

Handläggare:
Inger Kjaerboe, tfn 08-508 29 270

Till
Koncernstyrelsen

Prognos 2014:1 och resultat per 2014-04-30 för koncernen Stockholm Stadshus AB

Koncernledningens förslag till beslut

Koncernstyrelsen beslutar följande.

1. Redovisad prognos 2014:1 och resultat per 2014-04-30 för koncernen Stockholm Stadshus AB godkänns.
2. En utökning av lånelimiten för AB Stockholm Vatten med 700 mnkr, till 8 000 mnkr under år 2014 tillstyrks.
3. Aktieägartillskott utges till Stockholm Vatten Holding AB enligt i ärendet föreslagen princip.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Irene Svenonius
VD

Ärendet

Tertialrapport 1

I årets första tertialrapport uppgår koncernens resultat efter finansnetto till 402 (632) mnkr.

Att resultatet är lägre, i jämförelse med motsvarande period år 2013, är en effekt av att realisationsvinsterna var 359 mnkr högre föregående år 39 (398) mnkr. Realisationsvinsten är i huvudsak hänförlig till Familjebostäder, som slutfört en försäljning till en bostadsrättsförening i början av året.

Bolagskoncernens omsättning uppgår till 4 339 (4 224) mnkr i delårsrapporten. Resultat efter finansnetto, exklusive realisationsvinster, uppgår till 363 (234) mnkr. I jämförelse med föregående år är det en förbättring med närmare 130 mnkr. Det beror framförallt på redovisad omsättningsökning om 115 mnkr. Ökningen är fördelad över ett flertal bolag, men mer än hälften avser bostadsbolagen.

Investeringarna per den 30 april uppgår till 2 041 (2 304) mnkr.

Prognos 1

Prognos 1 för helåret, visar på en omsättning på 13 371 mnkr, med ett resultat efter finansnetto på 1 036 mnkr. De realisationsvinster som ingår i resultatet avser försäljningar av fastigheter hos bostadsbolagen och beräknas uppgå till drygt 210 mnkr för helåret. Med hänsyn till praxis redovisar fastighetsbolagen enbart beslutade fastighetsförsäljningar. Det innebär att prognosen för årets reavinster är försiktig och förväntas öka något i jämförelse med vad bostadsbolagen tagit upp i denna första prognos. Familjebostäder har, efter prognosens inlämnade, aviserat att bolaget har en ytterligare försäljning, som ska behandlas av bolagets styrelse i juni. Denna försäljning beräknas generera ytterligare realisationsvinster om 150 mnkr, som i avvaktan på beslut inte ingår i prognosen.

Resultat efter finansnetto, exklusive realisationsvinster, beräknas till 823 mnkr, att jämföra med budgeterat resultat på 735 mnkr för koncernen. Det är Micasa Fastigheter som räknar med ett bättre resultat om 56 mnkr. Bolaget redovisar en post av engångskaraktär på närmare 50 mnkr, som avser återbetalning av fastighetsskatt från skatteverket. Svenska Bostäder, Stockholms Hamnar och Stockholm Stadshus AB aviserar resultatförbättringar om sammanlagt 30 mnkr. Övriga bolag, inklusive intressebolaget Mässfastigheter i Stockholm AB, bedömer att de i stort sett kommer att följa budgeterade resultatkrav.

I prognosens resultat beräknas de kostnadsförda insatserna för Järvalyftet (Svenska Bostäder), Äldrelyftet (Micasa Fastigheter) samt resterande stimulansprojekt (Familjebostäder) uppgå till drygt 200 mnkr.

I moderbolaget Stockholms Stadshus AB:s resultat ingår utdelning från dotterbolagen med 976 mnkr. Utdelningen påverkar inte resultatet för den samlade bolagskoncernen. Det beror på att utdelningen är en intern transaktion inom koncernen som elimineras under posten ”Koncernjusteringar” i resultaträkningen. Övriga koncernjusteringar avser i huvudsak planmässiga avskrivningar på övervärden i koncernen.

Efterutdelningen från Stockholms Stadshus AB till Stockholms stad, regleras över balansräkningen och eget kapital, enligt god redovisningssed, och får således ingen resultateffekt.

Årets resultat efter skatt prognostiseras till 807 mnkr.

Investeringarna för året beräknas till ca 8 549 mnkr.

I samband med koncernstyrelsens beslut 2014-05-05 om förslag till budget 2015 och inriktning 2016 och 2017, tog styrelsen även beslut om reviderad budget 2014 enligt K3 -regelverket. Bolagen har tagit fram tertialbokslut och prognos 1 med utgångspunkt från det nya regelverket.

Årsprognos per bolag

Stockholms Stadshus AB:s resultat efter finansnetto beräknas uppgå till 1 231 mnkr, vilket är närmare 990 mnkr bättre än budgeterat. Avvikelsen beror framförallt på utdelningar från bostadsbolagen och Stockholm Vatten.

Lagen för allmännyttiga kommunala bostadsbolag ger ytterligare möjligheter att ianspråka delar av överskott från verksamheten till vissa ändamål. Kommunfullmäktige har 2014-04-07 beslutat om efterutdelning om 950 mnkr från bostadsbolagen med anledning av 2013 års bokslut. Enligt fullmäktiges beslut kommer 450 mnkr delas ut till staden, för integrations- och bostadsfrämjande projekt och åtgärder enligt § 5:1. I resultatet ingår även den, i årsredovisningen, beslutade utdelningen från bostadsbolagen och Stockholm Vatten, som sammanlagt uppgår till 26 mnkr.

Tidigare års efterutdelningar är föremål för rättsliga prövningar. Efterutdelningen som kommunfullmäktige tog beslut om 2012 med anledning av 2011 års bokslut har godkänts av Förvaltningsrätten och Kammarrätten, men är nu föremål för prövningstillstånd hos Högsta förvaltningsdomstolen.

Efterutdelningen, som kommunfullmäktige tog beslut om 2013 med anledning av 2012 årsbokslut, har nyligen godkänts av förvaltningsrätten.

Enligt länsstyrelsen, som tillsammans med Boverket har tillsyn över kommunala bostadsföretags värdeöverföringar, är de två sistnämnda utdelningarna korrekta. Årets utdelning kommer att bedömas av länsstyrelsen först i början av hösten.

Kommunfullmäktige har i samband med behandlingen av stadens årsredovisning 2013 beslutat att moderbolaget, via apportemission, ska förvärva stadens aktieinnehav i Fortum Värme Holding samägt med Stockholms stad till ett marknadsvärde om 7,5 mdkr. Förvärvet sker den 1 juli 2014. Genomförandet av detta presenteras för koncernstyrelsen i separat ärende.

Svenska Bostäder prognostiserar ett årsresultat efter finansnetto om drygt 110 mnkr, inklusive åtgärder för Järvalyftet, vilket är 10 mnkr bättre än budget.

Insatserna för Järvalyftet följer budget och beräknas till 175 mnkr.

Investeringsvolymen beräknas till 2 623 mnkr för år 2014. Det är närmare 70 mnkr lägre än budgeterad nivå, vilket beror på förskjutningar i tiden av projekt.

Familjebostäder prognostiserar ett resultat efter finansnetto om 305 mnkr, inklusive stimulansåtgärder, men exklusive realisationsvinster. Resultatet följer budget, men fördelningen mellan stimulansåtgärder och underliggande resultatnivå avviker, beroende på K3- effekter.

Bolagets realisationsvinster uppgår till 31 mnkr i prognosen och är en följd av de fastighetsförsäljningar som genomförts.

Investeringarna beräknas till drygt 813 mnkr år 2014, vilket är i linje med budgeterad nivå.

Stockholmshem prognostiserar ett resultat efter finansnetto på 269 mnkr, vilket överensstämmer med budget.

Bolaget har inte genomfört några förvärv eller försäljningar av fastigheter under perioden. Investeringsbudgeten beräknas till 1 513 mnkr, vilket är i linje med budget enligt K3.

Bostadsförmedlingen i Stockholm AB redovisar en positiv prognos om närmare 1 mnkr, vilket är 1 mnkr högre än budget.

Antalet inlämnade lägenheter för förmedling når rekordnivåer under årets första månader och antalet förmedlade lägenheter bedöms uppgå till ca 12 000. Bolaget har dock en fortsatt tillströmning av kunder till bostadskön.

Skolfastigheter i Stockholm (SISAB) prognostiserar ett nollresultat, vilket överensstämmer med budgeterad resultatnivå. Investeringsvolymen beräknas till drygt 1 100 mnkr, vilket följer budgeterad investeringsvolym. Ökningen, jämfört med föregående år, beror på flera stora beställningar från utbildningsnämnden och stadsdelsnämnderna.

Micasa Fastigheter prognostiserar ett resultat efter finansnetto exklusive realisationsvinster, som uppgår till 61 mnkr, vilket är 56 mnkr bättre än det fastställda resultatkravet om -5 mnkr. Avvikelsen bero i första hand på att bolaget räknar med ytterligare återbetalning med 48 mnkr från Skatteverket för fastighetsskatt, under förutsättning att Skatteverket inte överklagar Kammarrättens dom. Insatserna för Äldrelyftet beräknas uppgå till 8 mnkr, istället för budgeterade 124 mnkr. Det beror på att åtgärderna inom Äldrelyftet förskjuts i avvaktan på att bolagets långsiktiga fastighetsstrategi slutförs. Därutöver kommer vissa projekt, som tidigare kostnadsförts över resultatet att belasta investeringsbudgeten.

Resultat, exklusive Äldrelyftet och realisationsvinster, beräknas uppgå till 69 mnkr att jämföra med budgeterade 119 mnkr. Prognostiserad resultatförsämring beror på att vid en fortsatt analys av K3-effekterna har vissa projekt omrubricerats som reparationer. Det innebär att bolaget räknar med att resultatföra dessa projekt under året, istället för att aktivera dem som anläggningstillgångar.

Investeringarna beräknas uppgå till ca 411 mnkr, vilket är i närmare 150 mnkr lägre än budgeterad volym. I bolagets pågående arbete, med den långsiktiga fastighetsstrategin, och den förändrade behovsbilden av stadens framtida vård- och omsorgsboende, har vissa projekt som planerats i budgeten omprioriterats. Därutöver påverkas investeringsvolymen av att vissa projekt omrubricerats som reparationer, enligt K3-regelverket, och kommer därför att kostnadsföras.

Bolaget kommer under året att avyttra fastigheten Cermonien 5 till Seniorgården. Tomträtten Bodö 1 Husby har överförts från Svenska Bostäder till bokfört värde.

S:t Erik Markutvecklings resultat efter finansnetto prognostiseras till 20 mnkr, vilket kan jämföras med budget om 19 mnkr.

Investeringarna beräknas uppgå till 169 mnkr, att jämföra med budgeterade 94 mnkr. I prognosen ingår 139 mnkr för de förvärv av tomträtter som bolaget genomfört i Slakthusområdet och i Västberga under våren.

Stockholm Globen Arena Fastigheter (SGA Fastigheter) prognostiserar ett resultat efter finansnetto om -190 mnkr, vilket är i linje med fastställt resultatkrav. Slutbesiktning och överlämnande från entreprenören av anläggningarna Tele2 Arena, Tolv Stockholm och Arenagaraget kommer att ske senare under året. Det innebär att en uppdaterad prognos kommer att lämnas i samband tertialrapport 2.

Investeringarna beräknas till närmare 120 mnkr, vilket är i linje med budget. Även denna prognos är preliminär i avvaktan på slutbesiktningar av projekten.

Stockholm Vattens resultat efter finansnetto prognostiseras till -10 mnkr, vilket är enligt budget. I resultatet ingår en avsättning om 17 mnkr. Avsättningen avser skillnaden för nu gällande dagvattentaxa och VA-nämndens bedömning av taxan, med anledning av Trafikverkets begäran om prövning av taxan. Domen är överklagad av Stockholm Vatten till Hovrätten.

Den totala investeringsutgiften för Stockholm Vatten beräknas för helåret uppgå till 728, vilket är 36 mnkr högre än budget. Avvikelsen beror främst på investeringar i exploateringsområden.

Stockholm Stads Parkering AB prognostiserar ett resultat efter finansnetto om 47 mnkr, vilket är 1 mnkr över budgeterat resultat. Ökningen är framförallt hänförlig till bolagets omsättningsbaserade intäkter från hyrda platser och besöksparkeringar.

Investeringarna beräknas uppgå till 195 mnkr, vilket följer budgeterad investeringsvolym.

Stockholm Hamns resultat efter finansnetto förväntas uppgå till 99 mnkr, vilket är 7 mnkr bättre än budgeterat resultatkrav. Avvikelsen beror på högre omsättning inom hamnverksamheten.

Investeringarna beräknas uppgå till 772 mnkr, vilket är drygt 60 mnkr lägre än budget. Orsaken är framförallt tidsförskjutningar i projekt i Nynäshamn.

Stokabs resultat efter finansnetto beräknas uppgå till 173 mnkr, vilket är enligt budget.

Investeringarna beräknas uppgå till 70 mnkr, vilket också budgeterats. Investeringsnivån har sjunkit kraftigt i jämförelse med föregående år. Det förklaras bland annat av att fiberutbyggnad till flerfamiljsfastigheter avslutades vid årsskiftet.

Stadsteaterns resultat beräknas uppgå till -330 mnkr, vilket är i linje med budget.

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

Investeringarna beräknas uppgå till närmare 7 mnkr, vilket är 6 mnkr mer än budgeterat. Avvikelsen är hänförlig till att bolagets turistbyrå flyttar till nya lokaler i Kulturhuset.

S:t Erik Försäkrings prognostiserade resultat för helåret beräknas oförändrat i förhållande till budget; 1 mnkr. Under första halvåret uppkom en brand i Vintertullens servicehus på Södermalm, ägt av Micasa Fastigheter. Skadan beräknar kosta S:t Erik Försäkring ca 8 mnkr. Därtill har bolaget reserverat 8 mnkr för två större vattenskadorna som drabbat SISAB och Stockholm Vatten.

S:t Erik Livförsäkrings prognostiserar ett resultat efter finansnetto om 43 mnkr, vilket är i linje med fastställt årsresultat. Resultatet för årets första tertial är 10 mnkr lägre än budget. Det beror framförallt på ränteutvecklingen under året. Enligt god redovisningssed och finansinspektionens krav redovisar försäkringstekniskt åtagande och placerade tillgångar till verkligt värde. Effekten är att bolaget kan uppvisa stora resultatvariationer under året. Mot denna bakgrund återkommer bolaget i tertialrapport 2 med en eventuell revidering av prognosen för helår.

Särskilda satsningar - Stimulans för Stockholm, Järvalyftet och Äldrelyftet

Svenska Bostäder, Familjebostäder, Stockholmshem, Micasa Fastigheter, SISAB och Stockholm Parkering har, under en femårsperiod, genomfört stadens satsning Stimulans för Stockholm. Bolagen har ansvarat för en omfattande upprustning av ytterstadsområden, skolor och äldreboenden. Ett prioriterat område har även varit att tidigarelägga nyproduktionsprojekt. Bolagen har under den gångna femårsperioden satsat 14,5 mdkr i olika projekt till och med 2013. Av dessa har 10,5 mdkr avsett upprustning och investeringar i det befintliga beståndet och 4 mdkr i nyproduktion.

Under år 2014 återstår vissa nyproduktionsprojekt hos bostadsbolagen som förskjutits i tiden. Därutöver återstår vissa upprustningsåtgärder inom Stimulans för Stockholm hos Familjebostäder, som även de försenats i tiden. Upprustningsprojekten hos Familjebostäder beräknas till 18 mnkr i reparationer och 164 mnkr i därtill hörande investeringar i upprustning, energieffektivisering och en minde andel trygghetsåtgärder.

Bolagens nyproduktionsprojekt i stimulansprogrammet prognostiseras till 317 mnkr. Projekt som ingår i stimulanprogrammet är projekten Gyllene Ratten i Fruängen, Pendlaren 1 i Älvsjö, Korthållaren i Vällingby samt Golvläggaren och Syllen i Årsta. Projekt som avser nyproduktion av studentbostäder är kv. Söderåsen och Vallgossen. Totalt omfattar dessa projekt 1 143 lägenheter, varav 382 studentbostäder.

Inom ramen Stimulans för Stockholm har Svenska Bostäder medverkat i Järvalyftet och Micasa Fastigheter har genomfört Äldrelyftet. Båda dessa satsningar startade innan Stimulans för Stockholm, men har samordnats inom stimulansprogrammet. Dessa satsningar fortsätter även efter att Stimulans för Stockholm avslutas. Svenska Bostäder räknar med insatser inom Järvalyftet om 175 mnkr, och Micasa Fastigheter bedömer att Äldrelyftet uppgår till 37 mnkr. Av dessa avser 8 mnkr kostnadsförda åtgärder och 29 mnkr investeringar.

Svenska Bostäder har som mål att uppgradera ca 500 lägenheter per år inom Järvalyftet. Åtgärderna under 2014 bedöms omfatta energieffektivisering samt upprustningar om drygt 30 % vardera och därutöver, i huvudsak, trygghetsåtgärder.

Stockholms Stadshus AB kommer under hösten att genomföra en utvärdering av Stimulans för Stockholm.

Investeringar

Bolagen bedömer i årets första prognos att investeringarna kommer att uppgå till 8,5 mdkr. Detta är ca 130 mnkr lägre än budget och det främsta skälet är att Micasa Fastigheter har omprioriterat flera projekt utifrån planering och förändrade behov. Stockholm Hamn har även en förskjutning av investeringsvolymen om ca 50 mnkr, avseende kryssningspiren i Nynäshamn. Investeringen förskjuts till 2015.

Bostadsbolagens samlade investeringsprognos för år 2014 uppgår till närmare 5 mdkr. Prognosen är 57 mnkr lägre än den budgeterade investeringsvolymen. Det är Svenska Bostäder, som visar en avvikelse på 68 mnkr beroende på förskjutningar i nybyggnadsprojekt. Familjebostäder gör en smärre justering och reviderar upp sin prognos med 14 mnkr, i jämförelse med budget.

Infrastrukturbolagen Stockholm Vatten, Stockholm Hamn och Stokab prognostiserar investeringar om tillsammans cirka 1,6 mdkr för år 2014, vilket är ca 25 mnkr lägre än budget. Investeringen förskjuts till år 2015. Stockholm Vatten prognostiserar ökade investeringar om 36 mnkr för år 2014, som avser investeringarna i exploateringsområden. Micasa Fastigheter,

SISAB, SGA Fastigheter, S:t Erik Markutveckling och Stockholm Parkering räknar med investeringar i fastigheter och anläggningar motsvarande cirka 2 mdkr för år 2014, vilket är en minskning med ca 72 mnkr jämfört med budget. Anledningen till avvikelserna är att Micasa Fastigheter har omprioriterat flera projekt.

SISAB:s investeringar prognostiseras till 1 100 mnkr, vilket är oförändrat jämfört med budget, men en ökning med 374 mnkr jämfört med 2013. Ökningen jämfört med föregående år beror på fler stora beställningar.

SGA Fastigheter budgeterade investeringsvolymen uppgår till 120 mnkr, varav 100 mnkr avser projekt Tele2 Arena, Tolv Stockholm och Arenagaraget och 20 mnkr ersättningsinvesteringar.

S:t Erik Markutveckling prognostiserar att investeringar för helåret uppgår till 169 mnkr. Avvikelsen mot budget (94 mnkr) beror främst på förvärv av tomträtter.

Bostadsbolagens nyproduktion

Antal påbörjade lägenheter, för bostadsbolagen beräknas i prognosen till ca 1 160 lägenheter år 2014, att jämföra med målsättningen om 1 500 lägenheter. Både Svenska Bostäder och Familjebostäder aviserar förskjutningar i nyproduktionsprojekten. Stockholmshem räknar med att bolaget under 2014 kommer att klara målet. Svenska Bostäder aviserar att kvarteret Triglyfen och kvarteret Silvret förskjuts till 2015. Familjebostäder kommer endast att påbörja projektet Årstastråket detaljplan 1 under året, men ett offensivt arbete pågår för att utveckla projektportföljen för att långsiktigt uppnå bostadsproduktionsmålen.

Student- och ungdomslägenheter

Bostadsbolagen arbetar aktivt med att bidra till att fler studentbostäder byggs, både genom nyproduktion och genom inventering av befintligt bestånd. Dessutom har bostadsbolagen i uppdrag att medverka till fler billiga lägenheter för ungdomar. Micasa Fastigheter prövar möjligheterna att skapa studentlägenheter i vakanta äldreboenden.

Svenska Bostäder har under året påbörjat ca 250 studentlägenheter i kv. Vallgossen. Kv. Söderåsen i Norra Djurgårdsstaden är ett projekt om 142 studentlägenheter, som kommer att färdigställas under året.

Familjebostäder har som mål att skapa minst 100 nya studentbostäder per år de närmaste åren. Sammantaget har bolaget fem nybyggnationsprojekt i initierings- och planeringsfas, som innefattar studentlägenheter. Projekten beräknas kunna ge ett tillskott om ca 570 studentlägenheter under perioden 2015-2018.

Stockholmshem arbetar med en rad projektidéer för studentbostäder och deltar också i det gemensamma arbetet med en studentbostadsmässa 2017. Stockholmshem planerar ett projekt i Gröndal om 70 lägenheter med inflyttning 2015 - 2016. Därutöver har Stockholmshem projektidéer om ca 1 500, med tyngdpunkt i Söderort.

Stockholmshem har ett ägardirektiv, som innebär att bolaget ska bistå Stiftelsen Hotellhem i Stockholm (SHIS) i deras verksamhet. I detta uppdrag ingår bland annat att hitta nya lägen för ungdomsbostäder, som på sikt ska vara spridda över stadsdelarna. Stockholmshem prövar löpande möjligheterna att inrymma nya ungdomsbostäder i befintliga eller i nya projekt. Stockholmshem planerar att bygga om en befintlig kontorsbyggnad, Kalvholmen i Skärholmen, till 102 ungdomsbostäder (SHIS). Genomförandebeslut föreläggs styrelsen andra kvartalet 2014.

Micasa Fastigheter fortsätter arbetet med att planera för ytterligare studentlägenheter. Antalet studentbostäder som kan erbjudas beror på om stadsdelsnämnderna ändrar någon av sina verksamheter och därmed frigör ytor som kan konverteras till studentbostäder. För närvarande bedömer inte bolaget att det finns några tomställda lokaler, som är lämpliga för omvandling till studentboende.

Nya bostäder för personer med funktionsnedsättning

Bostadsbolagens nyproduktion följer gällande lagkrav och är anpassad för personer med funktionsnedsättning. Bostadsbolagen har inlett ett samarbete med socialtjänsten kring möjligheter att skapa flera bostäder för personer med funktionsnedsättning i det befintliga beståndet. I samband med ombyggnad och renovering ses möjligheten över att underlätta för äldre eller personer med funktionsnedsättning att byta till lägenhet i entréplan.

Bostadsbolagen och Bostadsförmedlingen fortsätter arbetet med en tillgänglighetsinventering i hela beståndet under 2014. Syftet med inventeringen är att bättre kunna matcha bostäder till personer med funktionsnedsättning. Inventeringen ska även ligga till grund för systematiserade insatser som kan förbättra tillgänglighet/framkomlighet i beståndet. Micasa Fastigheter har inventerat fastigheter och tomtmark och identifierat ett tiotal lämpliga lokaler/tomter för att skapa ytterligare LSS-boenden. Projektering pågår även av ett antal LSS boenden.

Bostadsrättsombildning

Under första tertialet 2014 har tre bostadsrättsföreningar tecknat avtal om att förvärva 288 lägenheter. Motsvarande period förra året tecknade åtta föreningar avtal om att förvärva 678 lägenheter. Det har inkommit 12 nya intresseanmälningar, som omfattar cirka 1 049 lägenheter under första tertialet 2014. Antalet intresseanmälningar har ökat något, men befinner sig fortfarande på en låg nivå, jämfört med tidigare år.

Upphandling av nytt gemensamt ekonomisystem

I enlighet med kommunfullmäktiges uppdrag, pågår arbetet med ett nytt koncerngemensamt ekonomisystem. Under årets första tertial har kvalificering, utvärdering och förhandlingar genomförts, vilket under maj 2014 har resulterat i ett tilldelningsbeslut och ett avtalstecknande med Unit4 Agresso AB. Under 2015 förväntas stadens nämnder och pilotbolagen införa det upphandlade ekonomisystemet. Pilotbolag i koncernen kommer att vara Svenska Bostäder,

Familjebostäder, Stockholmshem och Micasa Fastigheter. För övriga bolag kommer implementeringen av att pågå till och med år 2017.

Upphandling av ett nytt koncerngemensamt fastighetssystem (projekt VERA)

Svenska Bostäder, Stockholmshem, Familjebostäder och Micasa Fastigheter har genomfört en förstudie om förutsättningarna för ett nytt gemensamt fastighetssystem. Ett förslag till inriktningsbeslut presenteras för koncernstyrelsen i separat ärende.

Nytt regelverk för årsredovisning och koncernredovisning (K3)

Arbetet pågår, tillsammans med bolagen inom koncernen och Ernst & Young, för att implementera regelverket *Årsredovisning och koncernredovisning BFNAR 2012:1* under år 2014 i bolagskoncernen. Bolagen har i sina förslag till budget 2015 med inriktning 2016 och 2017 arbetat in effekterna av det nya regelverket. Även budget år 2014 uppdaterades med anledning av K3 vid detta tillfälle. I samband med rapporteringen av tertialrapport 1 har bolagen sett över de ingående balanserna för 2014 i balansräkningen. Bolagens revisorer kommer att granska omräkningen av de ingående balanserna inför granskningen av tertialrapport 2.

Avrapportering ILS

ILS är Stockholms stads system för integrerad ledning och uppföljning av verksamhet och ekonomi. Inför tertialrapporteringen gör bolagen en prognos om de kommer uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål eller inte. En sammanfattande, aggregerad bedömning för respektive bolag uppfyllelse av kommunfullmäktiges inriktningsmål, utifrån fastställda nyckeltal och indikatorer, görs nedan. Bolagskoncernen kommer, i huvudsak, att uppnå stadens inriktningsmål under 2014. Två av bostadsbolagen, Svenska Bostäder och Familjebostäder, aviserar att de inte helt kommer uppnå mål om nyproduktion, främst på grund av överklaganden av ett antal detaljplaner, samt sjukfrånvaro. SISAB bedöms sammantaget uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål. En mindre avvikelse avser andelen miljöbilar, som ligger under målsättningen. Fullständiga rapporter för alla bolagen finns i det webbaserade verktyget ILS-webb, vilket man kan nå via Stockholms Stadshus AB:s hemsida (www.stadshusab.se). För inloggningsuppgifter, vänligen kontakta koncernledningen.

Bolag	Stockholm är en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök	Kvalitet och valfrihet utvecklas och förbättras	Stadens verksamheter är kostnadseffektiva	Kommentar avseende prognostiserade avvikelser
Svenska Bostäder	Uppfyllt	Delvis uppfyllt	Uppfyllt	Viss avvikelse kring nyproduktion, antal ombildade och sjukfrånvaro.
Familjebostäder	Delvis uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	Avvikelse kring nyproduktionsmålet. Viss avvikelse kring sjukfrånvaron.
Stockholmshem	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	
Micasa Fastigheter	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	
SISAB	Delvis uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	Viss avvikelse avseende andel elbilar.
Stockholm Parkering	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	
SGA Fastigheter	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	Viss förskjutning i investeringsbudget.
Bostadsförmedlingen	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	Något högre sjukfrånvaro.
Stokab	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	
Stockholms Hamn	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	
Stockholm Vatten	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	
Stockholms Stadsteater	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	
Stockholm Business Region	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	
S:t Erik Försäkring	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	
S:t Erik Livförsäkring	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	
S:t Erik Markutveckling	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	

Koncernledningens synpunkter och förslag

Det är ett stabilt läge som bolagen redovisar i sina tertialrapporter. Samtliga bolag har lämnat prognoser, som uppvisar få negativa resultatavvikelser och det finns inga indikationer på nedskrivningsbehov i fastighetsbolagen.

Även år 2014 präglas i bolagskoncernen av pågående arbete med stora investeringar. Den nya Tele2 Arenan slutbesiktigas under året, nyproduktion av bostäder intensifieras och Stockholm Hamnars projekt som Värtan, Kapellskär är nu i full gång. Kommunfullmäktige har i maj 2014 fattat beslut om Stockholm Vattens stora projekt som nu är i genomförandefas. Sammantaget ökar antalet stora projekt. Det innebär att dotterbolagen och koncernledningen har en viktig uppgift i att gemensamt fortsätta att utveckla redovisning och uppföljning av de stora investeringsprojekten framöver.

Den av regeringen utsedda Företagsbeskattningskommittén förväntas komma med ett slutbetänkande den 16 juni 2014. Koncernledningen återkommer med närmare analys av vilka konsekvenser som betänkandet har för bolagskoncernen.

Svenska Bostäders arbete präglas av en fortsatt satsning på ombyggnad och upprustning

Under året bedöms ca 1 100 lägenheter omfattas av renoveringar eller ombyggnation, på både Järva och i söderort. Koncernledningen anser att denna satsning är positiv, men att det fortsatt är viktigt att bolaget följer upp och analyserar genomförda satsningar både vad gäller tekniska och ekonomiska konsekvenser.

Bolaget har sedan år 2008 genomfört ett omfattande åtgärdsprogram avseende eftersatt underhåll och behov av åtgärder. Det är angeläget att bolaget tar fram en uppdaterad underhållsinventering. Inventeringen bör ligga till grund för en reviderad underhållsstrategi. I det fortsatta upprustningsarbetet, som beräknas pågå fram till 2022, är det av största vikt att de åtgärder som ger bästa möjliga effekter prioriteras för att bolaget långsiktigt ska uppnå en marknadsmässig avkastning. Särskilt som den utökade satsningen på Järva, som möjliggjort reducerade resultatkrav, kommer att trappas ner under den kommande 5-årsperioden.

Under 2014 kommer ca 448 lägenheter påbörjas, vilket är lägre än målsättningen p.g.a. förskjutningar i två projekt. Den bedömda investeringsvolymen har därmed minskat. Bolaget bör fortsätta att aktivt arbeta med att komplettera nyproduktionsportföljen.

Familjebostäder har under senaste året genomfört förändringar i organisationen och styrprocesser, vilket nu ger genomslag i verksamheten. Bolaget ökar fokuseringen på ett antal utpekade ytterstadsområden; Rinkeby, Rågsved och Farsta.

Under 2013 och 2014 har bolaget också arbetat intensivt med att komplettera portföljen av nyproduktionsprojekt och inventerar möjligheterna att komplettera inom befintliga områden med studentbostäder. Koncernledningen anser att det är helt i linje med de ägardirektiv och uppmaningar bolaget fått, vilket kommer ge bättre förutsättningar för måluppfyllelse. Detta är

av största vikt särskilt som koncernledningen noterar att prognosen i år avseende nyproduktion är avsevärt lägre än målet, 186 mot målsättningen om 500.

Stockholmshem har en fortsatt hög investeringstakt och ett stort antal större nyproduktionsprojekt i projektportföljen. Bolaget räknar med att 525 lägenheter kommer att påbörjas under året. Koncernledningen noterar en ökning av investeringar i nyproduktion, i jämförelse med ombyggnader. Koncernledningen ser positivt på tillskottet av nya lägenheter. Bolagets omsättning ökar, vilket beror på färdigställandet av nyproduktion och hyreshöjningar. Koncernledningen uppmanar bolaget att inte låta avkastningsnivåerna i nyproduktionen sjunka under budgeterad nivå, så att bolagets långsiktiga resultat urholkas.

Stockholmshem har under tertialet arbetat vidare med projektet för ett nytt huvudkontor i Skärholmen. Ambitionen att fatta beslut om fortsatt arbete nåddes inte under tertialet, på grund av större komplexitet i projektet än befarat. Koncernledningen anser att bolagets flytt till Skärholmen kan ge en stor positiv utveckling i närområdet, men projektet måste konkretiseras. Bolaget behöver i närtid fatta beslut om lokalisering i Skärholmen och ta fram en tillförlitlig tidsplan.

Bostadsförmedlingen i Stockholm aviserar en ökad volym inlämnade lägenheter, genom att fler privata fastighetsägare lämnar in lägenheter samt att antalet nyproducerade lägenheter ökat. Även förmedlingen av studentlägenheter har ökat betydligt, jämfört med motsvarande period förra året. Koncernledningen ser positivt på denna utveckling samt att bolaget återigen haft utrymme att sänka köavgifterna.

SISAB:s verksamhet präglas av arbetet med att möta behovet av flera skolplatser. Det pågår ett omfattande arbete med ett stort antal ny- och ombyggnadsprojekt. Under våren har inriktningsbeslut för två nya skolor tagits och därutöver redovisas fem projekt, som bedöms överstiga 300 mnkr, där utredning pågår. Under våren planeras också ett par överlåtelse av fastigheter, som inte är lämpliga för skolverksamhet, till andra bolag i koncernen, för utveckling till annat ändamål, sannolikt bostäder. Ytterligare förvärv planeras samtidigt för att möta behovet av skollokaler.

Bolaget fokuserar på utveckling av fastighetsbeståndet i form av upprustningar, ombyggnad, förvärv och avyttringar för att svara upp mot kommande behov. Koncernledningen delar SISAB:s uppfattning att detta arbete måste fortsätta och sannolikt intensifieras för att Stockholm ska klara de behov av förskolor och skolor som behövs för stadens växande unga befolkning.

Micasa Fastigheter deltar i arbetet kring äldreboendeplaneringen och äldreomsorgsbehovet perioden 2013-2040. Prognoserna visar att staden, med undantag av Hässelby/Vällingby, har ett överskott av vård- och omsorgsplatser till 2032. Den förändrade behovsbild av stadens

framtida vård- och omsorgsboende medför omprioriteringar. Det innebär att årets investeringar minskar, både avseende ombyggnader av fastigheter och gårdar.

Från och med 1 januari 2014 har bolagets nya organisation trätt i kraft. Den nya organisationen är indelad efter tre fokusområden; fastighetsförvaltning, affärsutveckling och byggprojekt. Arbetet med att ändra rutiner och arbetssätt pågår.

I enlighet med ägarens intentioner, att alla förvaltningar med kontor i innerstaden ska söka kontorslösningar i ytterstaden, ska Micasa Fastigheter flytta till Husby i slutet av 2014.

Stockholm Globe Arena Fastigheter har uppfört Tele2 Arena, Tolv Stockholm och Arenagaraget, som alla är nya verksamheter och varit i drift mindre än ett år. Tele2 Arena bedöms redan erhållit en bra marknadsposition, inte minst genom att två av Stockholms största fotbollsklubbar har denna som hemmaarena. Tolv Stockholm och Arenagaraget har mottagits väl, men ytterligare marknadsinsatser behövs för att positionera dessa anläggningar. Koncernledningen uppmanar bolaget att fokusera på att öka intäkterna från verksamheterna samt försäljningen av byggrätterna inom bolagets fastighetsbestånd.

Stockholm Vatten fortsätter det förberedande arbete med Stockholms framtida avloppsrening enligt plan. Syftet är att ge Stockholm ett av världens modernaste reningsverk i Henriksdal. Kommunfullmäktige har i maj 2014 beslutat om ett genomförande av projektet, med en investeringsram om 5 939 mnkr.

Koncernledningen ser positivt på utvecklingen av avloppsreningsverken, och ser det som ett naturligt steg i samband med att staden växer. Projektet kommer att granskas av Stockholms Stadshus AB med hjälp av en extern konsult och avrapporteras halvårsvis i särskilt ärende till koncernstyrelsen. På initiativ av Stockholm Vatten planeras dessutom för särskild granskning av projektet utförd av Stockholm Vattens auktoriserade revisor.

Den 26 maj fattade kommunfullmäktige beslut om att överföra stadens renhållningsverksamhet till ett bolag i Stockholm Vatten fr.o.m. den 1 juli 2014. Planeringen inför en överföring har pågått under hela våren för att säkerställa en smidig överföring. Koncernledningen ser stora samordningsfördelar med överföringen av renhållningsverksamhet till Stockholm Vatten, då det blir en huvudman för både vått och torrt avfall inom staden. I samband med förvärven av de nya bolagen kommer Stockholm Vatten erhålla ägartillskott. Den slutliga avräkningen av överföringen av renhållningsverksamheten kommer att redovisas i tertiärrapport 2.

Stockholm Vatten har begärt en utökning av bolagets låneram (limit). Skälet är kommunfullmäktige, i maj 2014, fattat beslut om genomförande av projektet som avser stadens framtida avloppsrening. Kommunfullmäktiges har även tagit beslut om överföring av renhållningsverksamheten från staden. Koncernledningen föreslår mot bakgrund av

kommunfullmäktiges beslut att limiten höjs med den av Stockholm Vatten föreslagna ökningen om 700 mnkr, till 8 000 mnkr.

Stockholms Hamnars verksamhetsår präglas av stora investeringsprojekt som planeras och pågår, Värtapiren, Kapellskär och Norvik. Under året kommer upprustningen och utvecklingen av Strömkajen slutföras.

Det är angeläget att bolaget utvecklar både fastigheter och anläggningar, vilket kommer att ge Stockholms Hamnar en god konkurrenskraft både avseende passagerar- och godstrafik. Den positiva utvecklingen av fastigheterna ger förutsättningar för en stabil avkastning, som parerar vissa fluktuationer i övriga verksamhetsdelar.

Inför året är det av största vikt att bolaget under genomförandet av de stora projekten, nogsamt bevakar kostnadsbilden och följer upp samt avrapporterar läget till styrelsen och koncernstyrelsen med jämna intervaller. Storleken av dessa investeringar är de största i historien och kommer långsiktigt och avsevärt påverka både bolagets verksamhet och ekonomi.

Stokab avslutade förra året den stora utbyggnaden av fiber till 90 % av stadens hushåll. Bolaget övergår nu i ett mindre expansivt skede, som inriktas på förvaltning/förnyelse av det befintliga nätet och kundstocken. Investeringsvolymen minskar, i jämförelse med tidigare år. Den minskande volymen beror också på en allmän försiktighet avseende den förändrade prissättningen, utifrån Post- och Telestyrelsens eventuella prisreglering av fibermarknaden.

Koncernledningen anser att det är angeläget att bolaget påskyndar planeringen av lokalisering av verksamheten till Kista.

Stockholm Parkerings arbete med att minska de administrativa och indirekta produktionskostnaderna fortsätter. Bolaget har under de senaste åren löpande prövat möjligheten att outsourca delar av driften. För närvarande sköts driften av 14 parkeringsanläggningar av extern part. I april har en översyn av organisationen inletts, som bland annat kommer att belysa förutsättningarna för att outsourca ytterligare delar av driftverksamheten. Koncernledningen ser positivt på bolagets arbete med att minska de administrativa kostnaderna och att öka beläggningen i bolagets anläggningar.

Bolaget har flaggat upp för minskade framtida intäkter, efter ett möjligt riksdagsbeslut om höjda trängselskatter och införandet av trängselskatt på Essingeleden från 2016. En betydande minskning av intäkterna kan, enligt bolaget, förväntas från 2016. Koncernledningen uppmanar bolaget att vara proaktivt och ta fram förslag till åtgärder för att minimera ett potentiellt intäktstapp.

Kulturhuset Stadsteatern redovisar en god intäktsutveckling efter samgåendet, vilket koncernledningen ser positivt på. Bolagen arbetar med att ta fram relevant uppföljning avseende besökare, publik samt genomförda föreställningar, möten, utställningar m.m. I en delvis koncernbidragsfinansierad verksamhet är det fortsatt viktigt att påvisa volymen kulturellt utbud och aktiviteter som produceras, i förhållande till kostnaderna för verksamheten.

Stockholm Business Region har omlokaliserat turistbyrån till Kulturhuset, vilket koncernledningen ser positivt på, då det kan bidra till ett ökat besökarflöde till både turistbyrån och Kulturhusets verksamheter. Härigenom flyttar en del bolagets verksamhet till stadens egen fastighet, vilket är en inriktning som gäller samtliga stadens verksamheter.

Bolaget föreslår i sin tertialrapport ett utökat evenemangsstöd från kommunstyrelsen om 1 mnkr för att kunna genomföra DreamHack. DreamHack är ett arrangemang som samlar svensk e-sport spelbransch och programmerare under ett tak. Evenemanget kommer att genomföras i Globen i slutet av september 2014. Genom SBR kommer staden att vara en strategisk partner och stå som avsändare av arrangemanget. Kommunstyrelsen förväntas ta beslut i samband med tertialrapport 1.

S:t Erik Markutveckling har medverkat i utrednings- och programarbete för Söderstaden och Slakthusområdet. Bolaget har därutöver påbörjat arbetet att, med utgångspunkt i översiktsplanen, planera för en investeringsstrategi, i syfte att främja Stockholms långsiktiga utveckling. Under första tertialet förvärvades en tomträtt av i södra delen av Slakthusområdet. I början av maj har tillträde skett av två tomträtter i Slakthusområdet och en tomträtt i Västberga.

S:t Erik Försäkring och **S:t Erik Livförsäkring** har ett fortsatt ett stort fokus på förberedelserna inför införandet av det s.k. Solvens II regelverket, som formellt börjar gälla för försäkringsbranschen 1 januari 2016.

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