till närmare 1 094 mnkr för helåret. Enligt gällande redovisningsprinciper redovisas i prognosen enbart reavinster för de försäljningar av fastigheter där tillträde faktiskt skett. Bedömningen är därför att realisationsvinsterna kommer att vara högre i bokslutet i jämförelse med denna prognos.

Majoriteten av koncernens bolag redovisar något högre resultatnivåer i jämförelse med tidigare prognos i tertialrapport 1. Resultat efter finansnetto, exklusive realisationsvinster, beräknas till -61 mnkr för bolagskoncernen, vilket är en förbättring av budgeterat resultat som uppgår till -134 mnkr.

Flertalet bolag bedömer att de kommer att nå budgeterade resultatkrav. Stockholm Vatten räknar med ett bättre resultat, än budget, om närmare 35 mnkr, beroende på en post av engångskaraktär som avser återbetalad energiskatt. S:t Erik Markutveckling, Micasa Fastigheter och Stockholm Hamn bedömer att resultatet förbättras med sammanlagt 70 mnkr, framförallt beroende på tidsförskjutningar i projekt.

Svenska Bostäder aviserar svårigheter med att klara resultatnivå beroende på lägre hyresintäkter om 40 mnkr, jämfört med budget. Även SISAB indikerar ett lägre resultat än budget, med 28 mnkr, beroende på att ramavtalet med utbildningsnämnden försenats.

I moderbolaget Stockholms Stadshus AB:s resultat ingår utdelning från dotterbolagen med 1 310 mnkr. Utdelningen medför ingen resultatpåverkan för den samlade bolagskoncernen. Det beror på att utdelningen är en intern transaktion inom koncernen som därför elimineras under posten 'koncernjusteringar' i resultaträkningen. Övriga koncernjusteringar avser i huvudsak planmässiga avskrivningar på övervärden i koncernen.

Årets resultat efter skatt beräknas till 762 mnkr.

Investeringarna för året beräknas till 9 846 mnkr, att jämföra med budgeterad investeringsvolym om 10 345 mnkr. Det är framförallt tidsförskjutningar som påverkar volymen.

Återbetalning av försäkringspremier

AFA försäkring har tagit beslut om att sänka och återbetala premier för Avtalsgruppsjukförsäkring (AGS) och Avtalsgruppsjukförsäkring (AGS-KL) för åren 2007 och 2008. Genom reformeringen av sjukförsäkringssystemet år 2008 har antalet personer som beviljats sjukförsäkring minskat. AFA sjukförsäkring kan därför minska reserverna för framtida utbetalningar. Flertalet bolag kommer under år 2012 återfå premien från AFA Sjukförsäkring för åren 2007 och 2008. Återbetalningarna uppskattas till mellan 25 till 30 mnkr för samtliga bolag. Bolagen har inte tagit upp dessa belopp i sina

delårsrapporter/prognoser beroende på att de tidigare inte kunnat få besked om storleken på återbetalningen.

Årsprognos per bolag

Stockholm Stadshus AB:s resultat efter finansnetto beräknas uppgå till 1 556 mnkr, vilket är 1 294 mnkr bättre än budget. Avvikelsen beror framförallt på utdelning från bostadsbolagen och Stokab.

Den nya lagen för allmännyttiga kommunala bostadsbolag, som gäller från och med 2011, ger ytterligare möjligheter att ianspråkta delar av överskott från verksamheten till vissa syften och åtgärder. Kommunfullmäktige har 2012-05-28 fattat beslut om extra utdelning om 1 265 mnkr från bostadsbolagen. Ärendet är föremål för laglighetsprövning.

Svenska Bostäder prognostiserar ett årsresultat efter finansnetto om 304 mnkr, exklusive realisationsvinster och stimulansåtgärder, vilket är 40 mnkr lägre än budget. Avvikelsen beror främst på att hyresförhandlingarna gav en lägre generell hyreshöjning än vad som budgeterats och att höjningen slog igenom först i april. Bolaget strävar dock efter att uppnå budgeterad resultatnivå om 345 mnkr, exklusive stimulansåtgärder.

Bolagets realisationsvinster under första tertialet uppgår till 598 mnkr. Under året har 255 lägenheter avyttrats till bostadsrättsföreningar och 1 052 genom beståndsförsäljningar.

Prognosen för stimulansåtgärderna följer budget och beräknas till 465 mnkr.

Investeringsvolymen beräknas till 2 330 mnkr för år 2012. Det är drygt 190 mnkr lägre än budgeterad nivå, vilket beror på förskjutningar i tiden av projekt inom Järvalyftet.

Familjebostäder prognostiserar ett resultat efter finansnetto om 232 mnkr, exklusive realisationsvinster och stimulansåtgärder, vilket är 22 mnkr bättre resultat än budgeterat. Såväl kostnader som intäkter förväntas bli högre, bl.a. beroende på förvärvet av fastigheten Perstorp 1 som genomfördes vid årsskiftet. Därtill prognostiserar bolaget lägre värmekostnader.

Underhållskostnaderna förväntas i prognosen bli något lägre än budget, framförallt beroende på förskjutningar i större ombyggnadsprojekt.

Bolagets realisationsvinster uppgår till 215 mnkr i prognosen, beroende på de fastighetsförsäljningar som genomförts. Under året har hittills 283 lägenheter avyttrats till bostadsrättsföreningar.

Bolagets resultatförda åtgärder som avser Stimulans för Stockholm beräknas uppgå till 184 mnkr, vilket är i linje med budget.

Investeringarna beräknas till drygt 1 680 mnkr år 2012, vilket är närmare 380 mnkr högre än budgeterad nivå. Avvikelsen beror på tilläggskostnader i pågående ombyggnadsprojekt. Bolaget har även förvärvat ett projekt, Pendlaren med nyproducerade lägenheter, om 220 mnkr.

Stockholmshem prognostiserar ett resultat efter finansnetto om 309 mnkr, exklusive åtgärder för Stimulans för Stockholm och realisationsvinster, vilket är i linje med budgeterad resultatnivå. Utfallet av genomförda hyreshandlingar var sämre än budgeterat och

överenskommen hyresnivå genomfördes från den 1 april. De lägre intäkterna möts av minskade kostnader.

Bolagets resultatförda åtgärder som avser Stimulans för Stockholm beräknas uppgå till 260 mnkr, vilket är enligt budget.

Bolagets helårsprognos för realisationsvinster uppgår till 335 mnkr. Bolaget har fram t o m augusti sålt 330 lägenheter till bostadsrättsföreningar och genom beståndsförsäljningar.

Investeringarna beräknas uppgå till drygt 1 720 mnkr. Jämfört med budget är det en ökning med 100 mnkr. Orsaken till det högre prognostiserade utfallet är bl.a. förvärv av en fastighet på Södermalm

Stockholms Stads Bostadsförmedling bedöms uppnå fastställt resultatkrav om 4 mnkr. Under år 2012 fortsätter bolaget arbetet med att förbättra service till kunder och fastighetsägare. Detta sker bl.a. genom att utveckla bolagets webbtjänster och att säkra IT-verksamheten ytterligare. Antalet inlämnade och förmedlade lägenheter bedöms följa budget.

Skolfastigheter i Stockholm (SISAB) har lämnat en prognos med en avvikelse om -28 mnkr, exklusive stimulansåtgärder, i jämförelse med budgeterat resultat. Prognostiserad avvikelse beror på att det nya ramavtalet med utbildningsnämnden förskjutits och förutses nu tillämpas först från årsskiftet 2012/2013.

Prognosen för stimulansåtgärderna följer budget och beräknas till 80 mnkr.

Investeringsvolymen beräknas till närmare 750 mnkr, vilket är enligt budget. Större investeringar under året är nybyggnation av Lugnets skola och Mariehällsskolan.

Micasa Fastigheter prognostiserar ett resultat efter finansnetto som uppgår till -125 mnkr exklusive stimulansåtgärder, vilket är 26 mnkr bättre än budget. Avvikelsen beror bl.a. på att vissa ombyggnadsprojekt har skjutits framåt i tiden. Av hänsyn till de boende evakuerar Micasa så många som möjligt till en ny bostad inom den fastighet de bor sedan tidigare. Denna hantering medför förskjutningar i projektiden. Vidare har staden inte fullföljt tidigare aviserade beställningar av ombyggnationer.

Bolagets resultatförda åtgärder, som avser Stimulans för Stockholm, följer budget och beräknas till 70 mnkr.

Investeringarna beräknas uppgå till ca 360 mnkr, vilket är lägre än budgeterad investeringsvolym. Det beror på att vissa ombyggnadsprojekt förskjuts och genomförs successivt av hänsyn till de boende.

S:t Erik Markutvecklings resultat efter finansnetto prognostiseras till 20 mnkr, vilket är 19 mnkr bättre än fastställt resultatkrav. Avvikelsen beror till största delen på senareläggning av planerade underhållsåtgärder och lägre driftkostnader. Även omsättningen har ökat med 4 mnkr i förhållande till budget, främst i Fastighets AB G-Mästaren.

Investeringarna beräknas uppgå till närmare 880 mnkr, att jämföra med budgeterade 922 mnkr. Avvikelserna är hänförliga till senarelagda hyresgästanpassningar. Merparten av bolagets

investeringsvolym avser förvärv av kontorsfastigheten Palmfelt Center i Slakthusområdet. Förvärvet genomförs i slutet av år 2012.

Stockholm Globen Arena Fastigheter (SGA Fastigheter) prognostiserar ett resultat efter finansnetto om -86 mnkr, vilket är i linje med fastställt resultatkrav.

Investeringarna beräknas till ca 800 mnkr, vilket är ca 475 mnkr lägre än budgeterad investeringsvolym. Avvikelsen beror på att totalentreprenören Peab meddelat att färdigställandet för Tele2 Arena flyttas framåt i tiden, från februari 2013 till sommaren 2013. Peab har tagit på sig det fulla ansvaret för förseningen. Projektet följs kontinuerligt i de lägesrapporter, som redovisas i koncernstyrelsen.

Det planerade, men ej beslutade, arbetet med att utveckla Hovet och Ericsson Globe ligger fortfarande med i planen för 2012, men arbetet fokuseras nu på de underhållsåtgärder som kan göras inom ramen för planerat underhåll. Projektet avvaktar i första hand en överenskommelse om finansiering med hyresgästen.

Arbetet med avyttring av byggrätter pågår. Under hösten 2012 planeras i första hand mark för utbyggnad av hotell att avyttras. Styrelsen har under våren 2012 beslutat att genomföra Projekt Tolv Stockholm, en nöjesdestination i den nya arenans gatuplan.

Stockholm Vattens resultat efter finansnetto prognostiseras till 54 mnkr, vilket ska jämföras med fastställt resultatkrav på 20 mnkr. Den positiva avvikelsen beror i första hand på att bolaget redovisar en post av engångskaraktär. Posten avser återbetald energiskatt för biogasproduktion och uppgår till 27 mnkr.

Den totala investeringsutgiften för Stockholm Vatten uppgår i prognosen till 635 mnkr, att jämföra med budgeterade 695 mnkr.

Stockholm Stads Parkering AB prognostiserar ett resultat efter finansnetto om 40 mnkr, exklusive stimulansåtgärder, att jämföra med budgeterad resultatnivå på 36 mnkr.

Resultatförbättringen beror främst på ökad beläggning i parkeringsanläggningarna och ökad volym med befintliga kostnader, vilket medfört en ökning av intäkterna. Fortfarande råder stor osäkerhet avseende flera stora och betydelsefulla avtal för bolaget där omfattande hyreshöjningar aviserats. I prognosen har vissa reserveringar gjorts för detta och utfallet för helåret kan således komma att förbättras.

Prognosen för stimulansåtgärderna följer resultatbudget och beräknas till 20 mnkr.

Investeringarna beräknas till 27 mnkr, jämfört med budgeterad nivå, 42 mnkr. Avvikelsen förklaras främst av att byggnationsstarten av P-Hus Stigberget har senarelagts.

Stockholm Hamns resultat efter finansnetto bedöms uppgå till 81 mnkr, vilket är 15 mnkr högre än budgeterat resultatkrav. Avvikelsen beror främst på lägre drift- och underhållskostnader.

Investeringarna beräknas uppgå till 196 mnkr, vilket är en kraftig minskning, 235 mnkr, bland annat på grund av förskjutningar i projektet Norviksudden.

Stokabs resultat efter finansnetto beräknas uppgå till 170 mnkr, vilket är enligt budget. Orderingången förväntas öka men antalet levererade förbindelser beräknas vara oförändrade i jämförelse med budget.

Investeringarna beräknas uppgå till 327 mnkr, vilket är enligt budget, men har minskat jämfört med föregående år. Den lägre investeringsvolymen i år förklaras av att den fortsatta utbyggnaden sker till flerfamiljsfastigheter.

Stockholms Stadsteaters resultatnivå beräknas uppgå till -222 mnkr, vilket är 2 mnkr sämre än budget. Kostnadsökningarna beror främst på högre lönekostnader, lokalkostnader och IT-kostnader. För att möta kommande kostnadsökningar fortsätter bolaget arbetet med att effektivisera verksamheten i syfte att minska de fasta kostnaderna till förmån för de rörliga.

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

S:t Erik Försäkrings resultat efter finansnetto för de två första tertialen uppgår till 29 mnkr, vilket är 14 mnkr bättre än budget. Det 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 prognostiserar ett resultat efter finansnetto om 39 mnkr, som är 1 mnkr sämre än budget. Värdet på både tillgångar och åtagande styrs till stor del av utvecklingen på räntemarknaden. Osäkerheten på marknaden gör det svårt att förutsäga utvecklingen fram till årsskiftet.

Nytt regelverk för årsredovisning och koncernredovisning (K3)

Bokföringsnämnden beslutade 2012-06-08 att anta Årsredovisning och koncernredovisning BFNAR 2012:1 (K3). Nämnden har i K3 samlat den normgivning som ska tillämpas när årsredovisning och koncernredovisning upprättas. K3 har tagits fram inom den ram som Årsredovisningslagen ger. En av utgångspunkterna i bokföringsnämndens arbete har varit 'IFRS for SMEs International Financial Reporting Standard for Small and medium sized Entities'. K3 är dock ett självständigt regelverk.

Regelverket är huvudalternativet när årsredovisning och koncernredovisning ska upprättas i icke noterade större företag. Större företag måste tillämpa K3-regelverket. Ett företag definieras i detta sammanhang som stort om två av följande gränsvärden överskridits i två fastställda årsredovisningar; 50 anställda, 40 mkr i balansomslutning eller 80 mkr i omsättning

Undantagna är moderföretag som frivilligt väljer att upprätta koncernredovisning i enlighet med internationella redovisningsregler.

Regelverket är tvingande senast from räkenskapsår 2014 men får tillämpas på räkenskapsår som påbörjas tidigare.

Moderbolaget har påbörjat ett arbete tillsammans med Ernst & Young för att kunna implementera regelverket senast räkenskapsåret 2014 i bolagskoncernen. I ett förste skede sker en kartläggning av samtliga bolags tillämpning av nuvarande regelverk för att därefter sammanställa vilka förändringar som behöver genomföras. I detta arbete sker en avstämning

med stadens finansavdelning för att i slutändan kunna harmonisera med de regelverk som gäller på kommunkoncernnivå.

Stimulans för Stockholm

Flera av koncernens bolag genomför ett omfattande åtgärdsprogram inom ramen för Stimulans för Stockholm. Bolagen genomför utökad nyproduktion av bostäder, energisparåtgärder, tidigareläggande av eftersatt underhåll samt upprustning av fastigheter i miljonprogramsområden skolor och äldreboenden. Det är Svenska Bostäder, Familjebostäder, Stockholmshem, Micasa Fastigheter, SISAB och Stockholm Parkering som sedan år 2009 svarar för stimulansprogrammet i bolagskoncernen

Under perioden 2009 - 2011 har bolagen genomfört insatser som uppgår till sammanlagt 8,2 mdkr. Av genomförda projekt avser 5,8 mdkr upprustningar och investeringar i bolagens befintliga bestånd och 2,4 mdkr avser ytterligare nyproduktion av lägenheter. Bolagens stimulansinsatser har i stor utsträckning finansierats av det ökade ekonomiska utrymme som uppkommit vid försäljningar av fastigheter under senare år.

I prognos 2 för 2012 bedömer bolagen att ca 2,2 mdkr kommer att investeras i bolagskoncernens fastigheter och ca 0,6 mdkr i ytterligare nyproduktion under året. Det innebär att bolagen räknar med att Stimulans för Stockholm kommer att genomföras enligt budgeterad nivå, på sammanlagt 3,3 mdkr.

Bolagens stimulansprojekt fördelar sig enligt prognosen på energieffektiviseringsåtgärder om ca 29 %, nyproduktion ca 18 %, upprustning ca 38 % och trygghetsskapande åtgärder ca 12 %.

Svenska Bostäder tidigarelägger investeringar i nyproduktion i projekten Kusun Vitamin (114 lght) i Annedal, kvarteret Ungraren (70 lght) i Blackeberg och kvarteret Kantskäraren/Jordfräsen (146 lght) i Hässelby. Stockholmshem tidigarelägger nyproduktion i Plomben 6, (144 lght) i Örnberg, Årstadalsskolan 4 (153 lght) i Liljeholmen, Golvläggaren 1 (160 lght) i Liljeholmen, Vålmågan (106 lght) på Kungsholmen och Syllen (247 lght) i Liljeholmen. Totalt omfattar dessa projekt drygt 1 100 lägenheter.

Svenska Bostäder svarar för den största andelen av bolagens stimulansinsatser. Under 2012 beräknas bolaget genomföra 42 % av de totala stimulansåtgärderna, vilket utgör 1,4 mdkr. Det beror på att bolaget har ett stort eftersatt underhåll, som genom Stimulans för Stockholm har kunnat tidigareläggas. Stora insatser pågår bl.a. inom Järvaområdet, där bostadsbolagen nu bedriver ett intensivt arbete med åtgärder inom Stimulans för Stockholm och Järvalyftet. Svenska Bostäder har kunnat åtgärda flera tusen bostäder i miljonprogramsområdena i form av upprustning av bostadslägenheter, gårdsupprustningar, kulvertbyten och energibesparande- och trygghetsskapande åtgärder. Satsningar görs även i dotterbolaget Stadsholmen.

Stimulans för Stockholm omfattar ca 600 mnkr hos Familjebostäder. Insatserna är fokuserade på energieffektiviseringar i fastighetsbeståndet, drygt 60 %.

Stockholmshem genomför år 2012 en utökning av energieffektiviseringar, upprustning samt standardhöjande och trygghetsskapande åtgärder i det befintliga beståndet. Genomförandet av satsningarna pågår enligt planerna i budget för 2012. Hittills under året har installation av frånluftsvärmepumpar och ombyggnad av ventilation skett i bland annat Solberga, Aspudden och Hökarängen. Vattensparåtgärder genomförs även i ett stort antal bostadsområden. De trygghetsskapande åtgärder som pågår är förbättrad belysning i bland annat Bagarmossen och

Hässelby samt utbyte av portar i Sättra och Bällsta. Upprustning och standardhöjande åtgärder fortlöper med stambyten i 1950-talsbeståndet och de sista totalupprustningarna i 1940-talsbeståndet. Dessutom genomförs fasad- och fönsteråtgärder.

Micasa Fastigheter har under året ökat takten på upprustningen av fastighetsbeståndet bl.a. genom upprustning av Västberga Gård. Takbyte kommer genomföras i fastigheten Vattenpasset 16 på Södermalm. Upprustning av köket i fastigheten Kumlet 24 och handikappsanspassning av Sörklippan 1 beräknas medföra lägre kostnader än budgeterat. Två konverteringsprojekt till bergvärme från olja har även kunnat påbörjas.

SISAB:s energieffektiviseringsprojekt beräknas uppgå till 35 mnkr under året. På fem fastigheter byts gamla innerfönster för att minska värmebortfallet. Detta görs på Nybohovsskolan, Sköndalsskolan, Eriksdalsskolan, Norra Reals Gymnasium och Kullskolan. På sju fastigheter har byten skett till modern energieffektiv belysningsarmatur som styrs av dels dagsljussensorer dels närvarosensorer. Nyinstallation av bergvärmepumpar sker på två fastigheter. På Kristinebergs gymnasium och Skärholmens gymnasium byggs ventilationen om för energioptimering. Gamla till- och frånluftsfläktar ersätts av moderna och effektiva fläktar med värmeåtervinning. Sammantaget omfattar SISAB:s energieffektivisering, inom ramen för Stimulans för Stockholm, en yta om cirka 24 000 kvadratmeter och en uppskattad energieffektivisering på cirka 1 440 900 kWh/år.

SISAB genomför en satsning på inomhusmiljön som beräknas till 46 mnkr år 2012. Ventilationsåtgärder genomförs på ett antal fastigheter i Skärholmens gymnasium, förskolan Bruklövergränd 18-20, förskolan Astrakangatan 106 samt på Blackebergsskolan. Fuktpromblem åtgärdas på förskolorna Getfotsvägen 54 a-b, Morkullsvägen 5, Trollesundsvägen 120, Vällingbyvägen 145, Pajazzo, Mästerkatten.

Stockholm Parkering har i huvudsak genomfört fastighetsunderhåll i anläggningen P-hus David Bagare och samt i de anläggningar där nya hyresavtal upprättats och underhållsåtagande ingår. Av de olika åtgärderna fördelar sig 4 mnkr på trygghetsskapande åtgärder, 6 mnkr på energieffektivisering, 7 mnkr på upprustning och 3 mnkr på övriga åtgärder.

Bostadsbolagens nyproduktion

Bostadsbolagen aviserar att nyproduktionsvolymen beräknas uppgå till ca 1 075 lägenheter inför år 2012. Det innebär att bolagskoncernens mål för nyproduktion inte uppnås fullt ut. Svenska Bostäder och Stockholmshem har drabbats av förskjutningar i ett par större projekt. Familjebostäder indikerar att bolaget under 2012 inte fullt ut kommer att klara målsättningen men utökar sin nyproduktionsportfölj med ett par förvärv av nyproduktionsprojekt; Gyllene Ratten och Pendlaren 1 totalt omfattande 272 lägenheter. Under året har Stockholmshem förvärvat nyproduktion från Fastighets AB Balder om ca 400 lägenheter.

Hos Svenska Bostäder och Stockholmshem AB pågår nyproduktion, omfattande ca 3 000 lägenheter vardera, i större projekt över 50 mnkr under de närmaste åren. Familjebostäders pågående större projekt omfattar ca 1 600 lägenheter.

Investeringar

Bolagskoncernen genomför en stor del av kommunkoncernens investeringar och har en betydande investeringsverksamhet, framförallt inom fastighetsområdet och i infrastrukturprojekt.

Då de finansiella resurserna är begränsade samtidigt som investeringsfrågorna blir alltmer komplexa har kommunkoncernen tagit fram en projektstyrningsmetod. Denna ska användas för bygg- och anläggningsprojekt med en investeringsutgift som överstiger 300 mnkr per bolag. Bolagen upplever att vissa delar i investeringsmetoden är svåra att följa utan att förlora initiativ och affärsmässighet. Koncernledningen föreslår därför i ett separat ärende till koncernstyrelsen en anpassning av befintlig investeringsmetod till bolagens verksamhet, under hösten 2012.

Under året räknar bolagen med att genomföra ett omfattande investeringsprogram som ligger på en fortsatt hög nivå. Fastighetsbolagens projektportföljer är utökade 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 närmare 9,8 mdkr. Detta är ca 500 mnkr lägre än budget och de främsta skälen är viss försening av Tele2 Arena samt att investeringar i hamnprojekten i Stockholm-Norvik, Värtapiren förskjuts i tid på grund av överklaganden.

Bostadsbolagens samlade prognos för år 2012 är cirka 5 700 mnkr och ligger drygt 260 mnkr över budgeterade investeringsutgifter. Svenska Bostäder visar en avvikelse om 190 mnkr beroende på förskjutningar i nybyggnadsprojekt. Samtidigt överstiger Familjebostäder investeringsbudgeten med cirka 380 mnkr, där den största delen av avvikelsen kan härledas till förvärvet av nyproduktionsprojektet Pendlaren 1 invid Älvsjö torg.

Infrastrukturbolagen Stockholm Vatten, Stockholm Hamn och Stokab prognostiserar investeringar om cirka 1,2 mdkr för år 2012, vilket är ca 300 mnkr lägre än budget. Det beror främst på senareläggning och överklaganden av Stockholms Hamns projekt Stockholm-Norvik och Värtapiren.

Förseningen av projektet Stockholm-Norvik innebär en förskjutning av investeringsmedel om 157 mnkr. På grund av en överklagad upphandling i utvecklingsprojektet Värtapiren skjuts investeringar på cirka 35 mnkr till 2013. Mark- och miljödomstolen har meddelat en positiv dom gällande miljötillstånd för utveckling av Kapellskärs hamn den 24 maj 2012. Domen har dock överklagats av privatpersoner, varför projektet försenats.

Stockholm Vatten prognostiserar en total investeringsutgift som ligger 60 mnkr under budget. Anledningen är att en stor del avser investeringar i exploateringsområden. För dessa projekt är osäkerheten stor vad gäller utfall och tidplaner, samt att det är andra aktörer som beslutar om omfattning och tidpunkt för genomförande.

Micasa, SISAB, S:t Erik Markutveckling, SGA och Stockholm Parkering prognostiserar att göra investeringar i sina fastigheter och anläggningar om drygt 2,8 mdkr för år 2012, vilket är cirka 600 mnkr lägre än budget. Den stora förändringen jämfört med budget är förseningen av Tele2 Arena. Förseningen medför att cirka 500 mnkr kommer att skjutas över till 2013.

S:t Erik Markutveckling kommer enligt tidigare beslut i kommunfullmäktige att förvärva kontorsfastigheten Palmfelt Center i Slakthusområdet. Tillträde kommer att ske vid årsskiftet 2012/2013 till en investeringsutgift om 880 mnkr.

Micasa investeringar bedöms ligga 95 mnkr under budget. Anledningen är att vissa ombyggnadsprojekt skjutsits framåt i tid med hänsyn till de boende.

Student- och ungdomslägenheter

I budget för 2012 har samtliga bostadsbolag erhållit ägardirektivet att ”underlätta skapandet av studentbostäder” och ”verka för fler billiga lägenheter för ungdomar”. Därtill har Micasa fått ägardirektivet att ”fortlöpande se över möjligheterna att skapa studentlägenheter i vakanta äldreboenden”.

Svenska Bostäder planerar ett nettotillskott under mandatperioden av cirka 1 400 - 1 500 student- och forskarbostäder. Däribland kan projektet Plankan på Södermalm nämnas, där bolaget avser att bygga 119 lägenheter, varav 50 är studentlägenheter. Projektstart bedöms till början 2013. Svenska Bostäder planerar även att bygga 142 studentbostäder i kv Söderåsen, i Norra Djurgårdsstaden, med planerad byggstart under 2012. Bolaget avser också att bebygga delar av Albano med mellan 800 - 900 student- och forskarlägenheter med byggstart under 2014. Kv Vallgossen f.d. S:t Görans gymnasium kommer att byggas om till studentlägenheter med ca 250 lägenheter. På Årstafältet pågår detaljplanering och avsikten är att påbörja ca 130 lägenheter i första etappen. Byggstart beräknas kunna ske 2015.

Under 2012 arbetar Familjebostäder med ett projekt, som kommer ge drygt 80 studentlägenheter i Farsta.

Stockholmskem har sedan många år ett ägardirektiv, som innebär att bolaget ska bistå Stiftelsen Hotellhem i Stockholm (SHIS) i deras verksamhet. I detta uppdrag ingår bland annat att hitta nya lägen för ungdomsbostäder, som på sikt ska vara spridda över stadsdelarna. Stockholmskem har cirka 260 nya ungdomslägenheter i produktionsplanen, däribland kv. Bjällerkransen i Västertorp och Björketorpsvägen i Råcksta. Byggstart för kv. Bjällerkransen beräknas ske i slutet av 2012. Projektet är försenat cirka 6 månader p.g.a. att planen överklagats till Länsstyrelsen och sedan till Mark- och miljööverdomstolen. Nyproduktion av ungdomslägenheter på Björketorpsvägen i Råcksta kommer att försenas då Länsstyrelsen upphävt detaljplanen.

Micasa fastigheter försätter arbetet med att planera ytterligare studentlägenheter. Bolaget har redan färdigställt 48 lägenheter under de första månaderna och räknar med att färdigställa totalt 256 lägenheter under 2012.

Bostadsrättsombildning

Under första och andra tertialet 2012 har 18 bostadsrättsföreningar tackat ja och tecknat köpeavtal om att förvärva 1 021 lägenheter. Det har inkommit 11 nya intresseanmälningar, omfattande totalt 643 lägenheter under första och andra tertialet 2012.

Avrapportering ILS

ILS är Stockholms stads system för integrerad ledning och uppföljning av verksamhet och ekonomi. Stadens styrmodell utgår från stadens Vision 2030 samt kommunfullmäktiges inriktningsmål.

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

Bolag	Stockholm ska vara en	Kvalitet och valfrihet ska	Stadens verksamheter ska	Kommentar avseende prognostiserade
--------------	------------------------------	-----------------------------------	---------------------------------	---

	attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök.	utvecklas och förbättras.	vara kostnadseffektiva.	avvikelser.
AB Svenska Bostäder	Uppfyllt	Uppfyllt	Delvis uppfyllt	Viss avvikelse kring nyproduktion, investeringsvolym och resultat.
AB Familjebostäder	Delvis uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	Avvikelse kring nyproduktionsmålet och viss avvikelse investeringar.
Stockholmshem AB	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	Viss avvikelse kring nyproduktion och investeringsvolym.
Micasa Fastigheter AB	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	
SISAB	Uppfyllt	Uppfyllt	Delvis uppfyllt	Avvikelser avseende resultat p.g.a. förskjutningar i nytt ramavtal.
Stockholm Parkering	Uppfyllt	Uppfyllt	Delvis uppfyllt	Avvikelser avseende investeringsbudget.
SGA Fastigheter	Uppfyllt	Uppfyllt	Delvis Uppfyllt	Viss förskjutning i investeringsbudget.
Stockholms stads Bostadsförmedling AB	Uppfyllt	Uppfyllt	Delvis uppfyllt	Liten avvikelse investeringsbudget och medelantal anställda.
AB Stokab	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	
Stockholms Hamn AB	Uppfyllt	Uppfyllt	Delvis uppfyllt	Viss avvikelse investeringsnivå p.g.a. förskjutningar i projekt.
StockholmVatten AB	Delvis uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	Viss avvikelse avseende målsättning av el- och energianvändning.
Stockholms Stadsteater AB	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	
Stockholm Business Region AB	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	
S:t Erik försäkring AB	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	
S:t Erik Livförsäkring AB	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	
S:t Erik Markutveckling AB	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	

En sammanfattande bedömning är att bolagskoncernen i huvudsak kommer att uppnå stadens inriktningsmål under 2012. Avvikelser aviseras främst avseende investeringsvolymen hos vissa

bolag. Avvikelseerna är störst hos SGA Fastigheter och Stockholms Hamnar och beror på förskjutningar hos de stora projekt som pågår i bolagen; Stockholmsarenan och Värtapiren. Ett par bolag redovisar högre investeringsnivåer i jämförelse med budget främst på grund av ej budgeterade förvärv av nyproduktion under 2012. Totalt bedöms den totala avvikelsen för koncernen bli ca 500 mnkr lägre än budgeterad nivå. Avvikelsen motsvarar ca 5 % av den totala investeringsvolymen för hela koncernen. Avrapportering har skett i systemet ILS-webb, där det går att följa respektive bolags måluppfyllelse. En fullständig uppföljning och redovisning av måluppfyllelse av fullmäktiges tre inriktningsmål, kommer att ske av koncernledningen i årsbokslutet 2012.

Koncernledningens synpunkter och förslag

Den svaga utvecklingen i omvärlden tillsammans med en stark svensk krona gör att Konjunkturinstitutet bedömer att den svenska BNP-tillväxten mattas av. Den svaga utvecklingen i omvärlden börjar nu också synas i statistiken för Stockholm. En konsekvens av den svagare konjunkturutvecklingen är att Stockholm Hamn påverkats av de minskade godsvolymer med ca 4 procent för årets första åtta månader.

Övriga bolag ger sammantaget en stabil bild av verksamheten och redovisar en prognos som uppvisar få resultatavvikelse och inga indikationer på större nedskrivningsbehov i fastighetsbolagen.

Bolagen genomför betydande investeringar i många projekt. År 2012 är flera bolag fokuserade på pågående arbete med Stimulans för Stockholm, som fullföljs planenligt och berörda bolag är inne i en intensiv period, vad gäller ombyggnad och underhåll.

Koncernledningen har vid två tillfällen följt upp ett urval av de energieffektiviseringsåtgärder som genomförts inom Stimulans för Stockholm. Uppföljningen visar att berörda bolag kan notera lägre energiförbrukning och därmed sänkta värmekostnader, vilket är mycket positivt. Det är dock av största vikt att även bolagen själva nogsamt följer utfallet av genomförda åtgärder och drar erfarenhet i efterföljande projekt. Koncernledningen framhåller återigen att åtgärder, som ger miljövinster eller lägre driftskostnader på längre sikt, ska prioriteras för att en långsiktig marknadsmässig lönsamhet i bolagen ska stärkas. Bolagen bör därför även utveckla uppföljningen på fastighetsnivå. Stora upprustningsbehov återfinns fortfarande hos Svenska Bostäder. Det finns goda förutsättningar att pröva möjligheterna att fördela Svenska Bostäders resterande underhållsbehov över samtliga bolag. I treårsplanen har bolagen uppmanats att se över förutsättningarna att byta/omstrukturera fastighetsinnehaven sinsemellan. Skälet är att uppnå ett mer geografiskt samordnat bestånd hos samtliga bostadsbolag, och därmed möjlighet till en mer stabil och marknadsmässig resultatutveckling. Moderbolaget och bostadsbolagen arbetar nu tillsammans med att ta fram ett förslag till omstrukturering av fastigheter mellan bostadsbolagen som kommer att föreläggas koncernstyrelsen senare under hösten.

Svenska Bostäder och **Stockholmshem** har intensifierat sitt arbete med projektutveckling, vilket innebär att nyproduktionsprojekten ökar. Även **Familjebostäder** har utökat sin projektportfölj fram till 2014 genom bl.a. förvärv av nyproduktion. Fortfarande behövs komplettering av bolagens portföljer på längre sikt.

Bostadsbolagen har goda finansiella förutsättningar att utveckla projekt. Det är därför viktigt att föra en tät dialog med stadens aktörer, exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden även fortsättningsvis för att komplettera portföljerna. Om konjunkturen försvagas är detta särskilt viktigt då det kan medföra att andra privata aktörer får svårigheter att få

finansiering till projekt, och därmed lämnar tillbaka markanvisningar. Bolagen ska i samråd med stadens ansvariga nämnder aktivt bevaka förutsättningarna för att upprätthålla produktionen av bostäder, även om konjunkturläget mattas av för nyproduktion av andra upplåtelseformer.

Svenska Bostäder har en hög investeringstakt med omfattande upprustningar och ett stort antal större nyproduktionsprojekt i projektportföljen. Koncernledningen ser positivt på den upprustning som genomförs, men uppmanar bolaget följa upp genomförda upprustningsåtgärder för att utvärdera det förvaltningsekonomiska utfallet, så att bolagets långsiktiga resultat inte urholkas. Bolaget bör fortsätta arbetet med att ökat fokus på kärnverksamheten och förbättrade driftsresultat. Bolaget uppmanas genomföra åtgärder för att nå beslutad budget för 2012.

Familjebostäder har utökat sin nyproduktionsportfölj till 2014 genom bl.a. förvärv av nyproduktionsprojekt, vilket koncernledningen ser positivt på. Bolaget bör fortsätta arbetet med projektutveckling och utnyttja det investeringsutrymme som Stimulans för Stockholm erbjuder inför år 2014. Bolaget bör också kontinuerligt utvärdera effekten av de stora pågående satsningarna avseende energieffektivisering och trygghetsåtgärder. Det är angeläget att bolaget fokuserar på de åtgärder, som ger en affärsmässig avkastning i nivå med bolagets marknadsmässiga avkastning.

Fastighetsbeståndet är väl rustat, men det finns potential att minska driftskostnaderna. Bolaget bör aktivt motverka de senaste årens ökande administrativa kostnader, som ger en omotiverat hög belastning i bolagsresultatet.

Stockholmshem har en fortsatt hög investeringstakt och ett stort antal större nyproduktionsprojekt i projektportföljen. Flera av de nya bostadsprojekten har dock överklagats, vilket försenar byggstarterna, och därigenom kommer bolaget inte nå upp till sina nyproduktionsmål. Omsättningen ökar samtidigt som det finansiella nettot minskar under 2012, i takt med att nyproduktionsprojekt färdigställs.

Möjligheten till nyproduktion har en direkt koppling till hyresnivåerna i hela bolagets fastighetsbestånd. Koncernledningen uppmanar bolaget att fortsätta arbetet för införandet av Stockholmsmodellen för hyressättning.

Stockholmshem står inför en omorganisation där den lokala närvaron kommer att öka. Koncernledningen kommer att följa kostnadsutvecklingen i bolaget i samband med omorganisationen. Koncernledningen finner det även angeläget att bolaget under 2012 utreder sin värmeverksamhet, som delvis bedrivs i egen regi.

SISAB kommer inte att uppnå budgeterat resultat, på grund av förskjutningen av beslut och implementering av nytt ramavtal. Koncernledningen ser positivt på den trendbrytning som aviseras avseende investeringar och beställningar från utbildningsnämnden.

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. Ett arbete har inletts i syfte att utveckla och tydliggöra stadens och Micasas roller som beställare

och utförare, arbetet förväntas vara klart under 2012 och arbetas in i flerårsbudgeten 2014-2016.

Bolagets resultat prognostiseras till -195 mnkr och är 26 mnkr bättre än budget, men är 58 mnkr sämre än föregående år. Resultatmässigt befinner sig Micasa i en nedåtgående trend och bolaget har svårt att genomföra föreslagna investeringar utan ett omfattande nedskrivningsbehov samt att bolagets resultat och kassaflöde påverkas kraftigt. Koncernledningen uppdrar åt bolaget att arbeta aktivt med att reducera kostnader och konsolidera sin verksamhet. Bolaget bör beakta rollfördelningen med äldrenämnden samt stadsdelsnämnderna. Därtill ifrågasätter koncernledningen införandet av trygghetsvårdar i seniorbostäder då det tillför ytterligare en kostnadspost, som inte ingår i uppdraget som fastighetsägare.

Styrelsen för Micasa Fastigheter har tagit beslut om att föreslå kommunfullmäktige besluta att omvandla lägenheterna på Sandhamnsgatan 6 i fastigheten Rio 9 till seniorbostäder istället för trygghetsboende. Med anledning av den diversifierade verksamheten som redan finns i fastigheten Rio 9 gör Micasa bedömningen att det är bättre att omvandla lägenheterna till seniorboende istället för trygghetsboende. Koncernledningen delar bolagets uppfattning.

S:t Erik Markutveckling har under perioden fortsatt att arbeta med att skapa en attraktiv handelsplats för stockholmare i Ulvsunda. Bolaget har även medverkat i programarbetet för Söderstaden och Slakthusområdet. Bolaget höjer sin helårsprognos från 1 mnkr till 20 mnkr för år 2012.

Stockholm Globe Arena Fastigheter bedömer att konkurrensen på marknaden ökar då utbudet av lokaler har blivit fler. Årsprognosen för Stockholm Globe Arena Fastigheter om -86 mnkr kvarstår.

Projekt Tele2 Arena följer inte, som tidigare nämnts, projektets ursprungliga tidplan. De direkta kostnaderna, i samband med förseningen, bedöms täckas av förseningsvite.

Investeringsprognosen kommer på grund av förseningen att förskjutas. Det är angeläget att bolaget kontinuerligt och nogsamt följer utvecklingen i projektet och samordnar med övriga projekt som pågår i området såsom projekt Stockholm TOLV. Koncernledningen arbetar tillsammans med bolaget aktivt med de försäljningar av byggrätter i projektet, som ska genomföras de närmaste åren.

Stockholm Vatten prognostiserar ett resultat som överstiger budget och gör bedömningen att den obeskattade reserven är tillräcklig för att möta förväntade underskott under kommande år utan ytterligare taxehöjningar.

I oktober 2011 gav styrelsens i uppdrag till verkställande direktören att utreda och lämna förslag till besparingar, effektiviseringar och utökad bas för intäkter, främst inom områdena administration, lokalutnyttjande och VA-tjänster. Utredningsarbetet rapporterades till styrelsen i juni 2012 och VD fick i uppdrag att genomföra föreslagna åtgärder. Arbetet med att verkställa beslutade åtgärder pågår.

Stockholm Parkering prognostiserar ett helårsresultat om 20 mnkr, vilket är 4 mnkr bättre än budget. Bolaget fortsätta arbetet som påbörjats med att genomföra effektiviseringar och kostnadsbesparingar. Koncernledningen ser positivt på att bolaget mycket aktivt arbetar med

sina intäkter och kostnader samt förstärker upp controllerfunktionen. Koncernledningen uppmanar därutöver bolaget att se över sin investeringsprocess i syfte att förbättra prognossäkerheten vid investeringsbeslut.

Stockholms Hamn prognostiserar ett resultat som ligger högre än budget, trots viss minskning av intäkterna. Bolaget har parerat de lägre intäkterna med bland annat minskade kostnader för underhåll. Stockholms Hamn måste följa den fortsatta utvecklingen gällande kryssningstrafik och godsvolymer för att följa om trenden kring minskning, som det första tertialet aviserar, förstärks.

Stockholm Business Region (SBR) prognostiserar ett resultat, som ligger i nivå med budget, trots viss minskning av intäkterna. Koncernledningens ser positivt på bolagets goda resultat för de två första tertialen 2012 och med en fortsatt utveckling mot högre grad av intäktsfinansiering kan beroendet av tillskott från staden för verksamheten minska.

Stockholms Stadsteater prognostiserar en negativ avvikelse om ca 2 mnkr, jämfört med budget. Koncernledningen uppmanar bolaget att skyndsamt se över möjligheterna att möta de ökade kostnaderna med åtgärder för att uppnå budgeterad nivå.

S:t Erik Livförsäkrings resultat för perioden blev 39 mnkr, mot budgeterade 40 mnkr för helåret.

En effekt av de lägre marknadsräntorna är att bolaget har aviserat höjda premier. Ny försäkringsteknisk beräkning kommer att genomföras senare under hösten och då fastställs den slutliga premien.

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