

Bolagens kommentarer till tertial 1 och prognos 1 2007

AB Svenska Bostäder

Sammanfattning av resultat och investeringar i prognos 1

Prognos 1 för helåret 2007 indikerar ett resultat på 8 mnkr. Prognosen är 52 mnkr lägre än budget 60 mnkr. Avvikelsen beror främst på att det lägre utfallet i hyresförhandlingarna med 56 mnkr, inte har kunnat kompenseras med ytterligare sänkta kostnader. Resultatet belastas med kostnader för Vällingbyprojektet, 140 mnkr, Järvalyftet, 136 mnkr, samt bidrag till stiftelsen Electrum, 15 mnkr.

Övriga avvikelser avser främst lokaler, reparationer pga vattenskador, lägre taxekostnader p.g.a. varmt väder, förskjutningar av underhållskostnader m.m.

Kostnader för avskrivningar och nedskrivningar bedöms lägre tack vare återföring av nedskrivningar i Hammarby sjöstad. Värderingar av fastigheterna pga intresseanmälningar för utbildning visar på övervärden.

Investeringarna för helåret beräknas uppgå till 2 379 mnkr, vilket är 145 mnkr lägre än budgeterad nivå framförallt hänförlig till viss senareläggning av ett antal nyproduktionsprojekt.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Verksamheten utvecklas i allt väsentligt i linje med de mål som fastställts i bolagets verksamhetsplan. Uppstart av Järvalyftet har skett, organisationen är på plats, och arbetet såväl med trygghetsskapande åtgärder som upprustning och planering för omdaning av den fysiska miljön pågår. De stora projekten Vällingby Centrum, Skrapan och Bredbandssatsningen löper vidare enligt plan. Omorganisationen under 2006, och arbetet med nya arbetssätt löper vidare under 2007. Ett mål och strategiarbete med sikte på 2012 engagerar stora delar av företaget. Arbetet kommer att utgöra utgångspunkt för verksamhetsplanering och budgetarbete 2006 som startar redan i sommar och manifesteras i en kick-off för samtliga anställda i skiftet augusti till september.

Sammanfattning av genomförande av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Tendensen med sjunkande sjukfrånvaro fortsätter glädjande nog. Från att ha legat på 5,9% 2005 respektive 4,4% för 2006 ligger vi nu på 4,1%, rullande 12 månader. Tertialutfallet är 4,2%. Årsprognosen sätts lika med budget. Observera att vi mäter sjukfrånvaron utifrån arbetstid i timmar.

Vi ser en trend med lägre avflyttning jämfört med samma period förra året på de flesta affärsområdena. Skälet till detta är förmodligen en kombination av olika åtgärder (högre godkännandekrav, aktivt arbete med olovlig andrahandsuthyrning, satsning på grönområden, trygghet, eventuell utbildning till bostadsrätt och dylikt).

Värmeanvändningen (norrnormalårskorrigerad) fortsätter glädjande nog den nedåtgående trenden. Vårt nyckeltal inkluderar allt utom Stadsholmen.

Tre av åtta projekt med planerad byggstart 2007 är nu påbörjade med upphandlade entreprenörer. Totalt är ca 300 lägenheter påbörjade. För ytterligare ett projekt med 177 lägenheter är muntlig överenskommelse träffad med entreprenörer och kontraktsförslag under upprättande.

För de resterande fyra projekten finns en genomförandeplan, varför vi känner oss säkra på att klarar årets mål om 750 påbörjade lägenheter.

Familjebostäder

Sammanfattning av resultat och investeringar i prognos 1

Årsresultatet efter finansnetto beräknas uppgå till 138 mnkr vilket är detsamma som budgeterat resultat för året. Resultatet har belastats med 10 mnkr avseende bidrag till stiftelsen Elettum vilket betyder att årsprognosen i annat fall skulle ha varit 10 mnkr bättre främst tack vare lägre finansiella kostnader genom en senare och lägre räntehöjning än prognostiserat.

Investeringarna i nyproduktion samt ombyggnad och upprustning av fastigheterna beräknas uppgå till 1 311 mnkr. Detta är cirka 112 mnkr lägre än budget.

S:t Erik Livförsäkring AB har fakturerat 113 mnkr avseende engångspremie för den första delen av pensionslösningen. Andra och sista delen av engångspremien har beräknats till 86 mnkr och faktureras under juli månad. Premierna bokförs mot i balansräkningen upptagen pensionsskuld och har därmed ingen resultateffekt. Efter bokföring av engångspremierna mot pensionsskulden återstår cirka 14 mnkr. Stor osäkerhet råder huruvida ytterligare kostnader kan tillkomma. Familjebostäder har därför valt att avvakta med en eventuell korrigering eller uppbokning i tertialboks slutet avseende pensionslösningen.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Stockholms län utvecklas starkt, och den ökade sysselsättningen i länet kan till största delen hänföras till Stockholms stad. Konjunkturuppgången och ett ökat bostadsbyggande stimulerar inflyttningen till Stockholm och Familjebostäder befinner sig därmed på en gynnsam marknad.

Ökad nyproduktion och en konjunktur med ökad inflyttning har lett till en ökad rörlighet på bostadsmarknaden under ett antal år. Omflyttningen inom Familjebostäders bestånd bedöms öka till 8,4 procent (årsprognos 2007) från att tidigare år ha legat på nivåerna 6,0 till 7,5 procent.

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

Vid utgången av första tertialet har intresseanmälningar för ombildning till bostadsrätt inkommit till bolaget motsvarande 2 788 lägenheter.

Uthyrningsgraden för Familjebostäders kommersiella lokaler har under årets första fyra månader i stort legat stilla på 93,6 procent. Målet för 2007 är en marknadsrelaterad vakansgrad på högst 5 procent vid årets utgång.

Nyproduktion

För helåret har målet om igångsättning av 400 lägenheter reviderats till drygt 300 lägenheter. Orsaken är att byggstarten för kvarteret Oväder i Axelsberg senarelagts till 2008 på grund av överklagad detaljplan. Inga produktionsstarter finns att redovisa för första tertialet. Under resterande del av året planeras byggstarter för projekten Borlången i Årsta, Glasteglet i Bandhagen, Iskarnevalen i Fruängen, Sågverksgatan i Stureby och i projekten Hammarö och Spårö i Farsta, totalt drygt 300 lägenheter.

Stockholmshem

Sammanfattning av resultat och investeringar i prognos 1

Helårsprognosen för 2007 uppgick per april månad till 165 mnkr vilket är 13 mnkr högre än av kommunfullmäktige fastställd budget.

Avvikelsen beror främst på ökade hyresintäkter och lägre uppvärmningskostnader tack vare den varma vintern. Vidare beslöt Stockholms Stadshus AB att Stockholmshem ska lämna ett bidrag om 5 mnkr till Stiftelsen Electrum. Detta var ej budgeterat och kostnaden har belastat resultatet för perioden.

Den totala investeringsvolymen bedöms för 2007 bli lägre än vad som ursprungligen budgeterats på grund av förskjutningar i huvudsakligen nyproduktionen. Ursprunglig investeringsbudget om 1 687 mnkr justeras ned till cirka 1 375 mnkr för helåret 2007.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Bostadsmarknaden i Stockholm präglas av ett ökat utbud av nya bostäder där hyresrätten numera spelar en allt större roll. De nya bostäderna möttes av en stor efterfrågan. I ytterstaden var kötiderna som kortats varit knappt ett år medan i mer centrala delar upp emot fem, sex år. Detta trots en relativt stor hyresdifferentiering.

Den svenska modellen för fastställande av hyror och allmännyttans roll inom bostadsmarknaden har kraftigt ifrågasatts och är också föremål för prövning inom EU mot bakgrund av gällande statsstödsregler. Ett arbete pågår nu mellan hyresmarknadens parter och regeringen i syfte att reformera de svenska reglerna både vad gäller lagstiftning som själva förhandlingssystemet så att en prövning blir överflödig. Avsikten är att uppnå en tillräckligt fri konkurrenssituation för den privata sektorn utan att därför släppa hyresbildningen helt fri.

Som ett led i att utveckla och effektivisera verksamheten planeras att under 2007 lägga samman bolagets service- och förvaltningsorganisation till en enhet. Totalt påverkas drygt 220 medarbetare av förändringen. Enheten organiseras i fyra lokala distrikt i syfte att decentralisera verksamheten och därmed komma närmare kunden och förbättra service och öka kundnöjdhet. Vidare kommer extra förstärkningar och resurstillskott att ges till socialt utsatta områden för att ytterligare utveckla och förbättra boendemiljö och öka tryggheten.

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. Detta bedöms sänka kostnaderna med cirka 15 mnkr årligen.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Sammanfattning av resultat och investeringar i prognos 1

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster beräknas uppgå till 40 mnkr. Detta skall jämföras med det fastställda resultatkravet om 40 mnkr.

Resultatet inklusive realisationsvinster beräknas uppgå till 40 mnkr. Realisationsvinsterna uppgår därmed till 0 mnkr.

Omsättningen beräknas uppgå till 833 mnkr. Detta är i överensstämmelse med budget. Kostnaderna beräknas uppgå /uppgår till 862 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 6 mnkr.

Investeringarna beräknas uppgå till 412 mnkr. Detta är i överensstämmelse med budget

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Efterfrågan på lokaler från privata vårdföretag har ökat genom att stadsdelsförvaltningarna i sitt arbete att se över lokalbehovet sagt upp lokaler som bolaget sedan kan hyra ut till andra vårdgivare.

Det ökade intresset från de privata vårdgivarna innebär att kraven på Micasa Fastigheter som fastighetsägare ökar. Samtidigt finns det gemensamma intressen inom flera områden där bolaget tillsammans med stadsdelsförvaltningarna och de privata vårdgivarna kan arbeta för att finna nya lösningar som kan sänka bygg- och driftkostnaderna.

Stadsdelarna har fortsatt mycket stora behov av att bygga om och förändra i fastigheterna. Detta beror i huvudsak på en förändrad åldersstruktur hos de boende och nya krav från myndigheter. Flera av de fastigheter som staden byggde om i början och mitten av 90-talet är nu åter aktuella för omfattande ombyggnationer.

Drift- och förvaltning är frågor som under 2007 uppmärksammas särskilt. En rad olika åtgärder har vidtagits och planeras under året för att minska kostnaderna för drift och för att förbättra servicen till våra hyresgäster.

Bolaget har påbörjat en inventering av samtliga fastigheter som underlag till en långsiktig underhållsplan. Under september månad skall drygt 40 fastigheter vara inventerade, vilket är ett tillräckligt antal för att kunna bedöma bolagets totala behov av underhåll de kommande åren.

Under året påbörjas ett energieffektiviseringsprojekt. Bedömningen är att bolaget har stora möjligheter att kunna minska bolagets kostnader för uppvärmning och el.

Intresset för seniorboende är större än förväntat. Efterfrågan på de seniorlägenheter som bolaget har lämnat till bostadsförmedlingen har varit stor, även för större seniorlägenheter, tre rum och kök eller större, vilket bolaget i dagsläget inte kan erbjuda.

Organisation och bemanning ses ständigt över. Att jämföra med andra fastighetsbolag både vad avser ekonomi och bemanning är därför en viktig del i det interna arbetet att effektivisera organisationen.

Bostadsförmedlingen

Sammanfattning av resultat och investeringar i prognos 1

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster beräknas för hela 2006 uppgå till 4,6 mkr. Detta ska jämföras med det fastställda resultatkravet på 4,0 mkr.

Inga realisationsvinster/förluster beräknas uppstå.

Omsättningen beräknas uppgå till 68,4 mkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 2,4 mkr.

Kostnaderna beräknas uppgå till 64,3 mkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med drygt 5,8 mkr. Ökningen beror i huvudsak på koncernstyrelsens beslut att bolaget skall finansiera projektet Stockholm Bygger med 4 mkr.

Investeringarna beräknas då uppgå till budgeterade 1,8 mkr.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Hela 2006 var såväl verksamhetsmässigt som ekonomiskt ett gott år för bostadsförmedlingen, med en kraftig ökning av såväl antalet bostadsköande som antalet förmedlade lägenheter. Bilden av första tertialet 2007 är mer balanserad.

Antalet inlämnade lägenheter månadsvis uppvisar såväl rekordnivå i mars som mer balanserade månader. Grundnivån när det gäller inlämnade successionslägenheter ligger tämligen stabilt kring 550 till 650 inlämnade lägenheter per månad såväl 2006 som 2007. Variationerna mellan månaderna styrs i första hand av mängden nyproduktionslägenheter som lämnas in. Bolagets bedömning är att budgetens prognos för förmedlade lägenheter kommer att uppnås. Enligt liggande planer från bostadsbolagen förväntas en ökad inströmning av nyproduktion under 3 och 4 kvartalet. Eftersom en stor del av nyproduktionen kommer in för förmedling under hösten finns en viss osäkerhet i prognosen för förmedlade lägenheter. En risk finns för att förmedlingen av en del nyproduktionsobjekt kan glida över årsskiftet.

2006 var ett extremt år vad avser tillströmningen av kunder till bostadsförmedlingen. 72 235 nya kunder anmälde sig till förmedlingen. Orsaken till den höga tillströmningen är dels att bostadsförmedlingen utvecklat webbtjänster mot kunderna som gör det väsentligt enklare och snabbare att anmäla sig dels den höga nivån på förmedlade lägenheter.

Ökningen av antalet kunder är positiv då den visar ett förtroende för förmedlingens verksamhet och stärker förmedlingens ekonomi och därmed möjligheter att fortsätta utveckla och förbättra service och tjänster mot kunder och fastighetsägare. Samtidigt innebär den snabba kundtillströmningen ett fördjupat behov av närmare analys av kundtroheten hos de nya kunderna. Antalet kunder påverkar mycket starkt förmedlingens inkomster. Ett förändrat beteende hos kunderna ger därför snabbt stor effekt på bolagets intäkter.

Bostadsförmedlingen har under hela 2000-talet haft en stadig tillväxt av antalet kunder. Fram till år 2005 ökade antalet kunder med ca 10 000 per år. De senaste åren har ökningstakten varit högre, Under 2005 ökade antalet kunder med 30 000 och under 2006 med 50 000. Detta innebär att mediankötiden i bostadskön idag är 1,7 år.

Bolagets analys av kundtroheten visar att den högsta andelen kunder som väljer att avstå från att betala köfakturan återfinns år 0 och 1 efter att kunden anmält sig till förmedlingen. Ca 85 % av de som anmälde sig under 2006 betalade den första fakturan. Vid den andra fakturan faller ytterligare ca 12 % ifrån. Efter årsavgift 6 återstår ca 60 % av kunderna.

Prognosen för tertial 1 baseras på en fortsatt hög anmälningsnivå motsvarande ca 5 000 ny-anmällda per månad. Detta leder med ovan redovisade antaganden för avregistreringar till att förmedlingen kommer att ha ca 210 000 kunder vid årsskiftet, dvs en ökning jämfört med antagandet i budget för 2007. Den resultatmässiga utväxlingen av detta blir inte så stor pga periodiseringen av intäkterna.

Balansen av outredda förtursansökningar uppgick till 526 ärenden jämfört med 569 ärenden motsvarande tid föregående år. Antalet inkomna ansökningar om förtur är ungefär lika stor som förra året. Väntetiderna på att en förtursutredning skall påbörjas har minskats till 7 veckor. Detta är fortfarande för lång väntetid och skall med hjälp av tillfälliga resurser komma ner till två veckor under året. Förmedlingen av försöks- och träningslägenheter har ungefär samma omfattning som förra året.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Bolagets samlade resultat visas i Stadshus AB:s webbuppföljningssystem. Hittills har de åtaganden, som bostadsförmedlingen gjort för att uppfylla kommunfullmäktiges mål, i huvudsak kunnat uppfyllas. Tre avvikelser förekommer:

- Beträffande väntetiden på att förtursutredningar ska påbörjas har dessa minskat från 11 veckor till 7 veckor. Det nya verksamhetssystemet togs i drift i mars och med hjälp av tillfälliga extraresurser skall väntetiderna under året kunna nå målets 2 veckor
- När det gäller antal kunder i bostadskön så har tillströmningen varit något högre än den prognos som låg som underlag för budget.
- Beträffande korta svarstider när kunden ställer frågor via e-post är det uppsatta målet att de flesta ska få svar på enkla frågor samma dag eller senast arbetsdagen efter. Det målet har enbart under mycket korta perioder lyckats hålla. Inflödet av e-post frågor från kunderna är konstant högt, först och främst beroende på den stora tillströmningen av nya kunder till förmedlingen. En teknik saknas fortfarande och behöver under året utvecklas för att på ett enkelt sätt kunna räkna ut svarstider för besvarad e-post.

Fördjupade kommentarer till och analys av det ekonomiska utfallet/prognosen och verksamhetsförändringar

Eftersom avgifterna från köavgifter numera periodiseras jämnas effekterna av förskjutningar i betalningar av sett i ett årsperspektiv. Tillströmningen av nya kunder har varit fortsatt god under årets fyra första månader. Denna prognos baseras på en jämn ökning av antalet bostadsköande under året till ca 210 000 vid årets utgång, en viss ökning jämfört med budget. Detta ger ökade intäkter från köavgifter på 2,4 mkr.

Intäkterna från förmedlingsavgifter har under första tertialet legat något under budget. Orsaken till detta är ett ojämnt inflöde av nyproduktion som ännu ej gett resultat i form av förmedlingsavgifter. Prognosen bygger på att den budgeterade nivån kan bibehållas.

Intäkterna för förtursverksamheten – 11,0 mkr - är fastställda av kommunfullmäktige och kan därför inte påverkas av verksamhetens utveckling. Under året görs en extra satsning på förtur för att minska väntetiden för de förturssökande. Samtidigt införs det nya verksamhetssystemet för förtur. Detta medför extra kostnader av engångskaraktär som gör att budgeten kommer att överskridas.

Sammantaget förväntas årets intäkter överskrida de budgeterade med 2,4 mkr.

Den ökade verksamhetsvolymen i sig medför ökade kostnader. Dessa uppgår till ca 0,5 mkr.

Prognosen visar också på ökade personalkostnader. Detta beror dels på att förmedlingen medverkat i stadsledningskontorets omstrukturering av 20-K projektet dels på extra satsningar på förtur för att klara målet i verksamhetsplanen om korta kötiderna för förtursutredningar.

Den största kostnadsökningen jämfört med budget härrör från koncernstyrelsen uppdrag, i samband med beslut om budget och verksamhetsplan för 2007, till bolaget att bidra till finansieringen av projektet Stockholm Bygger med 4 miljoner kronor. Resultatkravet skrevs ned i motsvarande grad.

Årets resultat efter finansnetto förväntas därför uppgå till 4,6 mkr vilket skall ställas mot resultatkravet på 4 mkr.

Centrumkompaniet

Tertialbokslut per 2006-04-30

Bolagets resultat efter finansiella poster för perioden januari – april 2007 uppgår till 37 mnkr vilket överstiger budgeterat resultat med 5 mnkr.

Förvaltningsintäkterna uppgår till 186 mnkr det första tertialet 2007 vilket är 5 mnkr lägre än budget för samma period. Intäktsminskningen hänför sig till i Skärholmen som redovisar 7 mnkr lägre intäkter än som budgeterats. Innerstadens intäkter är i paritet med budgeten och Ytterstadens intäkter är 1 mnkr över budget.

Driftkostnaderna är 2 mnkr lägre än budget. Kostnaderna för fastighetsskötsel har ökat med 3 mnkr som till stor del hänför sig till högre kostnader för avgifter för serviceavtal och reparationer. Samtidigt har en lägre aktivitetsnivå i datautvecklingsprojekt, färre antal anställda och att inga av de budgeterade rekonstruktionskostnaderna fallit ut gett en positiv avvikelse om 5 mnkr.

Underhållskostnaderna är 1 mnkr lägre än budgeterad volym för perioden vilket förklaras av en lägre aktivitetsnivå till följd av försäljningsprocessen.

Markavgifter och Fastighetsskatt ligger i nivå med budget.

Fastighetsavskrivningarna är 5 mnkr lägre än budgeterat. Differensen är i första hand hänförlig till att den planerade förändringen av avskrivningsprinciperna inte genomfördes.

Finansnettot är 3 mnkr lägre än budgeterad nivå. Orsaken till detta är den lägre aktivitetsnivån i utvecklings och underhållsprojekt.

Bolagets tillgångar uppgår till 3 966 mnkr efter första tertialen vilket är 331 mnkr lägre än budgeterat. Minskningen har sitt ursprung i försäljningen av parkeringsdelen av Prästgårdsängen 1 i samband med bokslutet. Försäljningspriset uppgick till 14 mnkr. Ökningen, i första hand hänförlig till ombyggnadsprojekten i Skärholmen (+172 mnkr) och Ringen (+25 mnkr), är lägre än ursprungligen budgeterat. Eget kapital består av aktiekapital, reservfond och balanserade vinstmedel. Skulderna uppgår till totalt 3 961 mnkr efter första tertialen. Det är 294 mnkr lägre än budgeterat till följd av lägre kortfristiga skulder. Övriga kortfristiga skulder utgörs av leverantörsskulder, upplupna kostnader och övriga skulder.

SISAB

Sammanfattning av resultat och investeringar i Prognos 1

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster beräknas uppgå till -45 mnkr. Detta skall jämföras med det fastställda resultatkravet om 0 mnkr.

Resultatet inklusive realisationsförlust beräknas uppgå till -56 mnkr. Realisationsförlusterna uppgår därmed till -11 mnkr.

Avvikelsen beror främst på ökade kostnader i stora projekt

- Adolf Fredrik har ökat pga att saneringsprojektet utökats med två huskroppar ytterligare sedan budget. Dessutom har stadsdelen beställt verksamhetsanpassningar.
- Zinkensdammskolans ombyggnad har ökat väsentligt i kostnad beroende på omfattande brister i fastigheten för vilka kostnader ej fanns med i budget. Vid kontroll av fastighetens avkastning fanns ej det utrymme som planerats i budget för investering varvid större del av ombyggnadskostnaden inkl merkostnader måste tas i resultatet.
- Beställningar på ombyggnader från hyresgästerna ökar varvid både ombyggnadskostnader och investeringar ökar, leder till att avskrivningar ökar.
- Larm, övertagandet av larm i förskolorna har medfört ökad kostnad och avsevärt mer arbete än beräknat
- Två större bränder på Slättgård och Trollesundsvägen, samt vattenskador på Mälardalshöjden, Tätorp, Sätra, Västerholm, Tornväktaren och Fagersjö medför ökade kostnader motsvarande 6,8 mnkr.
- Ökade ränte- och avskrivningskostnader pga en hög investeringstakt.

De finansiella kostnaderna beräknas öka till 262 mnkr (250 mnkr), en ökning med 12 mnkr beroende på höjd ränta och ökad upplåning.

Realisationsförlusten, -11 mnkr, beror på avyttringen av Idrottshallarna.

Investeringarna beräknas uppgå till 996 mnkr, en ökning med 26 mnkr. Sammantaget planeras det investeringar i drygt 160 st fastigheter, varav ca 70 st är förskolor.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Behovet av lokaler för grundskolan kommer att minska under perioden. Gymnasieskolans lokaler har en viss överkapacitet. 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.

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.

Nivån på underhåll, verksamhetsanpassningar och investeringar i skolor kommer att vara fortsatt hög.

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

Under 2007 fortsätter SISAB att renodla verksamheten till utveckling och förvaltning av utbildningslokaler. Fastigheter som inte längre har strategisk betydelse för stadens utbildningsverksamhet kommer därför utvecklas till andra användningsområden och förutsättningarna för att avyttra sådana fastigheter kommer att prövas. Fastigheter som kan bli aktuella för försäljning är Larsbodaskolan som är ombyggt till kontor och bostäder.

SISAB har avyttrat de solitära idrottshallarna till Idrottsförvaltningen per 2007-03-31. Effekterna härav är att SISAB kommer att redovisa en realisationsförlust på ca -11 mnkr, vilken kan komma att öka ytterligare pga ännu ej avslutade projekt i de avyttrade idrottshallarna.

Effekterna av fullmäktigebeslutet att huvudmannskapet för grundskolorna överförs till Utbildningsförvaltningen vid halvårsskiftet kommer redovisas vid kommande prognoser.

Stockholm Vatten AB

Sammanfattning av resultat och investeringar i prognos 1

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster beräknas uppgå till -81,3 mnkr. Detta skall jämföras med det fastställda resultatkravet om 8 mnkr.

Resultatet efter finansnetto inklusive realisationsvinster beräknas uppgå till -76,3 mnkr. Realisationsvinsterna uppgår därmed till 5 mnkr och är huvudsakligen hänförliga till försäljning av mark.

Omsättningen beräknas uppgå till 1103,8 mnkr. Detta är en minskning i förhållande till budget med 1,2 mnkr.

Kostnaderna beräknas uppgå till 748,8 mnkr vilket är en minskning i förhållande till budget med 1,2 mnkr.

Kostnaderna för omorganisationen beräknas motsvara budgeterade 80 mnkr. Upplösning av den obeskattade reserven kommer att ske med motsvarande belopp.

Investeringarna beräknas uppgå till 669,2 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 9,2 mnkr.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Marknadsläget är i huvudsak stabilt. Försäljningen av vatten beräknas bli i enlighet med budget. Verksamheten följer i allt väsentligt vad som antagits i budget. Bolagets arbete har under årets första månader starkt präglats av omorganisationen och bildandet av koncernen Stockholm Vatten. De största förändringarna har skett inom den administrativa verksamheten.

Försäljning till grannkommunerna, biogasförsäljning och VA-uppdrag som inte innefattas av lagen om allmänna vattentjänster har överförts till Stockholm Vatten Utveckling AB.

Verksamheten vid verk och inom ledningsnät har bedrivits utan större störningar.

Förändringsarbetet fortsätter i enlighet med de beslut som fattats. 1 april startade verksamheten i den nya koncernen med tre bolag:

- moderbolaget Stockholm Vatten AB där koncernens administrativa funktioner är samlade
- Stockholm Vatten VA AB vars verksamhet är att driva den allmänna vatten- och avloppsanläggningen i Stockholms kommun och i vissa till Stockholm angränsande kommuner samt samverka med andra vatten- och avloppsintressenter i regionen.
- Stockholm Vatten Utveckling AB som ska driva affärsverksamhet inom VA-relaterad utvecklingsverksamhet. Bolagets främsta affärsområden omfattar försäljning till grannkommuner, biogas, och VA-uppdrag.

1 maj 2007 bildas två dotterbolag till Stockholm Vatten VA AB – Stockholm Vatten Byggprojekt AB som bedriver projektledning på uppdrag av Stockholm Vatten AB och Stockholm Vatten Laboratorieservice AB som svarar för laboratorieverksamheten. Dessa bolag är planerade att avyttras under 2007.

En viktig del i förändringsarbetet har varit översynen av bemanningen inom bolagen. Översynen har medfört att 39 personer har lämnat Stockholm Vatten (24 avtalspensioner och 15 uppsägningar). Personalminskningen har i huvudsak skett inom de administrativa funktionerna.

Arbetet med implementeringen av nytt affärssystem fortsätter och beräknas vara klart hösten 2007. Under hösten beräknas också arbetet med att utforma och implementera ett beslutsstödsverktyg vara avslutat.

Kostnaderna för förändringsarbetet/omstruktureringen bedöms överensstämma med budgeterade kostnader, 80 mnkr. Kostnaden kommer att täckas genom upplösning av den obeskattade reserven.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Avrapportering sker inom ramen av ILS-rapporteringen. Målet på budgeterad resultatnivå nås inte. I övrigt uppfylls målen.

Fördjupade kommentarer till och analys av det ekonomiska utfallet/prognosen och verksamhetsförändringar

Resultatet efter finansnetto förväntas bli -76,3 mnkr vilket är 6,3 mnkr lägre än budgeterat. Prognosen avseende VA-intäkter har minskats med anledning av att den ökning av intäkterna som utifrån den ökade vattenproduktionen förväntades inte har gett någon synbar effekt på vattenförsäljningen. Minskningen uppvägs till stor del av att aktiverat arbete för egen räkning beräknas öka jämfört med budget. Beräknat resultatet påverkas även negativt av ökad finansiella kostnader. Kostnaderna för omorganisationen beräknas motsvara budgeterade 80 mnkr. Upplösning av den obeskattade reserven kommer att ske med motsvarande belopp. Resultat efter dispositioner beräknas uppgå till 3,7 mnkr. Detta skall jämföras med det fastställda resultatkravet om 8 mnkr.

Rörelsens kostnader (exklusive avskrivningar) förväntas uppgå till 748,8 mnkr, vilket är 1,2 mnkr lägre än budget. I budgeten för 2007 har kostnadsminskningar hänförliga till omorganisationen beaktats. Avskrivningskostnaden antas bli 1,3 mnkr högre än budget. 2006 uppgick

rörelsens kostnader till 876,6 mnkr. Minskningen (127,8 mnkr) förklaras dels av att 2006 års kostnad inkluderar 67,0 mnkr avseende reserv för S:t Erik Livförsäkrings AB:s övertagandepremier avseende bolagets pensionsåtaganade, dels kostnadsminskningar med anledning av omorganisationen. Avskrivningskostnaden uppgick 2006 till 190,0 mnkr.

Intäkterna beräknas uppgå till 1043,5 mnkr vilket är 11,5 mnkr lägre än budget. Minskningen förklaras främst av att den förväntade ökningen av vattenförsäljning inte har gett någon synbar effekt. Försäljningen av dricksvatten bedöms i prognos 1 uppgå till 109,3 Mm³ vilket är i överensstämmelse med budget och är en ökning med 0,5 Mm³ jämfört med utfall 2006. 2006 uppgick intäkterna till 1060,5 mnkr före återbetalningen till abonnenterna om 298,1 mnkr.

Investeringarna bedöms i prognos 1 uppgå till 669,2 mnkr vilket är 9,2 mnkr mer än budget. Investeringarna för 2006 uppgick till 641 mnkr. Ökningen är främst hänförlig till fördröningar i arbetet med Riddarfjärdsprojektet där kajgenomföringen på Söder Mälarstrand, ledningsläggningen på sjöbotten samt rörtillverkningen i Ulvsunda har visat sig långt mer krävande än vad som antogs i de ursprungliga kostnadsberäkningarna. Årets investering beräknas bli 18 mnkr högre än budget. Investeringarna på vattenreningsverken beräknas bli 4 mnkr lägre än budget där bland annat det enskilt största investeringsprojektet Intag och råvattenpumpverk västra Norsborg efter genomförd entreprenadupphandling beräknas bli lägre än budgeterat. Investeringarna i Nynäshamn- och Strängnäsprojekten bedöms under 2007 bli 5 mnkr lägre än budget på grund av förskjutningar i projekten.

Finansiella kostnader bedöms uppgå till 180 mnkr vilket är en ökning jämfört med budget med 5 mnkr. Ökningen beror på ökade marknadsräntor. 2006 uppgick de finansiella kostnaderna till 140 mnkr.

Verksamheten bedrivs enligt de planer som upprättats för den nya organisationen. Koncernbildningen och överföring av verksamheter till de nya bolagen är i allt väsentligt genomförd. Omorganisationen har inneburit en reducering av personal, framför allt gäller detta administrativ personal.

Bolagets resultat bedöms i prognos 1 inte nå upp till fastställt resultatkrav på 8 mnkr. Kostnaderna bedöms i prognos 1 understiga budget något och är även fortsättningsvis i stort fokus.

Stockholms Hamn AB

Sammanfattning av resultat och investeringar i prognos 1 2007

Resultatet efter finansnetto uppgår till 36,2 mnkr för årets första fyra månader, vilket är en ökning jämfört med föregående år med 24,9 mnkr.

Omsättningen uppgår till 207,4 mnkr. Detta är en ökning med 19,6 mnkr i förhållande till föregående år. Det är främst högre hanteringsintäkter med anledning av ökad trafik samt ökad efterfråga av tjänster inom hamnentreprenaden som bidragit till den högre omsättningen.

Kostnaderna uppgår till 167,6 mnkr. Detta är en minskning i förhållande till föregående år med 5,6 mnkr. Kostnaderna för 2006 belastades av förprojekteringskostnader för Norvikudden med ca 2 mnkr samt kostnader för återställandet av Lodbrok med 2,2 mnkr. Motsvarande kostnader finns inte i utfallet för årets första fyra månader.

Investeringarna uppgår till 13,9 mnkr varav investeringar i byggnader 1,9 mnkr, maskiner och inventarier 1,1 mnkr och pågående nyanläggningar 10,9 mnkr. Bland de största investeringsutgifterna räknas ledningsarbeten i marken på Frihamnspiren, ny soprumsbyggnad i Kapellskär, ombyggnad av magasin 9 till kryssningsterminal samt förprojekteringen av Norvikudden och utfyllnad av Värtan.

Resultatet efter finansnetto för helåret beräknas uppgå till 58,4 mnkr. Detta skall jämföras med det fastställda resultatkravet om 45 mnkr. Ökningen beror på att pensionsskultsförändringen till följd av Livbolaget kom att belasta 2006 års resultat istället för å 2007 samt en gynnsam utveckling på intäktsidan.

Omsättningen beräknas uppgå till 663,2 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 23,7 mnkr. Det förklaras bland annat av fortsatt stark godsutveckling samt ökat antal fartygsanlöp från Polen och Lettland.

Kostnaderna beräknas uppgå 592,9 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 15,5 mnkr. Ökningen förklaras främst av högre underhållskostnader för året samt högre kostnader för hamnentreprenadbolaget för inköp av varor och tjänster som ett led i ökad försäljning.

Investeringarna beräknas uppgå till 125,8 mnkr. Detta är en minskning i förhållande till budget med 5,7 mnkr, vilket huvudsakligen beror på att ett antal investeringsprojekt har utgått men motverkas till del av att det nya avloppsreningsverket i Kapellskär bedöms bli 5 mnkr dyrare pga kostnadsökningar inom byggsektorn.

Nettoupplåningen uppgår till 372 mnkr, vilket är 86 mnkr lägre jämfört med budgeterad nivå och förklaras av den låga investeringsnivån under slutet av föregående år. Räntekostnaden i prognosen för 2007 summerar till 12,8 mnkr att jämföra med motsvarande kostnad för budget som uppgick till 15 mnkr.

Medelantalet anställda i koncernen uppgick under perioden till 238 (247). Sedan föregående år har medelantalet anställda minskat med 9 personer. Det lägre talet anställda för 2007 är ett resultat av genomförda effektiviseringar inom stuveriverksamheten samt viss vakansgrad inom tjänstemannasektorn. Medelantalet anställda i koncernen bedöms uppgå till 256 personer för 2007 vilket är i nivå med budget och en ökning med 5 medelantal anställda jämfört med utfallet 2006.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Under årets första månader har såväl importen som exporten av varor från och till våra viktigaste marknader kring Östersjön ökat kraftigt. Det finns för närvarande inga tecken på att konjunkturen kommer att mattas av, varför vi kan förvänta oss en fortsatt positiv utveckling för färje- och containertrafiken under 2007. Passagerartrafiken påverkas inte i samma grad som godstransporterna av det goda konjunkturläget. En ökad konkurrens från flyget är påtaglig då utbudet av weekendresor till olika europeiska städer ökar, vilka utgör ett alternativ till kortsemestrar med färjorna.

Det totala antalet passagerare med färjor och fartyg i reguljär passagerartrafik i våra tre hamnar beräknas under 2007 totalt uppgå till cirka 10,9 miljoner, vilket är en ökning med cirka 200 000 jämfört med utfallet 2006. Ökningen kan främst hänföras till en fortsatt tillväxt för trafiken på Baltikum.

Under 2006 noterades en förhållandevis kraftig ökning i hanteringen av containrar i Stockholm, vilket följer en internationell trend till följd av bland annat den kraftiga tillväxten i handeln med Asien. Tillväxten förväntas fortsätta under 2007 och totalt kan 42 000 TEU (tjugofotscontainrar) ankomma eller avgå med matarfartygen till Hamburg och Bremerhaven, vilket innebär en ökning med cirka tio procent jämfört med 2006.

Arbetet med att avyttra dotterbolaget Stockholms Hamnentreprenad AB är inne i slutskedet och ett förslag på aktieöverlåtelseavtal beräknas bli klart före sommaren. Tillträdesdag beräknas bli strax före årsskiftet. En preliminär konsekvensutredning visar på behov av utvecklat arbetssätt och ökade resurser efter det att entreprenadbolaget är avvecklat. Marknadsutredningar, bilda och rigga bolag är delar av arbete med Stuveriet konkurrensutsättning. Till årsskiftet beräknas Stuveribolaget vara i full verksamhet.

AB Stokab

Sammanfattning av resultat och investeringar i prognos 1 2007

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster uppgår till 23 mnkr. Detta skall jämföras med det fastställda resultatkravet för perioden om 18 mnkr. Resultatförbättringen beror främst på ökad nettoomsättning och förbättrat finansnetto.

Omsättningen uppgår till 150 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 7 mnkr.

Kostnaderna inklusive finansnetto uppgår till 127 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 2 mnkr.

Investeringarna uppgår till 43 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 13 mnkr.

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster beräknas för helåret uppgå till 71 mnkr. Detta skall jämföras med det fastställda resultatkravet om 60 mnkr. Resultatförbättringen beror främst på ökad nettoomsättning och förbättrat finansnetto.

Omsättningen beräknas uppgå till 444 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 8 mnkr.

Kostnaderna, inklusive finansnetto, beräknas uppgå till 373 mnkr. Detta är en minskning i förhållande till budget med 3 mnkr.

Investeringarna beräknas uppgå till 195 mnkr. Detta är i överensstämmelse med budget.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Den fortsatt stora utmaningen under året är att dels tillgodose bredbandsmarknadens behov av ICT-infrastruktur och dels se till att marknadens aktörer bereds större och bättre möjligheter till interaktion och samarbete. Utvecklingen på marknaden som kan/kommer att påverka Stokab under de närmaste åren är följande:

- utbyggnad av bredbandsnät för anslutning av hushåll och företag
- utveckling av nya tjänster på marknaden ger en ökad efterfrågan av mer och säker bandbredd vilket kräver att utbyggnaden av fiber fortsätter närmare hushållen
- minskning av traditionell fast analog telefoni över telenäten minskar till förmån för IP-buren telefoni

- utveckling av ”Triple Play”-tjänster dvs data, bild och telefoni transporteras över samma förbindelse, vilket leder till ökat behov av bandbredd
- fler tjänster, t ex IP-telefoni och IP-TV, kan komma att innebära ett ökat behov av fler säkra förbindelser (redundans)
- ökat behov av interaktion påverkar utbyggnaden av fler knutpunkter och noder där fler byter trafik för att tillgodose hushållens och småföretagens behov av IT-baserade tjänster
- efterfrågan på fler fastprisområden för att skapa ökad konkurrens om mindre kunder

Från och med den 1 juli skapas en renodlad linjeorganisation med fyra operativa enheter och en stabsfunktion. Från samma datum kommer en delningsprocess av kommunikationsaffären och nätaffären att påbörjas. Tanken är att kommunikationsaffären skall fungera som ett helägt dotterbolag från den 1 januari 2008. Under årets första tertial har en projektorganisation bildats för att hantera utbyggnaden av bredband till de allmännyttiga bostadsbolagen. Arbetet med upphandling av entreprenörer är i full gång och de första leveranserna beräknas ske från juni månad med start i Södra Järva.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Stokab har i ILS 2007 definierat ett antal mål i linje med Stockholm stads övergripande inriktningsmål. I prognos 1 förväntas Stokabs mål och åtaganden genomföras i huvudsak enligt budget.

Under 2007 och de två kommande åren kommer anslutningen av fastigheter till Stokabs nät att öka främst till följd av att stadens bostadsbolag beslutat att ansluta sina lägenheter och lokaler med fiber via Stokabs nät. Utbyggnaden har nu inletts och beräknas pågå planerligt.

Fördjupade kommentarer till och analys av det ekonomiska utfallet/prognosen och verksamhetsförändringar

Resultatet efter finansnetto för perioden uppgår till 23 mnkr vilket är 5 mnkr högre än budgeterat och 9 mnkr högre än föregående år.

Rörelsens totala omsättning uppgår till 150 mnkr vilket är 7 mnkr högre än budget och 15 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av en högre orderingång det sista tertialet 2006 vilket påverkar nettoomsättningen positivt. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av att hyresintäkter från affärer som avslutades under 2006 får full intäktseffekt under 2007.

Rörelsens kostnader uppgår till 118 mnkr vilket är 4 mnkr högre än budget och 7 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot budget och föregående år förklaras bland annat av den fortsatta expansionen av nätet.

Finansnettot uppgår till -9 mnkr vilket är 2 mnkr bättre än budget och 1 mnkr bättre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras främst av lägre genomsnittlig ränta. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av att förtidslösta lån slutbetalats under 2006.

Investeringarna uppgår till 43 mnkr vilket är 13 mnkr högre än budget. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av en högre volym kundleveranser orsakad av hög orderingång det sista tertialet 2006 och de första månaderna 2007.

Resultatet efter finansnetto för helåret beräknas uppgå till 71 mnkr vilket är 11 mnkr högre än budgeterat och 26 mnkr högre än föregående år.

Rörelsens totala intäkter beräknas uppgå till 444 mnkr vilket är 8 mnkr högre än budget och 35 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av en högre orderingång det sista tertialet 2006 vilket påverkar nettoomsättningen positivt. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av att hyresintäkterna från affärer avslutade under 2006 får full intäktseffekt under 2007.

Rörelsens kostnader beräknas uppgå till 344 mnkr vilket är lika med budget och 11 mnkr högre än föregående år. I prognosen sker en omfördelning jämfört med budget vilken förklaras bland annat av högre driftkostnader orsakad av en fortsatt expansion av nätet och lägre personalkostnader till följd av lägre bemanning. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av högre driftkostnader orsakad av en fortsatt expansion av nätet.

Finansnettot beräknas uppgå till -29 mnkr vilket är 3 mnkr bättre än budget och 2 mnkr bättre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av lägre upplåningsbehov. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av att förtidslösta lån slutbetalats under 2006.

Investeringarna beräknas uppgå till 195 mnkr. Det är en oförändrad nivå jämfört med budget.

Fortsatt stark marknad med hög efterfrågan på bolagets produkter i kombination med stor fokusering på verksamhetens kostnader gör att läget ser positivt ut för Stokab.

Stockholm Parkering

Sammanfattning av resultat och investeringar i prognos 1

Årets beräknade resultat uppgår till 41 mnkr vilket understiger budget med 4 mnkr. Avvikelsen hänförs till effekter av trängselskatter, ökade pensionspremier till S:t Erik Livförsäkring AB och kostnader för energi- och miljöbesparande åtgärder. Däremot ingår ingen slutreglering av pensionsskulden i resultatet.

Omsättningen för helåret beräknas till 373,9 mnkr vilket överstiger budget med 0,8 mnkr.

Kostnaderna uppgår till 320,5 mnkr, vilket överstiger budget med 6 mnkr.

Investeringarna för helåret beräknas uppgå till 123,9 mnkr. Detta är en minskning i förhållande till budget med 11,7 mnkr.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Målsättningen att avlasta stadens gator från söktrafik och därmed indirekt förbättra stadsmiljön ligger fast. Ett nytt inventeringsprogram har initierats för att ytterligare öka möjliga infartsparkeringar och nya parkeringsanläggningar som förbättrar infrastrukturen och möjliggör en effektivare transport av människor och gods inom regionen.

Bolagets nya driftorganisation prioriterar satsningar på energibesparande åtgärder i anläggningarna, såväl som en ökad satsning på säkra och trygga anläggningar.

Tidigare konstaterade tendenser av minskad efterfrågan på centrala innerstadsplatser kvarstår liksom tendensen att kunder efterfrågar billigare platser inom tullarna. Utanför tullarna ökar dock efterfrågan. Utöver detta har nya påverkansfaktorer tillkommit som långsiktiga effekter av permanenta trängselskatter. Effekten av trängselskatten är svårbedömd. Under försöket tappade bolaget i genomsnitt en miljon kronor per månad i minskade intäkter.

Utvecklingen och genomförandet av bolagets investeringsprogram pågår planerligt. Samtidigt har flera nya idéprojekt arbetats fram som kan komma att bli värdefulla tillskott av parkeringsplatser.

Bolagets nya drifttekniska organisation planerar och projekterar genomgripande åtgärder både vad avser energistyrning och anläggningsunderhåll. Resultatet av detta kommer att generera relativt omfattande ombyggnadsåtgärder av ventilation, belysning och uppvärmning. Åtgärderna motiveras av både akuta underhållsåtgärder men även av miljö- och energibesparingsåtgärder. Flera energi- och miljöprojekt har inletts. Målet är att sänka energikostnaden med upp till 30 %. Projekten är särskilt angelägna med hänsyn till Stadens övergripande program för att minska växthusgaserna, som startat i staden och där bolaget har en aktiv roll. Erfarenheter kommer vidare att kunna implementeras vid nyproduktion av anläggningar.

Ny betalteknik och annan parkeringsspecifik teknisk utrustning som sensorer, skyltar, portar och passagesystem ställer idag ökade krav på kommunikation med kabeldragning, både avseende el och fiber. I en befintlig anläggning kräver detta många gånger omfattande bygg- och installationsåtgärder. Stora kostnader kan sparas om detta kan arbetas in redan vid projektering av anläggningen. Ett mycket stort projekt är för närvarande föremål för upphandling i en av bolagets större anläggningar.

Slutsatsen och erfarenheten som redan konstaterats är att parkeringsteknisk utveckling tillsammans med drifttekniska fastighetslösningar framgent kommer att ställa större krav på samverkan och samordning för att kunna skapa rationella och miljöeffektiva lösningar med god lönsamhet. Detta blir särskilt märkbart i öppna parkeringsanläggningar med flera entréer.

Verksamhetens målsättning med fokus på att bygga, äga/hyra och driva parkeringsanläggningar följer lagda planer. En viktig parameter i detta sammanhang är den långsiktiga värdebeständigheten. Ett omfattande underhållsprogram har arbetats fram. Flera akuta åtgärder har framkommit vilka kräver direkta åtgärder och påverkar resultatet.

I årets budget ingick Högalidsgaraget med 40 mnkr. Första sprängsalvan sköts den första september 2006. Projektet har överklagats och prövningstillstånd har beviljats i Kammarätten. I årets prognos beräknas investering uppgå till 10 mnkr.

Flera projekt pågår planerligt t.ex. Kungsbron vid Östra Järnvägsgatan och Wahrtofta vid skatteskrapan. Båda projekten blir klara under 2008 och genomförs som 3D-fastighetsbildningar. Projektet på Djurgården, Norra Varvsporten har fått skjutas fram i tiden då krav på en detaljplan tillkommit. Färdigställandet av Sjöstadshallen har flyttats fram flera gånger under året. Flera svåra bedömningar av ansvarsfrågorna inom ramen för 3D-fastighet för slutligt avtal har förskjutit projektet. Bedömningen är att detta klaras under året och anläggningen kan övertagas till hösten. Ytterligare ett projekt Futharken vid Åkeshov har startat. Upphandling är gjord och vissa förberedande arbeten är påbörjade. Framförallt ett av projekten har senarelagts flera gånger vilket minskat lånebehovet med en minskad räntekostnad som följd.

Omstruktureringar, effektivisering och kostnadsnedskärningar

Bolaget fortsätter det rationaliseringsarbete som påbörjades 2004. Mycket av effektiviseringar ges av nya alternativa IT-lösningar men även av nya alternativa arbetslösningar och kombinationer av dessa. Bolagets verksamhet kräver ett omfattande IT-stöd med ett mycket stort antal transaktionsposter. I bolaget drivs IT-utvecklingsfrågor som ett särskilt projekt tvärs igenom organisationen med representanter från alla enheter. Utvecklingsmodeller och aktivitetslistor drivs målmedvetet med lönsamhets- och prioriteringskrav.

På personalsidan sker flera personalavvecklingar. Dessa kommer inte att ersättas. Rationaliseringar, effektiviseringar och ytterligare upphandlingar kompenserar minskningen av personal.

Bolaget serviceorganisation har haft lokaler i anläggningen vid Medborgarplatsen. Dessa har ersatts av en effektivare lösning i slakthusområdet och anläggningen vid Medborgarplatsen har kunnat utöka antalet parkeringsplatser för besöksparkering.

Under perioden har ett omfattande arbete genomförts med analys och framtagande av anbudsunderlag för de båda distrikten av trafikkontoret parkeringsövervakning. Anbuderna har lämnats och målet är att kunna vinna ett distrikt som därefter skall implementeras i Parkab Övervakning AB:s organisation.

Inom ramen för koncernstyrelsen budgetdirektiv har en revisionsbyrå fått i uppdrag att göra en analys av strategiska handlingsalternativ gällande bolagets framtid.

En svårbedömd kostnadspost utgörs av restavskrivningar på anläggningar som stängs och som ianspråkats för annan byggnation. I årets budget ingår vissa planerade men flera kan tillkomma.

Sedan några år förs årliga diskussioner med bolagets revisorer och moderbolaget angående värderingen av bolagets anläggningar och pågående projekt. I årets resultat ingår inga nedskrivningar av anläggningstillgångar. Nya värderingar för aktiva anläggningar och tillkommande investeringar görs en gång per år i anslutning till den årliga höstrevisjonen. Detta kan medföra en fortsatt diskussion om värderingsreglerna för anläggningar eller projekt.

Stockholms Stadsteater AB

Sammanfattning av resultat och investeringar i prognos 1, 2007

Resultatet efter finansnetto beräknas uppgå till -200,5 mnkr. Resultat efter bokslutsdispositioner och skatt beräknas uppgå till -196,0 mnkr, vilket är i enlighet med det fastställda kravet för 2007.

Intäkterna, inklusive den återbetalda momsen, beräknas uppgå till 116,8 mnkr, en ökning i förhållande till budget med 9,7 mnkr. Dessutom beräknar Stadsteatern, via bokslutsdisposition utnyttja tidigare ackumulerat överskott, liksom även tidigare överavskrivningar, totalt 6,4 mnkr.

Kostnaderna, inklusive skatt på den återbetalda momsen, beräknas uppgå till 319,2 mnkr, en ökning jämfört med budget med 16,1 mnkr.

Investeringarna beräknas uppgå till 9,3 mnkr, i överensstämmelse med budget.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Stockholms Stadsteater är för närvarande Skandinaviens mest framgångsrika teater. Medan många teatrar i Sverige, liksom även i våra grannländer, har svårt att fylla sina salonger, har Stadsteatern sedan 2003 haft en beläggning på 85 % - 90 %. 2007 har börjat bra, med en beläggning på 92 % och en biljettintäkt på 24,5 mnkr, den bästa någonsin.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

- ha en bredd i repertoaren och arbeta för att nå nya publikgrupper där barn och ungdomar är prioriterade

Stora scenens biljettintäkter motsvarade 2006 drygt 65 % av teaterns samlade biljettintäkter. För att teatern ska kunna tillförsäkra sig rörliga resurser, är det därför mycket viktigt att Stora scenens produktioner går bra. Fyra produktioner med premiär 2006 har under vintern/våren fortsatt spela för utsålda hus på Stora scenen. Beläggningen på Stora scenen har varit 93,5 %.

Även de övriga repertoarscenerna har lyckats mycket bra, med en beläggning på 85 % - 90 % hittills i år.

- försäkra sig om en stor andel rörliga resurser
- på sikt minska behovet av koncernbidrag
- vidta långsiktiga åtgärder i syfte att minska sina kostnader. De återbetalda momskostnaderna ska användas till att uppnå detta syfte
- präglas av såväl konstnärlig som organisatorisk utveckling. Det påbörjade arbetet med att finna mer effektiva former för att utveckla teatern konstnärlig och organisatoriskt ska fortsätta

Under 2004 genomfördes en genomgripande organisationsförändring. Den har framför allt lett till ökad rörlighet i produktionsprocessen, vilket effektiviserat verksamheten. De återbetalda moms-pengarna har under 2006 kunnat användas till att, med frivilliga avgångar, minska antalet fasta tjänster. Antalet fasta tjänster har minskat med ca 20 % från verksamhetsåret 2000 till år 2007 när det gäller teaterverksamheten. Detta, tillsammans med en ökat antal föreställningar och en högre beläggning har lett till en ökad andel rörliga resurser. Andelen rörliga resurser påverkas dock negativt av den nya hyran efter ventilationsombyggnaden.

Under 2007 erhöll Stadsteatern återbetalning för ej avdragen moms under verksamhetsåren 1999 – 2005. Dessa återbetalda momspengar ska användas till att långsiktigt minska de fasta kostnaderna.

- utreda sina lokalbehov

Arbetet med att byta ut teaterns ventilationssystem, dra nya el-ledningar, samt bygga om lokalerna, som påbörjades våren 2005, är nu avslutat. Stadsteatern har återlämnat 1 100 kvm till fastighetsägarer, och samtidigt fått fräscha, ändamålsenliga kontorslokaler att arbeta i. Förhandlingar avseende ny hyra fr.o.m. 1 augusti 2007 pågår för närvarande. Fastighetsägarens förslag till ny hyra innebär en hyresökning om 8 mnkr per år. Som en fortsättning på den genomlysning som Ernst & Young utförde 2006, på uppdrag av koncernstyrelsen, har konsulterna under 2007 utrett Stadsteaterns lokalbehov, framför allt med inriktning på verkstäderna. Slutsatsen i den rapport som lämnats är att Stadsteatern inte vinner några ekonomiska eller andra fördelar med att flytta verkstäderna.

- Söka samarbeten med det fria kulturlivet och andra intressenter

I samarbete med EMA Telstar har Stadsteatern under årets första fyra månader turnerat runt Sverige med produktionen *Jag är min egen fru*, med Björn Kjellman. I januari samarbetade

Stadsteatern i Skärholmen med Twisted Feet, en Streetdance grupp från Göteborg som gästspelade med *Cinderella*. Stadsteatern i Skärholmen samarbetar även med Riksteatern. Dessutom har *Linje Lusta* i regi av Göran Stangertz och med Helena Bergström i huvudrollen gästspelat på Helsingborgs Stadsteater. Under maj månad kommer *Invasion*, i regi av Farnaz Arbati att spela på årets Teaterbiennal i Örebro. *Angrarna*, skriven och regisserad av Marcus Lindeen, kommer i juni månad att gästspela på Pusteviksteatern i Göteborg. Som en del av Stockholms Kulturfestival i augusti, kommer vi på Stora scenen att ta emot *Romeo och Julia* från Vilnius i Litauen. Parkteatern fortsätter i sommar samarbeten med ett antal fria teatergrupper, liksom även med institutioner som Kungliga Operan, Ballettskolan och Stadsmuseet. Stadsteatern har samarbetet med Strindbergs Intima Teater i ett antal år.

- arbeta för att inrätta en sponsrings-/samarbetsstab med inriktning att bredda det demokratiska underlaget

Under vintern/våren har Stadsteatern, med hjälp av ett rekryteringsföretag, arbetat med rekrytering av en sponsringschef. Arbetet hade kommit väldigt långt, då den för teatern intressante kandidaten ändrade sig, och avböjde anställning. Processen måste därför fortsätta. På grund av dessa förseningar har sponsringsintäkterna i prognosen nollats.

Se vidare uppdatering i ILS avseende uppföljning av mål för verksamheten 2007.

Uppföljning av genomlysning

Under 2006 genomförde konsulter från Ernst & Young en genomlysning av Stadsteaterns verksamhet på uppdrag av moderbolaget, Stockholms Stadshus AB. I uppdraget förutsattes att Stadsteatern skulle bedriva en oförändrad verksamhet jämfört med 2005. I sin analys av verksamhetsprocesserna har Ernst & Young sammanfattningsvis kommit fram till följande:

- Ett oförändrat koncernbidrag kommer att medföra ett underskott för Stadsteatern om ca 50 mnkr på 5 år
- Underskottet kommer inte att kunna kompenseras helt genom effektivitetsförbättringar
- Förmodligen behöver Stadsteaterns organisation och arbetssätt förändras om inte koncernbidraget ökar
- Den administrativa funktionen är förmodligen den form av tjänst som har den största externa marknaden.

Som en uppföljning av det arbetet har Stadsteatern via Ernst & Young låtit genomföra en särskild utredning kring förutsättningarna för en flytt av verkstäder och lager, samt en utredning rörande Stadsteaterns upphandlings- och inköpsrutiner. Som nämnts ovan har utredningen avseende lokalerna visat att det vare sig främjar verksamheten eller gagnar ekonomin att flytta verkstäderna till andra lokaler. Vad gäller teaterns inköpsrutiner har det framkommit att det finns möjlighet till kostnadsbesparingar och effektivisering om dessa centraliseras. Arbetet med att genomföra rekommenderade åtgärder är påbörjat och beräknas pågå under hela 2007.

Kommentar till det ekonomiska utfallet/prognosen och verksamhetsförändringar

Resultatet för verksamhetsåret beräknas ligga inom den ram som kommunfullmäktige fastställt, -196,0 mnkr.

Intäkterna under verksamhetsåret beräknas öka med 9,7 mnkr jämfört med budget, trots att det beräknade Statsbidraget från Statens Kulturråd minskat med totalt 10,5 mnkr jämfört med budget. Dels minskades bidraget med 6,0 mnkr pga att Stadsteatern nu har full avdragsrätt för ingående moms. Dessutom kommer Stadsteatern inte att erhålla någon kompensation under 2007 för ökade pensionskostnader. I budget var denna kompensation beräknad till 4,5 mnkr.

Länsrätten har i februari beslutat om återbetalning av tidigare ej avdragen moms med 6,8 mnkr för verksamhetsåret 1998.

Biljettintäkterna uppgår för perioden till 24,5 mnkr (f.å. 20,3 mnkr), vilket är 9,4 mnkr bättre än budget för perioden. Prognosen för 2007 har därför räknats upp från 32,2 mnkr till 44,9 mnkr (f.å. 48,7 mnkr). Övriga egna intäkter beräknas uppgå till 21,4 mnkr (f.å. 14,5 mnkr), vilket är 0,7 mnkr bättre än budget. Statsbidrag från Statens Kulturråd beräknas minska med 10,5 mnkr jämfört med budget till 50,5 mnkr (f.å. 60,7 mnkr). Såväl minskningen jämfört med budget, som jämfört med föregående år beror ändrade bidrag dels pga den återbetalda momsen (se ovan), dels pga ändrade rutiner för debitering av pensionskostnader till Statens Pensionsverk (SPV).

Kostnaderna, efter överavskrivningar och reservation för skatt på den återbetalda momsen, beräknas till 319,2 mnkr (f.å. 366,1 mnkr), en ökning med 16,1 mnkr jämfört med budget. Kostnadsökningen beror dels på kostnader för att långsiktigt minska fasta kostnader (med momspengar) – c:a 4,5 mnkr.

Globenarenorna

Sammanfattning av resultat och investeringar i prognos 1

Sammantaget visar resultatet på koncernnivå ett prognostiserat underskott om -68 mnkr., vilket är lika med den budget som fastslogs av styrelsen i november 2006.

Underhållsbudgeten ligger för 2007 på långsiktigt hållbar nivå ca 15 mnkr. Huvudsakliga sparpotentialen finns genom energieffektivisering och förbättrade driftmetoder. Tarifferna för förbrukning och energiskatter har ökat markant, vilket gör att kostnadsnivån i princip blir lika stor trots att vi satsar på energisparprojekt. Resultatet har belastats med utrednings- kostnader för Skyview.

Investeringarna beräknas uppgå till 29 mnkr varav 9 mnkr avser evenemangsinventarier (ca 4 Mnkr avser på börjad upphandling av inventarier från 2006) och 20 mnkr avser fastighetsinvesteringar. Bland större objekt kan nämnas uppgradering och renovering av loger. I investeringsberäkningarna ingår inte ny träningshall i anslutning till Hovet, där beslut om utformning inte ännu är taget.

Bolaget har erhållit investeringsbidrag för solcellsanläggning på Hovet.

Prognosen för evenemangsbolaget pekar på 267 evenemang samt en publik på 1 304 000 besökare vilket är en minskning med 10 evenemang samt 13 000 i publik i jämförelse med budgeten för 2007.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Utvecklingen för det första tertialet i förhållande till budget visar på färre antal evenemang och lägre publik, men ett bättre täckningsbidrag. Ishockeyn har en längre tid visat på vikande publik, i år gick inte Djurgården till slutspel vilket påverkar utfallet negativt. Under perioden har två nya loger på läktare A invigts. Bland evenemang som kan nämnas finns Disney On Ice, Melodifestivalen, Idrottsgalan, GE-galan och konsert med Dolly Parton.

S:t Erik Försäkrings AB

Sammanfattning av resultat och investeringar i bokslut T1 2007

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster uppgår till 0,3 mnkr. Resultatet överensstämmer med budget 2007, 1 mnkr helår.

Omsättningen uppgår till 33 mnkr. Kostnaderna uppgår till 35 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 1 mnkr vilket beror på ökade skadekostnader.

Inga större investeringar har gjorts.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Svenska och internationella försäkrings- och återförsäkringsbolag har för närvarande en god finansiell styrka. Under de närmaste åren förväntas premienivåerna sjunka eller förbli oförändrade. Tillgången på försäkringskapacitet för S:t Erik Försäkring bedöms som god, vilket påverkar de framtida premierna positivt. Skaderesultatet i de enskilda kontrakten har blivit mer väsentligt de senaste åren för att bedöma den framtida premien.

S:t Erik Försäkrings egen organisation bygger på att det är få medarbetare, men som har kvalificerad branschkunskap. Externa leverantörer upphandlas för funktionerna skadereglering och riskingenjörstjänster. Inga verksamhetsförändringar planeras, förutom mer fokusering på att stimulera till skadeförebyggande insatser hos bolagets kunder.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

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

Fördjupade kommentarer till och analys av det ekonomiska utfallet/prognosen och verksamhetsförändringar

I budget 2007, T1 angavs ett resultat på 0,2 mnkr. På grund av höga skadekostnader under året så avviker resultatet med 0,1 mnkr jämfört med budget. Personalkostnaderna är 0,3 mnkr lägre än budget.

I övrigt när det gäller kostnadssidan så är både kostnaderna för administration samt kostnaderna avseende personal något under budget.

På intäktssidan blev resultatet något bättre än budgeterat.

Stockholm Business Region AB

Sammanfattning av resultat och investeringar i prognos 1.

Resultatet efter finansnetto uppgår till 15,2 mnkr per den 30 april. Prognos på helårsutfall beräknas bli noll kronor.

Omsättningen uppgår till 75,6 mnkr per den 30 april och prognos på helår beräknas till 191,3 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 5,0 mnkr.

Kostnaderna uppgår till -61,3 mnkr per den 30 april och prognos på helår beräknas till -192,9 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med -5,0 mnkr.

De finansiella kostnaderna och intäkterna uppgår till 0,9 mnkr per den 30 april och prognos på helår beräknas till 1,6 mnkr.

Investeringarna uppgår till -0,1 mnkr per den 30 april och prognos på helår beräknas till -1,1 mnkr.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Den starka tillväxten märktes i flertalet av branscherna och de branscher som redovisade den högsta tillväxttakten var företagstjänster, bygg, vård och omsorg samt företagskonsulter. Nyföretagandet fortsatte att öka och företagskonkurserna låg på en stabilt låg nivå. Det starka konjunkturläget gjorde också avtryck på arbetsmarknaden. I Stockholms län ökade sysselsättningen under första kvartalet 2007 med 2,6 procent jämfört med första kvartalet 2006, samtidigt som antalet nyanmälda platser på arbetsförmedlingarna nästan fördubblades.

Den starka besöksutvecklingen till Stockholm fortsatte också. Under första kvartalet 2007 ökade antalet kommersiella övernattningar med 4,4 procent jämfört med första kvartalet 2006. Det var både en ökning av svenska och utländska besökare som låg bakom uppgången.

Verksamheten och genomförandet av mål/åtaganden

Stockholm Business Region

Under första tertialet 2007 har Stockholm Business Region fortsatt arbetet med att genomföra systematiska företagsbesök i företagsområdena i staden. Syftet med besöken är att öka kunskapen om företagets behov och förbättra kontakterna mellan staden och näringslivet. Under första tertialet har SBR besökt 420 företag, som framför allt verkar i City, Västberga, Värtan och Kungsholmen.

Stockholm Business Region har också påbörjat arbetet med att följa upp 2006 års serviceundersökning bland företagare som har varit i kontakt med Stockholms stad som myndighetsutövare. Under första tertialet har vidare arbetet med att utveckla och förstärka branschsamarbetena inom områdena ICT, bioteknik/biomedicin, bank och finans, mode/design, film och miljöteknik fortsatt. Stockholm Business Region har också fortsatt arbetet med att följa upp Småföretagsdelegationens tillväxtrapport. Totalt har 45 av de totalt 51 åtgärderna i rapporten genomförts. Under första tertialet har också arbetet med att ta fram en ny tillväxtrapport fortsatt.

Under första tertialet har arbetet med att utveckla Kista Science City, Söderort och Karolinska – Norra Station fortsatt. Dessutom har Stockholm Business Region påbörjat ett arbete tillsammans med stadsledningskontoret, stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret, trafikkontoret och Stockholms Hamn för att ta fram en framtidsbild för Frihamnen som ett finansiellt centrum i Stockholm.

Under första tertialet har 155 besök hos internationella beslutsfattare genomförts.

Stockholm Visitors Board

Privatresor har under första tertialet fått 160 partners att medverka i olika marknadsföringsprojekt som äger rum under år 2007. Under tertialet har SVB tagit emot 368 agenter på studieresa samt 131 journalistbesök. Därutöver har 33 agenter varit här på individuella agentbesök.

ICCA's ranking för 2006 är klar och Stockholm hamnade på trettionde plats.

Turistservice har under första tertialet arbetat fram en ny organisation. Turistbyrån "Hotellcentralen" stängde den 25 april och hade då tagit emot 24 500 besökare. På Stockholm Tourist Centre har besökarantalet under perioden ökat med 28 procent till 154 100 besökare.

Stockholmskortet har sålt 21 000 kortdygn jämfört med 19 000 motsvarande period förra året, vilket är en ökning med 10 procent. Guidebokningen har förmedlat 107 uppdrag jämfört med 92 förra året, en ökning 16 procent.

Personal

Koncernen har under perioden haft 83 tillsvidareanställda, varav 35 på Stockholm Business Region och 48 på Stockholm Visitors Board.

Sjukfrånvaron inom koncernen uppgår till 3,1 procent för perioden, vilket är en procentenhet bättre än första tertialet 2006.

Kort redovisning av omstruktureringar, effektivisering och kostnadsnedskärningar.

Styrelserna för Stockholm Business Region och Stockholm Visitors Board beslöt i februari månad att genomföra de organisationsförändringar och besparingsåtgärder som bolagsledningen för bolagen föreslagit med anledning av den organisationsutredning som genomfördes i höstas. Processerna med att genomföra åtgärderna är påbörjade.

Inom Stockholm Business Region fortgår arbetet med att starta upp ett nytt dotterbolag i enlighet med organisationsutredningen. Förslaget innebär att avdelningen för Näringslivsutveckling och Investeringsfrämjande inom Stockholm Business Region övergår till det nya dotterbolaget.

Avyttringen av Sverigeshoppen kommer att ske med hjälp av konsulter med spetskompetens inom detaljhandeln. Avvecklingen av Hotellcentralen har medfört en nedskärning om 6 tjänster. Det tidigare beslutade rationaliseringskravet inom Stockholm Visitors Bords om 3,0 mnkr har omfördelats till förmån för marknadsföring inom besöksnäringen och evenemang. Detta innebär en budgetjustering inom Stockholm Business Region på -2,0 mnkr på Kommunikationsavdelningen samt -1,0 mnkr för VD/stab då bolaget hade budgeterat med en ersättning om maximalt 38,6 mnkr.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Koncernen bedömer att åtaganden för att uppnå kommunfullmäktiges övergripande mål och prioriterade inriktningar kommer att uppfyllas.

Fördjupade kommentarer till och analys av det ekonomiska utfallet/prognosen och verksamhetsförändringar

Koncernens resultat efter finansnetto uppgår till 15, 2 mnkr per den 30 april och prognos på helår beräknas bli noll kronor. Resultatet är en ökning med 12,3 mnkr jämfört med första tertialet 2006.

Kostnaderna för perioden uppgår till -61,3 mnkr och prognos på helår beräknas bli -192,9 mnkr. Det är en ökning med -9,4 mnkr jämfört med första tertialet 2006 och en ökning i förhållande till budget med -5,0 för året. Inom Stockholm Business Region har vissa projekt och aktiviteter för marknadsföring senarelagts i avvaktan på en ny kommunikationschef, vilket har medfört lägre kostnader för perioden.

Personalkostnaderna för första tertialet uppgår till – 17,0 mnkr för koncernen vilket är 0,4 mnkr lägre än budget för perioden och 5,3 procent högre jämfört mot första tertialet 2006.

Omsättningen för perioden uppgår till 75,6 mnkr och prognos på helår beräknas bli 191,3 mnkr. Det är en ökning med 21,2 mnkr jämfört med första tertialet 2006 och en ökning i förhållande till budget om 5,0 mnkr för året. Omslutningsförändringen på 5,0 mnkr avser evenemangsstöd som från i år utbetalas från Stockholm Visitors Board istället från Stockholm stad.

Investeringarna för perioden uppgår till -0,1 mnkr och prognosen för helåret beräknas till -1,1 mnkr, vilket är 5,9 mnkr lägre investeringsbudget jämfört mot föregående år. Av investeringsbudgeten finns 0,6 mnkr avsatta för resterande 10 procent av anskaffningskostnaden för de elektroniska vägskyltarna som införskaffades föregående år.

De finansiella intäkterna uppgår till 0,9 mnkr för perioden prognosen på helår beräknas bli 1,6 mnkr, varav 1,8 mnkr i ränteintäkter och -0,2 mnkr i finansiella kostnader.

S:t Erik Markutveckling AB

Sammanfattning av resultat och investeringar i prognos 1 2007

Resultatet efter finansnetto beräknas uppgå till 231,3 mnkr inklusive reavinst från försäljning av fastighet. Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster beräknas uppgå till -27,9 mnkr. Detta skall jämföras med det fastställda resultatkravet om -19 mnkr. Resultatförsämringen beror främst på tidigareläggning av underhållsåtgärder.

Omsättningen beräknas uppgå till 68,6 mnkr. Detta är en minskning i förhållande till budget med 8 mnkr.

Rörelsekostnaderna beräknas uppgå till 66,6 mnkr. Detta är en minskning i förhållande till budget med 7,2 mnkr.

Investeringarna beräknas uppgå till 91,7 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 14 mnkr, vilket huvudsakligen beror på ett förvärv av mark inför kommande tvärsparväg.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

En aktiv uthyrningsverksamhet pågår i Fastighets AB G-mästaren och ca 80 % av fastigheten är uthyrd. City Gross är etablerad i fastigheten. Ombyggnader för Bauhaus och Överskottsbolaget pågår. Två stora butiker öppnar i september.

Samtliga lokaler i Fastighets AB Runda Huset är uthyrda.

Läget vid Norra Station är centralt och allmänt efterfrågat både för handel, grossistverksamhet och lager. Osäkerheten kring områdets framtid dämpar dock efterfrågan. Fastigheten Vasastaden 1:17 berörs av Norra Länken och en del av fastigheten har tagits i anspråk som arbets- och etableringsområde för Vägverket. Den 1 september 2007 överlåter bolaget Stockholm Norra Station fastigheten till exploateringskontoret.

Fördjupade kommentarer till och analys av det ekonomiska utfallet/prognosen och verksamhetsförändringar

Den 1 september 2007 överförs fastigheten Vasastaden 1:17 till exploateringskontoret. Detta ingick inte i budget 2007, vilket försvårar jämförelserna.

Moderbolagets kostnader utgörs i huvudsak av räntekostnader. Moderbolagets lån uppgår sammanlagt till 485 mnkr och Stockholm Norra Stations lån uppgår till 300 mnkr. Därutöver har moderbolaget tagit i anspråk 216 mnkr av krediten i stadens centralkonto. Koncernens räntekostnader för perioden och året (10,4 mnkr respektive 32,7 mnkr) baseras på gällande villkor med internbanken.

Koncernens omsättning för år 2007 beräknas uppgå till 68,6 mnkr, varav 55,5 mnkr hänför sig till Fastighets AB G-mästaren, 1,2 mnkr till Fastighets AB Runda Huset och 11,3 mnkr till Stockholm Norra Station. Prognosen bygger på att befintliga hyresintäkterna bibehålls och att nyetablering sker som planerat. Dessutom förutsätts att vakansgraden i Stockholm Norra Station inte ökar utöver kända uppsägningar.

Kostnaderna för drift, underhåll och reparationer har varit svåra att uppskatta i alla tre fastighetsbolagen, men osäkerheten är störst i Fastighets AB G-mästaren. I prognosen ökar underhållskostnaderna främst beroende på tidigareläggning av underhållsåtgärder i Fastighets AB G-mästaren.

Resultatet efter finansnetto för år 2006 beräknas uppgå till – 22,5 mnkr för moderbolaget och 231,2 mnkr för koncernen. Den höga resultatnivån sammanhänger med en reavinst uppgående till 259 mnkr vid försäljning av fastigheten Vasastaden 1:17.

Årets investeringar beräknas uppgå till 91,7 mnkr och avser hyresgäst Anpassning och förvärv av mark i Fastighets AB G-mästaren.

S:t Erik Livförsäkring AB

Sammanfattning av resultat och investeringar i prognos 1 2007

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster beräknas uppgå till 84,1 mnkr. Detta skall jämföras med det budgeterade resultatet om 54,9 mnkr. Resultatförbättringen beror främst på höjda säkerhetsmarginaler i de premieintäkter som bolaget erhållit under perioden.

Några realisationsvinster har inte förekommit under perioden.

Omsättningen uppgår till 446,8 mnkr. Detta är en minskning i förhållande till budget med 875,7 mnkr.

Kostnaderna uppgår till 1,9 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 0,3 mnkr.

Några investeringar har inte gjorts under perioden.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Bolagets placeringstillgångar har som till största delen är placerade i långa realränteobligationer har påverkats negativt i viss omfattning på grund av något stigande räntor på obligationsmarknaden. Den negativa värdeutvecklingen på obligationsportföljen kompenseras dock av ett något lägre värde på bolagets försäkringstekniska avsättningar tack vare den högre räntan.

På grund av problem med att få fram tillförlitliga underlag för premiesättning från koncernens pensionsadministratör SPP har bolaget inte kunnat försäkra de åtaganden som det ursprungli-

gen budgeterades för innevarande tertial. S:t Erik Livförsäkring räknar i stället med att genomföra de planerade affärerna under tertial två och tre 2007.

Periodens resultat överensstämmer inte heller med vad som budgeterats. Skälet till det betydligt bättre resultatet är att S:t Erik Livförsäkring på inrådan från bolagets aktuarie valde att justera upp premienivån för det kollektiv av redan befintliga pensionärer som nu är försäkrade i bolaget. Denna grupp har mycket kortare genomsnittlig tid till utbetalning (duration) jämfört med det övriga kollektivet. Durationen är 7 respektive 15 år. Därmed är risken onormalt hög i denna grupp jämfört med övriga individer i kollektivet vilket medförde det högre premieuttaget.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

S:t Erik Livförsäkring bildades den 28 november 2006. Som grund för bildandet av bolaget låg kommunfullmäktiges beslut från den 6 november 2006. Att bolaget är så nybildat har inneburit att det inte fanns med i koncernens normala budgetprocess. Därmed saknas ägardirektiv fastställda i stadens budget för 2007. I stället är bolagets budget grundad på kommunfullmäktiges beslut från den 6 november 2006. I ärendet anges att de främsta skälen till att bolaget bildas är att samordna och strukturera hanteringen av koncernens pensioner samt att minimera riskerna i bolagskoncernens pensionsskuld.

Bolaget är nu mitt uppe i arbetet med att försäkra bolagskoncernens pensionsåtaganden i enlighet med ursprungsplanerna. Under första tertialet har majoriteten av koncernbolagens redan befintliga pensionärer försäkrats. Under tertial två och tre fortskrider arbetet genom att även åtaganden för fribrevshavare och nu aktiva arbetstagare i bolagen försäkras.

Fördjupade kommentarer till och analys av det ekonomiska utfallet/prognosen och verksamhetsförändringar

Resultatet för tertial ett är som tidigare angivits betydligt högre än vad som budgeterats för perioden på grund av ökad säkerhetsmarginal i de premier som bolaget tagit ut av sina kunder. Den högre marginalen kommer att gälla även vid försäkring av det kollektiv som kvarstår att försäkra under året. Därmed har bolaget reviderat upp helårsresultatet från 176,5 mnkr till 246,8 mnkr.

Bolagets placeringstillgångar på 570,8 mnkr har påverkats negativt med -3,4 mnkr jämfört med budgeterat + 6,3 mnkr på grund av stigande obligationsräntor. Målsättningen är att bolagets tillgångsportfölj skall följa värdet på bolagets försäkringstekniska åtaganden. Så har också skett under perioden. Åtagandena har under första tertialet minskat i värde med 7,7 mnkr.

Den betydligt lägre omsättningen för tertial 1 jämfört med vad som budgeterades beror som tidigare nämnts på problem hos SPP som gjort att bolaget inte kunnat genomföra planerade affärer. S:t Erik Livförsäkring räknar dock med att dessa affärer kan genomföras under tertial två och tre. Därmed revideras omsättningen upp för tertial två och tre men förblir på oförändrad nivå för helåret.

Bolagets driftskostnader under första tertialet var 0,3 mnkr högre än vad som budgeterats. Även detta härrör från problemen med underlag för beräkning av försäkringspremier från SPP. För att förbättra situationen har S:t Erik Livförsäkring projektanställt en person med uppgift att gå igenom och kontrollera registeruppgifter innan försäkring kan ske. Problemen har också medfört att bolagets kostnader för konsulttjänster ökat jämfört med budget. Då bo-

laget räknar med att problemen kommer att fortsätta under tertial två och tre har kostnadsbudgeten för helåret justerats upp med 1,6 mnkr.

Sammanfattningsvis är S:t Erik Livförsäkring på god väg att försäkra bolagskoncernens pensionsåtaganden i linje med sina ursprungsplaner. På grund av problem med underlagen för premieberäkningar från SPP har dock inte bolaget kunnat hålla sin tidsplan för när i tiden de olika åtagandena skall försäkras. De planerade affärerna för tertial 1 beräknas i stället kunna genomföras under tertial 2 och 3.