

Inger Johansson Kjaerboe
08-508 29 270

Prognos 2007:2 inklusive resultat per 2007-08-31 för koncernen Stockholms Stadshus AB

Förslag till beslut

Koncernstyrelsen föreslås besluta att

1. med godkännande lägga redovisad tertialrapport med prognos till handlingarna,
2. att uppdra åt koncernledningen att utfärda borgensförbindelse enligt Stockholms Hamn AB:s hemställan.

Stockholm som ovan

Irene Lundquist Svenonius

Ärendet

Koncernen Stockholms Stadshus AB redovisar en omsättning på 8 236 mnkr och ett resultat efter finansnetto på 6 365 mnkr för de två första tertialerna. I resultatet ingår den reavinst som uppkommit vid försäljningen av Centrumkompaniet till Boulbee AB. Tillträde för Boulbee AB genomfördes den 31 augusti och köpeskillingen om 5 718 mnkr är preliminär i avvaktan på att tillträdesbokslut upprättas och godkänns.

Resultat exklusive reavinster uppgår till 653 mnkr i tertialrapporten vilket är 38 mnkr lägre än motsvarande period föregående år. Det beror framförallt på att resultatet för Centrumkompaniets löpande verksamhet inte ingår i årets tertialbokslut eftersom bolaget har avyttrats.

Investeringarna uppgår per den 31 augusti till 5 367 mnkr.

Helårsprognosen för år 2007 indikerar en omsättning på 13 356 mnkr med ett resultat efter finansnetto på 6 541 mnkr. Årets resultat exklusive realisationsvinster beräknas till 570 mnkr vilket är en förbättring med drygt 80 mnkr i jämförelse med budgeterat resultatkrav för koncernen. Ökningen beror bl a på högre finansiella intäkter i moderbolaget och ett förbättrat resultat i jämförelse med budget för nya dotterbolaget St Erik Livförsäkring AB.

Därutöver genererar utdelningar och avskrivningar på övervärden en koncernjusteringspost på 128 mnkr som påverkar resultatet negativt

Reavinsterna som ingår i prognosen uppgår sammanlagt till 5 972 mnkr och avser till största delen försäljningen av aktierna i Centrumkompaniet. Bolaget S:t Erik Markutveckling AB en reavinst på 259 mnkr som avser försäljning av fastigheten Vasastaden 1:17 Norra Stationsområdet per den 1 september 2007.

Helårsprognos per bolag

Moderbolagets resultat beräknas till 6 045 mnkr inklusive realisationsvinsten som uppkommer vid försäljningen av Centrumkompaniet. Resultatet exklusive reavinst uppgår till 328 mnkr. Ökningen på 136 mnkr i jämförelse med budget är hänförligt till utdelning från dotterbolagen samt ett förbättrat finansnetto för moderbolaget. Kostnaderna för konsultinsatser har ökat.

Svenska Bostäder prognostiserar ett resultat exklusive reavinst på 53 mnkr vilket är 9 mnkr lägre än budgeterad resultatnivå om 64 mnkr. I jämförelse med tertialrapport 1 är det en förbättring med 45 mnkr.

Bolagets resultatkrav justerades i tertialrapport 1 till följd av särskilda insatser på Norra Järva "Järvalyftet" med 136 mnkr. Prognosen för projektet har justerats i denna prognos och Järvalyftsprojektet bedöms nu ianspråkta ca 101 mnkr under år 2007. Prognosjusteringen beror bl. a på tidsförskjutningar.

För Vällingby projektet och Studentskrapan beräknas en högre kostnadsandel bokföras över resultatet. Därutöver tillkommer engångskostnader för Stiftelsen Electrum.

Investeringsnivån är på en fortsatt hög nivå och har ökat med 80 mnkr i jämförelse med T1. Ökningarna avser bl. a reviderade slutkostnadsprognoser för Studentskrapan och för Vällingby centrum.

Familjebostäders resultat beräknas överstiga budget med 26 mnkr främst på grund av förskjutningar i investeringsbudgeten vilket medfört lägre räntekostnader än budgeterat.

Investeringar i nyproduktion samt ombyggnad och upprustning av fastigheterna beräknas uppgå till 1 300 mnkr vilket är drygt 100 mnkr lägre än budget. Avvikelsen beror till stor del på förskjutningar i nyproduktionsprojektet.

Stockholms hem prognostiserar ett resultat som är 1 mnkr högre än budget inkluderat bidrag till Stiftelsen Electrum. Ursprunglig investeringsbudget om 1 840 mnkr justeras ned till cirka 1 265 mnkr för helåret 2007 på grund av förskjutningar i främst nyproduktionen. Bolaget aviserar också att antalet påbörjade lägenheter under 2007 kommer att bli lägre än planerat.

Micasa prognostiserar ett resultat exklusive reavinst som överensstämmer med budget.

Bostadsförmedlingens resultat efter finansnetto beräknas för hela 2007 uppgå till 10 mnkr vilket är 6 mnkr över det fastställda resultatkravet på 4 mnkr. Det är tillströmningen av nya kunder som beräknas ge högre intäkter. Antalet kunder förväntas öka med 40 000 år 2007 enligt prognosen, vilket ger 4 mnkr i resultatförbättring

CentrumKompaniet har avyttrats under året och enligt koncernens redovisningsprinciper betraktas bolaget som sålt från årets början. Beräknad försäljningsinkomst redovisas under moderbolaget.

SISAB redovisar ett underskott om 21 mnkr exklusive realisationsförluster om -15 mnkr. Jämfört med tertial 1 har det prognostiserade resultatet förbättrats med 24 mnkr. Delar av underskottet kommer att finansieras på längre sikt genom ökade hyror men merparten är underhållsåtgärder som måste belasta resultatet under året. Bolaget har under 2006 genomgått en stor förändring genom övertagandet av förskolelokaler vilket har försvårat förutsättningarna för den ekonomiska planeringen.

Stockholm Vattens redovisar en prognos på -88 mnkr vilket är 16 mnkr lägre än budgeterat. Resultatförsämringen är främst orsakat av tillkommande kostnader för försäkring av pensionsåtagande i S:t Erik Liv (32 mnkr), lägre intäkter avseende dricksvatten samt ökade räntekostnader. Resultatförsämringen kompenseras dock till viss del av att kostnaden för pågående omstrukturering av bolaget beräknas bli ca 30 mnkr lägre än budgeterat.

Stockholms Hamnars resultat efter finansnetto beräknas uppgå till 58 mnkr, vilket är i nivå med prognos 1. Detta skall jämföras med det fastställda resultatkravet om 47 mnkr för 2007. Den positiva avvikelser beror i huvudsak på en ökad omsättning samt att i budgeten förutsattes högre kostnader för lösen av pensionsskulden till St Erik Liv.

Stokabs resultat efter finansnetto beräknas uppgå till 77 mnkr. Detta skall jämföras med det fastställda resultatkravet om 60 mnkr. Resultatförbättringen beror främst på ökad nettoomsättning, lägre bemanning samt förbättrat finansnetto.

Stockholm Parkering redovisar en prognos som understiger budgeterad resultatnivå med 4 mnkr. Vissa osäkerheter i prognosen kvarstår dock, bl.a. avseende konsekvenserna av trängselskatten, vilket gör att bolaget bör eftersträva att till bokslutet kunna leverera ett resultat på budget.

Stadsteaterns resultat beräknas uppgå till - 201 mnkr, vilket är en försämring med 5 mnkr jämfört med budgeterad resultatnivå på -196 mnkr. Avvikelsen kommer att finansieras genom en minskning av bolagets bokslutdispositioner.

Globenarenorna redovisar en prognos som överensstämmer med budget. Trots färre evenemang hittills i år är resultatet i linje budget genom att täckningsbidraget per evenemang varit högre än tidigare år Bolaget prognostiserar för helåret ett ökat antal evenemang och besökare jämfört med budget

S:t Erik Försäkrings resultat beräknas till 3 mnkr för helåret, vilket är 2 mnkr högre än budget.

Stockholm Business Regions prognostiserar ett nollresultat vilket är linje med fastställt resultatkrav.

St Erik Markutvecklings resultat efter finansnetto beräknas uppgå till 231 mnkr inklusive reavinst från försäljning av fastigheten Vasastaden 1:17 i Norra Stationsområdet. Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster beräknas uppgå till -28 mnkr. Detta skall jämföras med det fastställda resultatkravet om -19 mnkr. Resultatförsämringen beror främst utebliven hyra efter försäljning av Norra Stationsfastigheten samt tidigareläggning av underhållsåtgärder.

St Erik Livförsäkrings resultat beräknas till 168 mnkr vilket skall jämföras med det budgeterade resultatet om 71 mnkr. Resultatförbättringen beror främst på ökade säkerhetsmarginaler i de premieintäkter som bolaget beräknas ta ut av övriga dotterbolag. Dessa marginaler baserar sig på aktuariella beräkningar.

Merparten av den samlade pensionsskulden förs under året över från berörda dotterbolag till det nybildade St Erik Livförsäkring vilket medför att en förhöjd marginal krävs under innevarande år. På längre sikt kommer resultatnivån att ligga på en betydligt lägre nivå.

Koncernledningens synpunkter

I jämförelse med tertialrapport 1 har resultatet ökat med drygt 100 mnkr och det är flera bolag som visar resultatförbättringar.

Koncernledningen anser att **Svenska Bostäder** under året vidtagit åtgärder för att förbättra resultatet. Bolaget bör dock även fortsättningsvis arbeta för att aviserade kostnadsminskningar om 50 mnkr till följd av omorganisationen ger effekt. Målet för bostadsproduktionen om 800 lägenheter ligger fast.

Micasa arbetar aktivt med kostnadseffektiviseringar och har under året bla genomfört en omorganisation av driftsorganisationen. Underhållsbehoven i beståndet bedöms vara stora. Trots detta har stadsdelsförvaltningarna avbrutit ett antal planerade ombyggnader. Inventering pågår för att fastställa samtliga fastigheters tekniska status samt de långsiktiga konsekvenserna och styreffekterna av det nu gällande ramavtalet som påverkar en stor del av bolagets intäkter. Koncernledningen är positiva till de pågående utredningsuppdragen och bedömer att resultatet av dessa kan ligga till grund för en diskussion om bolagets strategi och resultatkrav på längre sikt.

Koncernledningen ser positivt på att **SISAB** under året vidtagit åtgärder för att förbättra resultatet. Målsättningen på längre sikt bör vara att parera underskott i vissa projekt mot överskott i andra genom förbättrad planering. Bolaget uppmanas dock att vidta kraftfulla åtgärder med anledning av aviserad resultatutveckling.

Även för SISAB kommer gällande ramavtal ses över och utvärderas.

Stockholm Vatten har genomfört den nya koncernbildningen enligt kommunfullmäktigs beslut. Stockholm Vatten kommer inom kort att återrapportera den översyn av kapitalstrukturen som gjorts i samarbete med Stockholms Stadshus AB och Huddinge kommun. Ärendet kommer att föreläggas kommunfullmäktige. Koncernledningen anser att det är av stor vikt att Stockholm

Vatten har fortsatt starkt fokus på effektiviseringar och förändringsarbete i den nya organisationen och fullföljer planerade insatser.

Globenarenorna bör fortsätta arbetet med att bibehålla den positiva utvecklingen av evenemangsfunktionen och att effektivisera fastighetsdriften.

Stora investeringar

Koncernens investeringsvolym ligger på en mycket hög nivå och redovisningen av de större projekten visar att det förväntas fördyringar främst bland nybyggnadsprojekt av bostäder. Orsaken är det rådande konjunkturläget inom byggsektorn. Bolagen aviserar också förskjutningar i investeringsvolymen vilket förväntas ge effekter på nyproduktionen. De investerade bolagen bör därför fortsätta sitt arbete med att utveckla byggprocessen för att motverka fördyringar och förskjutningar av nyproduktionen av bostäder.

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

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

Bostadsbolagens nyproduktion

Prognosen för bostadsbolagens nyproduktion visar att en viss eftersläpning i vissa av projekt vilket medför en förskjutning av antalet påbörjade lägenheter till nästa år.

Omstruktureringar fastigheter

I dagsläget har totalt 481 intresseanmälningar omfattande 26 989 lägenheter inkommit till bostadsbolagen. Vid sammanträdet 2007-12-11 kommer koncernstyrelsen att föreläggas en närmare redovisning avseende det aktuella läget för dessa intresseanmälningar.

I prognosen för 2007 har inget bostadsbolag hunnit så långt i processen att de ekonomiska effekterna vid eventuella friköp kan beaktas.

Övriga omstruktureringsuppdrag såsom beståndsförsäljning och avyttring av studentskrapan mm förbereds.

Försäljningar och omorganisationer inom koncernen

Kommunfullmäktige har fattat beslut om att stuveriverksamheten skall organiseras i ett eget bolag. Beslutet ger möjlighet att ytterligare renodla verksamheten och att pröva förutsättningarna för en privatisering.

Stockholms Hamn AB har fattat beslut om att försäljning av Stockholm Hamnentreprenad AB till Stockholm Entreprenad AB, ett företag inom Peab koncernen. Ärendet kommer att behandlas av kommunfullmäktige under hösten och tillträde planeras ske i början av år 2008.

Kommunfullmäktige förväntas ta beslut om att verksamheten inom kommunikationsnät och nätförvaltning i Stokab överförs till ett eget dotterbolag S:t Erik Kom AB och en underkoncern

kommer att bildas. Den nya bolagsstrukturen stärker Stokab:s fokusering på kärnverksamheten och en renodling av verksamheterna kommer att ge en större tydlighet i ekonomi och ansvarsförhållanden.

Kommunfullmäktige beslöt våren 2007 att överföra laboratorieverksamheten och byggproduktion till två separata dotterbolag till Stockholm Vatten VA AB. Syftet med omstruktureringen var att renodla bolagen för att i ett senare skede underlätta en avyttring. En försäljning förslås i ett separat ärende till koncernstyrelsen.

I maj 2007 fattade kommunfullmäktige beslut om att bilda ett nytt dotterbolag till koncernen Stockholm Business Region. Det nya bolaget fick namnet Stockholm Business Region Development och har som huvuduppgift att arbeta med näringsutvecklingsfrågor och marknadsföring av Stockholm som etableringsort för företag.

Under andra kvartalet har Stockholm Business Region genomfört försäljningen av Sverigeshopen och verksamheten är numera såld till Säsong i Stockholm AB.

Förberedelser pågår för att avyttra övervakningsverksamheten inom Parkab.

AB Centrumkompaniet har sålts under året.

Förändringar av vilande bolag inom koncernen

Under året har en fusionsplan upprättats och en fusion har genomförts mellan Stockholms Stadshus AB och Stockholm Event AB; Great European Duck Races AB, AB Stockholmsturisten samt Stockholm MFO AB.

Stockholm Vatten AB har i samband med bildandet av sin nya underkoncern köpt Stockholm Water Action AB av Stockholms Stadshus AB den 30 mars 2007. Moderbolag i den nya underkoncernen är AB Glasbrukskvarteret Saluhall.

Stockholm Business Region har i samband med bildandet av sin nya underkoncern köpt AB Glasbrukskvarteret SML av Stadshus AB den 1 juni 2007. Det innebär att ett vilande dotterbolag återstår i koncernen, AB Glasbrukskvarteret SWF.

Borgensförbindelse avseende Stockholm Hamnar

Stockholms Hamn AB har beviljats tillstånd till vattenverksamhet enligt Nacka tingsrätts, miljödomstol. Tillståndet avser arbeten i vatten för renovering av kaj utmed Norr Mälarstrand. I domen anges att tillståndet får tas anspråk, dvs. arbetet får påbörjas innan lagakraftvinnandet. Villkoret är dock att säkerhet i form av en proprieborgen eller liknande ställs hos länsstyrelsen för det fall att domen skulle ändras. Stockholms Hamn AB hemställer därför om att Stockholms Stadshus AB går i borgen såsom för egen skuld för den ersättning som kan komma att utgå.

Förändring av redovisningsprinciper

Bokföringsnämndens allmänna råd om obligatorisk delårsrapportering har upphävts och ersatts med ett allmänt råd om frivillig rapportering BFNAR 2007.1. Det innebär att av de företag som tillämpar årsredovisningslagen är det nu endast noterade företag och sk finansiella holdingbolag som är skyldiga att lämna in delårsrapportering

För stadens bolagskoncern innebär det i sak ingen förändring vare sig av tidpunkter för inrapportering eller av redovisningsprinciper inom koncernen. Däremot är det numera frivilligt att rapportera respektive bolags delårsrapport till Bolagsverket.

Med anledning av ovanstående avser moderbolaget att fortsättningsvis inte lämna några delårsrapporter till Bolagsverket. Samråd har skett med bolagets revisorer i denna fråga.

Måluppfyllelse enligt ILS

I samband med tertialrapporterna redovisar bolagen enbart eventuella avvikelser från de åtaganden som budgeterats, Bostadsbolagen har förskjutningar avseende antalet nyproducerade lägenheter vilket framgår av rapporteringen i ILS-webben. Målet att bygga 6 000 lägenheter till år 2010 kvarstår.

Bolagens måluppfyllelse avseende fullmäktiges övergripande mål kommer att följas upp i årsbokslutet 2007.

Bilagor

- 1a. Sammandrag av koncernen prognos 2
- 1b. Översikt över koncernens utveckling sedan 2004
2. Koncernens och de enskilda bolagens resultat efter finansiella poster
3. Bruttoinvesteringar i prognos 2
4. Sammandrag av koncernen tertial 2
5. Bruttoinvesteringar per tertial 2
6. Bolagens VD kommentarer
7. Uppföljning av stora investeringar