

Inger Kjaerboe

08-508 29 270

Prognos 2006:2 inklusive resultat per 2006-08-31

Förslag till beslut

Koncernstyrelsen föreslås besluta att

1. med godkännande lägga redovisat delårsbokslut till handlingarna,
2. insända delårsrapporten januari-augusti 2006 till Bolagsverket.

Stockholm som ovan

Bosse Sundling

Inger Johansson Kjaerboe

Ärendet

Koncernen Stockholms Stadshus AB redovisar en omsättning på 8 235 mnkr och ett resultat efter finansnetto på 691 mnkr för de två första tertialen. Investeringarna uppgår per den 31 augusti till 9 450 mnkr. I redovisad investeringsvolym ingår Stadshus AB:s förvärv av stadens minoritetsposter i dotterbolagen med 4 205 mnkr.

Prognos 2 för 2006 indikerar en omsättning på 12 340 mnkr med ett resultat efter finansnetto på 158 mnkr. I jämförelse med kommunfullmäktiges budget 2006 förväntas resultatet understiga kraven (592 mnkr) med drygt 430 mnkr. Investeringarna beräknas uppgå till drygt 13 800 mnkr inklusive aktieförvärvet.

Den främsta anledningen till den sämre prognosen är att i resultat efter finansnetto ingår den återbetalning av va-avgifter till VA-kollektivet på 300 mnkr som kommer att genomföras under året. Mot bakgrund av den utredning som presenterades för koncernstyrelsen 2006-03-27

kommer bolaget att till VA-kollektivet återbetala 300 mnkr och därmed lösa upp delar av den överavskrivning som byggts upp under årens lopp. Återbetalningen bokförs som en minskning av intäkterna i prognosen. Eftersom även stadens fastighetsbolag köper vatten återförs nära 70 mnkr i form av återbetalning till koncernens bolag. Nettoeffekten för koncernen uppgår således till 230 mnkr.

Den av kommunfullmäktige beslutade överföringen av stadens minoritetspost i aktier i de kommunala bolagen till Stockholms Stadshus AB, till ett pris av 4 205 mnkr, påverkar prognosen negativt med 90 mnkr i form av minskade ränteintäkter och ökade avskrivningar.

Därutöver genererar de interna fastighetsförsäljningarna en koncernmässig justering på 44 mnkr som påverkar resultatet negativt.

Moderbolagets resultat beräknas understiga budget med 51 mnkr och är en direkt följd av att stadens minoritetspost i aktier för de kommunala bolagen har överförts till Stadshus AB.

Svenska Bostäders resultat beräknas överstiga budget med 7 mnkr. I prognosen ingår en återföring (reversering) av nedskrivningar med 82 mnkr som avser Skatteskrapan och återbetalning av va-avgifter med 28 mnkr. Upprustningarna av Studentskrapan och Vällingby C framskrider som förväntat. Investeringarna för helåret beräknas uppgå till 2 582 mnkr vilket är 187 mnkr lägre än budgeterad nivå. Avvikelsen är framförallt hänförlig till senareläggning av ett antal nyproduktionsprojekt

Familjebostäders resultat (exklusive reaförlust vid överföring av Trossen) beräknas överstiga budget med 11 mnkr. Överskottet avser återbetalning av va-avgifter. Investeringar i nyproduktion samt ombyggnad och upprustning av fastigheter beräknas uppgå till 1 215 mnkr. Det är cirka 124 mnkr lägre än budget. Avvikelsen beror på förskjutningar i nyproduktionsprojekten

Stockholms hems resultat (exklusive realisationsvinster) beräknas överstiga budgeterat resultatkrav med 10 mnkr. I prognosen ingår en återbetalning av va-avgifter på 18 mnkr från Stockholm Vatten. På grund av förskjutningar i nyproduktionen beräknas investeringsvolymen sjunka med närmare 275 mnkr till 1 249 mnkr för helåret 2006.

Prognosen för **Micasa Fastigheter**, beräknas till 41 mnkr (inklusive realisationsvinster) vilket är i nivå med fastställt resultatkrav. Investeringar för ombyggnader beräknas uppgå till 488 mnkr. Detta är en ökning i jämförelse med budget med 61 mnkr. Därutöver har Blackebergsgården och Trossen överförts från Markkontoret respektive Familjebostäder för drygt 500 mnkr

Bostadsförmedlingen beräknas nå ett resultat på 6 mnkr som överstiger budgeterat resultat med 1 mnkr. Kön förväntas under året stiga till 175 000 personer.

Centrum Kompaniet resultat beräknas sammanfalla med budgeterat resultatkrav på 70 mnkr. Omsättningen ökar under året med 15 mnkr till följd av under året överförda fastigheter från Svenska bostäder och Familjebostäder. Upprustningen av Skärholmens Centrum fortskrider planenligt.

Investeringarna beräknas uppgå till 1 800 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med ca 800 mnkr vilket huvudsakligen beror koncerninterna överföringar av fastigheter från Familjebostäder och Svenska bostäder samt på förskjutning av investeringen i Skärholmen.

SISAB beräknar ett nollresultat exklusive en reaförlust vid försäljning av Bandhagens gymnasium på -9mnr. Investeringarna beräknas uppgå till 800 mnr varav drygt 20 % avser förskolor. Detta är en ökning i förhållande till budget med 153 mnr.

Stockholm Vatten redovisar en prognos på -306mnr (inklusive återbetalning av va-avgifter -300 mnr och realisationsvinster). Detta är 20 mnr sämre än budgeterat nollresultat och förklaras av ökade energikostnader och oförutsedda underhållsinsatser.

Stockholms Hamnars resultat beräknas till 60 mnr, vilket understiger budget med 8 mnr. Resultatet har bl.a. påverkats av förprojekteringskostnader för utbyggnad av hamnen i Nynäshamn. Investeringarna beräknas uppgå till 37 mnr vilket är en minskning i förhållande till budget med 63 mnr. Minskningen beror framförallt på senareläggning av vissa projekt i avvaktan på bl.a. miljöprövning.

Stokabs resultat beräknas understiga kravet (44 mnr mot 62 mnr). Avvikelsen förklaras av en annan struktur på affärerna jämfört med det som antagits i budget dvs. längre avtals- och leveranstider samt en förändrad prisstruktur.

Stockholm Parkerings resultat beräknas understiga kravet (38 mnr mot 50mnr). Avvikelsen är främst hänförlig till Stockholmsförsöket vilket medfört minskade intäkter från besöksparkeringen.

Stadsteaterns resultat beräknas sammanfalla med kravet (-196 mnr). Bolaget har därutöver enligt omprövningsbeslut av skatteverket återfått 49 mnr avseende för mycket inbetald moms för verksamhetsåren 1999 till 2005. Styrelsen har begärt att dessa medel exklusive omkostnader ca 40 mnr ska användas till att minska teaterns fasta kostnader på kort och lång sikt

Globenarenornas resultat beräknas uppgå till -59 mnr vilket är 14 mnr bättre än budget Det är framförallt evenemangs- och cateringintäkter som ökat. Styrelsen för Globenarenorna har begärt att få avsätta 2 mnr till utredning av en ny träningshall för ishockey.

S:t Erik Försäkrings resultat beräknas understiga kravet (5 mnr mot 7 mnr).

Stockholm Business Regions resultat beräknas till 0 vilket är 5 mnr bättre än budgeterat resultat.

S:t Erik Markutvecklings resultat beräknas understiga budget med 7mnr vilket framförallt beror förseningar i uthyrningen och kostnader för evakueringar

Koncernledningens synpunkter

Inga större förändringar rapporteras i denna prognos för året i jämförelse med prognosen i T1. Orsaken till den försämrade resultatnivån på 430 mnr i jämförelse med budget är framförallt återbetalning av va-avgifter på 300 mnr. Även moderbolagets reducerade ränteintäkter med till följd av köp av stadens minoritetspost har påverkat resultatet negativt med 50 mnr.

Koncernledningen kan konstatera att nedskrivningsbehovet hos fastighetsbolagen har varit begränsat hitintills under året.

Koncernledningen noterar att Svenska Bostäder som en konsekvens av genomförd genomlysning minskar sina administrativa kostnader med 50 mnkr. Det är angeläget att även Familjebostäder och Stockholmshem återkommer, med en beskrivning av de rationaliseringseffekter som genomlysningen medfört, i samband med årsbokslutet.

Stadsteatern föreslår att engångsåterbetalningen av moms ca 40 mnkr exklusive omkostnader får disponeras för omstrukturerings- och rationaliseringsarbete. Det är angeläget att stadsteatern vidtar långsiktiga åtgärder som syftar till att minska behovet av koncernbidrag. Mot denna bakgrund tillstyrker koncernledningen dispositionen. Stadsteatern förutsätts samråda med koncernledningen om vilka åtgärder som ska realiseras och fortlöpande återrapportera till koncernstyrelsen.

Globenarenorna har begärt att få disponera en ram på 2 mnkr för utredning om en ny träningshall till ishockeyn. Koncernledningen har ingen erinran mot detta.

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

Ändring av koncernens pensionsskultsberäkningar från och med den 1 oktober 2006

Enligt information från Sveriges Kommuner och Landsting planerar Finansinspektionen att under senhösten/vintern 2006 ge ut en ny föreskrift med reviderade försäkringstekniska antaganden enligt Tryggandelagen. Ändringen kommer med största sannolikhet att innebära att diskonteringsräntan sänks jämfört med tidigare, vilket medför en uppvärdering av pensionsskulden. För att undvika att pensionsskulden blir alltför lågt värderad sänker därför Kommuner och Landsting den diskonterade räntan med 0,5 procent.

Förbundet har också aviserat att det kan bli aktuellt med ytterligare förändringar av de försäkringstekniska antagandena eftersom det pågår en utredning av dödlighetsantaganden som ska presenteras senare i år. Antaganden om längre livslängd leder även det till en ökad pensionskostnad och en högre pensionsskuld vilket kan innebära kostnadseffekter även 2007.

Sammanfattningsvis får ändringen följande effekt på koncernens resultat:

- Det sker ingen påverkan på resultatet för andra tertialet 2006 då ändringen gäller först från och med den 1 oktober 2006.
- I samband med årsbokslutet för 2006 skall hänsyn tas till sänkningen med 0,5 procent vid värderingen av pensionsskulden i respektive dotterbolag. En sänkning av diskonteringsräntan från 3,0 till 2,5 procent ger en engångshöjning av pensionsskulden på uppskattningsvis 7-9 procent. Med stor sannolikhet kommer det även att göras en justering av de försäkringstekniska antagandena under 2007. Pensionsskulden kommer då att öka ytterligare.

Sammantaget kan aviserade förändringar, som har resultatpåverkan, medföra ökning av koncernens pensionsskuld med 100 till 300 mnkr.

Transparensdirektivet

Den 1 januari år 2006 trädde lagen om insyn i vissa finansiella förbindelser m.m. i kraft. Lagen ställer vissa krav på redovisning i offentliga företag, genom krav på öppen och separat

redovisning. Syftet med lagen är att implementera EU-kommissionens direktiv 80/723/EEG i svensk lag (transparansdirektivet).

Lagen omfattar offentliga företag där staten, kommuner eller landsting har ett direkt eller indirekt dominerande inflytande genom ägande, finansiell medverkan eller genom de regler som gäller för företaget. Även ekonomisk eller kommersiell verksamhet som drivs i förvaltningsform kan omfattas av begreppet. Enligt direktivet ska skall offentliga företag som har en omsättning överstigande 40 miljoner euro tillämpa bestämmelserna om öppen redovisning.

I den öppna redovisningen skall särskilt framgå finansiella förbindelser som avser kapitaltillskott, förlustbidrag, amorteringsfria eller på annat sätt förmånliga lån, gynnande genom på avstående från vinstutdelning, fordran eller normalavkastning på offentliga medel samt ersättning för ekonomiska medel från det allmänna.

Den öppna redovisningen bör göras i samband med varje årsbokslut men det finns inga krav på att den ska ingå i den ordinarie redovisningen.

Den tolkning som Sveriges Kommuner och Landsting gör är att kommuner och landsting och deras företag bör kunna hämta de uppgifter som ska redovisas ur sin befintliga redovisning.

Företagets revisorer skall för varje räkenskapsår granska om en öppen redovisning och en separat redovisning fullgjorts på ett förskrivet sätt

Diskussioner pågår för närvarande med koncernbolagen och revisorerna om hur lagen ska tillämpas inför årsbokslutet.

Måluppfyllelse enligt ILS

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

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

Bostadsbolagens nyproduktion

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

Stora investeringar

Enligt beslut i koncernstyrelsen ska alla investeringar överstigande 50 mnkr avrapporteras i samband med tertialbokslut. En sammanställning av stora projekt framgår av bilaga 8.

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

Bilagor

1. Översikt över koncernens utveckling sedan 2003
2. Sammandrag av koncernen prognos 2
3. Koncernens och de enskilda bolagens resultat efter finansiella poster

4. Bruttoinvesteringar i prognos 2
5. Sammandrag av koncernen tertial 2
6. Bruttoinvesteringar per tertial 2
7. Bolagsvisa kommentarer
8. Uppföljning av stora investeringar
9. Delårsrapport till Bolagsverket