

Handläggare:
Inger Kjaerboe, tfn 08-508 29 270

Till
Koncernstyrelsen

Prognos 2014:2 och resultat per 2014-08-31 för koncernen Stockholm Stadshus AB

Koncernledningens förslag till beslut

Koncernstyrelsen beslutar följande.

1. Redovisad prognos 2014:2 och resultat per 2014-08-31 för koncernen Stockholms Stadshus AB godkänns.
2. Fusion av Stockholmsarenan AB (org. nr. 556564-2633) med Stockholm Globe Arena Fastigheter AB (org. nr. 556206-4914) godkänns.
3. Koncernstyrelsen hemställer att kommunfullmäktige godkänner fusion av Stockholmsarenan AB (org. nr. 556564-2633) med Stockholm Globe Arena Fastigheter AB (org. nr. 556206-4914) godkänns.
4. Slutavräkning för Stockholm Vatten-koncernens förvärv av renhållningsverksamheten godkänns.
5. Stockholms Stadshus AB lämnar fullmakt för att delta i såväl centralupphandling av gemensam IT-service som avtalsförvaltning.
6. Dotterbolagen inom koncernen Stockholms Stadshus AB får i uppdrag att lämna fullmakt för att delta i såväl centralupphandling av gemensam IT-service som avtalsförvaltning.
7. Besluten i ärendet justeras omedelbart.

Irene Svenonius
VD

Ärendet

Tertial 2

Den samlade bolagskoncernen redovisar ett resultat efter finansnetto om 1 486 (1 645) mnkr i årets andra tertialrapport.

I jämförelse med föregående år, är resultatet 159 mnkr lägre. Det beror framförallt på att realisationsvinsterna var högre föregående år. Årets realisationsvinster uppgår till 505 (932) mnkr och är hänförliga till försäljningar av fastigheter i Svenska Bostäder, Familjebostäder och Micasa Fastigheter.

Bolagens omsättning uppgår till 8 849 (8 625) mnkr i delårsrapporten. Resultat efter finansnetto, exklusive realisationsvinster, uppgår till 981 (713) mnkr. I jämförelse med motsvarande period föregående år är det en förbättring med närmare 268 mnkr. Det beror framförallt på redovisad omsättningsökning om 225 mnkr. Flera bolag bidrar till intäktsökningen, men det är Stockholm Vatten och fastighetsbolagen som står för en större andel.

Upparbetade investeringar per den 31 augusti uppgår till 4 953 (4 667) mnkr.

Prognos 2

Bolagen räknar i sina prognoser med en omsättning om 13 688 mnkr för år 2014 och med ett resultat, efter finansnetto, på 1 623 mnkr för bolagskoncernen. I resultatet ingår realisationsvinster med 588 mnkr, som i huvudsak avser försäljningar av fastigheter hos bostadsbolagen.

Resultat efter finansnetto, exklusive realisationsvinster, beräknas till 1 035 mnkr för bolagskoncernen. Ökningen indikerar en resultatförbättring på drygt 300 mnkr, i jämförelse med budget. En förklaring till detta är att Fortum Värme samägt med Stockholms stad fr.o.m. 2014-07-01 är intressebolag i bolagskoncernen. Fortums andel av prognostiserat resultat för sista halvåret 2014 uppgår till närmare 210 mnkr. Denna andel är inte budgeterad.

Flertalet av koncernens bolag redovisar något högre resultatnivåer i jämförelse med budget. Micasa Fastigheter räknar med ett bättre resultat om 70 mnkr. Avvikelsen beror på en post av engångskaraktär, som avser återbetalning av fastighetsskatt från Skatteverket. Även Stockholm Vatten aviserar en resultatförbättring om närmare 60 mnkr, som är en post av engångskaraktär. Det är en upplösning av en avsättning avseende dagvattentaxan som genererar ett positivt resultat.

Bolag som prognostiserar negativa budgetavvikelser är SGA Fastigheter och S:t Erik Försäkring, med sammanlagt drygt 40 mnkr. Avvikelserna beror dels på lägre kostnadstäckning, än planerat, för SGA Fastigheter, dels en ökad skadefrekvens under året för S:t Erik Försäkring.

I prognosen uppgår kostnadsförda insatser för Järvalyftet (Svenska Bostäder), Äldrelyftet (Micasa Fastigheter) samt resterande stimulansprojekt (Familjebostäder) till 203 mnkr.

Under moderbolaget Stockholms Stadshus AB:s resultat redovisas utdelning från dotterbolagen med 976 mnkr. Utdelningen ger ingen positiv resultateffekt för koncernen som helhet. 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 uppgår till 450 mnkr. Den regleras över balansräkningen och eget kapital, enligt god redovisningssed, och påverkar inte resultaträkningen.

Årets resultat efter skatt beräknas till 1 258 mnkr.

Investeringarna för året beräknas till 10,8 mdkr, att jämföra med budgeterad investeringsvolym om 8,7 mdkr. Den ökade investeringsvolymen beror på förvärv av fastigheten Konradsberg, för skoländamål, samt Stockholm Vattens inkråmsförvärv av stadens renhållningsverksamhet och påbörjat genomförande av infrastrukturprojektet ”Stockholms framtida avloppsrening”.

Nytt regelverk för årsredovisning och koncernredovisning (K3)

Samtliga bolag i koncernen implementerar, under år 2014, regelverket ’Årsredovisning och koncernredovisning BFNAR 2012:1’, vilket benämns som K3. Koncernstyrelsen har våren 2014, i samband med behandlingen av förslag till budget 2015 och inriktning 2016 – 2017, godkänt reviderad budget 2014 för bolagskoncernen enligt K3-principerna.

Ett krav vid större redovisningsförändringar är att även föregående års redovisning räknas om, enligt de nya principerna. Med anledning av detta har berörda bolag under året räknat om utgående balanser 2014. I samband med granskningen av tertialrapport 2, kommer de auktoriserade revisorerna att granska principerna för och omräkning av de utgående balanserna.

Årsprognos per bolag

Stockholms Stadshus AB:s resultat efter finansnetto beräknas uppgå till 1 228 mnkr, vilket är närmare 990 mnkr bättre än budgeterat. Avvikelsen beror framförallt på utdelningar från bostadsbolagen och Stockholm Vatten.

Lagen för allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ger ytterligare möjligheter att ianspråkta 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. De efterutdelningar, från bostadsbolagen som kommunfullmäktige tog beslut om 2014-04-07, har inte överklagats. Årets utdelning har preliminärt godkänts av länsstyrelsen.

Tidigare års efterutdelningar har överklagats. Förvaltningsrätten och Kammarrätten har avslagit överklagandena av kommunfullmäktiges beslut 2012, om efterutdelningar, med anledning av 2011 års bokslut samt försäljningarna till Willhem Stockholm AB och Ikano Bostad i Hagsätra AB. Högsta förvaltningsdomstolen har i september 2014 beslutat att inte meddela prövningstillstånd i ärendet.

Förvaltningsrätten har avslagit överklagandena av kommunfullmäktiges beslut 2013 om efterutdelningar från bostadsbolagen med anledning av 2012 årsbokslut. Förvaltningsrättens dom har överklagats till Kammarrätten, som ännu inte har tagit beslut i frågan om de ska meddela prövningstillstånd.

Stockholms Stadshus AB har 2014-07-01, enligt beslut i kommunfullmäktige, förvärvat stadens aktieinnehav i Fortum Värme Holding samägt med Stockholms stad till ett marknadsvärde om 7,5 mdkr. Förvärvet har finansierats via apportemission.

Svenska Bostäder prognostiserar ett årsresultat efter finansnetto, om närmare 130 mnkr, inklusive åtgärder för Järvalyftet, vilket är 30 mnkr bättre än budget. Den positiva avvikelsen är effekter av K3 och den milda vintern.

Insatserna för Järvalyftet följer budget och beräknas till 175 mnkr.

Bolagets realisationsvinster beräknas till 87 mnkr i prognosen, och avser de fastighetsförsäljningar som genomförts.

Investeringsvolymen beräknas till 2 543 mnkr för år 2014. Det är närmare 150 mnkr lägre än budgeterad nivå, vilket beror på förskjutningar i tiden av främst nyproduktionsprojekt.

Familjebostäder prognostiserar ett resultat efter finansnetto om 297 mnkr, inklusive stimulansåtgärder, men exklusive realisationsvinster. Resultatet är 7 mnkr lägre än budget. Förklaringen är lägre intäkter än vad som budgeterats, på grund av de försäljningar som genomförts.

Åtgärder inom Stimulans för Stockholm beräknas till 18 mnkr, vilket är 42 mnkr lägre än budget. Det beror framförallt på att fördelningen mellan stimulansåtgärder och underliggande resultatnivå avviker, vilket beror på K3- effekter.

Bolagets realisationsvinster uppgår till 313 mnkr i prognosen och är en följd av de fastighetsförsäljningar som genomförts.

Investeringarna beräknas till drygt 739 mnkr år 2014, vilket 60 mnkr lägre än budgeterad investeringsvolym. Den främsta anledningen till avvikelsen är förskjutningar av projekt framåt i tiden, både avseende nyproduktion och ombyggnation.

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

Investeringsvolymen beräknas till 1 541 mnkr, vilket är i linje med budget. I prognostiserad volym ingår förvärv av fastigheter om 64 mnkr. Bolaget aviserar tidsförskjutningar i planprocesserna för flera projekt.

Bostadsförmedlingen i Stockholm AB redovisar en positiv prognos om 7 mnkr, vilket är 7 mnkr högre än budget. Den positiva avvikelsen förklaras av högre köintäkter och fördröjning av effekterna av genomförda avgiftssänkningar. Därtill kommer lägre kostnader för IT och senarelagda informations- och kommunikationsprojekt.

Antalet inlämnade lägenheter för förmedling bedöms uppgå till ca 12 000. Bolaget har en fortsatt tillströmning av kunder till bostadskön.

Skolfastigheter i Stockholm (SISAB) räknar med att uppnå budgeterat nollresultat. Intäkterna beräknas öka med 75 mnkr, i jämförelse med budget. Samtidigt aviserar bolaget en ökning av ombyggnadskostnaderna och avskrivningarna.

Investeringsvolymen beräknas till närmare 3 000 mnkr, vilket är en ökning med 2 mdkr, i jämförelse med prognosen i tertialrapport 1. Ökningen är hänförligt till bolagets förvärv av Campus Konradberg, enligt beslut i kommunfullmäktige 2014-09-29.

Micasa Fastigheter prognostiserar ett resultat efter finansnetto exklusive realisationsvinster, som uppgår till 65 mnkr, vilket är 70 mnkr bättre än det fastställda resultatkravet om -5 mnkr. Den positiva avvikelsen beror på att bolaget har erhållit återbetalning med 63 mnkr från Skatteverket för fastighetsskatt, enligt dom i kammarrätten.

Insatserna inom Äldrelyftet beräknas till 10 mnkr i prognosen, att jämföra med budgeterade 124 mnkr. Avvikelsen beror på att åtgärderna inom Äldrelyftet senarelagts, i avvaktan på att bolagets långsiktiga fastighetsstrategi slutförs.

Bolagets underliggande resultat, exklusive Äldrelyftet och realisationsvinster, beräknas uppgå till 86 mnkr, att jämföra med budgeterade 119 mnkr. Avvikelsen beror på att vid en fortsatt analys av K3 har vissa projekt omrubricerats som reparationer. Det innebär att bolaget räknar med att belasta resultatet med dessa projekt under året, istället för att aktivera dem som anläggningstillgångar.

Bolagets realisationsvinster beräknas till 197 mnkr. Det beror framförallt på att Micasa Fastigheter sålt fastigheten Cermonien 5 till Seniorgården.

Investeringarna beräknas uppgå till ca 395 mnkr, vilket är i närmare 165 mnkr lägre än budgeterad volym. Det beror på att i samband med bolagets pågående arbete med den långsiktiga fastighetsstrategin, har vissa projekt som planerats i budgeten omprioriterats. Investeringensvolymen påverkas dessutom av att vissa projekt omrubricerats som reparationer, enligt K3-regelverket, och kommer därför att belasta resultatet istället. Ett förvärv har skett genom att tomträtten Bodö 1 Husby har överförts från Svenska Bostäder till bokfört värde.

S:t Erik Markutvecklings resultat efter finansnetto prognostiseras till 23 mnkr, vilket kan jämföras med budget om 19 mnkr. Avvikelsen beror på ökade intäkter, på grund av fastighetsförvärv.

Investeringarna beräknas uppgå till 201 mnkr. I prognosen ingår 136 mnkr för de förvärv av tomträtter, som bolaget genomfört i Slakthusområdet och i Västberga under våren. Ytterligare förvärv kan komma att aktualiseras under hösten. Vissa investeringsprojekt, som avser hyresgäst Anpassningar, har förskjutits i tiden och kommer att genomföras under år 2015.

Stockholm Globe Arena Fastigheter (SGA Fastigheter) prognostiserar ett resultat efter finansnetto om -216 mnkr, att jämföra med budget -190 mnkr. Avvikelsen beror på att de nya anläggningarna inte kommer att vara helt färdigställda under året samt att färre evenemang har genomförts i de äldre arenorna än vad som budgeterats. I Tele2 Arena har antalet evenemang överträffat budget.

Investeringarna beräknas till närmare 149 mnkr, vilket är 30 mnkr högre än budget. Avvikelsen beror på förskjutningar från tidigare år, som påverkar årets investeringsvolym.

SGA Fastigheter kommer att lämna en slutrapport under hösten avseende genomförandet av Tele2 Arena. Förhandlingarna med projektets totalentreprenör är ännu inte helt avslutade. Den samlade bedömningen visar dock att projektet kommer att hålla tilldelad budget om 2 480 mnkr, i 2009 års penningvärde.

Stockholm Vattens resultat efter finansnetto prognostiseras till 48 mnkr, vilket är 58 mnkr högre än budgeterad resultatnivå. Bolaget har i samband med bokslut 2013 avsatt medel för skillnaden mellan 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 del av avsättningen, som avser stadens trafiknämnd, har återförts till Stockholm Vatten, vilket medför en post av engångskaraktär om 55 mnkr som påverkar resultatet positivt. Förvärvet av renhållningsverksamheten medför att såväl kostnader som intäkter beräknas öka med närmare 260 mnkr under andra halvåret 2014. Resultatet för

renhållningsverksamheten förväntas vara negativt, -13 mnkr, under 2014 eftersom helårseffekt först uppnås under år 2015.

Den totala investeringsutgiften för Stockholm Vatten beräknas för helåret uppgå till 1 100 mnkr, vilket är drygt 400 mnkr högre än budget. Avvikelsen beror i hög grad på kommunfullmäktiges beslut om inkråmsförvärv av renhållningsverksamheten, samt infrastrukturprojektet ”Stockholms framtida avloppsrening”.

Stockholm Stads Parkering AB prognostiserar ett resultat efter finansnetto om 50 mnkr, vilket är 4 mnkr över budgeterat resultat. Resultatförbättringen beror framförallt på en ökning av de omsättningsbaserade intäkterna från hyrda platser och besöksparkeringar.

Investeringarna beräknas uppgå till drygt 150 mnkr, vilket är 45 mnkr lägre än budgeterat investeringsvolym. Avvikelsen förklaras av försenad produktionsstart för projekten Stigbergsgaraget och påbyggnad av P-anläggningen i Räcksta.

Stockholm Hamns resultat efter finansnetto förväntas uppgå till 99 mnkr, vilket är 7 mnkr bättre än budget. Avvikelsen beror på högre omsättning inom hamnverksamheten, samt lägre finansiella kostnader

Investeringarna beräknas uppgå till 594 mnkr, vilket är närmare 240 mnkr lägre än budget. Orsaken är framförallt tidsförskjutningar i bolagets olika projekt i Nynäshamn, Kapellskär och Värtapiren.

Stokabs resultat efter finansnetto beräknas uppgå till 175 mnkr, vilket är 2 mnkr bättre än budgeterat resultatkrav. Avvikelsen förklaras av en högre orderingång.

Investeringarna beräknas uppgå till 99 mnkr, vilket är 22 mnkr högre än budget. Avvikelsen förklaras av en fortsatt expansion och därmed en ökad volym affärer.

Stadsteaterns resultat beräknas uppgå till -330 mnkr, enligt fastställd budget.

Stockholm Business Regions prognostiserar ett nollresultat för året, enligt budget.

Investeringarna prognostiseras till närmare 9 mnkr, vilket är en ökning med 8 mnkr i jämförelse med budget. Avvikelsen beror på en flytt av bolagets turistbyrå till nya lokaler i Kulturhuset.

S:t Erik Försäkrings prognostiserade resultat uppgår till -17 mnkr, att jämföra med budgeterat resultatkrav om 1 mnkr. Den negativa avvikelsen beror till stor del på att staden drabbats av ett flertal större vattenskador och skador på grund av bränder.

S:t Erik Livförsäkrings prognostiserar ett resultat efter finansnetto om 72 mnkr, vilket är närmare 30 mnkr bättre än budgeterat årsresultat. Orsaken till prognostiserad ökning är att bolagets placeringstillgångar stigit mer i värde än de försäkringstekniska åtagandena under året. Enligt god redovisningssed och finansinspektionens krav redovisas försäkringstekniskt åtagande och placerade tillgångar till verkligt värde. Det medför att bolaget uppvisar stora resultatvariationer under året.

Stimulans för Stockholm

Genom beslut år 2009 har staden under en femårsperiod genomfört en extra satsning på nyproduktion, upprustning, energieffektivisering och trygghet genom Stimulans för Stockholm. Insatserna för upprustning har varit fokuserade till ytterstadsområden, skolor och äldreboenden. Stimulansprojekten har genomförts av bostadsbolagen, SISAB, Micasa Fastigheter och Stockholm Stads Parkering.

Bolagen har under perioden 2009 – 2013 använt 14,5 mdkr för stimulansinsatser. Satsningen på upprustningar och investeringar i det befintliga beståndet uppgår till 10,5 mdkr och resterande 4 mdkr avser nyproduktion. Under 2014 återstår vissa nyproduktionsprojekt hos bostadsbolagen, som förskjutits i tiden. Årsprognosen pekar på investeringar i nyproduktion om 508 mnkr i projekt som kommer att generera ca 1 150 lägenheter.

Familjebostäder är det enda bolag, som på grund av förskjutningar, har beviljats att genomföra resultatförda åtgärder även under 2014. Satsningen för året beräknas uppgå till ca 18 mnkr. Åtgärderna omfattar energi, trygghet och upprustning.

Svenska Bostäder genomför särskilda insatser i Järvalyftet och Micasa Fastigheter har genomfört Äldrelyftet. Båda dessa satsningar påbörjades innan Stimulans för Stockholm, men har samordnats inom stimulansprogrammet. Svenska Bostäder räknar i år med upprustning inom Järvalyftet om 175 mnkr. Micasa Fastigheter bedömer att Äldrelyftet uppgår till 36 mnkr. Av dessa avser 10 mnkr kostnadsförda åtgärder och 26 mnkr investeringar.

Fastigheter på Järvaområdet, som byggdes under 1960-1970-talet, ingår även i stadens satsning på miljöprofilområden. Som ett tydligt steg i denna riktning har Svenska Bostäder och Familjebostäder bl.a. installerat ca 10 000 kvm solceller på hustak på Järva. Solcellsanläggningen invigdes i slutet av september.

Stadsutvecklingsprogrammen och upprustningsplanerna för centrumanläggningarna börjar också bli tydligare. Som ett exempel kan nämnas Rinkebystråket där Familjebostäder utvecklar både lokal service och lokaler för arbetsplatser. Under hösten kommer också Kulturförvaltningen att flytta till lokaler utmed stråket.

Investeringar

Bolagskoncernen svarar för en betydande investeringsverksamhet inom fastighetsområdet och i infrastrukturprojekt.

I årsprognosen beräknas den totala investeringsvolymen för bolagskoncernen uppgå till ca 10,6 mdkr. Detta är närmare 2 mdkr högre än budget. Det främsta skälet till den utökade investeringsvolymen är SISAB:s förvärv av Campus Konradsberg under hösten 2014.

Investeringsprognosen för år 2014 för bostadsbolagen uppgår 4,8 mdkr och ligger ca 180 mnkr under den budgeterade investeringsvolymen. Svenska Bostäders prognos visar en avvikelse på ca 150 mnkr beroende på förskjutningar i nybyggnadsprojekt. Även Familjebostäder och Stockholmshem har avvikelser, orsakade av förskjutningar av projekt framåt i tiden, både avseende nyproduktion och ombyggnad.

Infrastrukturbolagen Stockholm Vatten, Stockholm Hamn och Stokab bedömer att investeringsvolymen kommer att uppgå till sammanlagt cirka 1,8 mdkr för år 2014. Det är ca 200 mnkr högre än budget. Avvikelsen gäller främst Stockholm Vattens projekt, ”Stockholms framtida avloppsrening” och bolagets inkrämsförvärv av stadens avfallsverksamhet. Båda projekten beslutade kommunfullmäktige om i maj 2014. Stockholm Vatten räknar med att dessa projekt ökar investeringsvolymen med drygt 400 mnkr 2014. Stockholm Hamnar aviserar tidsförskjutningar i sina projekt med närmare 240 mnkr.

Micasa Fastigheter, SISAB, SGA Fastigheter, S:t Erik Markutveckling och Stockholm Parkering räknar med investeringar i fastigheter och anläggningar motsvarande cirka 4 mdkr för år 2014, vilket är en ökning med ca 2 mdkr jämfört med budget. Micasa Fastigheters investeringsprognos är 165 mnkr lägre än budget, vilket beror på bolagets pågående arbete med den långsiktiga fastighetsplaneringen och stadens framtida behov av vård- och omsorgsboende.

Investeringarna i SISAB beräknas till 3,1 mdkr för helåret, vilket är 2 mdkr högre än budget. Utöver pågående projekt planerar SISAB att tillträda Campus Konradsberg den 9 oktober 2014 enligt beslut i kommunfullmäktige. Förvärvslikviden uppgår till 2 048 mnkr.

Investeringsprognosen för SGA Fastigheter bedöms till 149 mnkr, vilket är 29 mnkr högre än budget. Den högre investeringsprognosen förklaras av förskjutningar i projektet från 2013.

Stockholm Parkerings investeringarna beräknas för helåret uppgå till 152 mnkr, vilket är 43 mnkr lägre jämfört budget. Avvikelsen förklaras främst av försenad produktionsstart för de pågående projekten, Stigberget och Råcksta.

S:t Erik Markutveckling prognostiserar att investeringarna för helåret uppgår till 201 mnkr. Det är 107 mnkr högre än budget, och beror främst på ett förvärv av tomträtter i Söderort.

Bostadsbolagens nyproduktion

Under året kommer ca 1 100 lägenheter att påbörjas enligt bostadsbolagen, vilket är en lägre nivå än årsmålet om 1 625. Avvikelsen beror främst på att Familjebostäder påverkats av förskjutningar inom projekt Årstastråket.

Bolagen bedömer att antalet färdigställda lägenheter uppgår till ca 470 lägenheter år 2014. Både Familjebostäder och Stockholmshem räknar med att överträffa sina mål under året Svenska Bostäder når inte målet helt. Tillsammans uppnår dock bolagen årsmålet.

Student- och ungdomslägenheter

I bostadsbolagen skapas nya studentbostäder, dels genom nyproduktion, och dels genom en inventering av befintligt bestånd. Micasa Fastigheter prövar möjligheterna att skapa studentlägenheter i vakanta äldreboenden. Bostadsbolagen har även i uppdrag att medverka till fler billiga lägenheter för ungdomar.

Svenska Bostäder har under året påbörjat ca 250 studentlägenheter i kv. Vallgossen (S:t Görans Gymnasium). I Norra Djurgårdsstaden, kv. Söderåsen, pågår ett projekt omfattande 142 studentlägenheter.

Familjebostäders projektportfölj innehåller för närvarande ca 570 ungdoms- och studentlägenheter under perioden 2015 - 2018. Bolaget har som mål skapa minst 100 nya studentbostäder per år de kommande åren.

Stockholmshem har som ägardirektiv att bistå Stiftelsen Hotellhem i Stockholm (SHIS) i deras verksamhet. En angelägen uppgift i detta arbete är att hitta nya lägen för ungdomsbostäder, som på sikt ska vara spridda över stadsdelarna. Stockholmshem prövar löpande möjligheterna att även inrymma nya studentbostäder i befintliga eller i nya projekt.

Stockholmshem planerar för 80 studentlägenheter i Gröndal, Bottenstocken 11 och i Årstadal, Syllen 3. Utöver det har bolaget projektidéer om drygt 660 studentlägenheter i Söderort.

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 är lämpliga för studentboende.

Nya bostäder för personer med funktionsnedsättning

Bostadsbolagens nyproduktion är överlag anpassad för personer med funktionsnedsättning, i enlighet med gällande lagkrav. Bostadsbolagen har även inlett ett samarbete med socialtjänsten kring möjligheter att skapa flera bostäder för personer med funktionsnedsättning i det befintliga beståndet. Stockholmshem planerar för gruppboende/speciallägenheter i projekt i Norra Djurgårdsstaden, Annedal och Södermalm.

I syfte att öka möjligheterna till förlängt kvarboende, förbättra information om tillgänglighet/ framkomlighet samt att bättre kunna matcha bostäder till personer med funktionsnedsättning, pågår en tillgänglighetsinventering i hela beståndet under 2013-2014. Inventeringen, som bostadsbolagen och bostadsförmedlingen genomför, ska även ligga till grund för systematiserade åtgärder för att förbättra tillgänglighet/framkomlighet i beståndet.

Micasa Fastigheter har inventerat fastigheter och tomtmark och identifierat ett antal lämpliga lokaler/ tomter, som ger möjligheter till ytterligare LSS-boenden.

Bostadsrättsombildning

Under första och andra tertialet 2014 har 10 bostadsrättsföreningar tackat ja och tecknat köpeavtal om att förvärva 655 lägenheter. Det har inkommit 17 nya intresseanmälningar, omfattande totalt 1 555 lägenheter under första och andra tertialet 2014.

Slutavräkning Stockholm Vattens förvärv av renhållningsverksamheten

I kommunfullmäktiges beslut om Stockholm Vattens förvärv av renhållningsverksamheten fick berörda verksamheter i uppdrag att återkomma med en slutreglering i samband med Tertialrapport 2.

Efter tillträdesdagen har en slutlig proformabalansräkning tagits fram, som trafiknämnden och Stockholm Vatten godkänt. Balansräkningen har granskats av revisorerna och köpeskillingen har fastställts till 114,8 mnkr för renhållningsverksamheten. Merparten av köpeskillingen avser anläggningstillgångar. Därutöver har Stockholm Vatten även förvärvat en sopsugsanläggning från Stockholm Hamn till en köpeskillning om 54 mnkr.

Stockholms Stadshus AB har tidigare överfört ägartillskott om 122,9 mnkr, till det nya moderbolaget i Vattenkoncernen, Stockholm Holding AB. Därutöver har moderbolaget tillskjutit ägartillskott med sammanlagt 200 tkr som avser finansiering av förvärv av tillkommande bolag i Vattenkoncernen, Stockholm Vatten Avfall AB och Stockholm Holding AB.

Upphandling/ införande av nytt gemensamt ekonomisystem

Arbetet pågår med att införa ett ekonomisystem som omfattar hela kommunkoncernen. Under första halvåret avslutades upphandlingen och avtal har tecknats med Unit4 Agresso AB. Under 2015 förväntas stadens nämnder och pilotbolagen, Svenska Bostäder, Familjebostäder, Stockholmshem och Micasa Fastigheter, införa Agresso. För övriga bolag kommer implementeringen av att pågå till och med år 2017.

Enligt kommunfullmäktiges beslut ska finansieringen för den del av upphandlingen som avser stadens bolag, finansieras av berörda bolag inom koncernen Stockholms Stadshus AB. Kostnaderna har inte kunnat beräknas förrän upphandlingen är avslutad. Nu när upphandlingen är avslutad beräknas kostnaderna för bolagens del av den gemensamma implementeringen uppgå till maximalt 70 mnkr under 2014-2017.

Löneadministrativa tjänster inom bolagskoncernen

Under 2014 har ett begränsat försök med gemensam löneadministration genomförts hos fyra av stadens bolag. Försöket har genomförts tillsammans med stadens serviceförvaltning, och i samråd med stadsledningskontoret. Testet visar att vid en större volym bör det finnas synergieffekter och effektiviseringspotential, som bör undersökas vidare. Därför kommer Stockholms Stadshus AB, tillsammans med stadsledningskontoret och serviceförvaltningen, att genomföra en förstudie för att närmare analysera hur man kan arbeta med gemensam löneadministration inom bolagskoncernen.

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.

Gemensam IT-service (GSIT) för Stockholms stad

Kommunstyrelsen beslutade 2014-06-18 att ge stadsdirektören i uppdrag att genomföra en förnyad centralupphandling av gemensam it-service samt att förvalta avtalet. I samband med beslutet fick Stockholms Stadshus AB en uppmaning att uppdrag åt att samtliga dotterbolag inom koncernen att delta i upphandlingen samt avtalsförvaltningen, vilket nu föreläggs koncernstyrelsen för beslut.

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. I nedanstående tabell redovisas en sammanfattande bedömning för varje bolags uppfyllelse av kommunfullmäktiges inriktningsmål. Bedömningen utgår ifrån fastställda nyckeltal och indikatorer Bolagskoncernen kommer, i huvudsak, att uppnå stadens inriktningsmål under 2014. Två av bostadsbolagen, Familjebostäder och Stockholmshem, aviserar att de inte helt kommer uppnå målet om nyproduktion, främst på grund av överklaganden av ett antal detaljplaner. För Stockholmshem är avvikelser marginella, vilket innebär att inriktningsmålet ändå uppfylls genom resultatet för övriga ingående indikatorer. Tre bolag aviserar något högre sjukfrånvaro, främst på grund av långtidsfrånvaro. En mindre avvikelse avser andelen miljöbränslen, som ligger under målsättningen hos Stockholms Hamnar. SGA Fastigheter aviserar resultatavvikelser på grund av senareläggningen av färdigställandet av Tele2 Arena och därigenom lägre intäkter. S:t Erik Försäkring aviserar lägre resultat på grund av att antalet skador ökat.

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 kostnads-effektiva	Kommentar avseende prognostiserade avvikelser
Svenska Bostäder	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	
Familjebostäder	Delvis uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	Avvikelse kring nyproduktionsmålet samt sjukfrånvaron.
Stockholmshem	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	
Micasa Fastigheter	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	Viss avvikelse avseende tillskott av studentbostäder och praktikplatser.
SISAB	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	
Stockholm Parkering	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	
SGA Fastigheter	Uppfyllt	Uppfyllt	Delvis Uppfyllt	Viss förskjutning i färdigställandet av arenan ger investerings- och resultatavvikelser.
Bostadsförmedlingen	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	Något högre sjukfrånvaro
Stokab	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	
Stockholms Hamn	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	Viss avvikelse avseende andel miljöbränslen.
Stockholm Vatten	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	
Stockholms Stadsteater	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	Något högre sjukfrånvaro
Stockholm Business Region	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	
S:t Erik Försäkring	Uppfyllt	Uppfyllt	Delvis Uppfyllt	Ökat antal skador ger lägre resultat och avkastning.

S:t Erik Livförsäkring	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	
S:t Erik Mark-utveckling	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	

Koncernledningens synpunkter och förslag

Stadens bolag uppvisar en stabil bild av verksamheten och redovisar en positiv prognos i tertialrapporten. Fastighetsbolagen redovisar låga vakansgrader i fastighetsbeståndet och i dagsläget aviseras inga större nedskrivningsbehov.

Koncernens investeringsvolym ökar nu succesivt. Under året har kommunfullmäktige tagit beslut om Stockholm Vattens stora projekt, som nu är i genomförandefas, och SISAB:s planerade förvärv av Konradsberg. Bostadsbolagen har flera stora nybyggnadsprojekt under uppstart. Koncernledningen ser positivt på den ambition bolagen har att genomföra projekten. En prioriterad uppgift för dotterbolagen och koncernledningen är att gemensamt fortsätta att utveckla modeller för redovisning och uppföljning av de stora investeringsprojekten framöver.

Den 16 juni lämnade, den av Finansdepartementets tillsatta, Företagsbeskattningskommittén ett slutbetänkande. Förslaget innebär att avdragsrätten för finansiella kostnader begränsas. Om förslaget genomförs kommer de negativa ekonomiska effekterna för bolagskoncernen vara betydande. Vid en omräkning av bokslut för 2013, beräknas skattekostnaderna, enligt förslaget, öka med i storleksordningen 150 mnkr för bolagen. Dessutom innebär förslaget dyrare nyproduktion av bostäder och ett fördyrat genomförande av de stora infrastrukturprojekten för koncernen, på grund av det upplåningsbehov som dessa kommer att kräva framöver.

Förslaget är nu ute på remiss. Stockholms stad eller något av stadens bolag är inte utsedda som remissinstans, men kommer ändå att lämna synpunkter på betänkandet.

Svenska Bostäder genomför ett omfattande upprustningsprogram i ytterstadsområdena. Under året bedöms ca 750 lägenheter omfattas av renoveringar eller ombyggnation, på både Järva och i söderort. Under 2008 beslutade bolaget om en underhållsplan, som utgjort grunden för det omfattande åtgärdsprogram som Svenska Bostäder genomfört. Bolaget bör nu genomföra en inventering och återkomma med en reviderad underhållsstrategi, baserad på analyser och erfarenheter av genomförda projekt. Bolaget bör i den reviderade strategin fokusera på de insatser som är mest fördelaktiga, både ur ett ekonomiskt, tekniskt och miljömässigt perspektiv.

Under 2014 kommer ca 610 lägenheter påbörjas, vilket är i nivå med målsättningen. Bolaget bör dock även fortsättningsvis aktivt arbeta med att komplettera nyproduktionsportföljen.

Familjebostäder har under de senaste åren fokuserat på ett antal utpekade ytterstadsområden; Rinkeby, Rågsved och Farsta. Upprustningen av Rinkebystråket pågår och under hösten 2014 kommer Kulturförvaltningen att flytta till bolagets ombyggda lokaler, vilket ger ett tillskott av arbetsplatser i området.

Under 2013 och 2014 har bolaget arbetat intensivt med att komplettera portföljen av nyproduktionsprojekt och studentbostäder. Inriktningsbeslut avseende ca 1 000 lägenheter har tagits under året, vilket koncernledningen ser mycket positivt på. Koncernledningen uppmanar dock bolaget att följa marknads- och kalkylförutsättningar för den omfattande projektportföljen, för att säkra projektens affärsmässighet inför genomförandet.

Stockholmshem minskar sin investeringstakt under året, på grund av att projekt har överklagats i planprocessen, men även på grund av svårigheter med att få hyresgästgodkännande vid större ombyggnationer. Koncernledningen noterar att prognosen för nyproduktion för helåret 2014 är 484 lägenheter, varav 102 ungdomslägenheter. Koncernledningen anser dock att bolaget arbetat proaktivt med att utvidga projektportföljen och bedömer att bolaget klarar en nyproduktion om 525 lägenheter per år framöver. Bolagets omsättning ökar, vilket beror på färdigställandet av nyproduktion och hyreshöjningar.

Bostadsförmedlingen i Stockholm aviserar att antalet inlämnade lägenheter ökar med 20 %. Det beror på att fler privata fastighetsägare lämnar in lägenheter samt att antalet nyproducerade lägenheter ökat kraftigt. Bolaget har också tagit över förmedlingen av Värmdö kommuns kö och John Mattson Fastighets AB:s kö. Bolaget aviserar även i år ett positivt resultat. Bolaget bör därför återigen planera för fortsatt avgiftssänkning inför kommande år.

SISAB verksamhet är inriktad på utveckling av fastighetsbeståndet i form av upprustningar, ombyggnad, förvärv och avyttringar för att svara upp mot kommande behov av fler skolplatser. Ett led i denna utveckling är förvärvet av Campus Konradsberg. Under hösten planeras också en överlåtelse av en fastighet, som inte är lämpliga för skolverksamhet, till exploateringsnämnden för utveckling till bostäder. Koncernledningen ser positivt på att SISAB nu aktivt medverkar i att utveckla och anpassa av koncernens fastighetsbestånd till ändrade behov. För att säkra behovet av lokaler för skola och barnomsorg är det angeläget att samarbete, planering och koordinering med stadens nämnder fortsätter att utvecklas.

Micasa Fastigheter är med i arbetet kring äldreboendeplaneringen. Den plan som äldrenämnden tagit fram av äldreomsorgsbehov perioden 2013-2040, visar att staden har ett överskott av vård- och omsorgsplatser till 2032 med undantag av Hässelby/Vällingby. Det förändrade behovet av stadens framtida vård- och omsorgsboende medför omprioriteringar, som innebär att årets investeringar minskar.

Koncernledningen ser positiv på Micasa Fastigheters ökade fokus på kärnverksamheten och arbete med att hitta alternativa lösningar i samband med den förändrade behovsbilden. Koncernledningen anser även att bolaget, utifrån den långsiktiga fastighetsplaneringen, bör fastställa och kommunicera ambitionsnivån för drift och underhåll över tid i fastighetsbeståndet.

Stockholm Globe Arena Fastigheter övertog i juni 2014 Tele2 Arena, efter en godkänd slutbesiktning, dock med ett antal undantagna arbeten. Det försenade överlämnandet och rådande marknadsläge har påverkat bolagets ekonomi. Bidragande faktorer till resultatavvikelsen är högre initiala kostnader. Bolaget har agerat genom att ställa krav på att arenaoperatören ska ta fram en handlingsplan för att öka lönsamheten i evenemangen.

Koncernledningen noterar att bolaget genomför kostnadsbesparingar inom drift, underhåll och administration i syfte att möta de lägre intäkterna. Koncernledningen ser positivt på bolagets hantering och genomförande av projektet Stockholmsarenan. Trots alla externa omständigheter och förseningar är den samlade bedömningen att projektet kommer att hålla tilldelad budget om 2 480 mnkr i 2009 års penningvärde. Därtill utsågs Tele2 Arena till världens bästa arena i juni 2014, vid Stadium Business Award i London.

Koncernledningen betonar att bolaget nu bör rikta sin fokus mot att säkra intäkterna från Tele2 Arena, för att uppnå kostnadstäckning. Koncernledningen arbetar aktivt, tillsammans med bolaget, kring försäljningar av byggrätter i projektet, som ska genomföras de närmaste åren.

Uppförandet av Tele2 Arena har bedrivits i projektform i ett separat bolag, Stockholmsarenan AB. Eftersom projektet slutförs under 2014 planeras en fusion av bolaget Stockholmsarena AB med SGA Fastigheter AB. Bolagens styrelser har tillstyrkt en fusion. Koncernledningen delar bolagens uppfattning att en fusion bör genomföras.

Stockholm Vatten har under 2014 haft verksamheten vid avloppsreningsverken samt övertagandet av stadens renhållningsverksamhet i fokus. I maj 2014 fattade kommunfullmäktige ett genomförandebeslut avseende projekt ”Stockholms framtida avloppsrening”, med en investeringsbudget om 5 939 mnkr.

Kommunfullmäktige fattade vid samma tillfälle beslut om att överföra stadens renhållningsverksamhet till ett bolag inom Stockholm Vatten-koncernen. Verksamheten överfördes 2014-07-01. I samband med överföringen omstrukturerades även Stockholm Vatten-koncernen.

Koncernledningen noterar att överföringen av renhållningsverksamheten till Stockholm Vatten har gått mycket bra och är att se som ett föredöme vid organisationsförändringar.

Koncernledningen uppmanar bolaget att integrera renhållningsverksamhet i koncernen samt realisera identifierade synergieffekter.

Stockholms Hamnars verksamhetsår präglas av investeringsverksamheten främst i Värtapiren och Kapellskär. Det är fortsatt prioriterat att bolaget utvecklar både fastigheter och anläggningar, vilket ger Stockholms Hamnar en god konkurrenskraft såväl avseende passagerar- och godstrafik som besöksnäringen med upprustning av stadens centrala kajer.

Genomförandet av de stora investerings- och stadsutvecklingsprojekten kommer långsiktigt påverka bolagets ekonomiska och verksamhetsmässiga förutsättningar. De kommande åren kräver intensifierad uppföljning av prognoser och kalkyler. Det är av största vikt att bolaget fortlöpande avrapporterar läget till styrelsen och koncernstyrelsen och förbereder överförande av projekten till bolagets driftverksamhet.

Stokabs verksamhet är nu i ett mindre expansivt skede, efter att den stora utbyggnaden av fiber till 90 % av staden hushåll avslutades förra året. Investeringsvolymen är därför lägre jämfört med tidigare år. De minskande investeringarna beror även på en allmän försiktighet, beroende på Post- och Telestyrelsens prisreglering av fibermarknaden.

Koncernledningen betonar vikten av att bolaget medverkar till stadens ytterstadssatsning, genom fortsatt förberedelse av omlokaliseringen av huvudkontoret till Kista.

Stockholm Parkerings arbete med att minska de administrativa och indirekta produktionskostnaderna fortsätter. Bolaget har flaggat upp för minskade framtida intäkter efter ett möjligt riksdagsbeslut om höjda trängselskatter, med införande av trängselskatt på Essingeleden från 2016. Koncernledningen uppmanar bolaget att ta fram förslag till åtgärder för att minimera ett potentiellt intäktstapp.

Kulturhuset Stadsteatern redovisar en förväntad, men något lägre, intäktsutveckling, i jämförelse med budget. Bolaget kommer att anpassa kostnaderna, efter den prognostiserade intäktsvolymen.

Stockholm Business Region har omlokaliserat turistbyrån från Vasagatan till Kulturhuset. Koncernledningen ser positivt på detta, då bolaget utnyttjar stadens egna lokaler, vilket är en inriktning som gäller samtliga stadens verksamheter. Koncernledningen ser också positivt på den goda utvecklingen avseende besöksnäringen, antal evenemang och kongresser som bolaget medverkar till genom marknadsföringsinsatser. Utvecklingen inom detta område ligger väl i linje med stadens ambitioner att vara en besöks- och evenemangsstad i världsklass.

S:t Erik Markutveckling har under perioden påbörjat arbetet att, med utgångspunkt i översiktsplanen, planera för en investeringsstrategi, i syfte att främja Stockholms långsiktiga utveckling.

Under första tertialet förvärvades en tomträtt i södra delen av Slakthusområdet. I början av maj skedde tillträde av ytterligare två tomträtter i Slakthusområdet och en tomträtt i Västberga.

S:t Erik Försäkring och **S:t Erik Livförsäkring** har 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 2
2. Koncernens och de enskilda bolagens resultat efter finansiella poster
3. Bruttoinvesteringar i prognos 2
4. Sammandrag av koncernen tertial 2
5. Bruttoinvesteringar per tertial 2
6. VD-kommentarer per bolag
7. Uppföljning av investeringar och stora projekt
8. Stimulans för Stockholm