

Inger Johansson Kjaerboe
08-508 29 270

Prognos 2008:1 inklusive resultat per 2008-04-30

Förslag till beslut

Koncernstyrelsen föreslås besluta

- att med godkännande lägga redovisat delårsbokslut till handlingarna,
- att godkänna reviderad resultatnivå för år 2008 med anledning av ytterstadssatsning för Stockholms hem,
- att tillstyrka en höjning av limitgränsen för Stockholm Globe Arena fastigheter AB med 200 mnkr till 1 000 mnkr under år 2008,
- att godkänna rapporteringen från dotterbolagen avseende åtgärder med anledning av revisorernas synpunkter från löpande granskning.

Irene Lundquist Svenonius

Ärendet

Koncernen Stockholms Stadshus AB redovisar för **årets första tertial** en omsättning på 4 372 mnkr och ett resultat efter finansnetto om 466 mnkr exklusive reavinster. I jämförelse med föregående år har resultatet för perioden ökat med drygt 150 mnkr. Ökningen beror i huvudsak på förbättrat resultat för moderbolaget på grund av ökade ränteintäkter samt ett förbättrat resultat för SISAB i jämförelse med föregående års tertialrapport. Den sistnämnda förbättringen beror till stor del på ökade intäkter. Resultat inklusive reavinster uppgår i tertialbokslutet till 1 613 mnkr. I bokslutet redovisade realisationsvinster på närmare 1 150 mkr avser bostadsbolagens försäljningar av fastigheter till bostadsrättsföreningar.

Investeringarna per den 30 april uppgick till 2 444 mnkr.

Prognos 1 för helår 2008 indikerar en omsättning på 13 739 mnkr med ett resultat efter finansnetto på 3 529 mnkr. Resultat efter finansnetto exklusive realisationsvinster beräknas till 625 mnkr.

I resultatet ingår reavinster som avser försäljningar av fastigheter hos bl. a bostadsbolagen och Micasa samt de reavinster som uppkommer vid planerad avyttring av aktierna i koncernens nya dotterbolag BK Sydväst AB, BK Syd AB, BK Nordväst AB. Sammantaget uppgår de prognostiserade realisationsvinsterna för koncernens försäljningar till drygt 2 904 mnkr.

Årets resultat efter skatt beräknas till 2 764 mnkr.

Investeringarna för året beräknas till 9 239 mnkr.

Årsprognos per bolag

Moderbolagets resultat efter finansnetto exklusive reavinster beräknas uppgå till 495 mnkr, vilket är närmare 40 mnkr bättre än budget. Den positiva prognosen är i huvudsak baserad på ett förbättrat finansnetto för moderbolaget.

Under år 2008 har Stockholm Stadshus AB förvärvat tre nya dotterbolag (lagerbolag). Dessa dotterbolag kommer i sin tur att förvärva fastighetsbestånd från bostadsbolagen. Under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut kommer aktierna i de nya dotterbolagen under hösten 2008 säljas till Wallfast AB, IKANO Bostäder Holding AB, Stena Fastigheter Öst AB. Den preliminära realisationsvinsten beräknas till 1 259 mnkr

Enligt tidigare beslut i koncernstyrelsen kommer Stockholms Stadshus AB att under året att förvärva kanalisation från AB Fortum Värme till ett anskaffningspris om 130 mnkr. Kanalisationen kommer att vidareförsäljas till Stokab för 40 mnkr och resterande del finansieras via ett aktieägartillskott om 90 mnkr.

Svenska Bostäder prognostiserar ett resultat för 2008 på -148 mnkr exklusive realisationsvinster, vilket är 213 mnkr sämre än budgeterad resultatnivå. Avvikelserna beror på aviserade omställningskostnader på 130 mnkr samt lägre hyresintäkter än budgeterat och är huvudsakligen hänförliga till de försäljningar som genomförs under året. Därutöver redovisar bolaget en ökning av såväl administrativa kostnader som underhållskostnader. Bolagets prognostiserade reavinster uppgår till drygt 1 152 mnkr. Bolaget kommer under året att avyttra Studentskrapan och ett fastighetsbestånd i Hjulsta.

Familjebostäder prognostiserar ett resultat på 154 mnkr exklusive reavinster som är något bättre än budgeterad resultatnivå. Bolagets sammanlagda investeringar beräknas öka med 200 mnkr. Investeringar i nyproduktion samt ombyggnad och upprustning av fastigheter beräknas uppgå till 1 425 mnkr. Avvikelsen förklaras i första hand av den tillkommande produktionen av bostäder och kontor i Hammarby Sjöstad som beslutades i december år 2007.

Stockholmshem prognostiserar ett resultat efter finansnetto, 200 mnkr, som överensstämmer med budget. Därtill kommer realisationsvinster som beräknats till 464 mnkr. Till följd av förskjutningar i nyproduktionsprojekten beräknas nyproduktionen bli något lägre än vad som tidigare planerats.

Stockholms Bostadsförmedling redovisar en prognos som är 3 mnkr bättre än fastställt resultatkrav

SISAB redovisar en prognos som överensstämmer med budgeterat 0-resultat. Investeringarna beräknas uppgå till 596 mnkr. Det är en minskning i förhållande till budget med 124 mnkr. Avvikelserna beror på stoppade eller senarelagda investeringar.

Micasa fastigheter prognostiserar ett resultat efter finansnetto som uppgår till -67 mnkr exklusive realisationsvinster, vilket understiger budgeten med 17 mnkr. Avvikelsen avser en av bolaget föreslagen utökning avseende planerade underhållsåtgärder. Bolaget redovisar en realisationsvinst om 53 mnkr avseende försäljningen av fastigheten Skogsmarken 23. Realisationsvinsten medför att planerad upplösning av obeskattade reserver, för att finansiera planerade underhållsinsatser, kan begränsas.

Stockholm Vattens resultat efter finansnetto exklusive realisationsvinster förväntas uppgå till 2 mnkr, vilket är 14 mnkr lägre än budgeterat. Det minskade prognostiserade resultatet beror på till viss del på omstruktureringskostnader, 6 mnkr. Vidare har prognosen avseende VA-intäkter minskats och samtidigt beräknas de externa kostnaderna öka. Resultattappet kompenseras dock till en del av en realisationsvinst vid försäljning av aktier i dotterbolag (7,5 mnkr).

Stockholms Hamnars resultat efter finansnetto beräknas uppgå till 45 mnkr, vilket är enligt fastställt resultatkrav för bolaget.

Stokabs resultat efter finansnetto beräknas uppgå till 114 mnkr. Detta ska jämföras med det fastställda resultatkravet om 104 mnkr. Resultatförbättringen beror främst på ökad nettoomsättning till följd av högre orderingång. Investeringsvolymer ökar till följd av bredbandsutbyggnaden och inköp av kanalisation från AB Fortum Värme.

Stockholm Parkering redovisar en prognos som understiger budgeterad resultatnivå med 10 mnkr exklusive reavinster. Avvikelsen är bl.a. hänförlig till sjunkande intäkter i innerstadsgaragen. Dessutom har hyreskostnaderna för inhyrda garage ökat mer än vad som går att ta ut i konsumentledet. Bolaget redovisar en realisationsvinst om 10 mnkr som avser försäljning av dotterbolaget Parkab.

Stadsteaterns resultat beräknas uppgå till -208 mnkr, vilket är i linje med budget.

Globenarenornas resultat beräknas uppgå till -82 mnkr att jämföra med budgeterad resultatnivå på -68 mnkr. Avvikelsen beror i första hand på omställningskostnader för evenemangsbolaget, (AB Stockholm Globe Arena) som uppgår till 12,5 mkr och utgör en engångspost. Därutöver ökar de finansiella kostnaderna till följd av en högre investeringsvolym. Prognosen är osäker med anledning av att det under året kommer tas ett antal viktiga strategiska beslut, bl.a. försäljningen av evenemangsbolaget samt förvärv av mark inför uppförandet av en ny arena i området

S:t Erik Försäkrings resultat beräknas till 1 mnkr, vilket är i enlighet med budget.

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

S:t Erik Markutvecklings resultat efter finansnetto prognostiseras till -2 mnkr, vilket överensstämmer med det budgeterade resultatet.

S:t Erik Livförsäkrings resultat efter finansnetto beräknas uppgå till 162 mnkr. Detta ska jämföras med det budgeterade resultatet om 30 mnkr. Avvikelsen är hänförlig till att bolagets planerade försäkring av aktiva arbetstagare, som skulle genomföras under år 2007, har försenats pga kvalitetsbrister i SPP:s grunddataregister. Den resterande pensionskulden planeras att under året föras över från berörda dotterbolag till S:t Erik Livförsäkring som en engångsåtgärd. Detta medför att säkerhetsmarginalen är förhöjd även under innevarande år. På längre sikt kommer resultatnivån att ligga på en betydligt lägre nivå.

Stockholm stads utvecklings och statistikkontor prognostiserar ett nollresultat, vilket är linje med fastställt resultatkrav. Bolaget bildades i december år 2007. Den del av verksamheten som bedrivits i förvaltningsform under en övergångsperiod kommer att avslutas vid halvårsskiftet.

Koncernledningens synpunkter

Flertalet bolag redovisar i sina prognoser resultat som följer budgeterade resultatnivåer. Större avvikelser redovisas av Svenska Bostäder.

Svenska Bostäder redovisar i prognosen för året ett negativt resultat på 148 mnkr exklusive realisationsvinster och som avviker med 213 mnkr i jämförelse med budget för år 2008.

Bolaget har under senare år haft svårigheter att uppnå de av fullmäktige fastställda resultatnivåerna och redovisade dessutom betydande negativa avvikelser i ett sent skede i bokslut 2007. Koncernledningen noterar dessutom att administrationskostnaderna ökar. Bolaget får därför i uppdrag att till tertialrapport 2 återkomma med en noggrant underbyggd analys av bolagets ekonomi och ett förslag till åtgärder som snabbt får genomslag på bolagets resultat. Det bör i detta sammanhang noteras att bolagets långsiktiga avkastningskrav bedöms uppgå till 300 mnkr i de externa analyser som koncernledningen tidigare genomfört avseende bostadsbolagens långsiktiga avkastningsnivåer.

Stockholmshem begärde en sänkning av resultatnivån med 20 mnkr i sitt budgetförslag till koncernstyrelsen med anledning av extra förstärkningar i socialt utsatta områden i ytterstad. I syfte att förbättra miljöer, öka trygghet och attraktivitet i området redovisar bolaget förslag till åtgärder. Koncernledningen tillstyrker därför en justering av resultatnivån med 20 mnkr avseende föreslagna insatser. Den reviderade resultatnivån för 2008 uppgår till 180 mnkr för Stockholmshem.

Micasa redovisar en realisationsvinst på 53 mnkr till följd av försäljning av en fastighet. Bolaget har därför förslagit att ytterligare medel används för underhåll. Koncernledningen har inget att erinra mot nämnda förslag mot bakgrund av det underhållsbehov som bekräftats i den underhållsinventering som bolaget genomfört.

Stockholms Bostadsförmedling redovisar en prognos som överstiger budget med ca 3 mnkr. Tack vare effektivisering av verksamheten klarar förmedlingen att hantera en avsevärd volymökning i antal bostadssökande i kön och levererar ett överskott. På grund av detta har bolaget i uppdrag att föreslå en lämplig sänkning av avgifterna för att intäktsmassan i större utsträckning ska motsvara de kostnader verksamheten medför. Bolaget har utrett förutsättningarna för bolagets engagemang i Stockholm Bygger i samråd med exploateringskontoret. Mot denna bakgrund föreslår koncernledningen att bolaget får i uppgift att svara för utställning och mötesplats i kulturhuset avseende Stockholm Bygger.

I förslag till budget 2009 med strategisk inriktning för år 2010 och 2011 tog koncernledningen beslut om att bostadsförmedlingen skulle utreda förutsättningarna för ökad samverkan i regionen. Det är viktigt att detta arbete påbörjas redan under innevarande år.

Globenarenornas styrelse har begärt en utökning av bolagets limit med anledning av de fastighetsköp som bolaget planerar att genomföra under året och som inte var kända i samband med att budgeten antogs. Koncernledningen föreslår att limiten höjs med de av bolaget föreslagna 200 mnkr till 1 000 mnkr under år 2008.

Stockholm Vatten har genomfört ett genomgripande förändrings- och omorganisationsarbete. Det är därför av stor vikt att Stockholm Vatten har fortsatt fokus på effektiviseringar och förändringsarbete i den nya organisationen så att budgeterad resultatnivå uppnås.

Stockholm Parkering aviserar ett 10 mnkr lägre resultat, exklusive reavinster, än vad som antogs i budgeten. Bolaget uppmanas därför fortsätta arbetet med att kostnadseffektivisera driften av parkeringsanläggningarna mot bakgrund av den begränsade möjligheten att öka intäkterna på kort sikt.

Stora investeringar och projekt

Koncernens investeringsvolym ligger på en fortsatt hög nivå. 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 av investeringsvolymen p.g.a. främst överklagade detaljplaner. De investerade bolagen bör därför fortsätta sitt arbete med att utveckla byggprocessen för att motverka fördyringar och förskjutningar av nyproduktionen av bostäder. Två av de stora investeringsprojekten som koncernstyrelsen följt i särskild ordning håller på att avslutas. Studentskrapan vid Medborgarplatsen har under våren sålts till AP Fastigheter och kommer att tillträdas av den nya ägaren under sommaren. Vällingby Centrum invigdes i slutet av mars och projektet överlämnas successivt till Svenska Bostäders förvaltningsorganisation. Under våren har beslut tagits att Stockholms Hamn investerar i en utbyggnad av piren i Värtan samt i ett Abba-museum i Stora Tullhuset på stadsgården.

Investeringarna i GlobenArenorna beräknas öka i jämförelse med tidigare år och uppgår till drygt 380 mnkr. Investeringarna avser bl.a. Skyview, köp av Stockhome och fastigheten Visthusbodarna

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

Bostadsbolagens nyproduktion

Prognosen för bostadsbolagens nyproduktion visar på förskjutningar i flera projekt, vilket medför en förskjutning av antalet påbörjade lägenheter och målet för år 2008 bedöms inte kunna uppnås fullt ut.

Omstruktureringar fastigheter

I prognosen för 2008 har bostadsbolagen enbart beaktat de ekonomiska effekterna av de friköp av bostadsrätter som faktiskt avtalats. Sammantaget beräknas preliminärt drygt 3 000 lägenheter vara klara för försäljning. Antalet intresseanmälningar för att köpa sina lägenheter uppgår till närmare 37 000 i slutet av maj.

Staden ska ha en öppen inställning till fastighetsförsäljningar. Stockholms Stadshus AB har fått i uppdrag att tillsammans bostadsbolagen löpande pröva möjligheterna att avyttra sådana delar i fastighetsbeståndet som ur ett förvaltningsperspektiv inte bör behållas. Syftet är att renodla stadens fastighetsinnehav för att uppnå en mer effektiv och ändamålsenlig förvaltning. Detta har resulterat i de försäljningar som nu kommer att genomföras under hösten av sammanlagt 4 200 lägenheter till Wallfast AB, IKANO Bostäder Holding AB och Stena Fastigheter Öst AB samt Svenska Bostäders försäljning av 1 200 lägenheter till Einar Mattsson.

Svenska Bostäder och koncernledningen fick i uppdrag att avyttra Studentskrapan under första halvåret 2008. Uppdraget är nu genomfört och Studentskrapan kommer under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut att avyttras i början av juni.

Förutsättningarna för en ytterligare samordning av stadens kommersiella fastigheter har utretts och är för närvarande föremål för remisshantering.

Måluppfyllelse enligt ILS

I samband med tertialrapporterna redovisar bolagen eventuella avvikelser från de mål som budgeterats. I T1 och T2 rapporterar bolagen avvikelse mot budget för resultat efter finansnetto och investeringar, sjukfrånvaro samt nyproduktion av bostäder. Vissa bolag har valt att göra en sammanfattning av bolagsstyrelsens måluppfyllelse mot kommunfullmäktiges inriktningsmål.

Inget av bolagen rapporterar några väsentliga avvikelser. Avrapportering har skett i ILS-web där det mer detaljerat går att läsa om bolagens måluppfyllelse. En fullständig måluppfyllelse avseende fullmäktiges sex övergripande mål kommer att följas upp i årsbokslutet 2008.

Åtterrapporering från bolagen avseende åtgärder med anledning av revisorernas synpunkter från den löpande granskningen

Vid koncernstyrelsens möte år 2007-12-11 informerade revisorerna om de iakttagelser som framkommit under granskningen av koncernbolagen avseende delårsrapport och den interna granskningen år 2007. Koncernstyrelsen beslutade om en åtterrapporering från dotterbolagen avseende vilka åtgärder som vidtagits med anledning av revisorernas rekommendationer, Dotterbolagens svar bifogas (*Bilaga 8*). Koncernledningen konstaterar att dotterbolagen har arbetat aktivt med utestående punkter. För de punkter som är kvar att åtgärda har bolagen i de flesta fall tagit fram en tidsplan när korrigerig kommer att ske.

Bilagor

1. Sammandrag av koncernen prognos 1
2. Koncernens och de enskilda bolagens resultat efter finansiella poster
3. Bruttoinvesteringar i prognos 1
4. Sammandrag av koncernen tertial 1
5. Bruttoinvesteringar per tertial 1
6. Kommentarer bolagsvis
7. Uppföljning av investeringar och stora projekt
8. Koncernbolagens kommentarer avseende revisorernas synpunkter