

Bolagens VD-kommentarer till tertial 2 och prognos 2 2007

AB Svenska Bostäder (koncern)

Sammanfattning av resultat och investeringar i prognos 2

Resultatet för de två första tertialen 2007 uppgår till 192 mnkr. I resultatet ingår jämförelsestörande poster på 9 mnkr avseende fastighetsförsäljning. Exklusive denna post uppgår periodens resultat till 183 mnkr, som skall jämföras med budgeten för perioden på 112 mnkr. Avvikelsen på + 71 mnkr beror främst på lägre hyresintäkter och övrigt (-74 mnkr) som kompenseras av lägre kostnader för underhåll, administration, nedskrivningar m.m. omfattande totalt 145 mnkr. De lägre kostnaderna beror huvudsakligen på förskjutningar av underhållsprojekt och investeringar samt lägre kostnader för uppvärmning tack vare en varm vinter.

Prognos 2 för helåret 2007 indikerar ett resultat på 60 mnkr. I prognosen ingår jämförelsestörande poster på 9 mnkr avseende fastighetsförsäljning. Exklusive denna post innebär prognos 2 ett resultat på 51 mnkr, som är 43 mnkr bättre än prognos 1, men fortfarande 9 mnkr under resultatkravet och budgeten för året.

Resultatet belastas med kostnader för Vällingbyprojektet 145 mnkr, Järvalyftet 101 mnkr, samt bidrag till stiftelsen Electrum 15 mnkr, sammantaget 261 mnkr. Resultatet i prognos 2 bör bedömas med beaktande av dessa "tillfälliga" kostnader.

Beslutad budget om 60 mnkr, baseras på ägarens resultatkrav på 200 mnkr, med avdrag för Järvalyftets budget på 140 mnkr. Resultatet i prognos 2 understiger kravet med 9 mnkr. Mellan prognos 1 och 2 har resultatet förbättrats med 43 mnkr. Hyresöverenskommelsen för bostäder innebar en 56 mnkr lägre nivå än den budgeterade, något som bolaget ännu inte fullt ut lyckats kompensera för.

Hyresintäkterna, + 18 mnkr, beror på ett stort antal förändringar, varav flertalet är tidsmässiga förskjutningar av försäljningar, ombyggnadsåtgärder mm. Taxebundna kostnader, + 11 mnkr, avser såväl lägre taxor för el, som lägre kostnader för värme pga varmt väder. Administration, + 11 mnkr, avser huvudsakligen lägre personalkostnader p.g.a. vakanser mm. Underhållskostnader, + 17 mnkr, beror på ett stort antal förändringar i planerade ombyggnader, stambyten, lägenhetsunderhåll mm. Finansnettot, - 9 mnkr, avser huvudsakligen högre marknadsräntor.

Investeringarna för helåret beräknas uppgå till 2 625 mnkr, vilket är 269 mnkr högre än föregående prognos, främst beroende på ny slutkostnadsprognos för de stora projekten Skrapan och Vällingby Centrum

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Verksamheten utvecklas i allt väsentligt i linje med de mål som fastställts i bolagets verksamhetsplan. De stora projekten Järvalyftet, Vällingby Centrum, Skrapan och Bredbandsatsningen löper vidare enligt plan. Officiell invigning av "Skrapan" sker den 20 september. Omorganisationen under 2006, och arbetet med nya arbetssätt löper vidare under 2007. Under hösten genomförs ett antal organisationsförändringar i syfte att ytterligare öka effektiviteten, kundfokusering, samt med syfte att korrigera för arbetssätt som ännu inte fungerar helt optimalt.

Förberedelser pågår för anpassning av organisationen till verksamhetsvolymen efter genomförda försäljningar till bostadsrättsföreningar.

Ett mål och strategiarbete med sikte på 2012 har genomförts med gott resultat och manifesterats i en kickoff för samtliga anställda helgen 31 augusti – 1 september. Arbetet fortsätter på hemmaplan i syfte att förbättra kundnöjdhet, finansiella nyckeltal samt miljö- och medarbetarindex

Enligt beslut i koncernstyrelsen dec 2006 har hyresgäster hos de allmännyttiga bostadsbolagen möjlighet att bilda bostadsrättsförening och inkomma med intresseanmälan om förvärv. 281 bostadsrättsföreningar har tillkommit med intresseanmälan om att få förvärva sin fastighet. 192 av dessa avser Svenska Bostäder och 89 Stadsholmen. Totalt omfattar intresseanmälningarna 12 980 lägenheter i Svenska Bostäder och 1 005 i Stadsholmen.

Erbjudande om förvärv har skickats till 28 föreningar, alla i Svenska Bostäder. I tre fall, med en sammanlagd köpeskilling om 404.6 mkr, har vi fått besked från föreningen att man haft köpstämman som tackat ja till erbjudandet.

Målet att under kommande år producera minst 800 lägenheter om året ligger fast.

AB Familjebostäder

Sammanfattning av resultat och investeringar i prognos 2

Årsresultatet efter finansnetto beräknas uppgå till 164 mnkr vilket är 26 mnkr bättre än budgeterat resultat för året. För prognosperioden redovisas i denna tertiärrapport inga realisationsvinster eller -förluster till följd av sålda fastigheter.

Årsomsättningen beräknas uppgå till 1 568 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 8 mnkr.

Kostnaderna, exklusive finansnetto, beräknas till totalt 1 318 mnkr vilket är en ökning i förhållande till budget med 2 mnkr. Fastighetskostnaderna bedöms totalt minska med 4,4 mnkr. Det relativt varma första halvåret har gett lägre kostnader för uppvärmning samtidigt som taxeringsökningen och därmed fastighetsskatten för bolagets kommersiella delar av fastighetsbeståndet blivit lägre än vad som beräknats. Tomträttsavgälderna bedöms öka med 2,9 mnkr. Kostnaderna för central administration bedöms öka bland annat till följd av extra resurser för hantering av ombildningsärenden. Efter försäljningen av kvarteret Trossen till Centrumkompaniet sker debitering av moms för samtliga förhyrningar.

Finansnettot (finansiella kostnader minus finansiella intäkter) beräknas för året till 85 mnkr vilket är 20 mnkr bättre än budget. Utvecklingen av finansnettot speglar bolagets investeringsverksamhet i kombination med marknadsräntornas utveckling. Prognosen pekar på en förbättring av finansnettot med cirka 20 mnkr huvudsakligen till följd av en bedömd mindre och dessutom senare höjning av marknadsräntorna än vad som budgeterats.

Investeringarna i nyproduktion samt ombyggnad och upprustning av fastigheterna beräknas uppgå till 1 280 mnkr. Detta är cirka 143 mnkr lägre än budget.

S:t Erik Livförsäkring AB har fakturerat engångspremien för den första delen av beslutad pensionslösning och 113 mnkr överfördes därmed till livbolaget under våren. Andra och sista delen av engångspremien har beräknats till 86 mnkr och faktureras under november månad. Premierna bokförs mot i balansräkningen upptagen pensionsskuld och har därmed ingen resultateffekt. Efter bokföring av engångspremierna mot pensionsskulden och reservering av ytterligare 4,8 mnkr för bolagets pensionsåtaganden återstår cirka 11 mnkr som intäktsförts som "Återföring pensionsreserv".

Resultatet har belastats med 10 mnkr avseende bidrag till stiftelsen Electrum.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Stockholms län utvecklas starkt, och Familjebostäder befinner sig därmed på en gynnsam marknad. Stockholms befolkning ökade med nära 12 000 personer under 2006. Det är den största befolkningsökningen sedan 1950. Trenden håller i sig för första halvåret 2007 då ökningen var ungefär 5 400 personer.

Rörligheten på bostadsmarknaden ökar vilket visar sig i allt kortare kötider och att fler hyresrätter lämnas till Bostadsförmedlingen för förmedling. Den ökade rörligheten har under de senaste åren också märkts i Familjebostäders bestånd där omsättningen ökat. Under innevarande år har dock märkts en nedgång i omsättningen för Familjebostäders del. Omsättningen under årets åtta månader indikerar en årsprognos på 6,9 procent. Antalet outhyrda lägenheter var vid augusti månads utgång 21 stycken, motsvarande 0,09 procent av beståndet. Sammantaget är efterfrågan på bostäder fortsatt god i såväl befintligt bostadsbestånd som färdigställd nyproduktion. Risken för vakanser bedöms för innevarande år som liten eller obefintlig.

Vid utgången av tertial 2 hade intresseanmälningar för ombildning till bostadsrätt inkommit till bolaget motsvarande 4 645 lägenheter, varav 25 procent i ytterstaden. Av dessa har 799 lägenheter i 16 fastigheter överförts till värderingsfasen eller gått vidare i ombildningsprocessen därefter.

För Familjebostäders del är den totala uthyrningsgraden för kommersiella lokaler oförändrad mot föregående tertial, 93,6 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden är 94,3 procent. Målet för 2007 är en ekonomisk vakansgrad på högst fem procent vid årets utgång.

Nyproduktion

Hittills i år har ett projekt, kvarteret Borlängen i Årsta, på totalt 75 lägenheter påbörjats. För helåret har målet för nyproduktionen reviderats från 400 till 300 lägenheter. Orsaken är att byggstarten för kvarteret Oväder i Axelsberg senarelagts till 2008 på grund av att detaljplanen överklagats. Under resterande delen av året planeras byggstarter för 224 lägenheter inom projekten Glasteglet i Bandhagen, Iskarnevalen i Västertorp, Sågverksgatan i Stureby och i projekten Hammarö och Spårö i Farsta.

AB Stockholmshem (koncern)

Sammanfattning av resultat och investeringar i prognos 2

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster uppgick till 153 mnkr. Det av kommunfullmäktige fastställda resultatkravet uppgick på årsbasis till 152 mnkr exklusive realisationsvinster och nedskrivningar. Helårsprognosen för 2007 uppgick per augusti månad

till 174 mnkr exklusive realisationsvinster och andra engångsposter. Resultatet inklusive realisationsvinster och engångsposter beräknas uppgå till 175 mnkr.

Omsättningen uppgick till 1 328 mnkr. Ökningen berodde huvudsakligen på att den engångsrabatt till bostadshyresgästerna som avräknades i mars månad 2006 och som motsvarande 14 mnkr inte utgick 2007 varför hyresintäkterna ökade. För 2007 framförhandlades en hyreshöjning. Hyreshöjningen motsvarande i genomsnitt 1,8 procent gäller från och med 1 april varför denna endast marginellt påverkat periodens resultat.

Kostnaderna uppgick till 1 005 mnkr. Detta var 64 mnkr lägre än vad som budgeterats. Uppvärmningskostnaderna uppgick till 197 mnkr, det vill säga 16 mnkr lägre än föregående år. Huvudorsaken till de lägre värmekostnaderna var en osedvanligt varm vinter. Underhållskostnaderna uppgick till 250 mnkr vilket var högre än budget. Bolaget fortsätter att satsa på renovering och upprustning av 40- och 50-tals bebyggelsen som är i stort behov av stam- och ytskiktrenoveringar. Personalkostnaderna bedöms inte överskrida de budgeterade för året 2007.

Det finansiella nettot uppgick till -170 mnkr vilket var i nivå med budget. Vid budgetens upprättande förutspåddes en ränteuppgång om knappt 1 procent för 2007. Takten i räntehöjningarna blev något högre än förväntat men takten i våra investeringar blev något förskjutet varför räntekostnaderna på årsbasis inte avviker stort från ursprunglig budget. Bolagets snittränta steg från 3,1 % per 060831 till 3,7 % per 070831.

Den totala investeringsvolymen uppgick till 842 mnkr, fördelat på nyproduktion 459 mnkr, ombyggnader 282 mnkr, smallhusupprustning 94 mnkr, inventarier 3 samt förvärv av fastigheter för 6 mnkr. Fastigheter såldes för 102 mnkr. På årsbasis bedöms investeringsbudgeten bli lägre än vad som ursprungligen budgeterats på grund av förskjutningar i huvudsakligen nyproduktionen. Ursprunglig investeringsbudget om 1 687 mnkr justeras ned till cirka 1 265 mnkr för helåret 2007.

Stockholms Stadshus ABs styrelse beslöt att Stockholmshem ska lämna ett bidrag om 5 mnkr till Stiftelsen Electrum. Detta var ej budgeterat och kostnaden har belastat resultatet för perioden. Dessutom reserverades ett engångsbelopp för tillkommande pensionskostnader om 8 mnkr i samband med överföring av pensioner till S:t Eriks Livförsäkrings AB.

För 2007 bedöms resultatkravet 152 mnkr att uppnås. Inför 2008 finns osäkerhet beträffande hyresförhandlingar med Hyresgästföreningen men även utvecklingen av den allmänna räntenivån som starkt påverkar bolagets resultat.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Enligt gällande direktiv ska bolaget bidra med cirka 1 500 nya bostäder under innevarande mandatperiod.

Stockholmshem har anmält sitt utträde ur SABO per årsskiftet 2007/2008. Enligt gällande förhandlingsordning med Hyresgästföreningen ska tvister vid hyresförhandlingarna hänskjutas till Hyresmarknadskommittén (HMK) vars parter är SABO och Hyresgästföreningen. Då Stockholmshem från och med 2008 ej är representerat, via SABO, i HMK råder stor osäkerhet kring hur en eventuell hyresjustering för 2008 ska framförhandlas om parterna ej kan träffa en lokal överenskommelse eftersom det centrala

tvistelösningsorganet HMK ej längre är tillgängligt. Den svenska modellen för fastställande av hyror och allmännyttans roll inom bostadsmarknaden har även kraftigt ifrågasatts och är också föremål för prövning inom EU mot bakgrund av gällande statsstödsregler.

Hyresgästerna i Stockholms hems bostäder erbjuds sedan hösten 2006 att friköpa sina bostäder för ombildning till bostadsrätter. Hitintills har intresseanmälningar motsvarande 8 586 lägenheter inkommit. 462 stycken har avslagits, 11 stycken har sålts, 1 076 har erbjudits till förvärv av styrelsen och 7 037 stycken återstår att behandla.

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 planeras för till socialt utsatta områden i syfte att ytterligare utveckla och förbättra boendemiljö och öka tryggheten.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Sammanfattning av resultat och investeringar i prognos 2

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 43 mnkr. Realisationsvinsterna uppgår därmed till 3 mnkr.

Omsättningen beräknas uppgå till 839 mnkr. Detta är 6 mnkr över budget. Kostnaderna beräknas uppgå till 816 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 13 mnkr. Nya hyresavtal, i enlighet med ramavtalet, har skrivits för de flesta fastigheterna. Arbetet med blockförhyrningen av servicehuslägenheterna är en fortlöpande process. Det finns fortfarande en viss osäkerhet i intäktsiffrorna då samtliga avtal ännu inte tecknats och att det finns flera gruppboende "insprängda" i servicehusen där de boende har kontrakt på pensionärsbostad i servicehus. Fördelningen av intäkterna på mellan bostäder och lokaler ändras allteftersom nya kontrakt upprättas. Efterfrågan på lokaler från privata vårdföretag har ökat. Företaget för löpande diskussioner med flera olika företag om förhyrning av lokaler. Ännu finns inga klara hyresavtal men innan årsskiftet bör ett antal nya förhyrningar ha skett. Företaget har också blivit uppvaktat av olika föreningar, t ex Italienska föreningen, som har uttryckt önskemål om att få hyra lokaler för äldreboende.

Investeringarna beräknas uppgå till 321 mnkr. Detta är 95 mnkr lägre än budget då ett antal projekt har senarelagts och ett antal projekt inte blir av p.g.a. att stadsdelsnämnderna ändrat sig.

Avskrivningarna minskar jämfört med budget och räntekostnader ligger kvar på budgeterad nivå trots räntehöjningar. Att räntekostnaden ligger kvar på samma nivå beror på en lägre upplåningen.

Räntebidragen blir högre än budgeterat beroende på att slutbevisen för inköpta fastigheter erhållits av tidigare ägare så att räntebidrag har kunnat sökas.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Stadsdelarna vill i högre utsträckning säga upp omsorgslokaler. Under året har stadsdelarna även avbrutit projekteringar eller återtagit beställningar av planerade ombyggnader.

Det finns ett flertal områden där bolaget, stadsdelsförvaltningarna och de privata vårdgivarna gemensamt kan arbeta för att finna nya lösningar som kan sänka bygg- och driftkostnaderna.

Det finns fortfarande ett mycket stort 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. Det fria valet i äldreboendet kommer också öka kraven på lokalernas attraktivitet, d v s utformning, skötsel och underhåll.

I det stora flertalet av bolagets fastigheter krävs en omfattande ombyggnad för att åtgärda t ex våtutrymmena så att de klarar de krav och rekommendationer som ställs från myndigheterna sida. Det är därför mycket angeläget att försöka finna nya lösningar, hjälpmedel eller undersöka möjligheten till dispens i vissa fastigheter.

Drift- och förvaltning är frågor som under 2007 uppmärksammas särskilt. En rad olika åtgärder har vidtagits och planeras under året för att på sikt minska kostnaderna för driften och förbättra servicen till våra hyresgäster. För att minska driftkostnaderna och öka effektiviteten inom fastighetsdriften har organisationen förändrats fr o m den 1 oktober 2007. Nuvarande tre regioner blir istället två och en särskild fastighetserviceavdelning inrättas. Samtliga reparatörer flyttas från regionerna till den nya avdelningen.

Bolaget har påbörjat en inventering av samtliga fastigheter som underlag för en långsiktig underhållsplan. Innan årsskiftet skall samtliga fastigheter vara inventerade. Den delrapport som lämnats indikerar att bolagets underhållsbehov de närmaste åren är mycket stort och bolaget kommer inte inom nuvarande ramar att klara finansieringen av det planerade underhållet.

Ett energieffektiviseringsprojekt har påbörjats (EPC). Bedömningen är att bolaget har stora möjligheter att kunna minska kostnaderna för uppvärmning och el på sikt.

Organisation och bemanning ses ständigt över. Micasa Fastigheter har enligt en genomförd jämförelse en bemanning som är lägre jämfört med andra fastighetsbolag, både offentliga och privata.

Stockholms Stads Bostadsförmedling AB

Sammanfattning av resultat och investeringar i prognos 2

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster beräknas för hela 2007 uppgå till 10,4 mnkr. Detta ska jämföras med det fastställda resultatkravet på 4,0 mnkr.

Inga realisationsvinster/förluster beräknas uppstå.

Omsättningen beräknas uppgå till 69,0 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 3,0 mnkr.

Kostnaderna beräknas uppgå till 59,8 mnkr. Detta är en minskning i förhållande till budget med drygt 2,7 mnkr.

Investeringarna beräknas uppgå till budgeterade 1,8 mnkr.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Bostadsförmedlingen har sedan år 2000 haft en kraftig ökning av såväl antalet kunder i bostadskön som antalet förmedlade lägenheter. Utvecklingen under 2007 är mer balanserad.

Grundnivån när det gäller inlämnade successionslägenheter ligger stabilt kring 550 till 650 inlämnade lägenheter per månad såväl 2006 som 2007. Bolagets bedömning är att årets resultat när det gäller förmedlade lägenheter kommer att ligga något under de budgeterade 9 200.

2006 var ett extremt år vad avser tillströmningen av kunder till bostadsförmedlingen. 72 235 nya kunder anmälde sig till förmedlingen. Prognosen för 2007 pekar på en lägre tillströmning, ca 40.000 nya kunder. 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. Mediankötiden i bostadskön är idag 1,7 år.

Prognosen för tertial 2 baseras på en fortsatt hög anmälningsnivå motsvarande ca 6 000 nyanmälda per månad. Detta leder till att förmedlingen kommer att ha ca 220 000 kunder vid årsskiftet, d v s en ökning jämfört med antagandet i budget för 2007 att budget för 2008 tas fram.

Balansen av outredda förtursansökningar uppgick till 485 ärenden jämfört med 642 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 åtta veckor.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges mål/åtaganden

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. Följande undantag finns dock.

Antalet inlämnade lägenheter 2007-08-31 uppgick till 5 905. Målet var 6 800.

Beträffande väntetiden på att förtursutredningar ska påbörjas har dessa minskat till cirka 40 arbetsdagar. Det nya verksamhetssystemet togs i drift i mars och med hjälp av tillfälliga extraresurser och förändrade utredningsrutiner skall väntetiderna under året kunna nå målet, 10 arbetsdagar.

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

Tillströmningen av nya kunder har varit fortsatt god och beräknas ge högre intäkter från köavgifter, jämfört med budget, på 3,7 mnkr.

Intäkterna från förmedlingsavgifter har legat under budget. Orsaken till detta är ett ojämnt inflöde av nyproduktion som ännu ej gett resultat i form av

förmedlingsavgifter.

Intäkterna för förtursverksamheten - 11,0 mnkr - är fastställda av kommunfullmäktige och kan därför inte påverkas av verksamhetens utveckling.

Sammantaget förväntas årets intäkter överskrida de budgeterade med 3,0 mnkr.

Den ökade verksamhetsvolymen i sig medför ökade kostnader för bland annat telefon och porto med 0,2 mnkr.

Under året görs en extra satsning på förtur för att minska väntetiden för de förturssökande, vilket medför extra kostnader utöver budget med ca 0,3 mnkr.

Lönekostnaderna beräknas öka med 0,7 mnkr dels p g a att förmedlingen medverkat i stadens omstrukturering av 20K-projektet, dels p g a förturssatsningen.

En fördelning av pensionsansvaret mellan staden och bostadsförmedlingen medför ökade pensionskostnader under året med 0,6 mnkr, vilket motsvaras av en ungefär lika stor minskning av föregående års pensionskostnader i samma uppgörelse.

Prognosen uppvisar en vinst före skatt på 10,4 mnkr. Detta ska jämföras med det justerade avkastningskravet från koncernstyrelsen på 4,0 mnkr. Bolagets förmåga att långsiktigt leverera resultat på denna nivå kommer närmare att analyseras i samband med arbetet med budget för 2008.

Investeringarna för året beräknas ligga inom budgeterad nivå.

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)

Sammanfattning av resultat och investeringar i prognos 2

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster beräknas uppgå till -21 mnkr. Detta skall jämföras med det fastställda resultatkravet om 0 mnkr.

Resultatet inklusive realisationsförlust beräknas uppgå till -35 mnkr. Realisationsförlusterna uppgår därmed till -14 mnkr beroende på avyttring av Idrottshallarna till Idrottsförvaltningen.

Omsättningen beräknas uppgå till 1 725 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 13 kr.

Kostnaderna beräknas uppgå till 1 746 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 34 mnkr.

Driftskostnaderna har minskat med ca 17 mnkr främst beroende på minskade snöröjnings och uppvärmningskostnader.

Ombyggnads och underhållskostnaderna prognostiseras till ca 554 mnkr, en ökning med ca 11 mnkr som huvudsakligen hänförs till de stora projekten.

Administrationskostnaderna beräknas öka med ca 5 mnkr, främst p.g.a. kostnader i samband med kontorsflytten, ökade konsultkostnader samt införandet av bilpool.

De finansiella kostnaderna beräknas öka med 21 mnkr beroende på höjd ränta och ökad upplåning.

Investeringarna beräknas uppgå till 1 029 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 59 mnkr.

Jämfört med prognos 1 förbättras resultatet med 24 mnkr. Detta beror dels på minskade driftkostnader (uppvärmning och renhållning) och hårdare prioriteringar i underhållet, dels på ökade intäkter för beställda anpassningar samt försäkringsersättningar.

Resultatprognosen understiger fastställt resultatmål med 21 mnkr. Detta hänförs främst till ökade kostnader i stora projekt. Kostnaderna för Adolf Fredrik har ökat p.g.a. att saneringsprojektet utökats med två huskroppar. Dessutom har stadsdelen beställt verksamhetsanpassningar. Zinkensdammsskolans ombyggnad har ökat väsentligt i underhållskostnad beroende på omfattande brister i fastigheten. Avskrivningarna har ökat p.g.a. att beställda investeringar har ökat i omfattning. Övertagandet av förskolornas larm har medfört ökade kostnader. Bränder och vattenskador har medfört ökade kostnader. Ökade räntekostnader p.g.a. ökad upplåning och stigande räntor.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Behovet av lokaler för grundskolan kommer att minska. Gymnasieskolans lokaler har ett kapacitetsöverskott. Den omfattande utbyggnaden av bostäder inom Stockholm ställer krav på tillskapande av nya lokaler för skolor och förskolor. Behovet av utbildningslokaler för kommunala grund- och gymnasieskolor är beroende av elevernas val samt av friskolornas möjligheter att ta in fler elever.

Situationen ställer höga krav på SISABs samarbete med stadsdelar och utbildningsförvaltningen, Stadsledningskontoret m.fl., både för att tillgodose kundernas behov och för att tidigt identifiera framtida vakanser och möjligheter.

Den rådande osäkerheten medför även att SISAB även fortsättningsvis prioriterar arbetet med lednings och kvalitetsutveckling.

Nivån på underhåll, verksamhetsanpassningar och investeringar i skolor och förskolor kommer att vara fortsatt hög. Tillgänglighetsanpassningar görs i samband med andra åtgärder i lokalerna.

Entreprenadbranschen har under verksamhetsåret varit på uppåtgående och ökat bolagets kostnader.

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 att avyttras. Fastigheter som är aktuella för försäljning är Larsbodaskolan som är ombyggd till kontor och bostäder, Västbodaskolan, del av Bergholmsskolan och en del av Västertorpsskolan.

SISAB har avyttrat de solitära idrottshallarna till Idrottsförvaltningen per 2007-03-31. Effekterna härav är att SISAB kommer att redovisa en realisationsförlust på ca -14 mnkr.

Stockholm Vatten AB (koncern)

Sammanfattning av resultat och investeringar i prognos 2

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster beräknas uppgå till -97,4 mnkr (inkluderar kostnaderna för omstrukturering 50,1 mnkr och tillkommande kostnad för försäkringen av pensionsåtagandet 32,2 mnkr, totalt 82,3 mnkr). Detta skall jämföras med det fastställda resultatkravet om 8 mnkr.

Resultatet efter finansnetto inklusive realisationsvinster beräknas uppgå till -88,5 mnkr. Realisationsvinsterna uppgår därmed till 8,9 mnkr och är hänförliga till försäljning av mark och ledningsnät.

Omsättningen beräknas uppgå till 1 044,4 mnkr. Detta är en minskning i förhållande till budget med 10,6 mnkr.

Kostnaderna beräknas uppgå till 781,6 mnkr vilket är en ökning i förhållande till budget med 31,6 mnkr.

Investeringarna beräknas uppgå till 666,7 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 6,7 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 året 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.

I 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 laborativ verksamhet. 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.

Stockholm Vattens verksamhet har historiskt bedrivits i ett bolag med ett aktiekapital om 125 mnkr. Vid bildandet av Stockholm Vatten-koncernen förvärvade Stockholm Vatten AB Stockholms Stadshus AB:s andel av Stockholm Vatten VA AB för 124 mnkr. Stockholm Vatten AB har i dagsläget ett aktiekapital uppgående till 100 tkr men bör kapitaliseras så att det får ett eget kapital motsvarande aktiekapitalet i Stockholm Vatten VA AB. I prognostiserad balansräkning förutsetts förvärvet från Stockholm Stadshus AB finansieras genom *Aktieägartillskott*.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges mål/åtaganden

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 -88,5 mnkr vilket är 18,5 mnkr lägre än budgeterat. Den beräknade tillkommande kostnaden för försäkringen av pensionsåtagandet belastar resultatet 2007 med 32,2 mnkr, vilket ej var budgeterat.

Beräknat resultatet påverkas även negativt av ökad finansiella kostnader.

Kostnaderna för omorganisationen beräknas i prognos 2 uppgå till 50,1 mnkr under 2007 vilket är 29,9 mnkr lägre än budget. Upplösning av den obeskattade reserven kommer att ske med motsvarande belopp.

Resultat efter dispositioner beräknas uppgå till -38,4 mnkr. Detta skall jämföras med det fastställda resultatkravet om 8 mnkr.

Rörelsens kostnader (exklusive avskrivningar) förväntas uppgå till 781,6 mnkr, vilket är 31,6 mnkr högre än budget. I budgeten för 2007 har kostnadsminskningar hänförliga till omorganisationen beaktats.

Intäkterna beräknas uppgå till 1 044,4 mnkr vilket är 10,6 mnkr lägre än budget.

Försäljningen av dricksvatten bedöms i Prognos 2 uppgå till 108,5 Mm³ vilket är 0,8 Mm³ lägre än budget och är en minskning med 0,3 Mm³ jämfört med utfall 2006.

Investeringarna bedöms i Prognos 2 uppgå till 666,7 mnkr vilket är 6,7 mnkr mer än budget.

Ökningen är främst hänförlig till fördyringar 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. Investeringen bedöms i prognos 2 överstiga budget med 18,0 mnkr.

Finansnetto bedöms uppgå till 189,4 mnkr vilket är en ökning jämfört med budget med 14,4 mnkr. Ökningen beror på kraftigt ökade marknadsräntor.

Stockholms Hamn AB (koncern)*Sammanfattning av resultat och investeringar i prognos 2 2007*

Resultatet efter finansnetto uppgår till 75,9 mnkr för årets första åtta månader, vilket är en ökning jämfört med föregående år med 4,8 mnkr.

Omsättningen uppgår till 438,3 mnkr. Detta är en ökning med 19,5 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 354,1 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till föregående år med 12,4 mnkr. Driftskostnaderna för 2007 har belastats med kostnader för evenemanget The Tall Ships' Races 2007.

Investeringarna uppgår till 44,9 mnkr varav investeringar i byggnader 2,1 mnkr, maskiner och inventarier 4,7 mnkr och pågående nyanläggningar 38,1 mnkr. Bland de största investeringsutgifterna räknas ledningsarbeten för fjärrvärme i marken på Frihamnspiren, ny soprumsbyggnad och avloppsreningsverk i Kapellskär, ombyggnad av magasin 9 till kryssningsterminal, iordningsställande av norra hamnplanen i Nynäshamn samt tillståndsprovningen av Norvikudden och Värtahamnen.

Nettouplåningen uppgick vid augusti 2007 till 367 mnkr, vilket är en ökning av låneportföljen med 101 mnkr sedan årsskiftet.

Resultatet efter finansnetto beräknas uppgå till 58,0 mnkr vilket är i nivå med i prognos 1. Dock en förbättring av resultat med 10,0 mnkr jämfört med budget vilket förklaras av att vi i budget räknade med kostnader för lösen av hela pensionsskulden till St Erik Liv som togs över resultatet redan 2006.

Omsättningen för helåret beräknas uppgå till 671,3 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 31,8 mnkr. Det förklaras bland annat av fortsatt stark godsutveckling samt ökat antal fartygsanlöp från Polen och Lettland.

Kostnaderna beräknas uppgå 601,0 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till prognos 1 med 8,2 mnkr. Ökningen förklaras främst av högre kostnader för evenemanget The Tall Ships' Races, tillkommande kostnader avseende dockning av pontonkranen Lodbrok samt högre kostnader för hamnentreprenadbolaget avseende inköp av varor och tjänster som ett led i ökad försäljning.

Investeringarna beräknas uppgå till 140,6 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till prognos 1 med 14,8 mnkr, vilket huvudsakligen beror på att projektet ledningsarbeten för fjärrvärme i marken på Frihamnspiren ökat i omfattning samt att projektet Norvikudden har kommit in i ett intensivare skede och slutligen att ett nytt projekt har tillkommit avseende ombyggnad av en färjeramp i Frihamnen för Rigatrafiken.

Medelantalet anställda i koncernen uppgick under perioden till 248 (252). Sedan föregående år har medelantalet anställda minskat med 4 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 250 personer för 2007 vilket är en minskning med en jämfört med utfallet 2006.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Det goda konjunkturläget innebär att handelsutbytet med omvärlden fortsätter att öka, vilket medför en fortsatt hög efterfrågan på sjötransporter. Under årets första fem månader ökade värdet av exporten och importen till och från Finland med sju respektive sex procent jämfört med motsvarande period 2006. Uppgången för andra viktiga marknader såsom Baltikum och Polen var mer begränsad.

Det totala antalet passagerare med färjor och fartyg i reguljär passagerartrafik i våra tre hamnar beräknas under 2007 totalt uppgå till cirka 10,8 miljoner, vilket är en ökning med cirka 100 000 jämfört med utfallet 2006. Ökningen kan främst hänföras till en fortsatt tillväxt för trafiken på Baltikum.

Under 2006 anlöpte 259 fartyg i internationell kryssningstrafik Stockholm eller Nynäshamn och under 2007 beräknas det totala antalet anlöp vara av samma storleksordning.

Feedertrafiken med containrar till och från Hamburg och Bremerhaven uppvisar en god tillväxt avseende importen under 2007. Totalt hanterades 22 500 st 20-fotscontainrar (TEU) i Containerterminalen under första halvåret 2007, vilket är en ökning med närmare 27 procent. Bakom tillväxten ligger en kraftig importökning av gods från främst Fjärran Östern.

Containerhanteringen från och till fartyg förväntas totalt omfatta cirka 45 000 TEU under 2007.

Efterfrågan på lokaler är fortsatt relativt stor och hyresnivåerna i Frihamnen och Värtan fortsätter att öka om än inte i samma takt som i innerstaden.

Försäljningen av dotterbolaget Stockholm Hamnentreprenad AB har avslutats och det sammantaget bästa budet lämnades av Stockholm Entreprenad AB och valdes därmed till köpare. Köpeskillingen för aktierna uppgår till 17,5 mnkr, vilket innebär att Stockholms Hamn AB gör en skattefri kapitalvinst om 15,6 mnkr. Överenskommelsen är villkorad av att beslut tas i kommunfullmäktige under oktober/november 2007 för att tillträde till bolaget skall ske den 2 januari 2008. Köpeskillingen skall regleras i samband med tillträdet. Marknadsutredningar, bilda och rigga bolag är delar av arbete med stuveriets konkurrensutsättning. Vid årsskiftet beräknas Stuveribolaget vara i verksamhet.

AB Stokab*Sammanfattning av resultat och investeringar i prognos 2 2007*

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster för de första 8 månaderna uppgick till 56 mnkr. Detta skall jämföras med det fastställda resultatkravet för perioden om 40 mnkr. Resultatförbättringen beror främst på ökad nettoomsättning och förbättrat finansnetto.

Omsättningen uppgick till 306 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 17 mnkr.

Kostnaderna inklusive finansnetto uppgick till 250 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 1 mnkr.

Investeringarna uppgick till 87 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 17 mnkr.

För helåret beräknas resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster uppgå till 77 mnkr. Detta skall jämföras med det fastställda resultatkravet om 60 mnkr.

Resultatförbättringen beror främst på ökad nettoomsättning, lägre bemanning och förbättrat finansnetto.

Omsättningen beräknas uppgå till 454 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 18 mnkr.

Kostnaderna, inklusive finansnetto, beräknas uppgå till 377 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 1 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 säkrare 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 skapades en renodlad linjeorganisation med fyra operativa enheter och en stabsfunktion. Från samma datum påbörjades en delningsprocess av kommunikationsaffären och nätaffären. 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. De första leveranserna i västerort har skett under sommaren. Arbetet med upphandling av entreprenörer för söderort pågår.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges mål/åtaganden

Stokab har i ILS 2007 definierat ett antal mål i linje med Stockholm stads övergripande inriktningsmål. I prognos 2 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.

Stokabs grundläggande affärsmodell bygger på att hyra ut fiberförbindelser och knutpunkter till operatörs- och tjänsteleverantörsmarknaden på ett konkurrensneutralt sätt. Antal operatörer överstiger 80 st varvid angivet mål för 2007 redan uppnåtts.

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

Resultatet efter finansnetto för perioden uppgick till 56 mnkr vilket är 16 mnkr högre än budgeterat och 24 mnkr högre än föregående år.

Rörelsens totala omsättning uppgick till 306 mnkr vilket är 17 mnkr högre än budget och 36 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 uppgick till 231 mnkr vilket är 4 mnkr högre än budget och 14 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot budget och föregående år förklaras bland annat av den fortsatta expansionen av nätet.

Finansnettot uppgick till -19 mnkr vilket är 3 mnkr bättre än budget och 2 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 87 mnkr vilket är 17 mnkr högre än budget. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av en högre volym kundleveranser orsakad av hög orderingång det sista tertialet 2006 och det första halvåret 2007.

Resultatet efter finansnetto för helåret beräknas uppgå till 77 mnkr vilket är 17 mnkr högre än budgeterat och 32 mnkr högre än föregående år.

Rörelsens totala intäkter beräknas uppgå till 454 mnkr vilket är 18 mnkr högre än budget och 46 mnkr högre än föregående år

Rörelsens kostnader beräknas uppgå till 348 mnkr vilket är 4 mnkr högre än budget och 15 mnkr högre än föregående år.

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.

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.

Stockholms Stads Parkerings AB (koncern)

Sammanfattning av resultat och investeringar i prognos 2

Koncernens resultat efter finansnetto efter andra tertialet 2007 uppgår till 29,7 mnkr. Årets beräknade resultat uppgår till 40,6 mnkr vilket understiger budget med 4,4 mnkr. Det lägre

utfallet är framförallt konsekvensen av den införda trängselskatten men även ökade pensionspremier till S:t Erik Livförsäkring AB, kostnader för underhållsåtgärder samt en minskad räntekostnad påverkar resultatet.

Omsättningen för helåret beräknas till 372,3 mnkr vilket överstiger budget med 0,8 mnkr. Verksamhetsåret första åtta månader utvisar en omsättningsökning avseende besöksparkeringsintäkter. Intäkterna för augusti månad utvisar en bra utveckling trots trängselskattens återinförande. Effekterna av de införda trängselskatterna förväntas dock ge en större effekt än vad som beräknades i årets första prognos. Intäktsutvecklingen påverkas också av pågående ombyggnads- och upprustningsåtgärder i vissa anläggningar, t.ex Gallerian.

Intäktsutvecklingen av förhyrda platser är i princip oförändrade trots en bättre beläggningsgrad genom att kunder byter från dyrare innerstadsgarage till billigare alternativ samt att kunderna i större omfattning nyttjar tillfällig besöksparkering istället för månatliga förhyrningar.

På kostnadssidan belastar den snörika senvintern utfallet med större snöröjningskostnader än budgeterat. I periodresultatet har inte kostnader för energibesparingsåtgärder belastat resultatet. Dessa kommer sannolikt att kunna genomföras först under nästa år.

Kostnaden för anläggningsunderhåll har fått ett begränsat genomslag under perioden men projektplanen är nu klar och ett flertal upphandlingar har genomförts. Detta kommer väsentligt att belasta årets resultat under årets sista del.

I resultatet ingår avräkningen till St Erik Liv för inlösta pensionärer. Däremot har ingen kostnad för slutreglering av pensionsskulden för aktiva och fribrevshavare kunnat beräknas varför denna resultatpåverkan ej ingår i resultatet.

Kostnaderna uppgår till 319,9 mnkr, vilket överstiger budget med 5,7 mnkr.

Investeringarna för helåret beräknas uppgå till 105 mnkr. Detta är en minskning i förhållande till budget med 27 mnkr, vilket framförallt förklaras av ändrad tidsplan för Högalidsgaraget. Den juridiska processen för Högalidsgaraget har slutgiltigt avgjorts till bolagets favör och domen har vunnit laga kraft. Bygget kan nu starta men tidplanen kommer att förskjutas ytterligare projektet beräknas komma igång under våren 2008. Första sprängsalvan sköts den första september 2006 och i årets budget ingick Högalidsgaraget med 40 mnkr. I årets prognos beräknas investering uppgå till mindre än en miljon kronor.

Sammantaget har flera projekt fått flyttas fram och senarelagts flera gånger. Detta har minskat lånebehovet med en minskad räntekostnad som följd.

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.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Målsättningen att avlasta stadens gator från söktrafik och därmed bidra till att förbättra stadsmiljön ligger fast. Arbetet med att utreda och utveckla alternativa och befintliga infartsparkeringar liksom nya garageanläggningar fortgår.

Sammantaget bör framkomlighetsfrågor och trafikflöden med garage och tomtmarks-parkeringar som slutstation vara en viktig del i stadens trafiksystem och kontroll av infrastrukturen är både principiellt och strukturellt viktig. Dessutom bör även regionala samordningar och styrningar ske, där både landsting och andra regionala organ samverkar. Så sker för närvarande vad gäller behovet av lokaliseringar av infartsparkeringar i framtiden.

Bolagets nya driftorganisation prioriterar satsningar på energibesparande åtgärder i anläggningarna, samt en ökad satsning på säkra och trygga anläggningar. För att möjliggöra detta krävs en väl sammanhållen struktur och samordning i planering och projektering av både nya anläggningar och underhåll av befintliga anläggningar. Drifttekniska och byggtkniska planerings- och utvecklingsprojekt blir en viktig faktor i den framtida tillkomsten av attraktiva, rationella och miljöeffektiva anläggningar. Härutöver har en första genomgång av energibesparande åtgärder gjorts. Kartläggningen har resulterat i en åtgärdsplan som ligger till grund för ansökan om KLIMP-medel för att genomföra dessa åtgärder. En första projektplan har arbetats fram som innehåller underhålls- och investeringsåtgärder. Planen omfattar egna anläggningar och inhyrda anläggningar med avtalsbundna åtgärder. Genomgången visar att stora insatser behöver utföras vilket ställer krav på både genomförande och resurser. Åtgärdsplanen visar på ett årligt förnyelsebehov om ca tio mnkr där merparten av åtgärderna är av ren underhållskaraktär. Under perioden har upphandling av ett nytt bomsystem i Gallerian slutförts med ett mycket bra ekonomiskt utfall för bolaget. Projektering och planering av implementeringen av det nya bomsystemet pågår och beräknas preliminärt klart till månadsskiftet november och december.

Processen runt köpet av Sjöstadshallen som pågått sedan förra året har slutförts och anläggningen kommer att övertagas under september månad.

Flera projekt pågår planenligt t.ex. Kungsbron vid Östra Järnvägsgatan och Vartofta 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. Ytterligare ett projekt, Futharken vid Åkeshov, pågår och beräknas vara klar sommaren 2008.

Anbuden på de två distrikten av trafikkontorets parkeringsövervakning lämnades in som planerat. Uppdraget gick dock inte till Parkab Övervakning AB. Däremot kan konstateras att inlämnade anbud mycket väl matchade de andra anbuden. Rationaliseringar och effektiviseringar är alltid ett mål vid verksamhetsplaneringen likväl som alternativa lösningar. Nya alternativa eller justerade IT-lösningar och förändrade arbetsrutiner skapar oftast mervärden som ger utrymme för kostnadsminskningar och ibland även nya intäktsmöjligheter. Bolaget har ett omfattande IT-stöd i sin verksamhet 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.

Under perioden har tre personalavvecklingar genomförts och dessa personer kommer inte att ersättas. Rationaliseringar, effektiviseringar och ytterligare upphandlingar kompenserar minskningen. Bolaget serviceorganisation har tidigare haft lokaler i anläggningen vid

Medborgarplatsen men flyttar nu till nya lokaler i Slakthusområdet. Flyttningen sker successivt och beräknas vara helt genomförd i månadsskiftet september och oktober. Därmed kan ytor frigöras för nya parkeringsplatser för besöksparkering i P-hus Medborgarplatsen, vilket kommer att skapa ytterligare intäkter. Bolaget har deltagit i stadens bankupphandling. Detta kommer att medföra kostnadsbesparingar för kontokortshantering. Men effekterna kommer först under kommande år. Under senare delen av perioden har inbrott i bolagets biljettautomater åter ökat. Mynthanteringen drar stora kostnader och en åtgärd som pågår är att öka tempot i utbytet av biljettautomater för endast kontokort i anläggningarna där så är möjligt. Anläggningarna kompletteras även med telefonparkering.

Stockholms Stadsteater AB

Sammanfattning av resultat och investeringar i prognos 2, 2007

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 momsens, beräknas uppgå till 119,5 mnkr, en ökning i förhållande till budget med 12,4 mnkr. Dessutom beräknar Stadsteatern, via bokslutsdisposition utnyttja tidigare ackumulerat överskott, liksom även tidigare överavskrivningar, totalt 6,4 mnkr.

Kostnaderna, inklusive skatt på den återbetalda momsens, beräknas uppgå till 321,9 mnkr, en ökning jämfört med budget med 18,8 mnkr.

Investeringarna beräknas uppgå till drygt 9 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 %. Beläggningen under augusti var något sämre än tidigare månader, men totalt sett ligger beläggningen hittills under 2007 på 88,3 % och biljettintäkten på 31,6 mnkr, den bästa någonsin.

Sammanfattning av genomförande av kommunfullmäktiges mål/åtaganden

- 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. Fyra produktioner med premiär 2006 har under vintern/våren fortsatt spela för utsålda hus på Stora scenen. Beläggningen på Stora scenen har hittills varit 87,8 %. 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 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 förhandlingsförslag 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. En utredning har även påbörjats avseende möjligheten att bygga om Parkteaterns lokaler så att de blir mer ändamålsenliga.

- *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. Under maj månad spelades *Invasion*, i regi av Farnaz Arbati på årets Teaterbiennial i Örebro. *Ångrarna*, skriven och regisserad av Marcus Lindeen, gästspelade i juni på Pusteviksteatern i Göteborg. Parkteatern samarbetade under sommaren med ett antal fria teatergrupper, liksom även med institutioner som Kungliga Operan, Ballettskolan och Stadsmuseet. Stadsteatern har haft samarbete 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. Processen är nu avslutat och en sponsorsansvarig kommer att påbörja sitt arbete under senhösten.

Sjukfrånvaron var under 2006 2,6 % och fortsätter under 2007 att vara mycket liten. Vi räknar med att den för helåret kommer att ligga på under 3 %.

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 rörande Stadsteaterns upphandlings- och inköpsrutiner. Av utredningen framgår 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 12,4 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 31,6 mnkr (f.å. 28,3 mnkr), vilket är 10 mnkr bättre än budget för perioden. Prognosen för 2007 har räknats upp från 32,2 mnkr till 45,1 mnkr (f.å. 48,7 mnkr). Övriga egna intäkter beräknas uppgå till 23,9 mnkr (f.å. 14,5 mnkr), vilket är 10 mnkr bättre än budget. I beloppet ingår 6,8 mnkr i återbetalda momsmedel för 1998. 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 på att statsbidraget 2007 justerades för att neutralisera effekten av att Stadsteatern fr.o.m. 2006 har full avdragsrätt för moms.

Kostnaderna har beräknats till 321,9 mnkr (f.å. 366,1 mnkr), en ökning med 18,8 mnkr jämfört med budget. Kostnadsökningen beror dels på kostnader för att långsiktigt minska fasta kostnader (med momspengar) – c:a 4,5 mnkr. Dessutom har turné och gästspelskostnaderna ökat jämfört med budget

Stockholm Globe Arena Fastighet AB (koncern)

Sammanfattning av resultat och investeringar i prognos 2

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

För de första åtta månaderna har utvecklingen i stort följt budgeten. Det blev något färre evenemang än budget men något högre publik. Dock har de genomförda evenemangen gett ett bättre täckningsbidrag som kompenserat det mindre antalet evenemang.

Fastighetsbolaget

Underhållsbudgeten ligger för 2007 på långsiktigt hållbarnnivå ca 22 mnkr inklusive 4,0 mnkr avseende solcellanläggning på Hovet. Bolaget har erhållit motsvarande belopp i bidrag för av Staden och Länsstyrelsen som dock bokförts som intäkter. Bolaget har, från med i år, en striktare syn på vad som är underhåll och vad som är investering. Därför har fler projekt belastat underhållsbudgeten än vad som budgeten förutsatte. 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 utredningskostnader för Skyview.

Investeringsvolymen för 2007 beräknas uppgå till ca 20,0 mnkr. Bland större objekt kan nämnas nya loger på etage A samt ombyggnad av Entré 3.

Evenemangsbolaget

Prognosen för evenemangsbolaget pekar på 285 evenemang samt en publik på 1 359 000 besökare vilket är en ökning med 5 evenemang samt 41 000 i publik i jämförelse med budgeten för 2007.

Evenemangsbolaget beräknas ge ett överskott för 2007 om ca 11,5 Mnkr utöver hyran om ca 15,6 Mnkr till Fastighetsbolaget. Intäktsökningen består av framför allt evenemangsentäkter avseende affärsområde musik. Kostnaderna ligger i stort som budget.

Investeringar i evenemangsbolaget beräknas bli ca 9 Mnkr inkl ej färdiga investeringar 2006.

Utvecklingen för de åtta första månaderna, i förhållande till budget, visar på färre antal evenemang och högre publik, och ett bättre täckningsbidrag. Ishockeyn har en längre tid visat vikande publiksiffror och i år gick inte Djurgården till slutspel. Bland evenemang kan nämnas Disney On Ice, Melodifestivalen, Idrottsgalan, GE-Galan, Dolly Parton, Justin Timberlake, Bob Dylan, Linkin Park, Shakira, Beyoncé, George Michael, Motley Crue och The Police. Under perioden har två nya loger på läktare A invigts. Trots detta förväntas loge- och sponsorintäkter bli lägre än budget. En större försäljningskampanj har just startat och förväntas ge resultat först nästa år.

S:t Erik Försäkrings AB*Sammanfattning av resultat och investeringar i bokslut T2 2007*

Resultatet efter finansnetto uppgår till 2,9 mnkr. Resultatet är 1,9 mnkr högre än budget helår 2007, någon revidering görs ej eftersom försäkrings året ej är slut.

Omsättningen för T2 uppgår till 66 mnkr, budget helår 97 mnkr. Kostnaderna uppgår till 45 mnkr, 65 mnkr budget helår.

Finansnettot uppgår till 6 mnkr. 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 förbli oförändrade när S:t Erik Försäkring AB köper återförsäkring. Negativt är att det även i år har inträffat många och

dyrbara brandskador i stadens skolor och förskolor, vilket kan komma att öka kostnaderna för dessa riskslag.

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 mål/åtaganden

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

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

I budget 2007, T2 angavs ett resultat på 0,7 mnkr. På grund av ökat antal stora skador så har ersättning från återförsäkrare under året varit högre jämfört med budget. Personalkostnaderna är något lägre än budget. I övrigt när det gäller kostnadssidan så är både kostnaderna för administration och personal i linje med budget.

Intäkterna är något högre än budgeterat.

Stockholm Business Region AB (koncern)

Sammanfattning av resultat och investeringar i prognos 2

Resultatet före skatt och dispositioner uppgår till 18,0 mnkr per den 31 augusti 2007. Prognos på helårsutfall beräknas bli noll kronor.

Omsättningen uppgår till 152,9 mnkr per den 31 augusti och prognos på helår beräknas till 197,6 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 6,3 mnkr.

Kostnaderna uppgår till -137,1 mnkr per den 31 augusti och prognos på helår beräknas till -200,1 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med -7,2 mnkr.

De finansiella kostnaderna och intäkterna uppgår till 2,2 mnkr per den 31 augusti och prognos på helår beräknas till 2,5 mnkr, vilket är en ökning i förhållande till budget med 0,9 mnkr.

Investeringarna uppgår till 0,9 mnkr per den 31 augusti och prognos på helår beräknas till 1,1 mnkr. Det är i nivå med budget.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Under första kvartalet 2007 växte lönesumman med 8,3 procent i Stockholms stad och 7,7 procent i Stockholms län jämfört med första kvartalet 2006. Det är den högsta tillväxttakten i både staden och länet sedan början av 2001. Den starka tillväxten märktes genomgående med företag inom bygg- och tjänstesektorn som främsta draglok. Dessutom fortsatte nyföretagandet att öka och företagskonkurserna att gå ner. Under andra kvartalet 2007 ökade sysselsättningen i Stockholms län med 2,4 procent jämfört med andra kvartalet 2006, samtidigt som antalet nyanmälda platser på arbetsförmedlingarna nästan fördubblades (en ökning med 77 procent).

Under 2006 gjordes 8,9 miljoner övernattningar på länets kommersiella boendeanläggningar, inklusive camping. Det är en ökning med cirka 600 000 övernattningar jämfört med 2005, motsvarande plus 7 procent.

Den positiva utvecklingen har fortsatt under 2007. För perioden maj, juni och juli visar siffrorna, exklusive campingen, på en ökning om 7 procent jämfört med samma period föregående år. Ackumulerat för hela 2007 beräknas ökningen bli måttligare, 5 procent vilket motsvarar 211 000 övernattningar.

Den 28 maj fattade kommunfullmäktige beslut om att bilda ett nytt dotterbolag till koncernen Stockholm Business Region (SBR). Det nya bolaget inrättades från den 1 juli 2007 och fick namnet Stockholm Business Region Development (SBRD). SBRD:s huvuduppgift är att arbeta med näringslivsutvecklingsfrågor och marknadsföring av Stockholm som etableringsort för företag.

Verksamheten och genomförandet av mål/åtaganden Stockholm Business Region

Under andra 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. Hittills har Stockholm Business Region besökt 591 företag under 2007, som framför allt verkar i Hammarby Sjöstad, Västberga, Lunda och Kungsholmen.

Under andra tertialet har också Stockholm Business Region genomfört Stockholmsmötet med drygt 200 företagare och politiker från hela Stockholmsregionen för fjärde året i rad. På mötet gjordes en uppföljning av den gemensamma aktionsplan för tillväxt och utveckling 2006-2015, som förra årets möte fattade beslut om. Uppföljningen visar att 22 av de 37 åtgärder i överenskommelsen redan är genomförda eller nästan är genomförda.

En viktig del i utvecklingen av Stockholms näringsliv ingår arbetet med ett antal geografiska utvecklingsområden och branscher. Under andra tertialet har arbetet med att utveckla Kista Science City, Söderort och Karolinska – Norra Station fortsatt. Dessutom har ett arbete påbörjats tillsammans med stadsledningskontoret, stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret, trafikkontoret och Stockholms Hamn för att ta fram en framtidsbild för Frihamnen som ett finansiellt centrum i Stockholm.

Stockholm Visitors Board

Privatresor har till och med andra tertialet fått 160 partners att medverka i olika marknadsföringsprojekt som äger rum under år 2007.

På Stockholm Tourist Centre har besökarantalet under perioden ökat med 13 procent till 427 822 jämfört med samma period 2006. Totalt i år har turistbyråerna tagit emot 665 000 förfrågningar via besök, mail, fax och telefon.

Guidebokningen har förmedlat 351 uppdrag jämfört med 360 samma period förra året.

Försäljningen av Stockholmskortet ökade med 30 procent under andra tertialet och uppgick till 154 000 kortdygn, jämfört med 118 000 under motsvarande period 2006.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges mål/åtaganden

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

Koncernen arbetar sedan 2004 med Stockholms stads miljödiplom. En miljöpolicy samt miljömål och handlingsprogram är framtagen för de mest betydande miljöpåverkande faktorerna.

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

Koncernens resultat efter finansnetto uppgår till 18,0 mnkr per den 31 augusti och prognos på helår beräknas bli noll kronor.

Omsättningen uppgick till 152,9 mnkr för perioden vilket är en ökning med 18,9 procent jämfört med föregående år. Prognos på helår beräknas bli 197,6 mnkr vilket är en ökning med 6,3 mnkr. Försäljningen av Stockholmkort samt avyttring av Sverigeshopen har medfört ökade intäkter om 3,9 mnkr. Därutöver har ett flertal partners tillkommit inom partnerskapet SBA och till fastighetsmässan MIPIM, där ytterligare 2,4 mnkr lagts in av kommuner och fastighetsägare för året.

Kostnaderna för perioden uppgår till -137,1 mnkr och prognos på helår beräknas bli -200,1 mnkr vilket är en ökning med -7,2 mnkr. Kostnaderna för Stockholmskortet har ökat då de fria entréerna till statens museer har avskaffats samt att nyttjandegraden har ökat.

Koncernen har under perioden haft 80 tillsvidareanställda, varav 16 på Stockolm Business Region, 17 på Stockholm Business Region Development samt 47 på Stockholm Visitors Board. Personalkostnaderna för perioden uppgår till -35,3 mnkr för koncernen vilket är 3,3 procent högre jämfört mot andra tertialet 2006.

Under andra tertialet har avyttringen av Sverigeshopen slutförts, och verksamheten har sålts till Säsong i Stockholm AB.

Avvecklingen av Hotellcentralen innebar en nedskärning om 6 tjänster. Uppsägningstiden för de som är uppsagda är individuell och löper ut under perioden juni-november 2007.

De finansiella intäkterna för perioden uppgår till 2,2 mnkr, vilket är 0,7 mnkr högre än budgeterat för året. Prognosen för helåret beräknas till 2,5 mnkr.

Investeringarna för perioden uppgår till 0,9 och är i nivå med budget. Prognosen för helåret beräknas bli 1,1 mnkr.

S:t Erik Markutveckling AB (koncern)*Sammanfattning av resultat och investeringar i prognos 2 2007*

Resultatet efter finansnetto beräknas uppgå till 230,7 mnkr inklusive reavinst från försäljning av fastighet. Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster beräknas uppgå till -28,4 mnkr. Detta skall jämföras med det fastställda resultatkravet om -19 mnkr.

Resultatförsämringen beror främst på utebliven hyra efter försäljningen av Norra Stationsfastigheten samt tidigareläggning av underhållsåtgärder.

Omsättningen beräknas uppgå till 67,6 mnkr. Detta är en minskning i förhållande till budget med 9 mnkr.

Rörelsekostnaderna beräknas uppgå till 67,1 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 7,2 mnkr.

Investeringarna beräknas uppgå till 113,5 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 36,5 mnkr och beror främst av förvärv av mark inför kommande tvärsparväg.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

En aktiv uthyrningsverksamhet pågår i Fastighets AB G-mästaren och drygt 80 % av fastigheten är uthyrd. City Gross är etablerad i fastigheten. Ombyggnader för Bauhaus och Överskottsbolaget är avslutade och dessa två varuhus öppnade i månadsskiftet augusti-september. Kunderna har strömmat ut till "Bryggeriet".

Samtliga lokaler i Fastighets AB Runda Huset är uthyrda.

Stockholm Norra Station AB har avslutat uppsägningar och omflyttningar av hyresgäster på grund av Norra Länken-projektet. Byggnaden vid Norra Stationsgatan 56 har etablerats som kontor för Vägverket och deras entreprenörer. Vakansgraden är för närvarande 0 %. Försäljningen av fastigheten Vasastaden 1:17 är fullföljd och den 1 september tillträdde exploateringskontoret.

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

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

Koncernens omsättning för år 2007 beräknas uppgå till 67,6 mnkr, varav 54,2 mnkr hänförs till Fastighets AB G-mästaren, 1,2 mnkr till Fastighets AB Runda Huset och 11,6 mnkr till Stockholm Norra Station. Prognosen bygger på att befintliga hyresintäkterna bibehålls. Prognosen understiger budget med 9 mnkr, vilket främst beror på försäljning av Vasastaden 1:17 och därmed 7 mnkr i lägre hyresintäkter.

Koncernens kostnader för drift och underhåll för perioden uppgick till 35,3 mnkr, vilket överensstämmer med budget. För helår prognostiseras drift och underhåll till 62,2 mnkr, vilket överstiger budget med 10,7 mnkr. Orsaken är extra underhåll i Stockholm Norra Station på grund av flera akuta skador samt tidigareläggning av underhållsåtgärder i Fastighets AB G-mästaren.

Moderbolagets kostnader utgörs i huvudsak av räntekostnader. Moderbolagets lån uppgår sammanlagt till 485 mnkr. Därutöver har koncernen per den 31 augusti 2007 tagit i anspråk 624 mnkr av krediten i stadens centralkonto. Koncernens räntekostnader för perioden uppgick till 22,4 mnkr, vilket är 1,1 mnkr bättre än budget. För år 2007 beräknas koncernens räntekostnader uppgå till 32,7 mnkr. Försäljningen av fastigheten Vasastaden 1:17 kommer bidra både till högre ränteintäkter och lägre räntekostnader än vad som antogs i årsbudgeten. För år 2007 förväntas räntenettet bli 7,3 mnkr bättre än budget.

Resultatet efter finansnetto för år 2007 beräknas uppgå till – 22,7 mnkr för moderbolaget och

230,8 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 113,5 mnkr och avser hyresgäst Anpassningar och förvärv av mark i Fastighets AB G-mästaren. I budget 2007 beräknades investeringarna till 77 mnkr. Skillnaden mellan prognos och budget beror av att förvärvet av mark (32,7 mnkr) inte ingick i budget.

Under perioden har också en liten del av tillgångsportföljen placerats i aktier i form av svenska och utländska aktieindexfonder. Den utländska delen av aktieportföljen är terminssäkrad till cirka 50 %. Värdet på aktieportföljen uppgick till

S:t Erik Livförsäkring

Sammanfattning av resultat och investeringar i prognos 2 2007

I samband med livbolagets första tertialrapport lämnades en reviderad helårsprognos för verksamheten. Bolagets budgeterade årsomsättning justerades ned från 1 355 mnkr till 1 288 mnkr samtidigt som helårsresultatet efter finansnetto justerades upp från 70,2 mnkr till 166,8 mnkr. Justeringen gjordes främst beroende på ett större krav på reserver i livbolaget jämfört med vad som ursprungligen planerades.

Resultatet efter finansnetto uppgår för de två första tertialen till 112 mnkr. Detta skall jämföras med det prognostiserade resultatet för helåret på 164, 5 mnkr. Resultatet för de två första tertialen ligger väl i linje med vad som vid tertial 1 prognostiserats för helåret.

Några realisationsvinster har inte förekommit under perioden.

Omsättningen under de två första tertialen uppgår till 613,8 mnkr. Även omsättningen ligger i linje med den vid tertial 1 prognostiserade årsomsättningen om 1 288 mnkr.

Kostnaderna uppgår till 3,8 mnkr vilket skall jämföras med de prognostiserade kostnaderna för helåret om 6,4 mnkr.

60 mnkr per den 31 augusti vilket motsvarar cirka 8,4 % av bolagets placeringstillgångar. Några investeringar har inte gjorts under perioden

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Bolagets placeringstillgångar 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. Under perioden har också en liten del av tillgångsportföljen placerats i aktier i form av svenska och utländska aktieindexfonder. Värdet på aktieportföljen var 60 mnkr per den 31 augusti vilket motsvarar cirka 8,4 % av bolagets finansiella tillgångar.

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 ursprungligen planerades under tertial 1 och tertial 2 . St Erik Livförsäkring räknar istället med att genomföra de planerade affärerna under sista tertialet år 2007.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges mål/åtaganden

S:t Erik Livförsäkring bildades den 28 november 2006. Som grund för bildandet av bolaget låg 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 pensionssskuld.

Bolaget är nu mitt uppe i arbetet med att försäkra bolagskoncernens pensionsåtaganden i enlighet med ursprungsplanerna. Under de två första tertialet har koncernbolagens redan befintliga pensionärer försäkrats. Under tertial 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

Som tidigare nämnts reviderades bolagets årsomsättning och resultat i samband med bolagets första tertialrapport för året. Omsättningen justerades ned från 1 355 mnkr till 1 288 mnkr. Resultatet justerades också upp från 70,2 mnkr till 166,8 mnkr.

Omsättningen de två första tertialet uppgår till 613,8 mnkr och ligger helt i linje med den reviderade prognosen för helåret. Periodens resultat på 112 mnkr ligger även det i linje med prognosen.

Den prognostiserade omsättningen om 1 288 mnkr grundar sig på kommunfullmäktiges beslut om att bilda själva livbolaget samt att de upparbetade pensionsåtagandena i inom koncernen Stockholms Stadshus AB skall försäkras i bolaget under 2007. Ursprungligen planerade bolaget att de aktuella åtagandena skulle försäkras redan under tertial ett och två 2007. Problem hos koncernens pensionsadministratör SPP har emellertid försenat detta arbete. För att kunna försäkra ännu ej försäkrade åtaganden i koncernen krävs beräkningsunderlag från SPP. För att få fram underlagen krävs i sin tur anpassningar av SPP:s system som dragit ut på tiden. En ytterligare försening av underlagen från SPP till efter årsskiftet skulle innebära att försäkring av kvarvarande åtaganden sker först 2008. Det innebär att premielikviden betalas 2008. Resultatpåverkan sker dock redan 2007 eftersom det redan finns ett kommunfullmäktigebeslut om att försäkring av åtagandet skall ske.

Storleken på de prognostiserade premieintäkterna för de kvarvarande pensionsåtagandena är beräknad efter de förutsättningar som gällde vid årsskiftet 2006/2007. Premiens storlek beror i grunden på vilket löfte om framtida pension arbetsgivare givit sina anställda. Premien är mycket förenklat nuvärdet av det löftet. Vid alla nuvärdesberäkningar används en kalkylränta. I det här fallet är kalkylräntan den samma som marknadsräntan för obligationer med samma löptid som längden på det samlade pensionslöftet. Detta gör premienivån väldigt räntekänslig. En ränteförändring med 1 % innebär att premiens storlek ändras med cirka 18 %. Sedan årsskiftet har den aktuella räntan stigit med cirka 0,8 % vilket skulle ge en sänkning av de prognostiserade premieintäkterna för de åtaganden som återstår att försäkra med 14,4 %. Den allmänna oron på världens kreditmarknader gör det mycket svårt att bedöma den framtida ränteutvecklingen därför har bolaget trots allt valt att behålla den prognostiserade premienivån oförändrad.

Driftskostnaderna för tertial 1 och två uppgår till 3,8 mnkr vilket skall jämföras med de prognostiserade kostnaderna för helåret om 6,4 mnkr. Det mesta tyder på att prognosen för helåret kommer att hållas.

Under 2007 räknar bolaget med att kunna införa regler om villkorad återbäring för sina för-

säkringstagare. Detta medför att de överskott som bildas i bolaget kan överföras direkt till försäkringstagarnas del av kapitalet vilket i sin tur gör att bolaget inte betalar någon bolagskatt. I stället betalar bolaget avkastningsskatt på den del av kapitalet som är avsett att täcka livbolagets pensionsåtaganden.

Bolagets placeringstillgångar på 715,5 mnkr har påverkats negativt på grund av stigande obligationsräntor. Målsättningen är att bolagets tillgångsportfölj skall följa värdet på bolagets försäkringstekniska åtaganden. Så har också skett under perioden.