

Bolagens kommentarer till tertial 2 och prognos 2 2006

ALLMÄNT ÖVERGRIPANDE

Här följer bolagens kommentarer till siffersammanställningarna. I första hand kommenteras resultat efter finansnetto och investeringar tillsammans med verksamhetsförändringar och marknadsläge. Bostadsbolagens resultat efter finansnetto redovisas i denna rapport exklusive eventuella reavinster och reaförluster.

AB Svenska Bostäder

Sammanfattning av resultat och investeringar i prognos 2

Prognos 1 för helåret 2006 indikerar ett resultat på 87 mnkr. Resultatet före jämförelsestörande poster 80 mnkr, är 8 mnkr bättre än budgeterat resultat 72 mnkr. Jämförelsestörande poster + 8 mnkr avser förväntat resultat av fastighetsförsäljning (reavinst) till Centrumkompaniet.

Resultatet uppgår till 225 mnkr jämfört med budgeten för perioden på 118 mnkr. Avvikelsen på 107 mnkr beror främst på:

Lägre hyresintäkter för bostäder -65 mnkr. I budgeten förutsågs en generell hyreshöjning med 2 procent från 1 januari. Överenskommelsen innebar istället en sänkning med 1,2 procent.

Högre kostnader för fastighetsskötsel och reparationer -19 mnkr, utgörs av kostnader för snöröjning och vattenskador.

Återbetalning av vattenavgifter + 28 mnkr förklaras av Stockholm Vattens generella återbetalning av vattenavgifter till alla abonnenter.

Lägre kostnader för administration + 50 mnkr är en funktion av omstruktureringen, varav en större del förklaras av en bokföringsmässig periodisering.

Lägre kostnader för underhåll + 77 mnkr är huvudsakligen hänförligt till tidsförskjutning av såväl inre som yttre underhåll.

Färre nedskrivningar i nyproduktionen + 39 mnkr beror på högre värdering av projekten och därmed bättre kalkylutfall än vid budgettillfället

Investeringarna för 2 tertial uppgår till 1 607 mnkr. Jämfört med budget på 1 845 mnkr är det en avvikelse på 238 mnkr, framförallt hänförlig till senareläggning av ett antal nyproduktionsprojekt. Dessa förseningar beror på omständigheter bolaget inte kunnat råda över. Avvikelsen beräknas till viss del kunna tas igen under resten av året.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Verksamheten utvecklas i allt väsentligt i linje med de mål som fastställts i bolagets verksamhetsplan. Förändringarna hänförliga till omstrukturering fortlöper enligt plan. Den årliga effektiviseringen beräknas uppgå till 50 mnkr årligen. Under 2006 bedöms effekten bli ca 20 mnkr.

I likhet med tidigare år kan dock en viss senareläggning av såväl investerings- som underhållsaktiviteter iakttas. Denna beräknas i allt väsentligt kunna hämtas in under årets senare del.

Resultatet 80 mnkr, exklusive reavinster, enligt ny prognos överträffar ägarkravet. Starkt bidragande till denna förändring jämfört med föregående prognos är dock den återbetalning av taxor på 28 mnkr bolaget erhållit från Stockholm Vatten.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges mål/åtaganden
Beträffande verksamhetsuppföljning i övrigt hänvisas till uppföljning ILS.

Familjebostäder

Sammanfattning av resultat och investeringar i prognos 2

Årsresultatet efter finansnetto beräknas uppgå till 105 mnkr vilket är 37 mnkr sämre än budget. Resultatförsämringen avser i sin helhet den bokföringsmässiga realisationsförlust som uppstår vid överföring av fastigheten Trossen inom koncernen. Resultatet för året, exklusive realisationsförlusten, beräknas uppgå till 142 mnkr vilket är i överstämelse med budget.

Årsomsättningen beräknas uppgå till 1 529 mnkr. Detta är en minskning i förhållande till budget med 14 mnkr.

Kostnaderna, exklusive finansnetto, beräknas överensstämma med budget, 1 330 mnkr.

Finansnettot (finansiella kostnader minus finansiella intäkter) beräknas för året till 57 mnkr vilket är 14 mnkr bättre än budget.

Investeringarna i nyproduktion samt ombyggnad och upprustning av fastigheterna beräknas uppgå till 1 215 mnkr. Detta är cirka 124 mnkr lägre än budget.

I prognosen för året har hänsyn tagits till de koncerninterna överföringarna av fastigheterna Trossen (15 sep 2006) och Uppbådet (12 juni 2006).

Prognostiserad nettoomsättning bedöms öka med 8,3 mnkr. Bostadshyresintäkterna ökar till följd av att fler stam- och badrumsrenoverade lägenheter fått höjda hyror än vad som beräknats för året. Nyproduktionen i Svedmyra stod dessutom färdig för inflyttning fyra månader tidigare än vad som budgeterats. Av fastighetskostnadernas ökning med nära 10 mnkr svarar snöröjningskostnader för nära hälften och ökade kostnader för underhåll och reparationer för större delen av resterande ökning. Avskrivningarna bedöms öka med 2,8 mnkr till följd av ett stort antal färdigställda stamrenoveringsprojekt.

Utvecklingen av finansnettot speglar bolagets låga skuldsättning i kombination med låga marknadsräntor. Prognosen pekar på en förbättring av finansnettot med cirka 14 mnkr huvudsakligen till följd av att höjningen av marknadsräntorna varit lägre än vad som budgeterats och att investeringarna förskjutits något i tiden.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Konjunkturuppgången och det ökade bostadsbyggandet fortsätter att stimulera inflyttningen till Stockholm. Under 2005 flyttade rekordmånga in till Stockholms stad. Trenden håller i sig även för första halvåret 2006. Med det största födelsenettot i landet och ett stort inflyttnings-

överskott (in- och utrikes) växer nu Stockholms stad mest i landet.

Takten på bostadsbyggandet i staden är fortsatt hög. Enligt SLK är (per augusti 2006) 17 081 lägenheter (inklusive ombyggnader och påbörjade markarbeten) färdigställda eller påbörjade sedan 2003.

Rörligheten på bostadsmarknaden ökar vilket visar sig i allt kortare kötider och att fler hyresrätter lämnas till Bostadsförmedlingen för förmedling. Den ökade rörligheten fortsätter att märkas också i Familjebostäders bostadsuthyrning. Omflyttningen mätt som antalet avtal efter anvisning från Bostadsförmedlingen samt externa byten ökade till 7,7 procent för 2005 för att tidigare ha legat på omkring 6 procent. Prognosen för 2006 ligger på 8,2 procent vid mätningen kvartal två.

Sammantaget är efterfrågan på bostäder fortsatt god i såväl befintligt bostadsbestånd som färdigställd nyproduktion. Risken för vakanser bedöms för innevarande år som liten.

Till och med tertial 2 har 1 128 lägenheter färdigställts eller påbörjats. Sammanlagt 181 lägenheter i Blackeberg och på Norra Bantorget har startats under 2006. Under resterande del av året finns planer för ytterligare 722 byggstarter.

Uthyrningsgraden för Familjebostäders kommersiella lokaler ligger i princip oförändrad på 94,1 procent. Kontor visar en höjd uthyrningsgrad medan butiker, lager och verkstäder visar en sänkt uthyrningsgrad.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges mål/åtaganden
Beträffande verksamhetsuppföljning i övrigt hänvisas till uppföljning ILS.

Stockholmshem

Sammanfattning av resultat och investeringar i prognos 2

Helårsprognosen för 2006 uppgår till 139 mnkr exklusive reavinster och nedskrivningar.

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster uppgick till 143 mnkr jämfört mot budget 129 mnkr.

Omsättningen uppgick till 1 288 (1 280) mnkr. Den måttliga förändringen berodde huvudsakligen på den engångsrabatt till bostadshyresgästerna som avräknades i mars månad motsvarande 10 procent av en månadshyra. Rabatten framförhandlades i hyresförhandlingarna för 2006. En engångsåterbetalning om 18 mnkr erhöles från Stockholm Vatten på grund av tidigare års för högt uttagna taxor.

Kostnaderna uppgick till 1 015 mnkr. Detta var 63 mnkr lägre än vad som budgeterats. Uppvärmningskostnaderna uppgick till 213 mnkr, 10 mnkr högre än föregående år pga en osedvanligt kall marsmånad.

Kostnaderna för halk- och snöbekämpning ökade med 9 mnkr, från 10 mnkr till 19 mnkr.

Underhållskostnaderna uppgick till 215 vilket var något lägre än budget.

Det finansiella nettot uppgick till -130 mnkr vilket var lägre än budgeterat. Vid budgetens upprättande förutspåddes en ränteuppgång om drygt 1 procent för 2006. Takten i räntehöjningarna blev något lägre än budget varför prognosen för räntekostnader har justerats ned på helårsbasis.

På årsbasis bedöms investeringsbudgeten bli lägre än vad som ursprungligen budgeterats på grund av förskjutningar i huvudsakligen nyproduktionen. De största projekten som förskjutits är Långbro Park och Årsta äng där omprojektering varit nödvändig.

Ursprunglig investeringsbudget om 1 524 mnkr justeras ned till cirka 1 249 mnkr för helåret 2006.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Bostadsmarknaden i Stockholm präglas av ett ökat utbud av nya bostäder där hyresrätten numera spelar en allt större roll. Att erhålla ett förstahandskontrakt på en nyproducerad lägenhet i ett bra bostadsområde var länge en utopi om man inte köat i decennier. Numera är det fullt möjligt med bara några års kötid.

Bland de viktigaste uppgifter är att fullfölja bolagets andel (2 000 lägenheter) av det av staden uppsatta målet att bygga 20 000 lägenheter under mandatperioden.

Under eftersommaren 2005 gick Hyresgästföreningen ut från centralt håll och krävde generella hyressänkningar för 2006 över hela landet. Stockholmshem träffade en lokal uppgörelse om oförändrad hyra för 2006 men med en rabatt på 10 procent av mars månads hyra. Inflyttningshyrorna efter upprustning av smalhusområden höjs däremot med 7,5 % i innerstaden och 5 % i inre ytterstaden. En princip som innebär att viss omfördelning av hyror fortgår.

I upprepade kundundersökningar uppnår bolaget ett högt förtroende hos hyresgästerna. 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.

Inom serviceavdelningen har den löpande servicen i samband med felanmälningar datoriserats. I mer än 80-talet servicefordon har datorer och GPS-system installerats. På detta sätt uppnås en ökad effektivitet och trygghet för såväl kunder som för medarbetare.

Uppföljning av genomlysning

De förändringar inom förvaltningsorganisationen som beslutades 2005 genomförs under 2006. Härigenom tydliggörs ett helhetsansvar inom varje förvaltningsområde och antalet mellanchefer kan minskas.

Under 2006 fortsätter arbetet med flera interna utvecklingsfrågor. I samband med ett flertal medarbetares ålderspension ses också organisationen över och antalet avdelningar minskas ytterligare i syfte att minska personal- och administrationskostnaderna.

I syfte att uppfylla ägarens avkastningskrav har en restriktivare hållning intagits till nyanställningar. Målet är att minska antalet anställda i bolaget med cirka 30 personer senast 2009, utan att för den skull försämra kundservicen.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Sammanfattning av resultat och investeringar i prognos 2

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster beräknas uppgå till 37 mnkr. Detta skall jämföras med det fastställda resultat kravet om 36 mnkr.

Resultatet inklusive realisationsvinster beräknas uppgå till 41 mnkr.

Omsättningen beräknas uppgå till 808 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 35 mnkr.

Kostnaderna beräknas uppgå till 761 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 24 mnkr.

Investeringarna i ombyggnationer beräknas uppgå till 488 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 61 mnkr, vilket huvudsakligen beror på en mängd nytillkomna ombyggnationer.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Stadsdelsnämnderna har fortsatt höga förväntningar avseende ombyggnationer och andra förändringar i fastigheterna. Två nya omfattande projekt som nyligen aktualiserats är ombyggnaderna av Kastanjens Servicehus och Farsta sjukhem

Kostnader i samband med skada har ökat ytterligare, vilket dels beror på bristande underhåll samt på användarfel.

Att åtgärda det eftersatta underhållet i flera av fastigheterna samt att avhjälpa akuta fel och brister kommer alltså att vara fokus under året.

Omvandlingen från servicehus till seniorboende enligt kommunfullmäktiges beslut fortsätter och ombyggnationen av tre f.d. servicehus har påbörjats under 2006 och ytterligare ett kommer att påbörjas innan årsskiftet 2006/2007.

Översynen av startorganisationen är genomförd och den nya organisationen bemannas successivt. Organisationen ska även fortsättningsvis vara liten och effektiv.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges mål/åtaganden

Inga avvikelser finns att rapportera

Bostadsförmedlingen

Sammanfattning av resultat och investeringar i prognos 2

Resultatet efter finansnetto, exklusive realisationsvinster, beräknas för hela 2006 uppgå till 6,3 mnkr. Detta ska jämföras med det fastställda resultatkravet på 5,0 mnkr. Resultatet beror främst på ökat antal köande och förmedlade lägenheter till bostadskön och därmed ökade intäkter.

Omsättningen beräknas uppgå till 64,2 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 3,8 mnkr.

Kostnaderna beräknas uppgå till 57,9 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 0,4 mnkr. Ökningen beror i huvudsak på att den fortsatt goda ekonomiska ställningen tycks medge att rationaliseringsåtgärderna för att ta emot den ökade verksamhetsvolymen och planerad serviceförbättring kan fullföljas.

Investeringarna beräknas uppgå till 2,3 mnkr. Detta ska jämföras med budgeterade 1,4 mnkr. Ökningen beror på att det krävs nyinköp av en del möbler och lokalutrustning för de nya lokalerna.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Bolagets två första tertialer har präglats av ett bra inflöde av lägenheter, kraftig tillströmning av kunder och implementering av bolagets nya verksamhetssystem.

2005 var ett mycket framgångsrikt år för Bostadsförmedlingen. 2006 visar på en fortsatt positiv utveckling. 2006 kommer att bli det tredje året i rad med en mycket kraftig ökning av antalet inlämnade och förmedlade lägenheter och andra året med en mycket kraftig ökning av antalet bostadsköande. Om nuvarande trend står sig över året kommer bostadsförmedlingen att vid slutet av 2006 ha ca 175 000 bostadsköande och ha förmedlat 9 300 lägenheter till bostadskön.

Antalet förmedlade lägenheter till försöks- och träningslägenheter väntas få ungefär samma omfattning som förra året.

Balansen av förtursansökningar som väntar på beslut har ökat något under året. För att komma till rätta med detta har förtursenheten tillförts en extra personalresurs resten av året.

För att klara den kraftiga ökningen i verksamhetsvolymen startades under 2005 ett omfattande arbete med översyn av verksamheten och utveckling av bolagets verksamhetssystem. Tydligt är att förändringarna av verksamhet och verksamhetssystem bidragit till såväl förbättrad kvalitet och service gentemot kund som förbättrad arbetssituation. Den kraftigt ökade kundnöjdheten med öppettider, att få önskad information samt på bemötande visar sig i en nyligen genomförd undersökning av Utrednings- och statistikkontoret.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges mål/åtaganden

Bolagets samlade resultat redovisas i Stadshus AB:s webbuppföljningssystem. Den visar att bolaget, ofta med god marginal, klarat av de åtagandena. Dock finns tre undantag beträffande väntetiden på förtursutredningar, svarstider gällande frågor via e-post samt medelväntetiden i telefon.

Centrumkompaniet

Sammanfattning av resultat och investeringar i prognos 2

Resultatet för året efter finansnetto beräknas uppgå till 70 mnkr vilket är i nivå med det fastställda resultatkravet.

Resultat för perioden efter finansiella poster uppgår till 61 mnkr.

Omsättningen beräknas uppgå 480 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 15 mnkr och härrör sig från det under året förvärvade fastigheterna från Svenska Bostäder och

Familjebostäder.

Kostnaderna för året beräknas uppgå till 307 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 17 mnkr och är även här en koppling till de förvärvade fastigheterna.

Investeringarna för året beräknas uppgå till 1 020 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 298 mnkr vilket huvudsakligen beror på förskjutning av investeringen i Skärholmen hänförlig till föregående år.

Intäkterna för perioden uppgår till 305 mnkr. Ökningen är i huvudsak hänförlig till förvärv av nya fastigheter samt hyreshöjningar för lokaler i samband med omförhandlingar av hyresavtal.

Kostnaderna för perioden uppgår till 181 mnkr. Ökade drifts- samt underhållskostnader har kompensats av lägre markavgifter till följd av förvärv av tomträttsmarken i Skärholmen.

Investeringarna under periodens åtta månader har uppgått till 918 mnkr.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Beslut har fattats om att fullfölja upprustningen av Skärholmen Centrum samt en upprustning av Ringen Centrum. Projektet Ringen omfattar en utökning av butiks- och restaurangytorna samt förbättring av kundstråk och entréer och bedöms vara klart i april 2007. Beslut har även fattats om förvärv av Västermalmsgallerian på Kungsholmen från Familjebostäder med tillträde i september.

I januari 2006 förvärvades den mark i Skärholmen som tidigare innehades med tomträtt. I samband med detta förvärv tecknades även avtal om förvärv av ett markområde i anslutning till Fältöversten. Förvärv av detta markområde kommer att genomföras så snart detaljplanen ändrats. Under sommaren 2006 förvärvades fyra fastigheter från Svenska Bostäder samt en fastighet från Familjebostäder. Fastigheterna är belägna i anslutning till bolagets centrumanläggningar och är ett led i kommunfullmäktiges beslut om att renodla stadens fastighetsbestånd.

SISAB

Sammanfattning av resultat och investeringar i prognos 2

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster beräknas uppgå till 0 mnkr. Detta skall jämföras med det fastställda resultatkravet om 0 mnkr.

Realisationsförlusten, 9 mnkr, beror på avyttringen av Bandhagens Gymnasium.

Omsättningen beräknas uppgå till 1 715 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 183 mnkr.

Intäkterna bedöms öka med 113 mnkr jämfört med budget, varav ca 30 mnkr hänförs till nya eller förändrade hyreskontrakt, ca 60 mnkr till verksamhetsanpassningar och drygt 10 mnkr till försäkringsersättningar.

Kostnaderna beräknas uppgå till 1 715 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 183 mnkr. Kostnaderna bedöms öka med 183 mnkr jämfört med budget, varav ca 45 mnkr

hänförs till driftskostnader främst beroende på ökade snöröjnings- och försäkringskostnader samt andra effekter av övertagandet av förskolorna 2005. Verksamhetsanpassningarna ökar med ca 93 mnkr till ca 134 mnkr. Underhållskostnaderna prognostiseras till ca 431 mnkr, en ökning med ca 32 mnkr varav hälften är underhåll i samband med investeringar.

Investeringarna beräknas uppgå till 800 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 153 mnkr. Drygt 20 procent avser förskolor.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Behovet av lokaler för grundskolan minskar. Gymnasieskolans lokaler har en viss överkapacitet, som till del beräknas tas i anspråk av en ökad efterfrågan. Nivån på underhåll, verksamhetsanpassningar och investeringar i skolor kommer att vara fortsatt hög.

Effekten av minskat antal förskoleplatser per avdelning ökar behovet av förskolelokaler. Bolaget fortsätter därför arbetet som inleddes under 2005 att bygga om vakanta grundskolelokaler till förskoleverksamhet. Under 2006 fortsätter SISAB att renodla verksamheten till utveckling och förvaltning av utbildningslokaler. Fastigheter som kan bli aktuella för försäljning är Larsbodaskolan som är ombyggt till kontor och bostäder.

Den ökade elevrörligheten, mellan kommunala skolor och mellan kommunala skolor och friskolor, har försvårat förvaltningarnas planering och möjligheten att prognostisera elevutvecklingen i den egna verksamheten. Denna situation ställer högre krav på SISABs samarbete med stadsdelar och utbildningsförvaltningen både för att tillgodose kundernas behov och för att tidigt identifiera framtida vakanser. I långsiktiga bedömningar av marknaden/utvecklingen av stadens behov av utbildningslokaler har SISAB ett nära samarbete med stadsledningskontoret, utbildningsförvaltningen och stadsdelsförvaltningarna.

Entreprenadbranschen bedöms under verksamhetsåret vara på uppåtgående, vilket för SISAB innebär att prisstegringar förväntas på bl.a. upphandlingar av byggnads- och installationsarbeten.

SISAB kommer att, som ett led i lednings-/kvalitetsarbetet, under verksamhetsåret verkställa en sammanslagning av regionkontoren och huvudkontoret.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges mål/åtaganden
SISAB rapporterar inga avvikelser.

Stockholm Vatten AB

Sammanfattning av resultat och investeringar i prognos 2

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster beräknas uppgå till - 20 mnkr. Detta skall jämföras med det fastställda resultatkravet enligt budget för 2006 som uppgår till 0.

Resultatet inklusive realisationsvinster beräknas uppgå till - 6 mnkr. Realisationsvinsterna uppgår därmed till 14 mnkr. I siffrorna har ej medtagits den återbetalning, och därmed reduktion av intäkterna, om 300 mnkr som sker under året. En motsvarande stor upplösning av obeskattad reserv kommer att ske.

Omsättningen beräknas uppgå till 1087 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 1 mnkr.

Kostnaderna beräknas uppgå till 1092 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget på 7 mnkr. Skillnaden förklaras i huvudsak av höjda energikostnader men också oförutsedda underhållsinsatser på verken.

Finansnettot följer vad som budgeterats, och förväntas uppgå till 143 mnkr.

Investeringarna beräknas uppgå till 643 mnkr. Detta är en minskning i förhållande till budget med 5 mnkr. Några projekt har utgått, främst fortsatt satsning inom ramen av "Henriksdal 2008". Ny röttkammare i Bromma har senarelagts. Investeringen i ny huvudvattenledning under Albysjön har tillkommit.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Marknadsläget är i huvudsak stabilt men med en marginell nedgång av vattenförärlingen till Stockholm/Huddinge. Vattenförsäljning till grannkommunerna är dock högre än budget.

En viss minskning av försäljning av biogas antas för året, beroende på förseningar hos SL. Försäljningen till främst AGA Gas har ökat och kompenserar SL-bortfallet.

I juni 2006 har Stockholm Vatten tecknat avtal med Strängnäs och Ekerö kommuner om försäljning av dricksvatten. Ledningen förväntas kunna tas i drift i början av år 2009.

Verksamhetens utveckling följer vad som antagits i budget och arbetet med organisations- och verksamhetsöversyn pågår.

Arbetet med att säkra en balanserad kostnadsutveckling har hög prioritet. Detta inkluderar reduceringen av indirekta kostnader.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges mål/åtaganden

Rapportering sker inom ramen av ILS-systemet. Målet på budgeterad resultatnivå nås inte. Ytterligare några smärre avvikelser rapporteras. I övrigt uppfylls målen.

Stockholms Hamnar

Sammanfattning av resultat och investeringar i prognos 2

Resultatet efter finansiella poster beräknas till 60,5 mnkr, vilket är 4,5 mnkr lägre än ägarens resultatkrav och 7,5 mnkr lägre än budget. Kostnader för layout, detaljplan och tillstånd enligt miljöbalken avseende utbyggnaden av hamnen i Nynäshamn, reparation av Lodbrok jämte kostnader för The Tall Ships' Races och Stockholmsbriggen har påverkat resultatet.

Omsättningen beräknas uppgå till 638 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 23 mnkr.

Investeringarna beräknas uppgå till 37 mnkr. Detta är en minskning i förhållande till budget med 83 mnkr, vilket huvudsakligen beror på att moderniseringen av läge 1 och 2 samt byggandet av nytt avloppsreningsverk i Kapellskär senarelagts till kommande år med anledning av tillståndsprövning enligt miljöbalken och avvaktan på vattendom.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Färjetrafiken över Östersjön är inne i en fas som präglas av tillväxt samtidigt som flera rederier är i en förändringsfas där Tallinks köp av Silja Line och Superfast Ferries är en av de mest uppmärksammade förändringarna.

Utvecklingen för färjetrafiken är i linje med de långsiktiga prognoserna för regionens hamnar, som innebär att godstransporterna i ökande omfattning styr till uthamnarna medan passagerartrafikens andel ökar i Stockholm. Under 2006 har Kapellskär uppnått positionen som regionens största hamn för transport av färjegods.

Konkurrensen om passagerarna är fortsatt hård och trots ökande kostnader för bland annat bränsle är utbudet av förhållandevis billiga färje- och kryssningsresor stort.

Under slutet av augusti genomfördes provsändningar av flygbränsle från Gävle till Brista för vidare leverans till Arlanda. Därmed går avvecklingen av flygbränslehanteringen via Louden in i en slutfas och under hösten flyttas i princip hela hanteringen till Gävle.

Under inledningen av 2005 noterades en kraftig ökning av antalet containrar i feedertrafiken från Hamburg/Bremerhaven. Under andra halvåret upphörde SL Nordic Feeder med att anlöpa Stockholm samtidigt som volymerna för den kvarvarande trafiken minskade något. Nu har trenden vänt igen och Hamnen kan nu utgå från att hanteringen minst kommer att uppgå till ca 35 000 TEU (20-fotsenheter).

Den 1 september trädde den nya organisationen i kraft för Stockholms Hamnar. Syftet med att omorganisera är att få större fokus på och tydligare ledning i samtliga verksamhetsområden i Stockholms Hamnar.

Stokab

Sammanfattning av resultat och investeringar i prognos 2

Resultatet efter finansnetto uppgår till 32,1 mnkr vilket är 4,2 mnkr lägre än budget.

Nettoomsättningen uppgår till 263,1 mnkr vilket är 16,7 mnkr lägre än budget. Avvikelsen mot budget förklaras främst av en annorlunda struktur på affärerna jämfört med det som antagits i budget, längre avtals- och leveranstider samt en förändrad prisstruktur. Avvikelsen mot föregående år förklaras främst av de affärer som avslutades under 2005 och som ger full effekt under 2006.

Rörelsens intäkter för perioden uppgår till 270,1 mnkr vilket är 13,3 mnkr lägre än budget.

Rörelsens kostnader för perioden uppgår till 217,2 mnkr, vilket är 8,2 mnkr lägre än budget. Avvikelsen mot budget förklaras främst av lägre driftkostnader, övriga kostnader och avskrivningar samt något ökade personalkostnader.

Finansnettot för perioden uppgår till - 20,8 mnkr vilket är 0,9 mnkr bättre än budget. Avvikelsen mot budget förklaras främst av lägre snittränta och lägre upplåningsbehov till följd av lägre investeringsvolym.

Investeringarna för perioden uppgår till 64 mnkr. Utfallet består i huvudsak av kundbeställningar samt nätförstärkningar. Pågående nyanläggning uppgår till 101 mnkr vilket är 12 mnkr högre än vid årets ingång.

Orderingången från ny- och merförsäljning uppgår till 531 mnkr vilket är 388 mnkr högre än budget. Avvikelsen mot budget förklaras främst av att affären med IP-Only blev större än budgeterat och av affären med Svenska Bostäder.

Resultatet efter finansnetto för helåret beräknas uppgå till 43,6 mnkr vilket är 19 mnkr lägre än budget. Rörelsens intäkter för prognosen beräknas uppgå till 405,7 mnkr vilket är 28 mnkr lägre än budget. Rörelsens kostnader för perioden uppgår till 331,5 mnkr vilket är 8,1 mnkr lägre än budgeterat.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Det råder förhållandevis stora skillnader i marknadsläget i dagsläget jämfört med då budgeten fastställdes. Konsolideringarna har fortsatt och idag dominerar de stora aktörerna marknaden. Allt fler kunder och potentiella kunder visar intresse för Stokabs nya produkter och nät men många anser fortfarande att bolagets priser är för höga. Fastighetsägarna dröjer med sina beslut att investera i fastighetsnät. Flera stadsdelsnämnder inom Stockholm stad har tagit beslutet att lyfta över små enheter som daghem från ADSL via Telias kopparnät till Stokabs nät.

Stokab fortsätter arbetet med ICT-infrastruktur (Information and Communication Technology). Bland insatserna de närmaste åren är bredbandsanslutning till hushåll och småföretagare, samordning av ICT-infrastrukturen, att verka för att parallella ICT-infrastrukturer inte byggs ut och att Stokabs regionnät bidrar till att knyta samman kommuner inom Stockholms- och Mälardalsområdet.

Arbete pågår med att genomlysa Stokabs affärsprocesser. Utgångspunkten för arbetet är kundens perspektiv och målsättningen är att skapa processer som möjliggör en snabb hantering av olika typer av affärer. Tre affärsprocesser har identifierats. Den första är den traditionella affären där det inte är någon tillväxt, den andra är massmarknad med anslutning av fastigheter för att möjliggöra bredband till hushållen och den tredje är stora kunder med strukturaffärer.

Sammanfattning av genomförande av kommunfullmäktiges mål/åtaganden

Stokabs samlade resultat redovisas i Stadshus AB:s webbuppföljningssystem. Bolaget rapporterar inga avvikelser.

Stockholm Parkering

Sammanfattning av resultat och investeringar

Resultat efter finansnetto efter andra tertialet uppgår till 24,2 mnkr. Årets beräknade resultat uppgår till 37,5 mnkr vilket understiger budget med 9,5 mnkr. Avvikelsen hänförs främst till Stockholmsförsöket vilket inneburit minskade intäkter från besöksparkeringen.

Omsättningen för helåret beräknas till 357,5 mnkr vilket understiger budget med 8,2 mnkr.

Kostnaderna uppgår till 310,1 mnkr, vilket understiger budget med 0,1 mnkr.

Investeringarna för helåret beräknas uppgå till 75 mnkr. Detta är en minskning i förhållande till budget 0,9 mnkr.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Stockholmsförsöket har markant påverkat bolagets intäktsflöden. Intäkterna från besökspareringarna har minskat mer än förväntat. I innerstaden har intäkterna minskat medan ytterstaden, både avseende de nya infartsparkeringarna och övrig parkering visar en bättre utvecklingstrend. Totalt sett är dock tendensen negativ.

I tidigare bedömningar har konstaterats att osäkerheten fortsätter att sätta sin prägel på utvecklingen. Bland bolagets kunder noteras ett minskat antal förhyrda platser i innerstaden. Tendensen kvarstår där kunder efterfrågar billigare platser inom tullarna. Utanför tullarna ökar efterfrågan. Utöver detta finns påverkansfaktorer som långsiktiga effekter av Stockholmsförsöket, förmånsbeskattning av parkeringsplatser vid arbetet och drivmedelspriserna.

Mot bakgrund av marknadsutvecklingen och det lägre periodresultatet har omprioriteringar, besparingar och senareläggning av olika åtgärder genomförts. Under perioden har bl.a. upphandling av servicetjänster inneburit avsevärda kostnadsbesparingar.

Vid årsskiftet driftsattes sju nya infartsparkeringar. Samtliga infartsparkeringar har återgått till normal drift vilket innebär normal taxesättning och att SL-kortet inte längre kan användas.

Sveriges första nybyggda tredimensionella fastighet, P-hus Kölnan i Hammarby Sjästad där bolagets garage utgör grunden för de studentbostäder som byggs ovanpå öppnade under maj månad. I september genomfördes första sprängskottet för det nya garaget i berget under Högalidsparken.

Bolaget fortsätter det rationaliseringsarbete som påbörjades 2004. Effektiviseringar och en ökad prioritering på IT-utvecklingsprojekt genomförs löpande. Nya och förbättrade verktyg för felanmälan och uppföljning underlättar arbetet och ger snabbare återkoppling till bolagets kunder.

Under året har driftorganisationen omarbetats för att skapa bättre fokus på de anläggningar som har en stor genomströmning av kunder och för att arbeta med frågor som energioptimering och underhåll av bolagets fastigheter.

Arbetet med att rationalisera verksamheten inom dotterbolaget Parkab fortgår. Nya övervakningsscheman har genomförts och en översyn av avtal och uppföljningsmodell pågår alltjämt.

Sammanfattning av genomförandet av Kommunfullmäktiges mål och åtaganden

Generellt kan konstateras att beslutade åtaganden med tillhörande aktiviteter i stort kommer att genomföras enligt plan. På KF:s uppdrag har åtagandena utökats med att under året genomföra en "nöjd kundindex"-undersökning. Upprättad prognos förväntas understiga budget. Avkastningskravet kommer inte att kunna nås, främst beroende på effekterna av Stockholmsförsöket.

Stockholms Stadsteater AB

Sammanfattning av resultat och investeringar i prognos 2

Resultatet efter finansnetto beräknas uppgå till -196,0 mnkr, vilket är i enlighet med det fastställda kravet för 2006.

Intäkterna beräknas uppgå till 116,7 mnkr, en ökning i förhållande till budget med 22,1 mnkr.

Kostnaderna beräknas uppgå till 312,7 mnkr, en ökning jämfört med budget med 22,1 mnkr.

Investeringarna beräknas uppgå till 6,2 mnkr, i överensstämmelse med budget.

I augusti månad fick Stockholms Stadsteater från Skatteverket återbetalning av tidigare ej avdragen moms för verksamhetsåren 1999-2005. Dessa återbetalda momspengar har inte tagits med i prognosen, utan behandlas i särskild ordning nedan.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

I samband med att Sverige gick med i EU 1995, förbereddes införande av moms på teaterbiljetter och de tjänster inom teaterområdet som tidigare varit momsbefriade. Den s.k. kultur-momsen infördes 1997. Avdragsrätten för ingående moms begränsades av de offentliga bidrag som Stadsteatern erhåller, varför Stadsteatern enbart kunnat dra av 35 % av den ingående momsen. Med hjälp av Ernst & Young har Stadsteatern sedan 2004 begärt omprövning och återbetalning av resterande 65 % av momsen då man ansett att den begränsade avdragsrätten är oförenlig med EU:s sjätte mervärdesskattedirektiv. I början av juli fick Stadsteatern omprövningsbeslut från Skatteverket avseende åren 1999 - 2005. För Stadsteaterns del innebär det att bolaget fått tillbaka 49,7 mnkr.

Stockholm är fortfarande en av världens teatertätaste städer. Konkurrenten från andra teatrar, liksom även från andra former av fritidssysselsättning, är därför mycket kraftig när det gäller att locka besökare till Stadsteater. Trots det har Stadsteatern sedan 2003 haft en beläggning på 85 % - 90 %.

År 2006 har utvecklats till det bästa året i teaterns historia med en beläggning på 96 %. Drygt 70 % av biljetterna till höstens föreställningar är redan sålda. Stora scenens biljettintäkter motsvarar i prognosen 65 % av teaterns samlade biljettintäkter. Även de övriga repertoarscenerna har lyckats mycket bra. Inriktningen mot en ökad försäljning över Stadsteaterns webbsida fortsätter.

Parkteatersommaren 2006 har varit mycket lyckosam. 165 685 personer besökte någon eller några av de 136 föreställningarna av 35 olika produktioner.

Sedan drygt ett år pågår ombyggnad av teaterns lokaler. Arbetet med att byta ut ventilations-systemet, dra nya elledningar, samt bygga om lokalerna så att teatern, efter ombyggnadsarbetet, kan fortsätta i mindre och effektivare lokaler, beräknas vara avslutat i april 2007. Föreställningarna har inte påverkats

Sammanfattning av genomförande av kommunfullmäktiges mål/åtaganden

De i budget och verksamhetsplan för 2006 presenterade målen för verksamheten har inte förändrats under årets första månader, varför de inte här vidare kommenteras.

Uppföljning av genomlysning

Under våren 2006 genomförde Stockholms Stadshus AB en genomlysning av Stadsteaterns verksamhet och kommit fram till att teatern behöver tillföras ca 50 mnkr under den kommande 5-års perioden för att kunna behålla samma verksamhetsvolym som idag. Stadsteatern har analyserat verksamhetens behov och även tagit hjälp av genomlysningen för att identifiera åtgärder för att genomföra vissa omstruktureringar, rationaliseringar, minska den fasta personalstyrkan samt minska teaterns fasta kostnader på lång sikt. Med tillgång till återbetalda

momskostnader, även under 2007, kommer Stadsteatern att, utan att begära extra medel, klara av att genomföra planerna.

Globenarenorna

Sammanfattning av resultat och investeringar i prognos 2

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster beräknas uppgå till -58,9 mnkr. Detta är 14,0 Mnkr bättre än det resultatkrav som ställdes i samband med budget 2006.

Omsättningen beräknas uppgå 138,4 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 14,4 mnkr. Intäktsökningen beror till allra största delen på ökade evenemangsintäkter och cateringintäkter. År 2006 har vi helårseffekt av det nya cateringavtalet vilket ger ca 4 mnkr.

Kostnaderna inkl finansnetto beräknas uppgå 197,3 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 0,5 mnkr.

Investeringarna uppgår till 40,3 mnkr vilket är 5,4 mnkr högre än budget beroende på eftersläpande kostnad för lagfart, för överflyttande av fastigheterna inom koncernen. I övrigt består investeringsbudgeten bl.a. av belysning av Globen 8,2 mnkr, avskärmning av läktare om 5,0 mnkr, ombyggnad av kontor om 5,0 mnkr samt ny resultatlocka om 3,0 mnkr för att nämna några exempel.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

I samband med att ett antal nya arenor byggs ser vi en ökning av arenaevenemang då det plötsligt uppstår ett antal nya spelplatser. Detta innebär i sin tur bättre möjligheter till ekonomi för en arrangör. Fler företag blir medvetna om att man kan ha konferenser och andra tillställningar i en arena och inte endast på en konferensanläggning, folkets hus eller hotell.

Verksamheten har utvecklats mycket positivt under året. Antalet evenemang i förhållande till budget har ökat med 27 till 287 vilket är ett nytt rekord, beroende på bland annat en stark konserthöst, flera nya familjeevenemang samt ett antal fler ishockeymatcher i allsvenskan.

Bolaget har märkt en markant ökad intäkts- och kostnadsmedvetenhet i affärsområdesorganisationen som genomfördes 2004 och därmed också en ökad effektivitet. Bolaget har minskat personalstyrkan med en person på administrationen.

S:t Erik Försäkrings AB

Sammanfattning av resultat och investeringar i prognos 2

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster uppgår till -5,7 mnkr. Detta skall jämföras med det fastställda resultatkravet om 4,8 mnkr. Resultatförsämringen beror främst på ett antal stora och kostsamma skador under sommaren.

Omsättningen uppgår till 59,1 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 1,0 mnkr.

Kostnaderna uppgår till 50,0 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 13,9 mnkr.

I budget 2006 har ett resultat på 7,2 mnkr angivits. På grund av höga skadekostnader under sommaren så avviker resultatet i T2 med 10,5 mnkr jämfört med periodiserad budget. Vid genomgång av kända skadekostnader samt översyn av prognosen avseende kostnader fram till årsskiftet så har P2 2006 justerats till ett nytt resultat på 4,8 mnkr att jämföra med de 7,2 mnkr.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Svenska och internationella försäkringsbolags finansiella styrka bedöms för närvarande som god, vilket sammanhänger med ökad premier och god kapitalavkastning I Sverige råder det dock fortfarande bristande konkurrens inom främst kommunförsäkring.

S:t Erik Försäkring bedömer att tillgången till försäkringskapacitet (för köp av återförsäkring) är god de närmaste åren till i huvudsak oförändrade priser.

Från och med 2006 är alla förvaltningar och bolag inom staden försäkrade direkt av S:t Erik Försäkring. Direktförsäkring möjliggör anpassade försäkringsvillkor samt premiesättning enligt tariff. Försäkringsadministrationen förenklas med direktförsäkring både för bolaget och för kunden.

Inga verksamhetsförändringar planeras.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges mål/åtaganden

Genomgång/uppföljning har gjorts av samtliga mål och aktiviteter i ILS. Avrapportering har skett i ILS-web.

Stockholm Business Region AB

Sammanfattning av resultat och investeringar i prognos 2

Resultatet för perioden beräknas uppgå till 12,7 mnkr. Detta skall jämföras med budget om -3,3 mnkr.

Investeringarna uppgår till -1,2 mnkr för perioden.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Den positiva utvecklingen av i stort sett alla branscher i Stockholms län visar en positiv utveckling och hälften hade en tillväxt på tio procent eller mer. Det starka konjunkturläget gör också avtryck på arbetsmarknaden. Under andra kvartalet 2006 ökade sysselsättningen i Stockholms län med 1,4 procent jämfört med andra kvartalet 2005. Samtidigt ökade efterfrågan på arbetskraft och antalet nyanmälda platser på arbetsförmedlingarna ökade med drygt 50 procent.

Den positiva utvecklingen inom besöksnäringen fortsätter, såväl inom privat- som affärsresor. Under det första halvåret 2006 gjordes 3,5 miljoner övernattningar på kommersiella anläggningar i Stockholms län, varav Stockholms stad stod för ca 2,4 miljoner övernattningar. Det är en ökning från 2005 med 7 procent i Stockholms stad och med 8 procent i hela länet.

Arbetet inom Stockholm Business Alliance har inletts under året. Intresset för deltagandet från kommunerna i regionen är stort. Antal partners uppgår för närvarande till 34 och väntas öka ytterligare i antal före årsskiftet.

Under andra tertialet 2006 har Stockholm Business Region fortsatt arbetet med att genomföra systematiska företagsbesök i stadens företagsområden. Syftet med besöken är att öka kunskapen om företagens behov och förbättra kontakterna mellan staden och näringslivet. Under första och andra tertialet har SBR besökt 548 företag, som framför allt verkar i City, Bromma/Ulvsunda/Mariehäll, Vinsta, Lunda och Alvik.

Under andra tertialet har också Stockholm Business Region genomfört Stockholmsmötet för tredje året i rad. På Stockholmsmötet träffades cirka 200 företagare och politiker i Stadshuset för att diskutera hur Stockholm kan stärkas som tillväxtregion. Resultatet av mötet blev en gemensam aktionsplan för tillväxt och utveckling 2006-2015, som företrädare för Stockholms stad och Stockholms Handelskammare ställde sig bakom.

Under andra tertialet har också arbetet med att utveckla och förstärka branschsamarbetena inom områdena ICT, bioteknik/biomedicin, bank och finans, mode/design, film, miljöteknik och logistik fortsatt.

Som viktiga delar i utvecklingen av Stockholms näringsliv ingår också arbetet med ett antal geografiska områden. Under andra tertialet har arbetet fortsatt med att utveckla Kista Science City, Norra Stationsområdet och Söderort.

Arbetet med samordningen med de olika kommunala förvaltningarna och bolagen samt med kommersiella evenemangsarrangörer har fortsatt. Tre nya projekt är påbörjade med inriktning på att ta fram ekonomiska och sysselsättningsmässiga beslutsunderlag, att förenkla handläggandet av evenemang, samt att ta fram riktlinjer för säkerheten kring evenemang.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges mål/åtaganden

Bolaget bedömer att man kommer att uppfylla sina åtaganden inom ramen för kommunfullmäktiges mål/åtaganden.

Stockholm Markutveckling AB

Sammanfattning av resultat och investeringar i prognos 2

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster beräknas uppgå till -26,9 mnkr. Detta skall jämföras med det fastställda resultatkravet om -20 mnkr. Resultatförsämringen beror främst på förseningar i uthyrningen och kostnader för evakueringar.

Omsättningen beräknas uppgå till 70,6 mnkr. Detta är en minskning i förhållande till budget med 3,7 mnkr.

Rörelsekostnaderna beräknas uppgå till 72 mnkr. Detta är en minskning i förhållande till budget med 4,8 mnkr. Kostnaderna för drift, underhåll och reparationer har varit svåra att uppskatta i alla tre fastighetsbolagen, men osäkerheten är störst i Fastighets AB G-mästaren. Beslutet att mälteriet läggs ner under året medför att bedömningen av mediakostnaderna under resterande del av året försvåras. Under året kommer kostnaderna för drift, reparationer och underhåll följas i syfte att hitta möjliga besparingar.

Investeringarna beräknas uppgå till 75,6 mnkr. Detta är en minskning i förhållande till budget med 6,4 mnkr, vilket huvudsakligen beror på senareläggning av hyresgästpassningar.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Det finns fortsatt god efterfrågan avseende såväl lager- som butikslokaler i Fastighets AB Gmästaren, (Carlsbergfastigheten). Eftersom fastigheten är skräddarsydd för den tidigare verksamheten, f d bryggeri, krävs relativt omfattande investeringar för att tillskapa förutsättningar för en helt ny hyresgäststruktur. En aktiv uthyrningsverksamhet pågår och drygt 60 % av fastigheten är uthyrd. Hyresgäst Anpassningen för City Gross pågår och matmarknaden öppnar i slutet av november.

Samtliga lokaler i Fastighets AB Runda Huset är uthyrda.

Läget vid Norra Station är centralt och allmänt efterfrågat för handel, grossistverksamhet och lager. Osäkerheten kring områdets framtid dämpar dock efterfrågan. Fastigheten Vasastaden 1:17 beräknas ha en vakansgrad om ca 7 % vid årsskiftet 2006/2007. Fastigheten berörs av Norra Länken och en del av fastigheten har tagits i anspråk som arbets- och etableringsområde för Vägverket. Ett antal hyresgäster evakueras under 2006.

Vilande bolag i koncernen kommenteras inte.