



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

Till  
Koncernstyrelsen

## **Prognos 2012:1 och resultat per 2012-04-30 för koncernen Stockholm Stadshus AB**

### **Koncernledningens förslag till beslut**

Koncernstyrelsen beslutar följande.  
Redovisad prognos 2012:1 och resultat per 2012-04-30 för koncernen Stockholm Stadshus AB godkänns.

Irene Svenonius  
VD

### **Ärendet**

I **tertiärrapport 1** uppgår koncernens resultat efter finansnetto till 822 (420) mnkr. Avvikelsen, i jämförelse med motsvarande period under föregående år, beror på att bokförda realisationsvinster om 648 (332) mnkr ökat med drygt 300 mnkr. Det är bostadsbolagens försäljningar av fastigheter, under årets första fyra månader, som genererat realisationsvinsterna.

Bolagskoncernens omsättning uppgår till 4 047 (3 968) mnkr i delårsrapporten. Bolagens resultat efter finansnetto, exklusive realisationsvinster, uppgår till 174 (88) mnkr. Att resultatet är bättre än föregående år beror bland annat på den milda vintern. Den har bidragit till att fastighetsbolagen kunnat begränsa kostnaderna för snöröjning och energi under årets första månader.

Investeringarna per den 30 april uppgår till 2 588 (2 135) mnkr.

**Prognos 1** för helår indikerar en omsättning på 12 402 mnkr, med ett **resultat efter finansnetto** på 661 mnkr. I resultatet ingår realisationsvinster som avser försäljningar av fastigheter hos bostadsbolagen, och sammantaget beräknas realisationsvinsterna för koncernens försäljningar till drygt 800 mnkr för helåret. I prognosen redovisar fastighetsbolagen, enligt praxis, enbart

beslutade fastighetsförsäljningar. 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 -156 mnkr, att jämföra med budgeterat resultat på -134 mnkr för koncernen. Avvikelseberor bl. a. på att Svenska Bostäder aviserar lägre hyresintäkter om 40 mnkr. Även SISAB redovisar ett lägre resultat, med 28 mnkr, beroende på att ramavtalet med utbildningsnämnden försenats. Övriga bolag bedömer att de kommer att följa budgeterade resultatkrav och Stockholm Vatten räknar med ett bättre resultat om 30 mnkr, beroende på en post av engångskaraktär.

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

Årets resultat efter skatt prognostiseras till 487 mnkr.

Investeringarna för året beräknas till ca 10 050 mnkr, varav cirka 2 100 mnkr avser investeringar inom Stimulans för Stockholm.

### **Årsprognos per bolag**

**Stockholms Stadshus AB:s** resultat efter finansnetto beräknas uppgå till 279 mnkr, vilket är drygt 15 mnkr högre än budgeterat resultat. I resultatet ingår i årsredovisningen beslutad utdelning från bostadsbolagen och Stokab, som uppgår till 45 mnkr, vilket är 15 mnkr högre än budget. I övrigt redovisas inga större avvikelser i jämförelse med budget.

Den nya lagen för allmännyttiga kommunala bostadsbolag som gäller från och med 2011, ger ytterligare möjligheter att ianspråkta delar av överskott från verksamheten till vissa syften och åtgärder. Denna möjlighet kommer nu att prövas under år 2012, efter att kommunfullmäktige behandlat årsredovisningen 2011 för kommunkoncernen. Kommunstyrelsen har i mars 2012 tagit beslut om extra utdelning om 1 265 mnkr från bostadsbolagen. I avvaktan på kommunfullmäktiges beslut, har utdelningen inte tagits upp i prognosen.

**Svenska Bostäder** prognostiserar ett årsresultat efter finansnetto om drygt 305 mnkr, exklusive realisationsvinster och stimulansåtgärder, vilket är 40 mnkr lägre än budget. Avvikelsen beror främst på att hyresförhandlingarna gav en lägre generell hyreshöjning än vad som budgeterats. Bolaget strävar dock efter att uppnå budgeterad resultatnivå för året.

Bolagets realisationsvinster under första tertialet uppgår till 605 mnkr. Under våren har 1 307 lägenheter avyttrats till bostadsrättsföreningar och genom beståndsförsäljningar. Investeringsvolymer beräknas till 2 374 mnkr för år 2012. Det är drygt 100 mnkr lägre än budgeterad nivå, vilket beror på förskjutningar i tiden av projekt inom Järvalyftet. Prognosen för stimulansåtgärderna följer budget och beräknas till 465 mnkr.

**Familjebostäder** prognostiserar ett resultat efter finansnetto om 210 mnkr, exklusive realisationsvinster och stimulansåtgärder, vilket överensstämmer med budget. Såväl kostnader som intäkter förväntas bli högre än budget, bl.a. beroende på förvärvet av fastigheten Perstorp 1 som genomfördes vid årsskiftet. Underhållskostnaderna förväntas i prognosen bli något högre än budget, framförallt beroende på tilläggskostnader i ombyggnadsprojekt.

Bolagets realisationsvinster uppgår till 46 mnkr i prognosen och är en följd av de fastighetsförsäljningar som genomförts. Under året har hittills 101 lägenheter avyttrats till bostadsrättsföreningar.

Prognosen för stimulansåtgärderna följer budget och beräknas till 185 mnkr.

Investeringarna beräknas till drygt 1 424 mnkr år 2012, vilket är drygt 100 mnkr högre än budgeterad nivå. Avvikelsen beror på tilläggskostnader i pågående ombyggnationsprojekt och att ombyggnation av Perstorp 1 tillkommit.

**Stockholmshem** prognostiserar ett resultat efter finansnetto på 310 mnkr, exklusive realisationsvinster och stimulansåtgärder, vilket är i linje med budget.

Bolagets prognostiserade realisationsvinster är en följd av fastighetsförsäljningarna och beräknas till närmare 192 mnkr. Under våren 2012 har 350 lägenheter avyttrats till bostadsrättsföreningar och genom beståndsförsäljningar.

Prognosen för stimulansåtgärderna följer budget och beräknas till 260 mnkr.

Investeringarna beräknas till drygt 1 600 mnkr år 2012, vilket är i nivå med budget. Ett av de större projekten har dock överklagats till Mark- och miljödomstolen, vilket medför en osäkerhet kring byggstarten.

**Stockholms Stads Bostadsförmedling** redovisar en prognos, som beräknas uppgå till fastställt resultatkrav om 4 mnkr. Under år 2012 fortsätter bolagets arbete med att leverera service till kunder och fastighetsägare. Detta sker bl.a. genom att utveckla bolagets webbtjänster och att säkra IT-verksamheten ytterligare. Antalet inlämnade och förmedlade lägenheter bedöms följa budget med en viss ökning av förmedlingen till de interna bytesköerna.

**Skolfastigheter i Stockholm (SISAB)** har lämnat en prognos med en avvikelse om -28 mnkr, exklusive stimulansåtgärder, i jämförelse med budgeterat resultat efter finansnetto. Prognostiserad avvikelse är en effekt av att starten för det nya ramavtalet med utbildningsnämnden förskjutits och förutses nu tillämpas först från årsskiftet 2012/2013.

Investeringsvolymen beräknas till närmare 800 mnkr, vilket är ca 50 mnkr högre än budgeterad investeringsvolym. Större investeringar under året är nybyggnation av Lugnets skola och Mariehällsskolan.

Prognosen för stimulansåtgärderna följer budget och beräknas till 80 mnkr.

**Micasa Fastigheter** prognostiserar ett resultat efter finansnetto, som uppgår till -151 mnkr exklusive stimulansåtgärder, vilket överensstämmer med budget.

Prognosen för stimulansåtgärderna följer budget och beräknas till 70 mnkr.

Investeringarna beräknas uppgå till ca 450 mnkr, vilket är i linje med budgeterad investeringsvolym.

**S:t Erik Markutvecklings** resultat efter finansnetto prognostiseras till 10 mnkr, vilket är 9 mnkr bättre än fastställt resultatkrav.

Investeringarna beräknas uppgå till drygt 880 mnkr, att jämföra med budgeterade 922 mnkr. Avvikelse är hänförliga till senarelagda hyresgästanpassningar både vad gäller resultat- och investeringsprognos. Bolaget har en kraftigt ökad investeringsvolym i jämförelse med tidigare år. Detta beror på att förvärv av kontorsfastigheten Palmfelt Center i Slakthusområdet kommer genomföras under året.

**Stockholm Globen Arena Fastigheter (SGA Fastigheter)** prognostiserar ett resultat efter finansnetto om -86 mnkr, vilket är i linje med fastställt resultatkrav.

Investeringarna beräknas till ca 990 mnkr, vilket är ca 300 mnkr lägre än budgeterad investeringsvolym. Avvikelsen beror på att totalentreprenören Peab meddelat att färdigställandet för Stockholmsarenan flyttas framåt i tiden, från februari 2013 till sommaren 2013. Peab har tagit på sig det fulla ansvaret för förseningen. Projektet följs kontinuerligt i de lägesrapporter, som redovisas i koncernstyrelsen.

**Stockholm Vattens** resultat efter finansnetto prognostiseras till 54 mnkr, vilket ska jämföras med fastställt resultatkrav på 20 mnkr. Den positiva avvikelsen beror i första hand på att bolaget redovisar en post av engångskaraktär. Posten avser återbetald energiskatt för biogasproduktion och uppgår till 27 mnkr.

Den totala investeringsutgiften för Stockholm Vatten beräknas överensstämma med budget i prognosen.

**Stockholm Stads Parkering AB** prognostiserar ett resultat efter finansnetto om 16 mnkr, exklusive stimulansåtgärder, vilket är i linje med budgeterat resultat.

Prognosen för stimulansåtgärderna följer budget och beräknas till 20 mnkr.

Investeringarna beräknas till 53 mnkr, jämfört med den budgeterade nivån, 43 mnkr. Avvikelsen förklaras av att bolaget förvärvade P-huset Hjärnegatan under våren.

**Stockholm Hamns** resultat efter finansnetto förväntas uppgå till 66 mnkr, vilket är i linje med det fastställda resultatkravet. Investeringarna beräknas uppgå till 352 mnkr, vilket är 80 mnkr lägre än budget. Orsaken är framförallt tidsförskjutningar i Norvikprojektet.

**Stokabs** resultat efter finansnetto beräknas uppgå till 170 mnkr, vilket är enligt budget.

Investeringarna beräknas uppgå till 327 mnkr, vilket också budgeterats. Orderingången och antalet levererade förbindelser beräknas vara oförändrade i jämförelse med budget. Bolaget utreder förutsättningarna för en överföring av S:t Erik Kommunikation till servicenämnden. Överföringen ska genomföras vid årsskiftet 2012/2013.

**Stadsteaterns** resultat beräknas uppgå till -220 mnkr, vilket är i linje med budget. För att möta kommande kostnadsökningar fortsätter bolaget arbetet med att effektivisera verksamheten.

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

**S:t Erik Försäkrings** prognostiserade resultat för helåret kvarstår oförändrat i förhållande till budget, 1 mnkr. Bolaget har under året lagt extra fokus på att revidera och gå igenom bolagets skaderegleringsrutiner i syfte att effektivisera processen och minska kostnaderna.

**S:t Erik Livförsäkrings** resultat efter finansnetto beräknas uppgå till 39 mnkr, vilket är i linje med fastställt resultatkrav. Med tanke på det finansiella läget och att marknadens inflationsförväntningar ständigt förändras, prognostiserar bolaget ingen förändring i förhållande till det budgeterade årsresultatet. Den finansiella utvecklingen följs dock löpande tillsammans med bolaget och stadsledningskontoret finansavdelning.

### ***Stimulans för Stockholm***

Koncernens bolag har genom kommunfullmäktiges beslut år 2009 fått i uppdrag att genomföra Stimulans för Stockholm under en femårsperiod. Projekten är fokuserade på ytterligare nyproduktion av bostäder, energisparåtgärder, tidigareläggande av eftersatt underhåll inom miljonprogramområden samt upprustning av skolor och äldreboenden. Det är bostadsbolagen, SISAB, Micasa Fastigheter och Stockholm Stads Parkering som genomför stimulansprojekten. Under perioden 2009 - 2011 har bolagen genomfört insatser, som uppgår till sammanlagt 8,2 mdkr. Av genomförda stimulansinsatser avser 5,8 mdkr upprustningar och investeringar i bolagens befintliga bestånd och 2,4 mdkr avser ytterligare nyproduktion av lägenheter. Bolagens stimulansprojekt har i stor utsträckning finansierats av det ökade ekonomiska utrymmet som uppkommit vid försäljningar av fastigheter under senare år.

I årets första prognos bedömer bolagen att ytterligare ca 2,6 mdkr kommer att satsas i bolagskoncernens fastigheter och ca 0,6 mdkr i ytterligare nyproduktion – sammanlagt 3,2 mdkr. De resultatförda stimulansinsatserna beräknas uppgå till närmare 1,1 mdkr. Investeringarna prognostiseras till drygt 2,1 mdkr. Det innebär att Stimulans för Stockholm beräknas öka med 0,3 mdkr i jämförelse med budget. Ökningen är hänförlig till nyproduktion av bostäder.

Av insatserna beräknas nyproduktion till 20 %, energieffektivisering till 30 %, upprustning till ca 40 % och trygghetsskapande åtgärder till ca 10 %.

Svenska Bostäder tidigarelägger investeringar i nyproduktion i projekten Kusin Vitamin (114 lght) i Annedal, kvarteret Ungraren (70 lght) i Blackeberg och kvarteret Kantskäraren/Jordfräsen (146 lght) i Hässelby. Stockholmshem tidigarelägger nyproduktion i Plomben 6, 144 lght i Örnberg, Årstadalsskolan 4 (153 lght) i Liljeholmen, Golvläggaren 1 (160 lght) i Liljeholmen, Vålmågan (106 lght) på Kungsholmen och Syllen (247 lght) i Liljeholmen. Totalt omfattar dessa projekt drygt 1 100 lägenheter.

Svenska Bostäder svarar för den största andelen av bolagens stimulansinsatser. Under 2012 beräknas bolaget genomföra 45 % av de totala stimulansåtgärderna, vilket utgör 1,4 mdkr. Det beror framförallt på att bolaget har ett omfattande eftersatt underhåll, som nu har kunnat tidigareläggas inom ramen för Stimulans för Stockholm under en komprimerad tidsperiod. Stimulanspaketet innebär att flera tusen bostäder berörs av generella åtgärder som upprustning av bostadslägenheter, gårdsupprustningar, kulvertbyten och energibesparande- och trygghetsskapande åtgärder. Satsningar görs även i dotterbolaget Stadsholmen.

Åtgärderna inom ramen för Stimulans för Stockholm omfattar ca 600 mnkr hos Familjebostäder. Insatserna är fokuserade på energieffektiviseringar i fastighetsbeståndet,

60 %. Trygghetsåtgärder uppgår till 24 % medan upprustningsåtgärderna uppgår till 16 % då bolagets fastighetsbestånd redan är väl rustat.

Inom det befintliga beståndet i Stockholmshem möjliggör Stimulans för Stockholm en kraftig utökning av både energieffektiviseringar, upprustning samt standardhöjande och trygghets-skapande åtgärder omfattande totalt ca 1 mdkr. Av bolagets insatser avser närmare 50 % upprustningsåtgärder. Bland dessa kan nämnas stambyten i 1950-talsbeståndet i Rågsved. Bolagets trygghetsåtgärder beräknas till ca 3 % av årets insatser och några viktiga sådana är förbättrad belysning i Rinkeby och Bagarmossen.

Energieffektiviseringar bedöms uppgå till 16 % och under första tertialet har installation av frånluftsvärmepumpar och ombyggnad av ventilation skett, bland annat i Hökarängen.

**Micasa Fastigheter** har under året ökat takten på upprustningen av fastighetsbeståndet bl.a. genom att Västberga Gård 1, en kulturskyddad fastighet, upprustas. I fastigheten Vattenpasset 16 på Södermalm planeras ett takbyte, på Kumlet 24 kommer kök att rustas upp och Sörklippan 1 kommer att handikappsanpassas.

Under år 2012 beräknas stimulansåtgärderna uppgå till 80 mnkr för **SISAB**. Energieffektiviseringsinsatser genomförs på sju fastigheter genom att gammal belysning ersätts med modern energieffektiv belysningsarmatur. Bergvärmepumpar installeras på två förskolor, och på Kristinebergs gymnasium samt Skärholmens gymnasium energioptimeras ventilationen. Sammantaget omfattar SISAB:s energieffektiviseringsåtgärder en yta om cirka 24 000 kvadratmeter och en minskad förbrukning på cirka 1 440 900 kWh/år.

För att uppnå bättre inomhusklimat och godkänd OVK (Obligatorisk VentilationsKontroll) utför SISAB ventilationsåtgärder på ett antal fastigheter.

Vissa av SISAB:s förskolor är byggda med en grundkonstruktion ”platta på mark”, där fukt tenderar att tränga genom och skapa problem med inomhusklimatet. På sju förskolor åtgärdats detta genom att sandfyllningen på betongplattan avlägsnas och ersätts med ett undertrycks-ventilerat golv.

Fastighetsunderhåll om 20 mnkr finansieras av Stimulans för Stockholm i **Stockholm Parkerings** verksamhet. Det kommer i huvudsak vara anläggningarna P-hus David Bagare och P-hus Medborgarplatsen som berörs. Underhåll kommer också genomföras i anläggningar där nya hyresavtal upprättats och där underhållsåtagande ingår.

### ***Bostadsbolagens nyproduktion***

Bostadsbolagen aviserar att nyproduktionsvolymen beräknas uppgå till ca 1 600 lägenheter inför år 2012. Det innebär att bolagskoncernens mål för nyproduktion nås. AB Svenska Bostäder och AB Stockholmshem prognostiserar nyproduktion som överstiger målet, medan Familjebostäder indikerar att bolaget under 2012 inte fullt ut kommer att klara målsättningen.

Under första tertialet har Stockholmshem och Familjebostäder förvärvat två projektfastigheter omfattande ca 500 lägenheter från Fastighets AB Balder och Maxera.

Hos Svenska Bostäder pågår nyproduktion, omfattande ca 3 000 lägenheter, i större projekt över 50 mnkr under de närmaste åren. Volymen är lika stor hos Stockholmshem. Familjebostäders pågående större projekt omfattar ca 1 400 lägenheter.

### **Investeringar**

Under året räknar bolagen med att genomföra ett mycket ambitiöst investeringsprogram som ligger på en fortsatt hög nivå. I prognosen beräknas den totala investeringsvolymen för bolagskoncernen uppgå till ca 10 mdkr. Detta är ca 300 mnkr lägre än budget och det främsta skälet är viss försening av Stockholmsarenan.

Bostadsbolagens samlade prognos för år 2012 är drygt 5 400 mnkr och ligger i linje med budgeterade investeringsutgifter. Svenska Bostäder visar en avvikelse på drygt 100 mnkr beroende på förskjutningar i nybyggnadsprojekt.

Infrastrukturbolagen Stockholm Vatten, Stockholm Hamn och Stokab prognostiserar investeringar om cirka 1,4 mdkr för år 2012, vilket är ca 100 mnkr lägre än budget. Det beror främst på senareläggning av Stockholms Hamns projekt Stockholm-Norvik och skrinlagda planer på att bygga ut Magasin 1 i Frihamnen.

Den 26 april i år kom beskedet att Högsta domstolen inte ger prövningstillstånd för de överklaganden som ingivits efter domen rörande Norviksudden i Miljööverdomstolen i december 2010. Beskedet innebär att Miljööverdomstolens dom ligger fast. Nu går ärendet tillbaka till Mark- och miljödomstolen för fast-ställande av villkor för hamnbygget.

Micasa, SISAB, S:t Erik Markutveckling och Stockholm Parkering prognostiserar att göra investeringar i sina fastigheter och anläggningar om cirka 2,2 mdkr för år 2012, vilket är i linje med budget. Micasa fortsätter med trygghetsomvandlingen, där kan nämnas att Väduren 16 blir klar för inflyttning i juni 2012. Den totala investeringsutgiften för fastigheten bedöms till 277 mnkr.

S:t Erik Markutveckling kommer enligt tidigare beslut i kommunfullmäktige att förvärva kontorsfastigheten Palmfelt Center i Slakthusområdet. Tillträde kommer att ske vid årsskiftet 2012/2013 till en investeringsutgift om 880 mnkr.

Bland SISAB:s större investeringar 2012 kan nämnas nybyggnationen av Lugnets skola och Mariehällsskolan. Den sammanlagda investeringsutgiften för båda skolorna bedöms till 426 mnkr. Under 2012 kommer Kullskolan i Kristineberg att färdigställas till en investeringsutgift om 117 mnkr.

### **Student- och ungdomslägenheter**

I budget för 2012 har samtliga bostadsbolag erhållit ägardirektivet att ”underlätta skapandet av studentbostäder” och ”verka för fler billiga lägenheter för ungdomar”. Därtill har Micasa fått ägardirektivet att ”fortlöpande se över möjligheterna att skapa studentlägenheter i vakanta äldreboenden”.

Svenska Bostäder planerar ett nettotillskott under mandatperioden av cirka 1 400 - 1 500 student- och forskarbostäder. Däribland kan projektet Plankan på Södermalm nämnas, där bolaget avser att bygga 119 lägenheter, varav 50 är studentlägenheter. Projektstart bedöms till sommaren 2012. Svenska Bostäder planerar även att bygga 142 studentbostäder i kv Söderåsen, i Norra Djurgårdsstaden, med planerad byggstart under 2012. Bolaget avser också att bebygga delar av Albano med mellan 800 - 900 student- och forskarlägenheter med byggstart under 2014. Kv Vallgossen f.d. S:t Görans gymnasium kommer att byggas om till

studentlägenheter med ca 250 lägenheter. På Årstafältet pågår detaljplanering och avsikten är att påbörja ca 130 lägenheter i första etappen. Byggstart beräknas kunna ske 2015.

Under 2012 arbetar Familjebostäder med ett projekt, som kommer ge drygt 80 studentlägenheter i Farsta.

Stockholmshem har sedan många år 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 har cirka 260 nya ungdomslägenheter i produktionsplanen, som kommer att påbörjas under 2012, däribland kv. Bjällerkransen i Västertorp och Björketorpsvägen i Råcksta.

Stockholmshem undersöker också möjligheterna att förvärva befintliga fastigheter, som efter ombyggnad kan lämpa sig för ungdomsboende. För närvarande utreder bolaget objekt i Johannelund, Älvsjö och Skärholmen.

Micasas försätter arbetet med att planera ytterligare studentlägenheter. Bolaget har redan färdigställt 48 lägenheter under de första månaderna och räknar med att färdigställa totalt 256 lägenheter under 2012.

### ***Bostadsrättsombildning***

Under första tertialet 2012 har 12 bostadsrättsföreningar tackat ja till att förvärva cirka 580 lägenheter. Första tertialet 2011 tackade 7 föreningar ja till att förvärva cirka 450 lägenheter. Det har inkommit 10 nya intresseanmälningar, omfattande totalt cirka 640 lägenheter under första tertialet 2012. Motsvarande period under 2011 inkom 26 intresseanmälningar omfattande 1 500 lägenheter.

### ***Avrapportering ILS***

ILS är 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, angivits. Bolagsstyrelserna och stadens nämnder konkretiserar sedan kommunfullmäktiges mål, för sina respektive verksamheter, genom att utarbeta styrelse- respektive nämndspecifika mål.

Inför tertialrapporteringen har bolagen gjort en prognos 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 investeringsvolym och resultat.
AB Familjebostäder	Delvis uppfyllt	Uppfyllt	Delvis uppfyllt	Avvikelse kring nyproduktionsmålet och investeringar.
Stockholmshem AB	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	
Micasa Fastigheter AB	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	
SISAB	Uppfyllt	Uppfyllt	Delvis uppfyllt	Avvikelser avseende investeringar och resultat p.g.a. förskjutningar i nytt ramavtal.
Stockholm Parkering	Uppfyllt	Uppfyllt	Delvis uppfyllt	Avvikelser aviseras avseende investeringsbudget.
SGA Fastigheter	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	Viss förskjutning i investeringsbudget.
Stockholms stads Bostadsförmedling AB	Uppfyllt	Uppfyllt	Delvis uppfyllt	Liten avvikelse investeringsbudget.
AB Stokab	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	
Stockholms Hamn AB	Uppfyllt	Uppfyllt	Delvis uppfyllt	Viss avvikelse från budgeterad investeringsnivå.
StockholmVatten AB	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	
Stockholms Stadsteater AB	Delvis uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	Bedöms inte kunna uppfylla målet om antal ungdomar som fått sommarjobb.
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	

En sammanfattande bedömning är att bolagskoncernen i huvudsak kommer att uppnå stadens inriktningsmål under 2012. Avvikelser aviseras främst avseende investeringsvolymen under 2012, som bedöms bli ca 300 mnkr lägre än budgeterad nivå. Avvikelsen motsvarar bara ca 3% av den totala investeringsvolym för hela koncernen. Avrapportering har skett i systemet ILS-webb, där det går att följa respektive bolags måluppfyllelse. En fullständig uppföljning och redovisning av måluppfyllelse av fullmäktiges tre inriktningsmål, kommer att ske av koncernledningen i årsbokslutet 2012.

### **Koncernledningens synpunkter och förslag**

Bolagen ger sammantaget en stabil bild med en prognos, som uppvisar få resultatavvikelser och inga indikationer på nedskrivningsbehov i fastighetsbolagen. Vad gäller det osäkra ekonomiska läget framöver har Stockholm Hamn redovisat minskade godsvolymer för årets första fyra månader. Minskningen är en konsekvens av den försämrade konjunktur-utvecklingen.

År 2012 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, men även nyproduktionen har under året tagit fart.

**Bolagen** genomför betydande investeringsinsatser, som är fördelade på många projekt. Koncernledningen ser positivt på det gensvar och i det tempo bolagen genomfört upprustningen, bl.a. genom Stimulans för Stockholm. Koncernledningen följer upp och betonar återigen att åtgärder, som ger miljövinster eller lägre driftskostnader på längre sikt, ska prioriteras för att en långsiktig marknadsmässig lönsamhet i bolagen ska vidmakthållas. Det stora upprustningsbehovet återfinns nu i huvudsak hos Svenska Bostäder, medan de övriga mer fokuserar på energieffektivisering och trygghetsåtgärder. Det finnas goda förutsättningar att pröva möjligheterna att fördela Svenska Bostäders resterande underhållsbehov över samtliga bolag. I treårsplanen har bolagen uppmanats att se över förutsättningarna att byta/omstrukturera fastighetsinnehavens sinsemellan. Skälet är att uppnå ett mer geografiskt samordnat bestånd hos samtliga bostadsbolag, och därmed möjlighet till en mer stabil och marknadsmässig resultatutveckling.

**Stockholmshem** och **Svenska Bostäder** har intensifierat sitt arbete avseende projektutveckling, vilket nu medför ökad nyproduktion. Även **Familjebostäder** har utökat sin projektportfölj fram till 2014. Det råder dock fortfarande behov av att komplettera bolagens portföljer på längre sikt. Bostadsbolagen har även fortsättningsvis finansiellt goda förutsättningar att utveckla projekt. Det är därmed fortsatt viktigt att föra en tät dialog med stadens aktörer, exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden, för att komplettera portföljerna. Detta gäller särskilt om konjunkturen blir något svagare. Något som i sin tur kan medföra att andra privata aktörer får svårigheter att få finansiering till projekt, och därmed lämnar tillbaka markanvisningar.

Koncernledningen bedömer mot denna bakgrund att det är angeläget att det arbete som pågår inom staden med att snabba upp planprocessen intensifieras. Bolagen ska i samråd med stadens ansvariga nämnder aktivt bevaka förutsättningarna att bibehålla en god produktion av bostäder, även om konjunkturläget mattas av för nyproduktion av andra upplåtelseformer.

**Svenska Bostäder** har en hög investeringstakt med omfattande upprustningar och ett stort antal större nyproduktionsprojekt i projektportföljen. Koncernledningen ser positivt på den

upprustning som genomförs, men bedömer att bolaget bör följa upp genomförda upprustningsprojekt för att utvärdera utfallet av genomförda åtgärder. Bolaget bör följa avkastningsnivåerna i nyproduktionsprojekt, så att bolagets långsiktiga resultat inte urholkas. Bolaget bör också intensifiera arbetet med att öka effektiviteten med fokus på kärnverksamheten och förbättrade driftsresultat.

**Familjebostäder** har utökat sin nyproduktionsportfölj till 2014, vilket koncernledningen ser positivt på. Bolaget bör fortsätta detta arbete och utnyttja det utrymme som Stimulans för Stockholm erbjuder inför år 2014. Bolaget bör också kontinuerligt utvärdera effekten av de stora pågående satsningarna avseende energieffektivisering och trygghetsåtgärder. Det är angeläget att bolaget fokuserar på de åtgärder, som ger en avkastning som lägst är i nivå med bolagets marknadsmässiga avkastning.

Fastighetsbeståndet är väl rustat, men det finns potential att minska driftskostnaderna. Bolaget bör aktivt motverka ökade administrativa kostnader, vilka med ett mindre bestånd ger en omotiverat hög belastning i driftsresultatet, och därmed påverkar bolagets nyckeltal negativt.

**Stockholms hem** har en fortsatt hög investeringstakt och ett stort antal större nyproduktionsprojekt i projektportföljen. Omsättningen ökar samtidigt som det finansiella nettot minskar under 2012 i takt med att nyproduktionsprojekt färdigställs. Koncernledningen ser positivt på tillskottet av nya lägenheter, men uppmanar bolaget att inte låta avkastningsnivåerna sjunka så mycket att det urholkar bolagets långsiktiga resultat.

Möjligheten till nyproduktion har en direkt koppling till hyresnivåerna i hela bolagets fastighetsbestånd. Koncernledningen uppmanar bolaget att göra kontinuerliga bruksvärdesprövningar och korrigera uppenbara felprissättningar. Bolaget bör även fortsätta arbetet med införandet av Stockholmsmodellen för hyressättning.

Bolaget fortsätter att arbeta med att öka effektiviteten med fokus på kärnverksamheten och förbättrade driftsresultat. Koncernledningen anser att det är angeläget att bolaget under 2012 utreder värmeverksamheten, som delvis bedrivs i egen regi.

**Stockholms Hamn** prognostiserar ett resultat som ligger i linje med budget, trots viss minskning av intäkterna. Bolaget har dock förutsättningar att parera de lägre intäkterna med motsvarande minskade kostnader för underhåll. Stockholms Hamn måste följa den fortsatta utvecklingen gällande kryssningstrafik och godsvolymer för att följa om trenden kring minskning, som det första tertialet aviserar, förstärks.

**SISAB** kommer inte att uppnå budgeterat resultat, på grund av förskjutningen av beslut och implementering av nytt ramavtal. Koncernledningen ser dock positivt på den trendbrytning som aviseras avseende investeringar och beställningar från utbildningsnämnden. Koncernledningen vill dock poängtera att för SISAB:s långsiktiga ekonomi och uppdrag, är ett nytt ramavtal med Stockholms stad nödvändigt. I det fall ett nytt ramavtal inte kommer till stånd så innebär detta uteblivna underhållsinsatser, sämre fastighetsstandard, vilket kan försämra förutsättningarna för de pedagogiska verksamheter som bedrivs. Detta i sin tur riskerar också att urholka fastigheternas långsiktiga värde.

**Stockholm Business Region (SBR)** prognostiserar ett resultat, som ligger i nivå med budget, trots viss minskning av intäkterna. Bolaget bör dock bevaka utvecklingen av antalet partners och motverka den aviserade minskningen.

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 av befintliga lokaler, för att i ett senare skede kunna möta ökningen av äldre efter år 2020.

Resultatet prognostiseras till -150 mnkr, exklusive stimulansåtgärder, vilket är i linje med budget, men är 84 mnkr sämre än föregående år. Resultatmässigt befinner sig Micasa i en nedåtgående trend, och bolaget har svårt att genomföra föreslagna investeringar utan ett omfattande nedskrivningsbehov. Koncernledningen uppdrar åt bolaget att tillsammans med stadsdelsnämnderna, äldrenämnden, stadsledningskontoret och Stadshus AB, att se över hur lokalförsörjningsprocessen inom äldreboendefastigheter ska fungera. Syftet med översynen är att tydliggöra de inblandade parternas roller som beställare och utförare, och skapa en långsiktighet i bolagets projektportfölj.

**Stockholm Globe Arena Fastigheter** och Peab gick den 22 mars 2012 ut med ett gemensamt pressmeddelande, där det framgår att Stockholmsarenan kommer att öppnas i juli 2013 istället för våren 2013, och att det är Peab som har ansvaret för förskjutningen. Koncernledningen följer tillsammans med bolaget projektet. Arbetet med att minimera de negativa konsekvenserna av förseningen pågår. Förseningen kommer dock innebära ekonomiska förluster för staden, arenaoperatören och fotbollsklubbarna. De direkta förlusterna kan beräknas, men de indirekta förlusterna är svåra att överblicka. Bolaget har i uppdrag att komma in med en mer detaljerad kostnadsanalys i samband med tertialrapport 2.

**Stockholm Vatten** har i uppdrag lämna förslag till besparingar, effektiviseringar och utökad bas för intäkter, främst inom områdena administration, lokalutnyttjande och VA-tjänster. Utredningsarbetet är i sin slutfas och kommer att rapporteras till koncernledningen och Stockholm Vattens styrelse i juni 2012. Bolaget har även i uppdrag att se över sina fastighetsrelaterade kostnader.

**Stockholm Parkerings** prognostiserade resultat ligger i linje med budget. Bolaget bör fortsätta det arbete som påbörjats, med att genomföra effektiviseringar och kostnadsbesparingar för att motverka marginalförsämringar. Detta måste särskilt bevakas i samband med eventuellt övertagande av anläggningar från stadens övriga bolag och nämnder. Därtill uppmanar koncernledningen bolaget att se över sin investeringsprocess, i syfte att förbättra prognossäkerheten 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