

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

Till
Koncernstyrelsen

Prognos 2011:1 och resultat per 2011-04-30 för koncernen Stockholm Stadshus AB

Koncernledningens förslag till beslut

Koncernstyrelsen beslutar följande.

1. Redovisat delårsbokslut godkänns och läggs till handlingarna.
2. Justering av resultatnivå med -5 mnkr och utökad investeringsram om 20 mnkr för år 2011 för Micasa Fastigheter i Stockholm AB avseende ombyggnad av del av kv. Svalrocken 17 till trygghetsboende godkänns.
3. Koncernledningen får i uppdrag att utfärda borgensförbindelse enligt Stockholms Hamn AB:s hemställan under förutsättning av styrelsen för Stockholms Hamn AB:s beslut.
4. Avrapportering av ILS godkänns.
5. Protokollet i denna paragraf förklaras omedelbart justerat.

Per Blomstrand
Vice VD

Ärendet

I **tertiärrapport 1** uppgår bolagens samlade resultat efter finansnetto till 420 (3 153) mnkr. Den stora avvikelsen, i jämförelse med motsvarande period under föregående år, beror på att bokförda realisationsvinster om 332 (3 143) mnkr är betydligt lägre. Minskningen är en effekt av att bostadsbolagen inte sålt fastigheter i samma omfattning under årets första fyra månader som tidigare år.

Bolagskoncernens omsättning uppgår till 3 968 (4 057) mnkr i delårsrapporten. Att omsättningen är något lägre än föregående år beror på lägre hyresintäkter hos SISAB och bostadsbolagen. Bolagen resultat efter finansnetto, exklusive realisationsvinster, uppgår till 88 (10) mnkr. Investeringarna per den 30 april uppgår till 2 135 (2 167) mnkr.

Prognos 1 för helår 2011 indikerar en omsättning på 12 059 mnkr, med ett **resultat efter finansnetto** på 164 mnkr. I resultatet ingår realisationsvinster som avser försäljningar av fastigheter hos bostadsbolagen, och sammantaget beräknas realisationsvinsterna för koncernens försäljningar till drygt 432 mnkr för helåret. I prognosen redovisar fastighetsbolagen enbart beslutade fastighetsförsäljningar, enligt praxis. Det innebär att prognosen för årets reavinster till följd av försäljningar är försiktig och förväntas öka mer än vad som tagits upp i bolagens prognoser.

Resultat efter finansnetto, exklusive realisationsvinster, beräknas till -268 mnkr, att jämföra med budgeterat resultat på -143 mnkr för koncernen. I jämförelse med budget 2011 bedömer bolagen att det samlade negativa resultatet ökar med drygt 120 mnkr. Avvikelserna beror bl. a. på tidigareläggning av vissa stimulansåtgärder med cirka 60 mnkr, i första hand hos SISAB. Större negativa avvikelser prognostiseras av Stockholm Vatten, med ett resultat om -52 mnkr, och är hänförligt till bl. a. ökade kostnader för avskrivningar, energi och räntor. Även Svenska Bostäder och Familjebostäder aviserar avvikelse från budgeterade resultatnivåer beroende bl.a. på lägre hyresintäkter. Moderbolaget prognostiserar ett bättre resultat på grund av högre ränteintäkter om närmare 30 mnkr, till följd av ränteläget (*se bilaga 2*). Därutöver uppgår utdelningen från dotterbolagen till 123 mnkr. Eftersom utdelningen är en intern post elimineras den under koncernjusteringar.

I resultatet beräknas de kostnadsförda insatserna för Stimulans för Stockholm uppgå till närmare 1 100 mnkr.

Årets resultat efter skatt prognostiseras till 117 mnkr.

Investeringarna för året beräknas till 8 832 mnkr, varav cirka 2 300 mnkr avser investeringar inom Stimulans för Stockholm.

Årsprognos per bolag

Stockholms Stadshus AB:s resultat efter finansnetto beräknas uppgå till 451 mnkr, vilket är närmare 142 mnkr högre än budgeterat resultat. Den positiva avvikelsen är hänförlig till att moderbolagets finansnetto beräknas öka i jämförelse budgeterad nivå, vilket beror på att prognosen indikerar höjda ränteintäkter. I resultatet ingår utdelning från bostadsbolagen, Stokab, Stockholm Vatten och Stockholms stads utrednings- och statistikkontor, som uppgår till 123 mnkr. Kommunfullmäktige beslutade den 23 maj om att aktierna i bolaget Stockholm stads utrednings- och statistikkontor ska säljas till SWECO Eurofutures AB. Realisationsvinster från denna försäljning beräknas till preliminärt 22 mnkr.

Svenska Bostäder prognostiserar ett årsresultat efter finansnetto om drygt -180 mnkr, exklusive realisationsvinster, vilket är 30 mnkr lägre än budget. Avvikelsen beror främst på att hyresförhandlingarna gav en lägre hyreshöjning än vad som budgeterats. Det beror på att hyreshöjningen trädde i kraft först efter första kvartalet. Bolaget strävar dock efter att uppnå budgeterad resultatnivå om -150 mnkr för året.

Bolagets realisationsvinster under första tertialet uppgår till 205 mnkr. Under året har 244 lägenheter avyttrats till bostadsrättsföreningar.

Investeringarna i fastigheter och nyproduktion beräknas till 1 878 mnkr för år 2011. Det är drygt 200 mnkr lägre än budgeterad nivå, vilket beror på förskjutningar i tiden av projekt inom Järvalyftet. Investeringsvolymen beräknas dock uppgå till sammanlagt 2 178 mnkr beroende på att Svenska bostäder förvärvar marken i Vällingby City från exploateringsnämnden till ett värde av 284 mnkr.

Familjebostäder prognostiserar ett resultat efter finansnetto om -14 mnkr, exklusive realisationsvinster, vilket är lägre än budgeterat nollresultat. Den negativa avvikelser förklaras av minskade driftnetton beroende på avyttring till bostadsrättsföreningar. Bolagets realisationsvinster uppgår till 172 mnkr i prognosen och är en följd av de fastighetsförsäljningar som genomförts. Under året har 101 lägenheter avyttrats till bostadsrättsföreningar.

Investeringarna beräknas till drygt 1 400 mnkr år 2011, vilket är 640 mnkr lägre än budgeterad nivå. Avvikelsen beror på senareläggning av projekt på grund av överklaganden av detaljplaner och bygglov. Vidare beror avvikelser på att nyproduktion inom Stimulans för Stockholm inte påbörjats då bolaget har svårigheter med att få fram ytterligare nybyggnadsprojekt.

Stockholmshem prognostiserar ett resultat efter finansnetto på 0 mnkr, exklusive realisationsvinster, vilket är i linje med budget. Bolaget möter de ökade snöröjningskostnaderna under första delen av året genom en översyn av underhållsplanen där vissa åtgärder förskjuts.

Bolagets prognostiserade realisationsvinster är en följd av fastighetsförsäljningarna och beräknas till närmare 42 mnkr. Under året har 85 lägenheter avyttrats till bostadsrättsföreningar.

Investeringarna beräknas till närmare 1 600 mnkr år 2011, vilket är i nivå med budget. Bolaget bedömer att ett stort antal byggstarter kommer igång under 2011.

Stockholms Stads Bostadsförmedling redovisar en prognos som är 2 mnkr bättre än fastställt resultatkrav om 4 mnkr. Det är främst på grund av lägre kostnader än budgeterat som resultatet avviker. Under 2011 ligger bolagets fokus på att utveckla service mot kunder och fastighetsägare samt att utveckla bolagets webbtjänster ytterligare.

Micasa Fastigheter prognostiserar ett resultat efter finansnetto som uppgår till -140 mnkr, vilket överensstämmer med budget. Budgeten för 2011 omfattar inga ytterligare ombyggnader av servicehus till trygghetsboende utan dessa inkluderas först efter genomförandebeslut i styrelsen för respektive projekt. Bolaget kommer under året belastas av bl.a. ökade kostnader för snöröjning och minskade intäkter genom omvandling till trygghetsbostäder i redan beslutade projekt. Detta avser dock bolaget att möta genom en översyn av underhållsplanen och att vissa åtgärder förskjuts i tiden. Micasa planerar att genomföra budgeterade åtgärder inom Stimulans för Stockholm under året. Arbetet med energieffektiviseringsprojekten fortsätter.

Investeringarna beräknas uppgå till drygt 500 mnkr, vilket är i linje med budgeterad investeringsvolym.

Skolfastigheter i Stockholm (SISAB) bedömer ett budgeterat resultat efter finansnetto -140 mnkr. Åtgärderna inom Stimulans för Stockholm har på detta sätt förstärkts med 60 mnkr. Genom detta har SISAB möjlighet att öka åtgärderna för upprustning av toaletter enligt uppdrag i kommunfullmäktiges budget för 2011. Totalt omfattar denna upprustning en tredjedel av stadens skolor och totalt 300 toaletter. I övrigt förstärks även energieffektiviseringsåtgärderna. Intäkterna är ca 45 mnkr högre än budget genom ökad uthyrning, men dessa motverkas av ökade kostnader.

Investeringsvolymen beräknas till drygt 200 mnkr lägre än budget, 720 mnkr, genom fortsatt låg beställningsvolym av lokalanpassningar från utbildningsnämnden.

Stockholm Globe Arena Fastigheter (SGA Fastigheter) prognostiserar ett resultat efter finansnetto om -81 mnkr, vilket är i linje med fastställt resultatkrav. Intäkterna beräknas bli högre än budget genom högre hyresintäkter och driftskostnaderna bedöms bli något lägre. Detta motverkas dock av ökade personalkostnader inom Stockholmsarenan och ökade avskrivningar. Investeringarna beräknas till 1 060 mnkr, varav 1 050 avser Stockholmsarenan.

S:t Erik Markutvecklings resultat efter finansnetto prognostiseras till -4 mnkr, vilket är i linje med fastställt resultatkrav. Investeringarna beräknas uppgå till 24 mnkr, vilket ska jämföras med kommunfullmäktiges fastställda budget på 19 mnkr. Avvikelsen beror i huvudsak på förvärv av aktier i bolag som äger tomträtter i slakthusområdet. Kommunfullmäktige har 2011-05-23 godkänt förvärvet och medgivit S:t Erik Markutveckling en utökning av investeringsramen.

Stockholm Stads Parkering AB redovisar en prognos som uppgår till 10 mnkr, vilket avviker från budget med 5 mnkr främst på grund av extraordinära kostnader såsom omstruktureringskostnader för lokaler, pensionskostnader, ökade avskrivningskostnader genom nya anläggningar m.m. Bolaget bedömer att den planerade volymen åtgärder inom Stimulans för Stockholm kan genomföras.

Stockholm Hamnars resultat efter finansnetto förväntas uppgå till 66 mnkr, vilket är 13 mnkr bättre än det fastställda resultatkravet. Ökade hamnintäkter, godsintäkter och passagerarintäkter är huvudorsaken till det förbättrade resultatet. Investeringarna beräknas uppgå till 362 mnkr, vilket överskrider budgeterad investeringsvolym med drygt 30 mnkr. Orsaken är främst hyresgäst Anpassningar i befintliga lokaler.

Stockholm Vattens resultat efter finansnetto prognostiseras till -52 mnkr, vilket ska jämföras med fastställt resultatkrav på 0 mnkr. Försämringen beror bl.a. på ökade avskrivningar och energikostnader. Vidare har räntekostnaderna ökat jämfört med budget på grund av att räntenivån stigit jämfört med vad som antogs i budgeten. Den prognostiserade förlusten om 52 mnkr kommer att täckas genom upplösning av obeskattade reserver. Investeringarna prognostiseras till 625 mnkr, vilket är 42 mnkr lägre än budget. Senareläggning av ett antal investeringsprojekt är huvudorsaken till att investeringsvolymen är lägre än budget.

Stokabs resultat efter finansnetto beräknas uppgå till 169 mnkr, vilket är enligt budget. Investeringarna beräknas uppgå till 500 mnkr, vilket också budgeterats. Orderingången är fortsatt hög och beräknas överträffa budget. Den av Post och telestyrelsen (PTS) beslutade prisregleringen av fibermarknaden utgör i dagsläget en betydande osäkerhetsfaktor för bolagets resultatutveckling.

Statsteaterns resultat beräknas uppgå till -220 mnkr, vilket är i linje med budget. Beläggningen är fortsatt hög, 91,5% under första tertialet, liksom föreställningsintäkterna och antalet besökare. Första tertialet i år är de fyra bästa månaderna i Statsteaterns 50-åriga historia.

Stockholm Business Regions prognostiserar ett nollresultat för året, vilket är linje med fastställt resultatkrav. Under året har arbetet med att utveckla service för företagare och utländska investerare fortsatt genom bl. a. utveckling av en e-lotstjänst på webben.

S:t Erik Försäkring prognostiserade resultatet för helåret kvarstår oförändrat i förhållande till budget, 1 mnkr. Skadekostnaderna för första tertialet är lägre än budget.

S:t Erik Livförsäkrings resultat efter finansnetto beräknas uppgå till 39 mnkr, vilket är i linje med fastställt resultatkrav. Resultat för första tertialet uppgår till 37 mnkr, vilket ska jämföras med 5 mnkr i budget. Den positiva avvikelsen beror på att marknadens inflationsförväntningar har stigit från 2,2 % till 2,3 %. Marknadens inflationsförväntningar förändras ständigt, vilket gör att det i dagsläget prognostiseras ingen förändring i förhållande till det budgeterade årsresultatet.

Beslut om att avyttra **Stockholm stads utrednings och statistikkontor** till Sweco Eurofutures AB har tagits av Kommunfullmäktige 2011-05-23.

Stimulans för Stockholm

Bolagen arbetar för tredje året i rad med att genomföra stadens program ”Stimulans för Stockholm”. Det är Svenska Bostäder, Familjebostäder, Stockholmshem, Micasa, SISAB och Stockholm Parkering som svarar för stimulansprogrammet i bolagskoncernen.

I årets första prognos räknar bolagen med att kostnaderna för de resultatförda stimulansinsatserna kommer att uppgå till närmare 1,1 mdkr. Investeringarna prognostiseras till närmare 2,3 mdkr. Det innebär att Stimulans Stockholm i stort kommer att genomföras enligt budget och omfatta sammanlagt närmare 3,4 mdkr. Av insatserna svarar nyproduktion, energieffektivisering och upprustning för ca 30 % vardera och trygghetsskapande åtgärder för ca 10 %.

Svenska Bostäder och SISAB genomför fler åtgärder än budgeterat, främst avseende upprustning och energieffektivisering, medan Familjebostäder inte uppnår målet p.g.a. brist på projekt inom nyproduktion.

För bolagen innebär stimulanspaketet att nyproduktion och ombyggnad kan genomföras med mycket långtgående miljöambitioner. Några av de områdena som omfattas har pekats ut som miljöprofilområden.

För Micasa Fastigheter innebär det utökade budgetutrymmet, om 140 mnkr, att arbetet med att åtgärda det eftersatta underhållet kan fortsätta i hög takt. Energisparprojekten fortsätter och en större andel av fastigheterna kan åtgärdas tidigare än planerat. Ombyggnad av tidigare servicehus till trygghetsboende fortsätter under året. Genomförande för respektive projekt tas successivt av bolagets styrelse och inarbetas därefter i bolagets prognos.

SISAB föreslår en utökning av de 80 mnkr som avsatts i budgeten för stimulansåtgärder, till 140 mnkr, beroende på tidigareläggningar av vissa insatser. Genom denna utökning räknar bolaget med att kunna genomföra ytterligare insatser för energieffektiviseringar och upprustning av toaletter under året. Övriga stimulansåtgärder avser bl. a. förbättrad

inomhusmiljön, genom ventilationsåtgärder i bl.a. Västbergaskolan, Johan Skytte skolan, Brotorpsskolan samt Blackebergsskolan och Vällingbyskolan. Fuktsanering i grunder genomförs på sju förskolor och nio skolor. Akustikåtgärder för förbättrad ljudmiljö genomförs med bl.a. åtgärder mot bullrande ventilationsinstallationer. Sammantaget kommer närmare 80 skol- och förskolelokaler under året att få ta del av stimulansinsatserna.

För Stockholm Parkering beräknas insatserna inom Stimulans för Stockholm uppgå till totalt 20 mnkr. Av dessa fördelar sig på 5 mnkr vardera för trygghets- respektive energieffektiviseringsåtgärder samt 10 mnkr för upprustning av befintliga garageanläggningar.

Investeringar

Under året kommer bolagen att genomföra ett mycket ambitiöst investeringsprogram som ligger på en fortsatt hög nivå. I prognosen beräknas den totala investeringsvolymen för bolagskoncernen uppgå till ca 8,8 mdkr. Detta är ca 800 mnkr lägre än budget, främst beroende på förskjutningar av projekt inom nyproduktion av bostäder. Familjebostäder visar en prognos som är ca 650 mnkr lägre än budget. Detta beror huvudsakligen på senareläggningar av projekt där detaljplaner blivit överklagade samt att bolaget inte har tillräckligt med projekt för att uppnå målet för antal påbörjade lägenheter. SISAB prognostiserar en investeringsnivå som är ca 200 mnkr lägre än budget. Detta beror bl. a. på uteblivna beställningar från utbildningsnämnden, som skjutit vissa projekt framåt i tiden.

Stora insatser pågår bl.a. inom Järvaområdet, där bostadsbolagen nu bedriver ett intensivt arbete med åtgärder inom Stimulans för Stockholm och Järvalyftet. Efter dialoger med de boende har ett antal upprustningsprogram tagits fram och påbörjats i flera kvarter både på södra och norra Järva. Det är framförallt Svenska Bostäder som bedriver ett omfattande upprustnings- och förnyelsearbete.

Bostadsbolagen, och i första hand Familjebostäder, bedömer att det kan bli svårt att klara investeringsnivån främst p.g.a. tidsförskjutningar i projekt och att man inte har tillräckligt med markanvisningar som kan ge nybyggnadsprojekt.

Av bostadsbolagens större nybyggnadsprojekt, över 300 mnkr, återfinns hos Svenska Bostäders projekt Kulla Gulla i Annedal, 123 lägenheter om 325 mnkr.

Stockholms hem redovisar flera projekt över 300 mnkr. Dessa är Skalman och Sparveln i Annedal, 145 lght (340 mnkr). kv. Sjövik i Liljeholmen, 128 lägenheter om 320 mnkr, Plomben 6 i Örnberg, 144 lägenheter om 308 mnkr samt Årstadalsskolan i Liljeholmen 153 lägenheter om 362 mnkr. Under de närmaste åren bedömer bolaget att inriktningsbeslut kommer att tas för ytterligare ett antal stora projekt, Linaberg i Mariehäll (325 lght), Bjällerkransen i Västertorp (274 lght), Golvläggaren i Liljeholmen (170 lght) samt Tofsingedalen och Norra 2 i Norra Djurgårdsstaden ca (300 lght). Totalt omfattar dessa en bedömd investeringsvolym om 2,3 mdkr 2011-2016.

Familjebostäder har färdigställt kv. Fordringsägaren i Axelsberg (171 lght) om 315 mnkr, under våren 2011. Bolaget bygger också ett 24-våningshus, Lusten och Vålgången, om 326 lägenheter på nordvästra Kungsholmen, 840 mnkr. Projektet beräknas vara klart januari 2012.

SISAB prognostiserar en lägre investeringsnivå beroende på att projekt förskjutits, genom att utbildningsnämnden inte inkommit med beställningar.

SGA Fastigheter bygger 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 mdkr och beräknas stå klar i februari 2013.

Stockholm Parkering har ett inriktningsbeslut om medverkan och förvärv av ett garage under Stockholmsarenan som beräknas omfatta en investering om ca 220 mnkr.

Micasa Fastigheter genomför en ombyggnad av kv. Väduren på Norrmalm för 116 senior- och omsorgsboenden. Projektet omfattar en investering om 272 mnkr. Bolaget planerar också en ombyggnad av kv Ceremonin i Bromma för 141 senior- och omsorgsboenden. Ombyggnaden bedöms kräva en investering om ca 300 mnkr. Bolaget planerar ett antal omstruktureringar från servicehus till trygghetsboende framöver, vilka kommer kräva stora investeringsåtgärder under de närmaste åren. Bolaget analyserar, i samråd med äldrenämnden och stadsledningskontoret, förutsättningarna och konsekvenserna av dessa och en plan bedöms kunna tas fram under hösten 2011.

Stockholm Hamnar planerar flera stora projekt över 300 mnkr. Det är utbyggnaden av en ny hamn i Norvik, 2,1 mdkr, samt utbyggnad av Värtanpiren. Bland större investeringsutgifter under året räknas slutfasen av ombyggnaden av Stora Tullhuset, renoveringen av Strömkajen samt förprojektering av Norvikudden och Värtanpiren.

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 1 300 lägenheter, vilket dock understiger bostadsbolagens mål för nyproduktion för året. Avvikelsen beror dels på förskjutningar i projekten, dels på att ytterligare markanvisningar behövs.

Bostadsrättsombildning

I början av år 2011 har koncernstyrelsen antagit reviderade direktiv för ombildning av bostadsrätter. De reviderade direktiven syftar till att ge hyresgäster som bor i områden där det ännu inte är en jämn fördelning av upplåtelseformer möjlighet till friköp. Under första tertialet 2011 har 7 bostadsrättsföreningar tackat ja till att förvärva cirka 450 lägenheter. Första tertialet 2010 tackade 498 föreningar ja till att förvärva cirka 3 500 lägenheter. Det har dock inkommit 26 nya intresseanmälningar, omfattande totalt cirka 1 500 lägenheter, under år 2011, vilket tyder på ett fortsatt intresse för ombildning.

Borgensförbindelse avseende Stockholm Hamnar

Besöken genom kryssningsindustrin i Stockholm är en viktig del av intäkterna från turistnäringen i Stockholm. Rederierna har redan mött denna ökning med att sätta in nya fartyg som är större i både längd och bredd. Genom att fartygen blir längre skapar detta ett behov av längre kajplatser vid stadens kajer. För att möta behovet idag och i framtiden bör befintliga kajplatser anpassas till rådande förhållanden. Mot denna bakgrund önskar Stockholms Hamn AB förlänga kaj 3 i Frihamnen och fördjupa bottennivån. Den kalkylerade utgiften för ombyggnaden bedöms till 35 mnkr. Beloppet kommer att belasta Stockholms Hamns investeringsbudget under 2011 och 2012. Stockholms Hamn har den 19 april 2011 genom beslut i miljööverdomstolen fått tillstånd att genomföra denna kajförlängning. Tillståndet har till dags dato inte vunnit laga kraft men i domen anges att tillståndet får tas i anspråk, vilket

innebär att arbetet får påbörjas innan lagakraftvinnandet. Villkoret är dock att säkerhet i form av en borgen eller liknande ställs hos länsstyrelsen som skulle kunna utgå om domstolens beslut 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.

Avrapportering ILS

ILS är namnet för Stockholms stads system för integrerad ledning och uppföljning av verksamhet och ekonomi. Stadens styrmodell utgår från stadens vision 2030 samt kommunfullmäktiges inriktningsmål. Utifrån dessa har ett antal indikatorer, som mäter måluppfyllelsen, formulerats. Bolagsstyrelserna och stadens nämnder konkretiserar sedan kommunfullmäktiges mål, för sina respektive verksamheter, genom att utarbeta styrelse- respektive nämnds specifika mål.

Utvecklingen av metodiken för styrning och uppföljning samt arbetet med att säkra arbetsprocessen fortlöper. För att bolagen ska kunna följa koncernledningens direktiv sker kommunikation med bolagen via anvisningar för ILS, via utbildningsseminarier, genom de terminsvisa bolagsbesöken hos bolagens ledningsgrupper samt genom löpande kontakter med bolagens ILS-rapportörer och ekonomiansvariga.

Inför tertialrapporteringen har bolagen gjort en bedömning av om de kommer uppfylla kommunfullmäktiges mål eller inte. En sammanfattning av bedömningen görs nedan.

Bolag	Stockholm ska vara en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök.	Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras.	Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva.	Kommentar avseende prognostiserade avvikelser
AB Svenska Bostäder	Uppfyllt	Uppfyllt	Delvis uppfyllt	Avvikelse kring nyproduktionsmålet
AB Familjebostäder	Uppfyllt	Uppfyllt	Delvis uppfyllt	Avvikelse kring nyproduktionsmålet avseende investeringar
Stockholmshem AB	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	
Micasa Fastigheter AB	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	
SISAB	Uppfyllt	Uppfyllt	Delvis uppfyllt	Avvikelser avseende investeringar.
Stockholm Parkering	Uppfyllt	Uppfyllt	Delvis uppfyllt	Avvikelser avseende resultat - och investeringsbudget aviseras.
SGA Fastigheter	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	
Stockholms stads Bostadsförmedling AB	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	
AB Stokab	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	

Stockholms Hamn AB	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	
StockholmVatten AB	Uppfyllt	Uppfyllt	Delvis uppfyllt	Avvikelse kring resultatkravet och antal inträffade incidenter
Stockholms Stadsteater AB	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	
Stockholm Business Region AB	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	
S:Erik försäkring AB	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	
S:t Erik Livförsäkring AB	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	
S:t Erik Markutveckling AB	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	
USK	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	

En sammanfattande bedömning är att bolagskoncernen i stort kommer att uppnå stadens inriktningsmål under 2011. Avrapportering har skett i systemet ILS-webb, där det går att följa respektive bolags måluppfyllelse. Samtliga bolag redovisar även ILS-uppföljningen, per terital, till sina styrelser. En fullständig uppföljning och redovisning av måluppfyllelse av fullmäktiges tre inriktningsmål kommer att ske av koncernledningen i årsbokslutet 2011.

Koncernledningens synpunkter och förslag

Tillväxten i den svenska ekonomin är stark och de ekonomiska utsikterna ser för Sveriges vidkommande tämligen stabila ut. En rad risker och problem präglar dock även fortsättningsvis världsekonomin, vilka i sin tur även kan påverka Sverige.

Vakansgraden inom bostadsbeståndet och övriga fastigheter har under första tertialet varit fortsatt låg. Även hamnverksamheten gynnas av konjunkturläget i Sverige och visar under det första tertialet en ökning av såväl godstrafik som passagerartrafik. Stadsteatern har under de första månaderna redovisat en historisk hög besöksfrekvens.

År 2011 präglas i bolagskoncernen av pågående arbete med Stimulans för Stockholm som fullföljs planenligt och berörda bolag är inne i en intensiv period vad gäller ombyggnad och underhåll.

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.

Bostadsbolagen och i första hand **Familjebostäder** har i sina prognoser visat 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. Det är angeläget att framförallt Familjebostäder snabbt ökar de egna insatserna och förutsättningslöst analyserar och tar fram egna förslag till nya förtätningsprojekt.

I prognosen redovisar **Svenska Bostäder** 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 lägre hyresintäkter under årets första månader. Bolaget har aviserat att man genomför åtgärder för att möta resultatförsämringen. Koncernledningen anser att det är angeläget att bolaget söker minska dessa kostnader för att kunna möta ökade kostnader inom andra områden.

Familjebostäder aviserar minskade driftnetton beroende på avyttring till bostadsrättsföreningar. Bolaget uppmanas att möta det försämrade driftnettot med kostnadseffektiviseringar för att successivt under året nå det av kommunfullmäktige budgeterade resultatet. Det är nödvändigt att bolaget anpassar sin organisation till sitt fastighetsbestånd.

Styrelsen för **Micasa Fastigheter** har i samband med tertialrapport 1 begärt genomförandebeslut för ombyggnaden av Långbrobergs servicehus (Kv. Svalrocken 17) till trygghetsboende. Projektet innebär en utökad investeringsram om 40 mnkr, fördelat med 20 mnkr år 2011 samt 20 mnkr år 2012. Projektet påverkar även bolagets resultat negativt med 5 mnkr per år under 2011 och 2012 genom ökade underhållskostnader. Koncernledningen tillstyrker en utökad investeringsram och justerad resultatnivå avseende ombyggnad av Långbroberg servicehus till trygghetsboende, i enlighet med fokusområdena i budget 2011.

Antalet äldre över 80 år i Stockholm minskar fram t.o.m. 2020 för att därefter öka, vilket medför att det i dagsläget finns ett överskott av vård- och omsorgsboendeplatser. Detta kommer ställa stora krav på Micasa Fastigheter och staden att få till flexibla lösningar på befintliga lokaler för att i ett senare skede kunna möta ökningen av äldre efter år 2020.

Analysen visar att Micasa Fastigheter har svårt bära föreslagna investeringar utan ett omfattande nedskrivningsbehov samt att resultatet efter finansnetto och kassaflödet påverkas kraftigt. Bolaget redovisade därför i sitt budgetförslag för 2012 med inriktning 2013 till 2014 en kraftig resultatförsämring. Det är angeläget att den äldreplan som nu tas fram, i samråd med stadsledningskontoret och äldrenämnden, kommer fram till en över tid ekonomiskt hållbar utbyggnads- och upprustningstakt för boendeformer för äldre.

SISAB genomför under året en rad åtgärder inom ramen för Stimulans för Stockholm. Bolaget aviserar en tidigareläggning av upprustning av skoltoaletter och av vissa insatser inom energieffektiviseringsområdet. Koncernledningen ser positivt på att insatserna kan genomföras i ett tidigare skede av stimulanspaketet.

Stockholm Hamnar

Miljöprövningar avseende Hamnens tre stora projekt, Norvikudden, Värtapiren och Kapellskär har medfört att erforderliga beslut och byggstartar inte följt ursprunglig tidplan. Det är angeläget att bolaget löpande följer de stora projekten och har fokus på att hitta lösningar som

motverkar fördyringar på grund av förändringarna i tidsplanen. Koncernledningen kommer tillsammans med Stockholm Hamnar kontinuerligt följa utvecklingen i samtliga projekt.

Stockholm Vatten

Koncernledningen har under första tertialet i år låtit externa konsulter genomföra en bolagsgenomgång i syfte att dels klargöra orsakerna till det prognostiserade negativa resultatet i år och de närmaste åren, dels föreslå åtgärder för att minska förlusterna. Bolaget har under våren startat en genomgripande översyn av verksamheten ur ett flertal perspektiv, inklusive de åtgärder som de externa konsulterna föreslagit. Arbetet kommer att avrapporteras till koncernledningen och Stockholm Vattens styrelse under september 2011. Koncernledningen har noterat att de åtgärderna som kan komma att föreslås inte har någon effekt på årets resultat. Däremot anser koncernledningen att det är möjligt att reducera förlusterna under de närmast kommande åren.

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 samt vid investeringsbeslut.

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 per bolag
7. Uppföljning av investeringar och stora projekt
8. Stimulans för Stockholm - Utfall och prognos åtgärder