



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

Till
Koncernstyrelsen

Prognos 2010:1 och resultat per 2010-04-30 för koncernen Stockholm Stadshus AB

Koncernledningens förslag till beslut

Koncernstyrelsen beslutar följande.

1. Redovisat delårsbokslut godkänns och läggs till handlingarna.
2. Reviderad resultatnivå på -64 mnkr och utökad investeringsram om 506 mnkr för år 2010 för Stockholm Globe Arena Fastigheter godkänns med anledning av kommunfullmäktiges beslut om genomförande av Stockholmsarenan.
3. Avrapportering av ILS godkänns.
4. Stockholms Stadshus AB får i uppdrag att i samarbete med Svenska Bostäder, Stockholms Hamn och andra berörda inom staden undersöka och om möjligt genomföra etablering av studentbostäder på ett fartyg, i första hand i Värtaområdet.
5. Protokollet i denna paragraf förklaras omedelbart justerat.

Irene Lundquist Svenonius
VD

Ärendet

I *tertiärrapport 1* uppgår bolagens samlade resultat efter finansnetto till 3 153 (2 815) mnkr. I resultatet ingår realisationsvinster med 3 143 (2 359) mnkr och vinsterna är hänförliga till bostadsbolagens försäljningar av fastigheter. Svenska Bostäder är det bolag som genomfört flest försäljningar under perioden och bolaget redovisar en realisationsvinst på närmare 2 500 mnkr.

Bolagskoncernens omsättning uppgår till 4 057 (4 139) mnkr i delårsrapporten. Bolagen redovisar ett resultat efter finansnetto om 10 (456) mnkr exklusive realisationsvinster, vilket är

446 mnkr sämre än föregående års resultat. Avvikelsen förklaras av ytterligare satsningar på "Stimulans för Stockholm" och ökade kostnader för snöröjning. I föregående års delårsbokslut ingick dessutom en jämförelsestörande intäkt på drygt 100 mnkr. Posten var en effekt av att S:t Erik Livförsäkring slutförde försäkringen av dotterbolagens pensionskulder.

Investeringarna per den 30 april uppgår till 2 167(2 792) mnkr.

Prognos 1 för helår 2010 indikerar en omsättning på 12 241 mnkr, med ett resultat efter finansnetto på 2 862 mnkr. I resultatet ingår realisationsvinster som avser försäljningar av fastigheter hos bostadsbolagen, och sammantaget beräknas realisationsvinsterna för koncernens försäljningar till drygt 3 200 mnkr för helåret.

Resultat efter finansnetto, exklusive realisationsvinster, beräknas till -341 mnkr, att jämföra med budgeterat resultat på -174 mnkr för koncernen. Det är framförallt bostadsbolagen som prognostiserar avvikelser på närmare 130 mnkr. Avvikelserna beror bl a på tidigareläggning av vissa stimulansåtgärder. En ytterligare förklaring är att samtliga fastighetsbolag redovisar ökade kostnader för snöröjning. Moderbolaget prognostiserar ett sämre resultat på grund av lägre ränteintäkter om närmare -60 mnkr, till följd av ränteläget (*se bilaga 2*).

Årets resultat efter skatt beräknas till 2 133 mnkr.

Investeringarna för året beräknas till 9 275 mnkr.

Årsprognos per bolag

Stockholms Stadshus AB:s resultat efter finansnetto beräknas uppgå till 316 mnkr, vilket är närmare 60 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 31 mnkr. I början av året erhöll Globen Fastigheter ett aktieägartillskott om 250 mnkr avseende nya Stockholmsarenan, enligt kommunfullmäktiges beslut i december 2009.

Svenska Bostäder prognostiserar ett helårsresultat om -200 mnkr, exklusive reavinster, vilket är 45 mnkr lägre än budget. Avvikelsen beror främst på ökade underhållsinsatser inom "Stimulans för Stockholm". Andra större avvikelser som redovisas är ökade kostnader för snöröjning. Dessa kostnader möts till stor del av lägre räntekostnader.

Bolagets prognostiserade realisationsvinster är en följd av fastighetsförsäljningarna och beräknas till närmare 2 470 mnkr. Under året har 2 184 lägenheter avyttrats till bostadsrättsföreningar.

Investeringarna beräknas till närmare 1 700 mnkr för år 2010. Det är 220 mnkr lägre än budgeterad nivå, vilket beror på att bolaget bedömer att det föreligger svårigheter med att uppnå nyproduktionsmålet.

Familjebostäder prognostiserar ett resultat på -45 mnkr, exklusive realisationsvinster, vilket är lägre än budgeterat nollresultat. Den negativa avvikelsen förklaras av tidigareläggning av vissa åtgärder inom "Stimulans för Stockholm" samt ökade driftkostnader beroende på den stränga vintern. Positiva poster som redovisas i prognosen är lägre räntekostnader än vad som antogs i budgeten.

Bolagets prognostiserade realisationsvinster är en följd av fastighetsförsäljningarna och beräknas till drygt 500 mnkr. Under året har 429 lägenheter avyttrats till bostadsrättsföreningar.

Investeringarna beräknas till drygt 2 430 mnkr år 2010, vilket är 160 mnkr lägre än budgeterad nivå. Bolaget räknar dock med att påbörja 650 lägenheter under året vilket är i linje med nyproduktionsmålet.

Stockholmshem prognostiserar ett resultat på -33 mnkr, exklusive realisationsvinster, vilket är 33 mnkr sämre än budgeterat nollresultat. Avvikelsen förklaras av ökade driftkostnader på grund av den stränga vintern.

Bolagets prognostiserade realisationsvinster är en följd av fastighetsförsäljningarna och beräknas till närmare 340 mnkr. Under året har 399 lägenheter avyttrats till bostadsrättsföreningar.

Investeringarna beräknas till närmare 1 600 mnkr år 2010, vilket är närmare 200 mnkr lägre än budgeterad nivå. Bolaget har genomfört ett stort antal byggstarter under 2010 och planerar ett antal projekt för Stiftelsen Hotellhem, som kommer att inkluderas i nyproduktionsmålet. Bolaget genomför åtgärder inom ramen för ”Stimulans för Stockholm”, främst genom nyproduktion, energieffektiviseringar och trygghetsåtgärder.

Stockholms Stads Bostadsförmedling redovisar en prognos som är 3 mnkr bättre än fastställt resultatkrav. Det är intäkterna som ökar beroende på att andelen bostadssökande ökar enligt bostadsförmedlingens senaste prognos. Under första tertialet har bostadsförmedlingen tagit över och samordnat bostadsbolagens internköer. Bolaget har även samordnat förmedlingen av Svenska Bostäders och Vasakronans studentbostäder.

Micasa Fastigheter prognostiserar ett resultat efter finansnetto som uppgår till -280 mnkr, vilket understiger budgeten med 10 mnkr. Avvikelsen beror främst på ökade snöröjningskostnader i samband med den hårda vintern. Bolaget planerar att genomföra merparten av budgeterade åtgärder, inom Stimulans för Stockholm, under året. Arbetet med energieffektiviseringsprojekten fortsätter.

Investeringarna beräknas uppgå till 650 mnkr vilket är i linje med budgeterad investeringsvolym.

Skolfastigheter i Stockholm (SISAB) bedömer att budgeterat resultat efter finansnetto -80 mnkr uppnås. Intäkts- och investeringsvolymen är dock lägre än budgeterat genom minskade beställningar av lokalanpassningar, jämfört med budget. Bolaget ska genomföra bl.a. energieffektiviseringar och åtgärder för förbättrad inomhusmiljö inom ”Stimulans för Stockholm”. Kostnaderna för snöröjning har ökat kraftigt.

Stockholm Globe Arena Fastigheter prognostiserar ett resultat efter finansnetto om -64 mnkr, vilket är 20 mnkr bättre än budgeterat resultat. Det förbättrade resultatet hänför sig bl.a. till att en ökad andel kostnader som är hänförliga till den nya arenan nu aktiveras, efter kommunfullmäktiges beslut om genomförande. Investeringarna beräknas öka till 506 mnkr. Ökningen är en effekt av att genomförandebeslut nu fattats om Stockholmsarenan. Bolaget redovisar ökade investeringsutgifter för Sky View-projektet. Dessa bedöms mötas av att intäktsutvecklingen för den nya attraktionen kommer att bli högre än förväntat.

S:t Erik Markutvecklings resultat efter finansnetto prognostiseras till -5 mnkr, vilket är i linje med fastställt resultatkrav. Investeringarna beräknas uppgå till 173 mnkr, vilket ska jämföras med kommunfullmäktiges fastställda budget på 0 mnkr. Avvikelsen beror i huvudsak på en förvärvad fastighet i Globenområdet, Stockholm Kylhuset 15.

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.

Stockholm Hamnars resultat efter finansnetto prognostiseras till 49 mnkr, vilket är i 2 mnkr bättre än det fastställda resultatkravet på bolaget. Förväntad realisationsvinst på 3 mnkr avseende försäljningen av Stockholm Stuveri och Bemanning AB ingår inte i prognosen.

Stockholm Vattens resultat efter finansnetto förväntas uppgå till 24 mnkr, vilket är 3 mnkr lägre än fastställt resultatkrav. Försämringen beror på ökade avskrivningskostnader, tillkommande kostnader för övergången till GSIT samt effekter av försäljningen av Stockholm Vatten Utveckling AB. Förväntad realisationsvinst ingår inte i prognosen. Resultattappet kompenseras dock till stor del av minskade räntekostnader.

Stokabs resultat efter finansnetto beräknas uppgå till 159 mnkr, vilket är 6 mnkr högre än kommunfullmäktiges resultatkrav. Förbättringen beror i huvudsak på lägre räntekostnader orsakat av ett lägre upplåningsbehov samt av en lägre räntesats jämfört med vad som budgeterades. Ordergången är fortsatt hög och beräknas överträffa budget.

Stadsteaterns resultat beräknas uppgå till -210 mnkr, vilket är i linje med budget. Beläggningen är fortsatt hög, 90,5% under första tertialet, liksom föreställningsintäkterna för resterande del av våren.

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

S:t Erik Försäkrings resultat beräknas till 0 mnkr, vilket är 1 mnkr sämre än fastställt resultatkrav.

S:t Erik Livförsäkrings resultat efter finansnetto beräknas uppgå till 34 mnkr, vilket är i linje med fastställt resultatkrav. Resultat för första tertialet uppgår till -22 mnkr. Det beror på att under april månad har bolagets pensionsskuld ökat mer i värde än tillgångarna, pga fallande inflationsförväntningar. Marknadens inflationsförväntningar förändras ständigt. I dagsläget föranleder dock detta ingen förändring av det budgeterade resultatet om 34 mnkr, men detta följs kontinuerligt upp.

Stockholm stads utrednings och statistikkontor prognostiserar ett resultat på 4 mnkr, vilket är i enlighet med budget och 2 mnkr högre än fastställt resultatkrav. Omsättningen beräknas för helåret till 39 mnkr, vilket överensstämmer med budget.

Stimulans för Stockholm

Bolagens arbete med att genomföra ”Stimulans för Stockholm” är omfattande. Det är Svenska Bostäder, Familjebostäder, Stockholmshem, Micasa, SISAB och Stockholm Parkering som svarar för stimulansprogrammet i bolagskoncernen.

I prognostiserat resultat för 2010 bedöms kostnaderna för insatserna uppgå till 1 150 mnkr, vilket är ca 60 mnkr över budget. Merparten av insatserna utgörs av energi och miljö 40 %, upprustning 30 % samt trygghetsskapande åtgärder 15 %.

Investeringarna i stimulansprogrammet prognostiseras till närmare 2 250 mnkr, varav ca 45 % utgörs av nyproduktion. Resterande investeringar avser upprustningar och energieffektiviseringsåtgärder.

Enligt berörda bolags bedömningar i tertialrapport 1, beräknas 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.

Arbetet med underhållsinsatserna och energieffektiviseringsåtgärder kommer att omfatta flera tusen lägenheter i miljonprogramsområdena, men även 1940- och 1950-talsbestånden är berörda. För bolagen innebär stimulanspaketet att nyproduktion och ombyggnad kan genomföras med mycket långtgående miljöambitioner.

För Micasa Fastigheter innebär det utökade budgetutrymmet, om 200 mnkr, att arbetet med att åtgärda det eftersatta underhållet kan fortsätta i hög takt. Energisparprojektet fortsätter och en större andel av fastigheterna kan åtgärdas tidigare än planerat. Ombyggnad av tidigare servicehus till trygghetsboende kommer att påbörjas under året.

Av de 80 mnkr som avsatts i budgeten för stimulansåtgärder inom SISAB, beräknas 20 mnkr användas för energieffektiviseringar och 60 mnkr för förbättring av inomhusmiljön. Sammantaget omfattas närmare 80 skol- och förskolelokaler under året av SISAB:s insatser.

För Stockholm Parkering omfattar ”Stimulans för Stockholm” extra åtgärder på totalt 30 mnkr. Dessa fördelar sig på 20 mnkr för underhållsåtgärder samt 10 mnkr för investeringar.

Investeringar

Bolagen genomför 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 investeringssatsningar. 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.

Bland bostadsbolagens större nybyggnadsprojekt återfinns hos Svenska Bostäders projekt Kulla Gulla i Annedal, 123 lägenheter om 325 mnkr. Bolaget genomför också projektet Medevi Brunn i Sabbatsbergssområdet, 156 lägenheter om 401 mnkr.

Stockholmshem redovisar tre projekt över 300 mnkr. Dessa är kv Sjövik i Liljeholmen, 128 lägenheter om 340 mnkr, Plomben 6 i Örnberg, 144 lägenheter om 307 mnkr samt Årstadalsskolan i Liljeholmen 153 lägenheter om 362 mnkr.

Familjebostäder bygger 156 lägenheter i kv Kalkbruket i Årstadal om 322 mnkr, kv Fordringsägaren i Axelsberg 172 lägenheter om 315 mnkr samt Lusten och Vålgången, 314 lägenheter på Västra Kungsholmen om 844 mnkr.

SISAB prognostiserar en lägre investeringsnivå beroende på att utbildningsnämnden kommit med färre beställningar.

SGA Fastigheter projekterar för Stockholmsarenan söder om Globen. Genomförandebeslut togs av kommunfullmäktige den 14 december 2009. Arenan byggs för drygt 30 000 åskådare och bedöms omfatta en investering om ca 2,5 miljarder kronor.

Även S:t Erik Markutveckling AB redovisar en ökad investeringsvolym för året om ca 129 mnkr p.g.a. ej budgeterade fastighetsförvärv.

Stockholm Hamnar planerar flera stora projekt över 300 mnkr. Det är utbyggnaden av en ny hamn i Norvik, 2,1 miljarder kronor samt Värtanpiren, 2,2 miljarder kronor. I Värtanprojektet beräknas Hamnens del uppgå till 473 mnkr. För innevarande år aviserar Stockholm Hamnar förskjutningar i de större projekten i Norvik och Värtanpiren. Förskjutningarna beror på att de båda projekten ska prövas av miljööverdomstolen i slutet av året. En utbyggnad av i Kapellskär planeras och projektet har beräknats till 433 mnkr. Stockholm Hamnar kommer att ta fram ett förslag till inriktningsbeslut under senare delen av år 2010.

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

Stadens bostadsbolag bedömer att antalet påbörjade lägenheter under året kommer att uppgå till ca 1700 lägenheter, vilket understiger det utökade målet i och med ”Stimulans för Stockholm”, om ca 2500 lägenheter med ca 800 lägenheter. Prognosen överstiger dock det tidigare målet om 1500 lägenheter/år under mandatperioden.

Bostadsrättsombildning

I prognosen för 2010 har bostadsbolagen enbart tagit hänsyn till de ekonomiska effekterna av friköp av bostadsrätter som faktiskt avtalats, och fram till den 30 april 2010 har drygt 3 000 lägenheter sålts. Sedan år 2007 har nu över 20 000 lägenheter sålts, varav drygt 13 000 i ytterstaden. Resterande erbjudanden till bostadsrättsföreningarna om friköp samt ännu ej behandlade intresseanmälningar, uppgår till drygt 4 000 lägenheter.

Avrapportering ILS

Arbetet med ILS är fortfarande i ett utvecklingsskede och metodiken förfinas hela tiden. För att bolagen ska kunna följa koncernledningens direktiv sker kommunikation med bolagen dels via anvisningar för ILS som uppdateras löpande dels via utbildningsseminarier två gånger årligen.

I samband med tertialrapporterna redovisar bolagen eventuella avvikelser från de mål som budgeterats. I T1 och T2 rapporterar bolagen resultat efter finansnetto, investeringar, målen i stadens miljöprogram, Stimulans för Stockholm, nyproduktion av bostäder, antal

praktikplatser, antal kommunala hyresrätter i ytterstaden som friköpts och ombildats till bostadsrätter samt antal förmedlade träningslägenheter via Bostad Stockholm.

Avrapportering har skett i ILS-web, där det mer detaljerat går att läsa om bolagens måluppfyllelse. Vidare ska samtliga bolag från och med innevarande år redovisa ILS-uppföljningen till sina styrelser efter varje tertial. En fullständig måluppfyllelse avseende fullmäktiges tre inriktningsmål kommer att följas upp av koncernledningen i årsbokslutet 2010.

Koncernledningens synpunkter och förslag

År 2010 präglas av pågående arbete med Stimulans för Stockholm som fullföljs planenligt.

Bolagen genomför betydande investeringsinsatser som är fördelade på många projekt. Koncernledningen ser positivt på det gensvar och i vilket tempo bolagen anger att de kan genomföra projekten. Koncernledningen vill återigen betona att åtgärder som ger miljövinster eller lägre driftskostnader på längre sikt bör prioriteras. Flera av projekten indikerar vissa fördringar i prognoserna och koncernledningen uppmanar bolagen att återkomma med lägesredovisningar till koncernstyrelsen. Bland pågående projekt återfinns vissa projekt, främst ombyggnadsprojekt, som indikerar lägre slutprognoser jämfört med bedömd investering vid beslut.

Det är angeläget att staden på alla sätt underlättar för ett tillskott av studentlägenheter.

Stockholms Stadshus AB bör därför ges i uppdrag att i samarbetet med **Svenska Bostäder**, **Stockholms Hamn** och andra berörda inom staden undersöka och om möjligt genomföra en temporär etablering av studentbostäder på ett fartyg i första hand i Värtaområdet.

Bostadsbolagen pekar 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 bolagen ännu mer aktivt arbetar med att ta fram t. ex förtätningsprojekt på egen mark.

I prognosen redovisar samtliga bostadsbolag ett lägre resultat efter finansnetto än vad som budgeterats. En stor del av avvikelserna är hänförliga till ”Stimulans för Stockholm”, men det finns avvikelser som är hänförliga till bl.a. den omfattande snöröjningen under de första månaderna av året. Det är angeläget att bolagen söker minska dessa kostnader för att kunna möta ökade kostnader inom andra områden.

Micasa Fastigheter

Arbetet med energieffektiviseringsåtgärder fortsätter och i uppföljningen av en större åtgärdad fastighet kan påvisas att förbrukningen under inledningen av året varit lägre jämfört med föregående år, trots den extremt kalla vintern.

Stockholms Bostadsförmedling halverade förmedlingsavgiften från 1 mars 2010 enligt kommunfullmäktiges beslut, vilket är en effekt av bolagets positiva resultatutveckling. Rörelsekostnaderna och investeringar ligger i nivå med budget. Koncernledningen ser positivt på den volymökning och samordning bolaget genomför, utan att det medför motsvarande kostnadsökningar. Koncernledningen ser också positivt på de planerade marknadsföringsinsatserna som syftar till en ytterligare breddning av utbudet för förmedlingens bostadssökande.

Stockholm Globe Arena Fastigheter fick i uppdrag i budget 2010 att återkomma med en revidering av årets budget, efter att kommunfullmäktige tagit genomförandebeslut om den nya Stockholmsarenan. Bolaget begär en revidering av budget både avseende resultat och investeringar, utifrån redovisad prognos i tertialrapport 1. Koncernledningen tillstyrker därför en sänkning av budgeterad resultatnivån till -64 mnkr och en ökning av investeringsnivån till 506 mnkr.

Stockholm Hamnar

På grund av pågående miljöprovning försenas tidsplanen för den nya hamnen i Norvik. Det är angeläget att bolaget löpande följer upp och vid behov presenterar ett reviderat genomförandebeslut. Koncernledningen har i enlighet med kommunfullmäktiges direktiv gett en extern konsult, i uppdrag att ta fram en finansiell analys för Stockholm Hamnars större projekt. Analysen syftar till att se i vilken utsträckning Stockholm Hamnar kan genomföra planerade projekt i Norvik, Värtapiren och Kapellskär inom bolagets befintliga ekonomiska ramar. Analysen visar att bolaget kan bära föreslagna investeringar, men att resultatet efter finansnetto och kassaflödet påverkas kraftigt. Det ackumulerade resultatet minskar med ca 900 mnkr under perioden fram till år 2023, vilket också medför att Hamnens möjlighet att lämna koncernbidrag till Stockholm Stadshus AB minskar i motsvarande grad. Enligt utredningen är det dock först efter år 2014 som resultatet påverkas märkbart. Koncernledningen kommer tillsammans med Stockholm Hamnar kontinuerligt följa utvecklingen i samtliga projekt.

Stockholm Parkering bör fortsätta arbetet med att genomföra kostnadsbesparingar och ytterligare rationaliseringar för att motverka marginalförsämringarna. Detta måste särskilt bevakas i samband med eventuellt övertagande av anläggningar från stadens övriga bolag och nämnder.

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
8. Stimulans för Stockholm - Utfall och prognos åtgärder