

Bolagens kommentarer till årsbokslut 2005.

Komplement till siffersammanställningen.

Allmänt övergripande

Stockholms Stadshus AB (moderbolaget)

Resultatet efter finansnetto uppgår till 355 mnkr. Detta skall jämföras med det fastställda resultatkravet om 490 mnkr och budgeten på 411 mnkr. Resultatet i moderbolaget är huvudsakligen beroende av ränteintäkter på de pengar som försäljningen av Birka Energi inbringade. Ränteläget är för närvarande lågt, varför avkastningen är lägre än tidigare beräknat.

Sammanfattning av dotterbolagens kommentarer

AB Svenska Bostäder (koncern)

Sammanställning av resultat och investeringar

Resultatet för helåret 2005 uppgår till + 72 mnkr, varav resultatet från fastighetsförsäljningar ingår med + 50 mnkr, och avsättning för omstrukturering – 135 mnkr. Resultat från löpande verksamhet, + 157 mnkr, skall jämföras med budgeten och ägarens resultatkrav på 90 mnkr. Avvikelsen mellan budget och utfall på + 67 mnkr beror främst på lägre taxebundna kostnader, lägre upplåningskostnader och lägre fastighetsskatt.

Utfallet från de generella hyresförhandlingarna blev 2 procent från 1 februari jämfört med budgeterade 4 procent. Omsättningen för helåret 2005 uppgår till 3 235 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 15 mnkr, som helt förklaras av förändringar i fastighetsbeståndet (senareläggning av försäljning av servicehus).

Investeringarna uppgår till 1 819 mnkr jfr med budget 2.226 mnkr . Avvikelsen avser nybyggnad med – 95 mnkr och ombyggnad med – 363 mnkr. Sjukhemmet RIO på Gärdet har förvärvats för att byggas om till studentlägenheter.

Beträffande nybyggnad är flera projekt försenade jfr med budgeterade antaganden. Antalet påbörjade lägenheter uppgår till 1 268, vilket överträffar målet för 2005. Antalet ombyggda lägenheter uppgår till 366, medan 1 627 lägenheter stambytts med badrumsrenoveringar. Sammantaget har därmed ca 2000 lägenheter omfattats av större åtgärder 2005.

Investeringarna i Vällingby Centrum är ca 150 mnkr lägre pga. förseningar i detaljplan, och därmed senareläggning av hela projektet.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Verksamheten har utvecklats i allt väsentligt i linje med de mål som angavs i bolagets verksamhetsplan för 2005. Målen beträffande antalet påbörjade lägenheter i nyproduktion, antalet lägenheter i ombyggnad, upprustning och stambyten har uppnåtts. Investeringsvolymerna är

något lägre framförallt hänförligt till förseningar i detaljplan Vällingby Centrum, samt svårigheter att nå överenskommelser med hyresgäster om ombyggnad i Östberga.

Uthyrningen av nyproduktion bostäder går enligt plan, dock krävs större marknadsinsatser än tidigare. I något fall, som exempelvis kv. Bränninge i Tensta, är uthyrningssvårigheterna i ytterstaden betydande. Studentlägenheter i paviljonger i ytterstaden finns att hyra omgående. För kontorslokaler är efterfrågan fortfarande svag, men i uppåtgående. Efterfrågan på butikslokaler i bättre lägen är god.

Under hösten har organisationen genomlysts och ett arbete startat med sikte på en mer omfattande omstrukturering. Syftet är att öka organisationens såväl inre som yttre effektivitet, samt ändra arbetsformer för bättre kundfokus. Konkreta åtgärder kommer att vidtas med början under våren 2006 med sikte på ny organisation i arbete 1 april. För detta ändamål har en avsättning för omstrukturering gjorts med 135 mnkr, vilket belastar bolagets resultat.

AB Familjebostäder

Sammanställning av resultat och investeringar

Årsresultatet efter finansnetto uppgår till 157 mnkr vilket är 75 mnkr bättre än det budgeterade resultatet. Inga realisationsvinster eller -förluster finns att redovisa för året.

Årsomsättningen har varit 1 508 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 10 mnkr.

Kostnaderna, exklusive finansnetto, har uppgått till 1 312 mnkr vilket är en minskning i förhållande till budget med 34 mnkr.

Finansnettot (finansiella kostnader minus finansiella intäkter) har för året varit 39 mnkr vilket är 31 mnkr bättre än budget.

Investeringar i nyproduktion samt ombyggnad och upprustning av fastigheterna har gjorts för 928 mnkr. Detta är 196 mnkr lägre än budget.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Efterfrågan på bostäder har varit fortsatt hög men det finns tecken på avmattning av den tidigare starka efterfrågan. Allt fler lägenheter lämnas till bostadsförmedlingen och kötiderna har sjunkit med i genomsnitt ett år.

Under hösten har två av tävlingsförslagen från förra årets formgivning- och entreprenadtävling med sänkta produktionskostnader i fokus omsatts i produktion. En av målsättningarna för tävlingen var att hyran inte ska överstiga 1 100 – 1 200 kronor per kvadratmeter och år.

Efterfrågan på bostäder i det befintliga beståndet är fortsatt hög och det fanns vid årsskiftet inga marknadsrelaterade vakanser. Omflyttningen mätt som antalet avtal efter anvisning från bostadsförmedlingen samt externa byten, har ökat till 7,5 procent från att under de senaste åren legat på omkring sex procent.

Lokalmarknaden i Stockholm fick först under årets senare del den positiva utveckling som tidigare marknadsbedömningar förutspått. Vakansgraden för lokaler i Stockholm har sjunkit något och låg under hösten på 10,2 procent. Den allmänna trenden är att hyresnivåerna har planat ut efter att en längre tid ha varit sjunkande.

För Familjebostäders del har utvecklingen av uthyrningen totalt sett varit positiv. Uthyrningsgraden för lokaler var vid årsskiftet 93,2 vilket är drygt en procentenhet högre än för ett år sedan (91,9 procent).

Nyproduktion

Under året har inflyttning skett i 104 lägenheter i kvarteret Mältplåten i Hammarby Sjöstad och i 18 lägenheter i den första etappen av kvarteret Kastanjen i Midsommarkransen. Resterade 74 lägenheter i Kastanjen står färdiga för inflyttning vid årsskiftet 2006/2007. I inledningen av 2005 stod 72 student-/forskarlägenheter klara för inflyttning i kvarteret Forskingen på KTH-området samtidigt som inflyttningen i 39 lägenheter i kvarteret Barnkammaren i Hässelby Strand slutfördes.

Produktion pågår också i kvarteret Hedvig i Spånga Solhem med 93 lägenheter, där första inflyttning ägde rum just före årsskiftet, och i kvarteret Lagbasen i Årstadal med 137 bostäder och lokaler i bottenplanet, med inflyttningsstart i februari 2006.

Under året har följande byggprojekt startats

Projekt/kvarter	Område	Antal bostäder
Putsbruket 3	Högdalen	23
Spontväggen 1	Högdalen	22
Sockenstämman 4	Svedmyra	48
Fruängsgården	Fruängen	58
Summa byggstart		151

AB Stockholmshem (koncern)

Sammanställning av resultat och investeringar

Resultatet efter finansnetto inklusive realisationsvinster och nedskrivningar på fastigheter uppgick till 188 mnkr. Realisationsvinsterna uppgick till 6 mnkr och var hänförliga till fastighetsförsäljningar. Nedskrivningar av nyproduktionsprojekt uppgick till 36 mnkr. Det av kommunfullmäktige fastställda resultatkravet uppgick till 132 mnkr exklusive realisationsvinster och nedskrivningar.

Omsättningen uppgick till 1 919 (1 888) mnkr. Ökningen berodde huvudsakligen på den genomförda hyreshöjningen för bostäder 2005 samt färdigställd ombyggnad nyproduktion.

Det finansiella nettot uppgick till 189 mnkr vilket var hela 62 mnkr lägre än budgeterat som uppgick till 251 mnkr.

Den totala investeringsvolymen uppgick till 929 mnkr, fördelat på nyproduktion 489 mnkr, ombyggnader 257 mnkr, smalhusupprustning 115 mnkr, inventarier 5 mnkr samt förvärv av fastigheter för 78 mnkr. Budgeterad investeringsvolym 2005 uppgick till 1 041 mnkr. Den lägre investeringsvolymen beror huvudsakligen på förskjutningar i bygg- och nyproduktionsprocessen. Nedskrivningar av värdet på pågående nyproduktionsprojekt belastade resultatet med 36 mnkr, vilket är lägre än tidigare befarat.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Bostadsmarknaden i Stockholm har under året präglats av ett ökat utbud av nya bostäder där hyresrätten numera spelar en allt större roll. Numera är det fullt möjligt med bara några års kötid få ett förstahandskontrakt på en nyproducerad lägenhet i ett bra bostadsområde.

För närvarande är 1 812 lägenheter planerade att byggstartas under mandatperioden 2003 – 2006. Av naturliga skäl kommer själva byggproduktionen att koncentreras under slutet av perioden vilket kan föra med sig en rad komplikationer av exempelvis kapacitetsskäl. Den verkliga utmaningen är emellertid att under kort tid genomföra ett så omfattande produktionsprogram med rimliga kostnader och hyror samt med rimlig lönsamhet och avkastning. Ett arbete som kräver både nytänkande och försiktighet.

Hyresöverenskommelsen mellan Hyresgästföreningen och Stockholmshem avseende hyror för 2005 slutade med ett avtal om en genomsnittlig hyreshöjning motsvarande 2,48 procent.

För 2006 har Stockholmshem träffa en lokal uppgörelse om oförändrad hyra för 2006 men med en rabatt på 10 procent av mars månads hyra. Inflyttninghyrorna efter upprustning av våra smalhusområden höjs däremot med 7,5 procent i innerstaden och 5 procent i inre ytterstaden. En viktig princip som innebär att tankarna om viss omfördelning av hyror fortgår.

I våra upprepade kundundersökningar kan vi konstatera att vi har ett högt förtroende hos våra hyresgäster. Dock framgår det att det finns stora variationer mellan olika bostadsområden och arbetet med att analysera, finna lösningar och förslag till åtgärder pågår för fullt.

Centrum Kompaniet i Stockholm AB

Sammanfattning av resultat och investeringar

Resultat efter finansiella poster uppgår till 86,1 mnkr för räkenskapsåret 2005. Motsvarande resultat för 2004 uppgick till 89,3 mnkr.

Hyra för bostäder uppgår till 75,7 mnkr vilket är 1,7 mnkr högre i jämförelse med föregående år. Ökningen är framför allt kopplat till fastigheterna i innerstaden där den överenskommelse som blev klar i december.

Lokalhyresintäkterna minskade med 5,8 mnkr jämfört med 2004. Minskningen beror på ett lägre utfall i Skärholmen (-7,0 mnkr) där hyresintäkterna för butiker kopplat till avtal med omsättningsrelaterad hyra har sjunkit. Minskningen i Skärholmen kompenseras till viss del av en ökning av intäkterna i ytterstadsanläggningarna (+ 2,3 mnkr) där Rinkeby och Tensta står för den största andelen av ökningen.

Under 2005 har investeringar i fastighetsprojekt genomförts till totalt 364 mnkr varav 345 mnkr avser projektet i Skärholmen. Större projekt i övriga anläggningar har bland annat varit ombyggnad för Stadsdelsförvaltningen i Hässelby, ombyggnad för sär- och kulturskolan samt boxningslokal i Rinkeby. Vidare har den omfattande ombyggnaden av hissarna i Fältöversten inletts.

Förvärvet av tomträttsmark i Skärholmen samt markområdet i Fältöversten påverkar balansräkningen först under 2006.

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)

Sammanfattning av resultat och investeringar

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster uppgår till -26 mnkr.

Resultatet inklusive realisationsvinster uppgår till 0 mnkr. Detta skall jämföras med det fastställda resultatkravet om 0 mnkr. Försäljning av fastigheterna Sturen Större 1, Lackes 2 och Västberga Gård 3 har tillsammans givit en realisationsvinst om 26 mnkr.

Omsättningen uppgår till 1 637 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 250 mnkr.

Kostnaderna uppgår till 1 637 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 250 mnkr.

Investeringarna uppgår till 535 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 107 mnkr.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Verksamheten under året har präglats av övertagandet av stadens förskolor från Fastighets- och saluhallskontoret. Integrationen av de nästan 400 fastigheterna och ett 30-tal medarbetare har fortlöpt helt enligt plan. Den i samband med övertagandet avtalade hyressänkningen för förskolorna med 60 mnkr på helårsbasis har lämnats som en rabatt under 2005 och inarbetats i det nya hyresavtalet gällande från 2006.

Marknaden (såväl konsult- som entreprenadföretag) under året indikerar att antalet objekt inom stockholmsområdet har ökat radikalt. Under ett antal år har bolagen rättat sin kostym utifrån tillgång/efterfrågan och nu när konjunkturen visar klart uppåtgående siffror engageras snabbt till fulla de resurser som de har tillgång till. Vi har redan sett och kommer säkert att få erfara en sämre konkurrens vid våra upphandlingar.

Vakanta skollokaler, 12 728 kvm, är en ökning med 938 kvm i jämförelse med förhållandet vid förra årsskiftet.

Upprustning och utveckling av skolorna är fortsatt hög trots neddragningar, den sammanlagda nivån för underhåll, verksamhetsanpassningar och investeringar uppgick till 1 066 mnkr, en ökning med 316 mnkr i jämförelse med budget och en ökning med 400 mnkr i jämförelse med utfall föregående år.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Sammanställning av resultat och investeringar

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster beräknas uppgå till 62 mnkr. Detta skall jämföras med det fastställda resultat kravet om 62 mnkr.

Resultatet inklusive realisationsvinster beräknas uppgå till 62 mnkr.

Omsättningen beräknas uppgå till 717 mnkr. Detta är en minskning i förhållande till budget med 9 mnkr.

Kostnaderna beräknas uppgå till 655 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 25 mnkr.

Investeringarna i ombyggnationer beräknas uppgå till 230 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 43 mnkr.

Överföringen av fastigheter från andra bolag samt Fastighets- och saluhallskontoret har inte kunnat genomföras i enlighet med budgeten på grund av att arbetet med fastighetsbildningar tagit längre tid än beräknat

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Bolaget har mycket stora förväntningar från framför allt stadsdelarna att åtgärda brister i fastigheterna. Mycket arbete har lagts ned för att komma tillrätta med akuta brister, vilket också medfört ökade underhållskostnader. Vi kan även fortsättningsvis se mycket stora behov av fortsatt ombyggnation och förändringar i fastigheterna. Stadsdelsnämnderna kommer även framöver med stor sannolikhet vilja lämna ett antal av våra fastigheter p.g.a. färre äldre personer samt ändrade behov.

Omvandlingen från servicehus till seniorboende innebär minskade hyresintäkter samt kostnader för att bygga om och förädla fastigheterna till attraktiva seniorbostäder.

Bolaget är i ett skede av uppbyggnad. Rutiner, riktlinjer och policys håller på att utarbetas. Samtidigt måste bolaget anpassa sin verksamhet till hyresgästernas önskemål och krav och vara ett professionellt fastighetsbolag

En översyn av startorganisationen har genomförts under hösten 2005 i syfte att anpassa organisationen till den nya strategin, visionen och stadens uppdrag. Organisationens skall även fortsättningsvis vara liten och effektiv.

Stockholm Vatten AB

Sammanfattning av resultat och investeringar i bokslut 2004

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster uppgår till 37 mnkr. Detta skall jämföras med det fastställda resultatkravet enligt budget för 2005 på 29 mnkr.

Resultatet inklusive realisationsvinster uppgår till 37 mnkr. Realisationsvinsterna uppgår därmed till 0 mnkr.

Omsättningen uppgår till 1 161 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 8 mnkr.

Kostnaderna uppgår till 1 124 mnkr. Det är samma nivå som i budget.

Investeringarna beräknas uppgå till 515 mnkr. Detta är en minskning i förhållande till budget med 66 mnkr

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

En fortsatt något svag försäljningsnedgång av vatten till Stockholm/Huddinge. Försäljningen till grannkommunerna är i stort sett på samma nivå som år 2004.

Verksamheten följer i huvudsak de förutsättningar och de inriktningar som budgeten bygger på.

En ny organisation är införd from 1 februari 2005.

Kravet att reducera de s.k. indirekta kostnaderna med 3procent har ställts. En reduktion med 3,9 procent jämfört med utfall för 2004 har uppnåtts.

Stockholms Hamn AB (koncern)

Sammanfattning av resultat och investeringar

Resultatet efter finansiella poster blev 94 mnkr vilket är 16 mnkr bättre än resultatkravet och årets budget.

Totalt blev omsättningen i koncernen för 2005 616,7 mnkr vilket är 48,8 mnkr över utfallet 2004 och 34,7 mnkr över budgeterad omsättning. Det är främst inom områdena hamnavgifter från fartyg och upplåtelse som omsättningen ökat.

Den totala investeringsvolymen blev 78 mnkr. vilket är 54 mnkr lägre än budgeterad volym. 2004 uppgick investeringarna till 176 mnkr. Förändringen mot budget beror främst på att uppbyggnaden och ombyggnaden av hamnanläggningarna i Kapellskär flyttats fram med anledning av försenade miljöförhållanden.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Värdet av Sveriges handelsutbyte med Finland, Ryssland och Polen uppvisade en fortsatt tillväxt under 2005. Trots detta minskade godtransporterna med färjorna från Stockholm till Helsingfors och Åbo något medan trafiken mellan Kapellskär och de finska hamnarna ökade.

Utvecklingen för handeln mellan Sverige och de Baltiska länderna är negativ för importen från Estland och Lettland medan exporten till Estland ökade under 2005.

Totalt reste 11,8 miljoner passagerare till eller från Stockholms hamnar med färjor och kryssningsfartyg, vilket var en ökning med 4 procent jämfört med 2004.

Under sommaren 2005 anlöpte 255 internationella kryssningsfartyg Stockholm och Nynäshamn, vilket var 51 anlöp fler än under 2004. Stockholm befäster därmed en position som en av de främsta destinationerna i Östersjön och intar även en framträdande plats bland världens kryssningshamnar.

Containertransporterna i världen ökar fortlöpande. En påtaglig faktor, som påverkar utvecklingen, är expansionen av handeln med Fjärran Östern. Trots konkurrensen från hamnen i Södertälje ökade antalet hanterade containrar i Stockholms hamn med 16 procent. På sikt kan det komma krav från marknaden på ytterligare hamnkapacitet i stockholmsområdet för containerhantering. Med kort inseglingsled och närheten till kunderna kommer hamnen i Norvik att utgöra ett attraktivt hamnalternativ.

AB Stokab

Sammanställning av resultat och investeringar

Resultatet efter finansnetto ackumulerat för perioden uppgår till 25 mnkr, vilket är 2 mnkr högre än budgeterat och 22 mnkr högre än föregående år.

Nettoomsättningen för perioden är den högsta i Stokabs historia och uppgår till 397 mnkr vilket är 7 mnkr (2procent) högre än budget och förklaras främst av ökad fiberförsäljning.

Rörelsens kostnader ackumulerat för perioden uppgår till 343 mnkr vilket är 11 mnkr (3procent) högre än budgeterat. Avvikelsen förklaras främst av ökade tunnelhyror från Fortum Värme, reparationskostnader i Mälarringen, och av nedskrivningar av anläggningsvärdet på Mälarringen och server utrustning.

Investeringarna ackumulerat för perioden uppgår till 101 mnkr och består i huvudsak av utbyggnad av nät till följd av kundbeställningar och samförläggningar.

Orderingången av ny- och merförsäljning ackumulerat under perioden uppgår till 190 mnkr vilket är 50 mnkr lägre än budget. Avvikelsen förklaras främst av att ett antal större avslut har senarelagts till efter årsskiftet till 2006.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Flera, för Stokab stora kunder, operatörer och systemintegratörer har under året köpts upp och fusionerats. Konsolideringen har lett till ökat antal nedkopplingar, som "ätit" upp en del av den ökade försäljningen av fiberförbindelser.

Den ökade konkurrensen på operatörsmarknaden har lett till en stark prispress. Nya produkter och förändrade prisstrukturer har lanserats av Stokab för att främst tillfredsställa våra kunders

behov av att möta nya marknader, riktade till hushållens och småföretagens behov av bredbandsanslutning.

Stokab har under året lanserat, s.k. Fixed Wireless Access, FWA i produktionsplattformen för att kunna leverera trådlös anslutning till Stokabs fasta nät främst för Stockholm Stad. Detta har inneburit att Stokab kunnat erbjuda radiobaserade lösningar där priset på fiberanslutning, temporärt är för hög.

Stokabs produktlansering under hösten 2005 har slagit väl ut hos kunderna. Antalet nya kunder under året uppgår till 47 st vilket är 24 fler än föregående år.

De allmännyttiga bostadsföretagen i Stockholm har i samarbete med bolaget påbörjat utbyggnaden av ett fibernät som skall omfatta totalt ca 100 000 lägenheter. Som en första etapp har bostäder på Norra och Södra Järva anslutits.

Stockholms Stads Parkerings AB (koncern)

Sammanfattning av resultat och investeringar

Koncernens resultat efter finansnetto för verksamhetsåret 2005 uppgår till 46 mnkr. Årets resultat överstiger budget och uppfyller i stort ägarens avkastningskrav.

Omsättningen för helåret uppgår till 365,8 mnkr vilket överstiger budget med 16,6 mnkr.

Kostnaderna uppgår till 310,3 mnkr, vilket överstiger budget med 13,7 mnkr.

Årets investeringar uppgår till 19,6 mnkr, vilket understiger budget med 24,2 mnkr och beror på förändrade tidplaner i planprocessen vilka inte låter sig prognostiseras. Förändrade planprocesser berör framförallt projektet Högalidsgaraget. Utöver plan har investeringar i infartsparkeringar genomförts med 14,1 mnkr.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Verksamheten under året har visat en positiv utveckling. Intäkterna från de förhyrda platserna har minskat men kompenseras med en ökning från besöksparkering. Kunderna söker i större grad billigare platser och priskänsligheten har ökat markant.

Bolagets bedömning i dagsläget är att tendenserna kvarstår och att osäkerheten fortsätter att sätta sin prägel på utvecklingen. Härtill kommer osäkerheten kring Stockholmsförsökets långsiktiga inverkan på bolagets intäkter. Förmånsbeskattning av parkeringsplatser vid arbetet och höjda drivmedelspriser inverkar även.

Utvecklingen på marknaden har under den senare delen av året medfört en viss omstrukturering av verksamheten. Bolagets inriktning har än mer definierats som att bygga – äga/hyra – driva parkeringsanläggningar.

Stockholmsförsöket har inneburit att bolaget under hösten färdigställde sju nya infartsparkeringar med över 800 bilplatser. Under året har P-hus Sjöstaden under Sjöstadshallen tagits i

drift samt ett mindre garage på Västmannagatan. Beläggningen i dessa blev omgående god. Pub PUB har stängts och byggnaden har rivits utan att ersättas av andra anläggningar i området.

I Hammarby sjöstad färdigställer Stockholm Parkering Sveriges första nybyggda tredimensionella fastighet där bolagets garage utgör grunden för de studentbostäder som byggs ovanpå.

Markarbetena ovanpå parkeringshus S:t Eriksplan färdigställdes under året och resultatet utgör ett mycket slående exempel på hur Stockholm Parkerings underjordiska garagelösningar aktivt bidrar till att förbättra gatumiljön.

Stockholm Globe Arena Fastighet AB (koncern)

Sammanställning av resultat och investeringar

Koncernens omsättning, rensat från interna poster, uppgick till 126 mnkr (122 mnkr).

Kostnaderna (inklusive avskrivningar och negativt räntenetto samt exklusive interna poster) uppgick till 186 mnkr (184 mnkr).

Resultatet slutade på -59 mnkr (-63 mnkr) före dispositioner och skatt, vilket är 5 mnkr bättre än budget. Resultatet i evenemangsbolaget uppgick till 9 mnkr.

Investeringarna uppgick till ca 20 mnkr och omfattar förstärkning av teknikbryggan för att bära tyngder upp till 80 ton i taket, cateringombyggnad för ny restauratör samt omnumrering av Hovet och Globen.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Sammanfattningsvis blev 2005 ännu ett mycket lyckosamt år både verksamhetsmässigt och ekonomiskt. Antalet evenemang blev 246 vilket är 6 fler än 2004 och antalet åskådare uppgick till 1 318 000.

Exempel på evenemang som förevarit under året är Disney on Ice, Unicefgalan till stöd för flodvågskatastrofens offer, Sweden Hockey Games, Djurgårdens kvarts- och semifinaler i ishockey. Ett av de större evenemangen på våren var den TV-sända Melodifestivalen.

Bland företagsevenemang märktes Karolinska Universitetssjukhusets personalfest med fler än 5 000 gäster. Ett uppmärksammat evenemang i maj var en kampsportsgala med närmare 1 000 åskådare. I juni genomfördes flera konserter med kända artister.

Under hösten återkom det spektakulära evenemanget Hot Wheels Monster Jam som visades för 46 963 personer. Under november genomfördes som tidigare år Stockholm International Horse Show och senare i december även den sedvanliga julkonserten med Adolf Fredriks Musikskola. I december spelade även Electric Banana Band.

I Annexet genomfördes för första gången en julshow för 2 000 personer under 10 kvällar, Robert Wells och Joe Labero underhöll.

Stockholms Stads Bostadsförmedling AB

Sammanställning av resultat och investeringar

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster för 2005 uppgår till 7 mnkr. Detta ska jämföras med det fastställda resultatkravet på 4 mnkr. Förbättringen beror främst på ökade intäkter från kö- och förmedlingsavgifter.

Inga realisationsvinster/förluster har uppstått.

Omsättningen uppgick till 54,4 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 9,3 mnkr.

Kostnaderna uppgick till 47,0 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 5,9 mnkr. Styrelsen har dock för sin del i samband med tertialrapporterna 1 och 2 godkänt kostnadsökningar på sammanlagt 7,2 mnkr.

Byte av redovisningsprincip har skett, vilket medför att avgifterna i fortsättningen periodiseras.

Investeringarna uppgick till 0,6 mnkr. Detta är en minskning i förhållande till budget med 0,5 mnkr.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Under de senaste åren har förmedlingen framgångsrikt förmått öka antalet inlämnade och förmedlade lägenheter och att locka fler kunder till förmedlingen. De viktigaste orsakerna till detta är:

- Ett väl fungerande *samarbete med fastighetsägarna*, som grundar sig i att de upplever att de får en bra service från förmedlingen. Idag förmedlas lägenheter i hela Stockholmsregionen
- Ett intensivt arbete med att *förbättra service och information* till kunderna. Tydliga exempel på detta är utvecklingen av förmedlingens Webb och Internettjänst.
- En ökad rörlighet på *bostadsmarknaden* i Stockholmsregionen särskilt markant under det senaste året.

Antalet inlämnade lägenheter visar på en fortsatt kraftig ökning. Under år 2005 har nästan 9 000 lägenheter lämnats till förmedlingen. Jämfört med rekordåret 2004 är ökningen 30procent. Under 2005 förmedlades ca 1 000 nyproducerade lägenheter. Projekten har legat väl spridda i kommunen med en viss tyngdpunkt under året i Hammarby sjöstad och Västra Ytterstaden.

Det har blivit allt lättare för de bostadsköande att få bostad genom förmedlingen. Detta återspeglas bl.a. genom att antalet lägenheter som förmedlas via Bostadssnabben d v s utan kötid fördubblats under 2005. Antalet bostäder som förmedlas med kort kötid ökar också markant, från ca 400 år 2004 till drygt 1 200 år 2005.

Antalet lägenheter som förmedlas med förtur ligger ungefär konstant. Det innebär att ökningen av antalet inlämnade lägenheter helt tillfaller bostadskön. Jämfört med rekordåret 2004 har bostadskön under 2005 fått tillgång till nästan 45 procent fler lägenheter. Balansen av outredda förtursansökningar uppgick till 522 ärenden jämfört med 557 ärenden vid förra årsskiftet.

Under hösten 2004 påbörjades förmedling av de seniorlägenheter som tillkommer genom omvandlingen av servicehusen. Under 2005 har 188 seniorlägenheter förmedlats varav 53 genom förtur

Evakueringsverksamheten har begränsat sig till 57 genomförda evakueringar under året.

Bostadsförmedlingen i sammanfattning

	2001	2002	2003	2004	2005
Antal inlämnade lägenheter	3 333	3 891	4 746	6 883	8 977
Antal förmedlade lägenheter till bostadskön	2 501	3 087	3 859	5 334	7 633
därav via Bostadssnabben	11	27	84	234	430
Antal förmedlade till förtur	602	527	528	481	427
Antal förmedlade försöks- och träningslägenheter	138	157	236	282	263
Antal förmedlade lägenheter till evakueringsverksamheten	19	17	5	25	57
Antal förtursansökningar	3 761	3 562	3 216	2 995	2 731
Antal sökande i bostadskön	74 678	82 286	94 208	103 000	133 654

Stockholms Stadsteater AB

Sammanställning av resultat och investeringar

Teaterns nettoomsättning, som till övervägande del består av föreställningsintäkter, uppgick till 48,0 mnkr, en ökning med 32,6 procent jämfört med föregående år. Verksamhetsåret 2005 har publikt och intäktsmässigt varit Stadsteaterns bästa någonsin.

Verksamhetsbidraget från Statens Kulturråd ökade med 0,8 mnkr, jämfört med förra året. Dessutom erhöles i december månad ett extra bidrag från Statens Kulturråd på 10,1 mnkr, avsett att täcka 90 procent av aviserade ökade kostnader för pensioner för 2004 och 2005.

Rörelsekostnaderna uppgick till 305 mnkr, en ökning med 12,9 procent jämfört med förra året. Bland kostnaderna finns ökade kostnader, dels för teatern i Skärholmen och dels merkostnader i samband med ombyggnationen av lokalerna i Kulturhuset.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

2005 har varit ett fantastiskt år i teaterns historia. Publiken har strömmat till och pressmottagandet har oftast varit mycket positivt. Antalet föreställningar har varit fler än någonsin.

En ny scen – Stockholms Stadsteater Skärholmen – öppnade portarna i september 2005. Sedan invigningen har över 6 000 besökare hittat till den nya scenen. Dessutom har teatern, på uppdrag av Utbildningsnämnden, deltagit i planering, elevuttagning, rekrytering och anställning av lärare i karaktärsämnen till Stockholms gymnasium för scenkonst i Skärholmen.

Arbetet med att byta ut teaterns undermåliga ventilationssystem inleddes i början av maj. Ventilationsbytet är ett omfattande arbete som beräknas pågå under 18 månader parallellt med en effektivisering av kontorsytorna. Repetitioner bedrivs i särskilt inhyrda lokaler vid Klara-bergsviadukten, något som medfört extra kostnader för teatern. Den publika verksamheten har inte påverkats av ombyggnationerna.

Stockholm Business Region AB (f.d. Stockholms Näringslivskontor AB) (koncern)

Sammanfattning av resultat och investeringar

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster uppgår till -34,9 mnkr. Det skall jämföras med prognosen om -42,8 mnkr. Resultatförbättringen beror främst på ökade intäkter och minskade kostnader inom Stockholm Business Region. Dotterbolagen Stockholm Visitors Board samt Business Arena Stockholm visar tillsammans positivt resultat om 0,5 mnkr.

Omsättningen uppgick till 122,4 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 1,4 mnkr.

Kostnaderna uppgår till -158,2 mnkr. Detta är en minskning i förhållande till budget med 5,6 mnkr.

Investeringarna uppgår till 2,8 mnkr. Detta är en ökning med 1,5 mnkr i förhållande till budget.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Under 2005 återtog Stockholm rollen som tillväxtmotor i Sverige. Den starka tillväxten märktes i flertalet branscher med tjänstesektorn som främsta draglok. Dessutom fortsatte nyföretagandet att ligga på en stabilt hög nivå och företagskonkurserna att sjunka.

Den starka utvecklingen avseende besökande till Stockholm har fortsatt. Under 2005 ökade antalet kommersiella övernattningar med 8,2 procent i Stockholms län jämfört med 2004..

Antalet nyetableringar av utländska företag i stockholmsregionen, visar på ett fortsatt intresse för lokalisering av utländska företag verksamma inom både ICT, Life Science samt Finansiella tjänster.

Det nya samarbetet inom det näringspolitiska området – Stockholm Business Alliance – byggdes upp under 2005. Samarbetet innebär både en vidareutveckling av det investeringsfrämjande arbetet och en fördjupning av det näringslivspolitiska samarbetet i Stockholm – Mälardalenregionen.

S:t Erik Försäkrings AB

Sammanfattning av resultat och investeringar

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster, uppgår till 10 mnkr. Detta ska jämföras med det fastställda resultatkravet om 2 mnkr. Resultatet efter bokslutsdispositioner och skatt blir 0, då överskottet överförs till säkerhetsreserven.

Omsättningen uppgår till 74,6 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 1,1 mnkr. Omsättningen utgörs av bolagets premieintäkt, dvs periodiserad premieinkomst, före kostnader för återförsäkring .

Kostnaderna uppgår till 51,9 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 0,1 mnkr. Totala skadekostnaderna är högre jämfört med 2004.

Inga större investeringar har gjorts.

Finansiella intäkter uppgår till 5,3 mnkr vilket motsvarar det budgeterade beloppet.

S:t Erik Markutveckling AB (koncern)

Under 2005 har osäkerheten varit stor både vad gäller intäkter och kostnader eftersom tillträde till fastighetsbolagen och fastigheterna skett alldeles nyligen.

Moderbolagets intäkter uppgick till 333 tkr och avser tjänster till Stockholms Stadshus AB. Koncernens omsättning för år 2005 uppgick till 70,5 mnkr, varav 74 procent hänför sig till Fastighets AB G-mästaren.

Kostnaderna för drift, underhåll och reparationer har varit svåra att uppskatta i alla tre fastighetsbolagen, men osäkerheten har varit störst i Fastighets AB G-mästaren. Driftskostnaderna i koncernen uppgick till -53,4 mnkr. Av detta utgjorde mediakostnaderna (el, värme och vatten) 38,6 mnkr, varav 35 mnkr avser Fastighets AB G-mästaren.

Kostnaderna i moderbolaget utgörs i huvudsak av räntekostnader, vilka uppgick till -14.706 tkr. Moderbolagets lån för förvärven av aktier i dotterbolagen uppgår sammanlagt till 605 mnkr, varav 295 mnkr utgör en långfristig skuld och 310 mnkr en kortfristig skuld. Stockholm Norra Station har en långfristig skuld till stadens internbank om 300 mnkr. Koncernens räntekostnader 2005 uppgick sammanlagt till - 22.158 tkr.

Resultatet efter finansnetto för år 2005 uppgick till -15,6 mnkr för moderbolaget. Koncernens resultat efter finansnetto uppgick till -12,6 mnkr. Skillnaden mot prognos 2 förklaras i huvudsak av redovisningen av de koncernmässiga övervärdena, men även av högre intäkter och lägre kostnader för reparation och underhåll.

Vilande bolag Kommenteras ej.

Stockholm MFO AB
AB Glasbrukskvarteret SWF
Stockholm Water Action AB

Great European Duck Races AB
AB Glasbrukskvarteret SML
AB Glasbrukskvarteret Saluhall
Stockholm Event AB
AB Stockholms-Turisten