

Handläggare: Inger Johansson Kjaerboe  
Telefon: 08-508 29 270

Till  
Koncernstyrelsen

## **Prognos 2009:1 och resultat per 2009-04-30**

### **Koncernledningens förslag till beslut**

Koncernstyrelsen beslutar följande.

1. Redovisat delårsbokslut godkänns och läggs till handlingarna.
2. En utökning av lånelimiten för AB Familjebostäder med 2 400 mnkr till 6 000 mnkr under år 2009 tillstyrks.
3. Protokollet i denna paragraf förklaras omedelbart justerat.

Irene Lundquist Svenonius  
VD

### **Ärendet**

Koncernen Stockholms Stadshus AB redovisar för **årets första tertial** en omsättning på 4 139 mnkr och ett resultat efter finansnetto om 456 (465) mnkr exklusive realisationsvinster, vilket är i linje med föregående års resultat. Större positiva resultatavvikelser redovisar S:t Erik Livförsäkring. Avvikelsen förklaras av att bostadsbolagen under första kvartalet försäkrat sin samlade pensionsskuld. Resultat inklusive realisationsvinster uppgår i tertialbokslutet till 2 815 (1 613) mnkr. I bokslutet redovisade realisationsvinster uppgår till drygt 2 350 (1 150) mnkr och avser, de av bostadsbolagen under första tertialet, genomförda försäljningarna av fastigheter.

Investeringarna per den 30 april uppgår till 2 792 (2 443) mnkr.

**Prognos 1** för helår 2009 indikerar en omsättning på 12 854 mnkr, med ett resultat efter finansnetto på 2 593 mnkr. Resultat efter finansnetto, exklusive realisationsvinster, beräknas till 8 mnkr, att jämföra med budgeterat nollresultat för koncernen. I likhet med utfallet för tertialrapporten, är det S:t Erik Livförsäkring som prognostiserar en större positiv resultatavvikelse. Moderbolaget redovisar ett sämre resultat pga lägre ränteintäkter närmare -50 mnkr, till följd av ränteläget, och Familjebostäder redovisar motsvarande resultatförsämring, i jämförelse med budget, beroende på tidigareläggning av vissa stimulansåtgärder (*se bilaga 2*).

I resultatet ingår realisationsvinster som avser försäljningar av fastigheter hos bl. a bostadsbolagen, och sammantaget uppgår de prognostiserade realisationsvinsterna för koncernens försäljningar till närmare 2 600 mnkr.

Årets resultat efter skatt beräknas till 1 835 mnkr. Inkomstskatten har sänkts från årsskiftet till 26,3 %, att jämföra mot tidigare 28 %.

Investeringarna för året beräknas till 9 259 mnkr.

I såväl prognostiserat resultat efter finansnetto, som utfall av investeringar ingår de åtgärder, i form av utökat underhåll och nyproduktion, som ska genomföras under året inom ramen för Stimulans för Stockholm. Enligt bolagens bedömningar kommer föreslagna åtgärder i stort sett att verkställas enligt reviderad budget 2009. En viss tidsförskjutning av projekten aviseras, både i form av tidigare- och senareläggningar. Det innebär att stimulansåtgärder motsvarande ca 1 miljarder kronor i resultatpåverkan och ca 1 miljarder kronor i investeringar, beräknas vara genomförda vid årets slut.

#### *Årsprognos per bolag*

**Stockholms Stadshus AB:s** resultat efter finansnetto beräknas uppgå till 420 mnkr, vilket är närmare 50 mnkr lägre än budgeterat resultat. Avvikelsen är hänförlig till att moderbolagets finansnetto inte beräknas uppnå budgeterad nivå, vilket beror på lägre prognostiserade ränteintäkter. I resultatet ingår utdelning från bostadsbolagen, som uppgår till 37 mnkr.

**AB Svenska Bostäder** redovisar i prognosen ett resultat för 2009 på -111 mnkr, exklusive realisationsvinster, vilket är 14 mnkr bättre än budgeterat resultatnivå. Resultatet beror i första hand på lägre räntekostnader, än vad som budgeterats, och lägre kostnad för försäkring av bolagets pensionsskuld, än vad som reserverats för ändamålet. Bolaget aviseras dock, liksom tidigare år, avvikelser inom utvecklingsprojekt inom IT, Järvalyftet, konsultinsatser och marknadsföring. Antalet anställda i bolaget år 2009, har av bolaget beräknats till 372 anställningar i bolagets budget till koncernstyrelsen. I prognosen redovisas nu ett betydligt högre antal anställningar, 417.

Bolagets prognostiserade realisationsvinster är en följd av fastighetsförsäljningarna och beräknas till drygt 1 500 mnkr.

Processen med att bolagisera Vällingby City har påbörjats.

Investeringarna beräknas till drygt 2 250 mnkr för år 2009. Det är 250 mnkr lägre än budgeterad nivå, vilket beror på att bolaget bedömer att det föreligger svårigheter med att uppnå nyproduktionsmålet.

Bolaget har under våren avyttrat 1 340 lägenheter och ca 7 000 kvm lokalyta.

**AB Familjebostäder** prognostiserar ett resultat på -18 mnkr, exklusive realisationsvinster, vilket är lägre än budgeterad resultatnivå på 38 mnkr. Den negativa avvikelsen förklaras av tidigareläggning av vissa åtgärder inom ramen för Stimulans för Stockholm. Positiva poster som redovisas i prognosen är lägre räntekostnader, än vad som antogs i budgeten, och en upplösning av pensionskuldsreserv, efter att bolagets pensionsåtagande har försäkrats.

Bolaget bedömer att de åtgärder som är hänförliga till Stimulans för Stockholm år 2009, kommer att genomföras och tidigareläggning av vissa stimulansprojekt aviseras i prognosen. Under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut, kommer ytterligare ca 4 000 lägenheter i Farsta överföras till bolaget från Svenska bostäder från den 1 september. I avvaktan på beslut, har de ekonomiska effekterna för berörda bolag av nämnda försäljning inte tagits med i prognosen.

Bolagets prognostiserade realisationsvinster är en följd av fastighetsförsäljningarna och beräknas till närmare 500 mnkr.

Investeringarna beräknas till drygt 1 900 mnkr år 2009, vilket är drygt 350 mnkr högre än budgeterad nivå. Avvikelsen förklaras av tidigareläggning av stimulansåtgärder och prognosökningar för nyproduktion och ombyggnation.

I början av året har bolaget genomfört en beståndsförsäljning till Primula byggnads AB i Blackebergområdet, motsvarande 230 lägenheter. Affären innebar att Familjebostäder samtidigt övertog 60 lägenheter på Södermalm.

**AB Stockholmshem** prognostiserar ett resultat efter finansnetto, -114 mnkr, som i stort överensstämmer med budget. Bolaget bedömer att verksamheten kommer att uppfylla de resultat som den justerade budgeten anger. Bolaget genomför åtgärder inom ramen för Stimulans för Stockholm, främst inom miljonprogramsområden.

Bolagets prognostiserade realisationsvinster är en följd av fastighetsförsäljningarna och beräknas till närmare 650 mnkr.

Investeringarna beräknas till drygt 1 400 mnkr år 2009, vilket är drygt 200 mnkr högre än budgeterad nivå. Avvikelsen förklaras av vissa fastighetsförvärv. Till följd av förskjutningar i nyproduktionsprojekten beräknas nyproduktionen bli något lägre än vad som tidigare planerats.

I början av året har bolaget genomfört en beståndsförsäljning till Primula byggnads AB i Blackebergområdet av 580 lägenheter. Affären innebar att Stockholmshem samtidigt övertog 63 lägenheter på Södermalm och i Fredhäll. Därutöver har Stockholmshem förvärvat två nyproduktionsprojekt från JM AB med sammanlagt 161 lägenheter.

**Stockholms Stads Bostadsförmedling AB** redovisar en prognos som är 7 mnkr bättre än fastställt resultatkrav, i första hand beroende på minskade kostnader med ca 5 mnkr. Det är framförallt driftkostnaderna för IT som beräknas kunna begränsas.

**Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)** redovisar en prognos som överensstämmer med budgeterat resultatkrav om -40 mnkr. Därtill kommer en realisationsförlust på 2 mnkr.

Omsättningen är lägre än budgeterat, genom minskade beställningar av lokalanpassningar från verksamheterna jämfört med budgeterat. Bolaget planerar dock genomföra bl.a. energieffektiviseringar och åtgärder i inomhusmiljön inom Stimulans för Stockholm.

Investeringarna beräknas uppgå till 664 mnkr. Det är en ökning i förhållande till budget med 45 mnkr. Ökningen beror på att vissa projekt har kunnat tidigareläggas.

**Micasa Fastigheter i Stockholm AB** prognostiserar ett resultat efter finansnetto som uppgår till -157 mnkr, vilket understiger budgeten med 7 mnkr. Bolaget planerar att genomföra merparten av budgeterade åtgärder, inom Stimulans för Stockholm, under året. Vissa projekt som avser energieffektiviseringsåtgärder beräknar bolaget kunna tidigarelägga.

**Stockholm Vattens** resultat efter finansnetto förväntas uppgå till 21 mnkr, vilket är 8 mnkr lägre än budgeterat. Försämringen beror på minskade VA- och anläggningsavgifter med 19 mnkr och ökade avskrivningskostnader med 21 mnkr. Resultattappet kompenseras dock till stor del av minskade räntekostnader. Försäljningen av fordonsgasbolaget till externa intressenter följer tidplanen, med planerat beslut av kommunfullmäktige under hösten.

**Stockholm Hamns** resultat efter finansnetto prognostiseras till 25 mnkr, vilket är i enlighet med det fastställda resultatkravet på bolaget. Omsättningen beräknas understiga budget med 22 mnkr, vilket beror på minskade godsvolymer. För att kompensera intäktsbortfallet har delar av planerat underhåll senarelagts.

**AB Stokabs** resultat efter finansnetto beräknas uppgå till 145 mnkr, vilket överensstämmer med budget. Försäljningsvolymen beräknas vara fortsatt hög även om orderingången dämpats något.

**Stockholm Stads Parkering AB** redovisar en prognos som uppgår till budgeterad resultatnivå med 19 mnkr. Bolaget bedömer att den planerade volymen åtgärder inom Stimulans för Stockholm kan genomföras.

**Stadsteaterns** resultat beräknas uppgå till -210 mnkr, vilket är i linje med budget.

**Stockholm Globe Arena Fastigheters (SGA)** resultat beräknas uppgå till -67 mnkr, att jämföra med budgeterad resultatnivå på -65 mnkr. Moderbolaget SGA Fastigheter aviserar ett förbättrat resultat, jämfört med budget. Dotterbolaget Stockhome Fastighetsförvaltning, som driver projektet Stockholmsarenan, redovisar en avvikelse om 7 mnkr, främst på grund av en revidering av årets avskrivningar i jämförelse med budget.

**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 -1 mnkr, vilket är en förbättring med 1 mnkr jämfört med budgeterat resultat. Huvudorsaken är förbättrat finansnetto.

**S:t Erik Livförsäkrings** resultat efter finansnetto beräknas uppgå till 169 mnkr. Därtill kommer realisationsvinster om 31 mnkr. Detta ska jämföras med det budgeterade resultatet om 52 mnkr. Orsaken till den positiva avvikelsen är att den planerade försäkringen av

dotterbolagens pensionsåtaganden som skulle genomföras under år 2008 kom, på grund av osäkerheten på den finansiella marknaden, att fasas in över en längre tidsperiod. Detta har medfört att årets prognostiserade omsättning beräknas öka med 790 mnkr, jämfört med budget, och att årets resultat ökar från budgeterade 52 mnkr till 195 mnkr. Bolaget har fram till den 30 april försäkrat samtliga berörda bolag i koncernen, med undantag för Stockholm Vatten som kommer att försäkras inom kort.

**Stockholm stads utrednings och statistikkontor AB** prognostiserar ett resultat på 2 mnkr. Omsättningen beräknas för helåret till 38 mnkr, vilket överensstämmer med budget. Lägre personalkostnader under första delen av året gör att resultat beräknas till 2 mnkr, jämfört med budgeterat nollresultat.

### *Stimulans för Stockholm*

De bolag i koncernen som omfattas av Stimulans för Stockholm är de tre bostadsbolagen, Micasa Fastigheter, SISAB och Stockholm Parkering.

Enligt bolagens bedömningar i Tertialrapport 1, beräknar berörda bolag att föreslagna åtgärder för Stimulans Stockholm i stort kommer att genomföras enligt budget. Flera bolag aviserar att föreslagna underhållsinsatser kan komma att genomföras snabbare än tidigare planerat, däremot kan vissa förskjutningar komma att ske av nyproduktion av bostäder.

De bolag som ska tidigarelägga underhållsåtgärder, energieffektiviseringsåtgärder och nyproduktion genom satsningen på Stimulans för Stockholm, aviserar ett genomförande av den planerade volymen motsvarande ca 1 miljard kronor avseende underhållsåtgärder, energieffektiviseringsåtgärder, trygghetsåtgärder m.m. Investeringar i nyproduktion, ombyggnader och underhåll i miljonprogramsområden beräknas, av bolagen, uppgå till 1 miljard kronor. Bolagen aviserar vissa svårigheter med att uppnå den planerade ökade volymen i nyproduktion. Detta beror främst på förskjutningar av projekt, till följd av planprocessen samt att antalet markanvisningar behöver ökas för att motsvara det utökade produktionsmålet.

AB Familjebostäder har startat upp föreslagna stimulansåtgärder snabbare än planerat, och beräknar att öka åtgärderna från 137 mnkr till 249 mnkr under året. Detta kommer att ge bolaget möjligheter att snabbt komma igång med erforderliga underhållsinsatser i det lägenhetsbestånd i Farsta som bolaget, enligt förslag till kommunfullmäktige, planerar att överta från Svenska Bostäder under hösten 2009. Micasa Fastigheter bedömer att bolaget kan påskynda genomförandet av åtgärder avseende Stimulans för Stockholm och aviserar att de också eventuellt kan öka takten på genomförandet, vilket kan medföra en reviderad prognos inför tertialrapport 2.

### *Stora investeringar och projekt*

Den totala investeringsvolymen överstiger budget med ca 700 mnkr, främst beroende på att S:t Erik Livförsäkring investerar i värdepapper i samband med att resterande pensionsåtaganden hos bolagen försäkras under året.

Bolagen har i dagsläget ett mycket omfattande investeringsprogram, som i prognosen överstiger 9 miljarder kronor. Stimulans för Stockholm har utökat den redan tidigare stora projektportföljen och bolagens verksamhet präglas i hög grad av ett genomförande av stadens

investerings-satsningar. Bostadsbolagen bedriver nu ett intensivt arbete med åtgärder inom Stimulans för Stockholm, för att komma tillrätta med eftersatt underhåll och energieffektiviseringar samt nyproduktionen av bostäder. Nyproduktionsmålet, som justerats med ytterligare 1 000 lägenheter per år inom ”Stimulanspaketet”, bedömer bolagen att det kan bli svårt att klara främst p.g.a. att man inte har tillräckligt med markanvisningar som kan ge nybyggnadsprojekt. Stockholmshem bedömer dock att de kan tidigarelägga projekten Årstadal och Råcksta som förvärvats av JM. Övriga åtgärder inom Stimulans för Stockholm har påbörjats, och Familjebostäder samt Micasa anger att de kan tidigarelägga ytterligare åtgärder under året.

Även SISAB prognostiserar en viss ökning av investeringsvolymen genom att projekt bedöms komma igång tidigare.

Stockholm Globe Arena Fastigheter bygger för närvarande en Sky View och en TV-studio, som komplement till evenemangsverksamheten. Under hösten planeras också att ett genomförandebeslut för den nya Stockholmsarenan skall presenteras för kommunfullmäktige. Utredningsarbete inför detta pågår för närvarande.

Stockholms Hamnar bygger under året om Stora Tullhuset vid Stadsgårdskajen för publik verksamhet och planerar omvandlingen av Värtahamnen och den nya hamnen i Norvik.

Bolagens redovisningar pekar på att det finns vissa möjligheter i rådande konjunktur att tidigarelägga vissa projekt, samt att vissa åtgärder också har förutsättningar att genomföras till något lägre kostnader. Detta är naturligtvis mycket positivt för de satsningar som staden genomför.

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 2009 bedöms inte kunna uppnås fullt ut.

### *Bostadsrättsombildning*

I prognosen för 2009 har bostadsbolagen enbart tagit hänsyn till de ekonomiska effekterna av friköp av bostadsrätter som faktiskt avtalats, och fram till den 30 april har 2 100 lägenheter sålts. Sedan år 2007 har nu närmare 9 000 lägenheter sålts. Resterande erbjudanden till bostadsrättsföreningarna om friköp samt ännu ej behandlade intresseanmälningar, uppgår till ca 22 500 lägenheter. I övrigt hänvisas till den särskilda lägesrapport om bostadsrättsombildningen som redovisas för koncernstyrelsen.

### *Omstruktureringar fastigheter*

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 Familjebostäder och Stockholmshem genomfört under våren av sammanlagt 810 lägenheter. Vissa förvärv har även genomfört om sammanlagt 280 lägenheter.

### *Måluppfyllelse enligt ILS*

I samband med tertialrapporterna redovisar bolagen eventuella avvikelser från de mål som budgeterats. I T1 och T2 rapporterar bolagen resultat efter finansnetto och investeringar, sjukfrånvaro samt nyproduktion av bostäder.

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 tre inriktningsmål kommer att följas upp i årsbokslutet 2009.

### **Koncernledningens synpunkter och förslag**

Bolagen har trots lågkonjunktur och fortsatt finansiell oro redovisat en ekonomiskt stabil tertialrapport och årsprognos. Koncernens verksamhet och ekonomiska utveckling har hittills endast påverkats i begränsad omfattning. Bostadsbolagen har ännu inte aviserat vakanser i fastighetsbeståndet eller aviserat behov av nedskrivningar, och i jämförelse med motsvarande period föregående år har försäljningen av lägenheter till bostadsrättsföreningar varit hög. En viss påverkan kan dock märkas hos framförallt infrastrukturbolagen, som t ex Stockholm Hamn i form av minskade godsvolymer och hos Globen Arena Fastigheter genom ett minskat antal evenemang.

**Bolagen** har i dagsläget ett mycket omfattande investeringsprogram, som i prognosen överstiger 9 miljarder kronor. Koncernledningen ser positivt på det gensvar, och i vilket tempo bolagen anger att de kan genomföra projekten. Koncernledningen vill dock betona att åtgärder som ger miljövinster eller lägre driftskostnader på längre sikt bör prioriteras.

**Bostadsbolagen** pekar emellertid i sina prognoser på att det föreligger svårigheter att uppnå uppsatt mål vad gäller nyproduktion, framförallt beroende på förskjutningar i projekt till följd planprocessen samt för få markanvisningar. Koncernledningen bedömer mot denna bakgrund att det är angeläget att det arbete som pågår inom staden med att snabba upp planprocessen intensifieras och att stadsbyggnadsnämnden prioriterar projekt som kan realiseras i närtid.

**Svenska Bostäder** genomförde under föregående år omstruktureringsinsatser och avsatte särskilda medel, motsvarande 130 mnkr, i syfte att effektivisera organisation och bemanning. I budget 2009 räknade bolagen med en bemanning motsvarande i medeltal 372 anställningar. I årets första prognos redovisar bolaget svårigheter med att begränsa dimensioneringen motsvarande budget.

Liksom tidigare år redovisas avvikelser inom utvecklingsprojekt inom IT, Järvalyftet, konsultinsatser och marknadsföring. Koncernledningen anser att det är angeläget att bolaget har fortsatt fokus på det effektiviserings-, bemanning- och förändringsarbete som behöver genomföras inom bolaget så att en tydlig, flexibel och väl fungerande organisation uppnås.

**Familjebostäders** styrelse har begärt en utökning av bolagets låneram (limit), med anledning av en utökad investeringsvolym. Skälet är tidigareläggningar av investeringar i upprustning och nyproduktion. Koncernledningen föreslår att limiten höjs med de av bolaget föreslagna 2 400 mnkr till 6 000 mnkr under år 2009. Familjebostäder kommer att, under förutsättning av

kommunfullmäktiges beslut, få ett tillskott på 4 000 lägenheter i Farsta genom internt förvärv från Svenska Bostäder. Bolaget uppmanas att snarast, efter kommunfullmäktiges beslut, integrera fastigheterna i bolagets underhålls- och åtgärdsplan inom Stimulans för Stockholm. Koncernledningen konstaterar att bolaget i stort sett når målen för nyproduktion.

**Stockholms Bostadsförmedling** har utvecklat verksamheten och genomfört effektiviseringar, vilket i första hand givit resultat på kostnadssida. Koncernledningen ser också positivt på de planerade marknadsföringsinsatserna som syftar till en ökad regionalisering och en större kundbas för förmedlingens verksamhet. På grund av det positiva resultatet uppmanas förmedlingen åter att se över förmedlingsavgiftens nivå, för att intäkterna i större utsträckning ska motsvara de kostnader verksamheten medför. Bostadsförmedlingen har fått i uppdrag att samordna fastighetsbolagens interna bostadsköer. Det är angeläget att detta arbete snabbt når resultat.

**Stockholm Globe Arena fastigheter** har aviserat behov av utökade förprojekteringsmedel om 5 mnkr, för att fullfölja utredningar avseende Stockholmsarenan inför genomförandebeslutet. Koncernledningen föreslår en ökning av investeringsramen för förprojektering och projektledning med 5 mnkr till 58 mnkr, men vill betona vikten av att bolaget bygger upp en tydlig projektredovisning och projektuppföljning inför det planerade genomförandebeslutet.

**Stockholm Parkering** har under senare år redovisat en vikande resultatnivå, i jämförelse med budget, vilket främst beror på trängselavgifterna. Bolaget jobbar med att få upp resultatnivån till tidigare nivå. Koncernledningen vill dock betona vikten av att bolaget genomför kostnadsbesparingar och ytterligare rationaliseringar för att motverka marginalförsämringarna. Detta måste särskilt bevakas i samband med eventuellt övertagande av anläggningar från stadens övriga bolag och förvaltningar.

## **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. VD-kommentarer bolagsvis
7. Uppföljning av investeringar och stora projekt