

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

Till
Koncernstyrelsen

Prognos 2013:1 och resultat per 2013-04-30 för koncernen Stockholm Stadshus AB

Koncernledningens förslag till beslut

Koncernstyrelsen beslutar följande.

1. Redovisad prognos 2013:1 och resultat per 2013-04-30 för koncernen Stockholm Stadshus AB godkänns.
2. En utökning av lånelimiten för AB Familjebostäder med 1 000 mnkr till 5 500 mnkr under år 2013 tillstyrks.
3. En utökning av lånelimiten för AB Stockholmshem med 600 mnkr till 7 400 mnkr under år 2013 tillstyrks.

Irene Svenonius
VD

Ärendet

Tertialrapport 1

I årets första tertialrapport uppgår koncernens resultat efter finansnetto till 632 (822) mnkr. En stor del av det positiva resultatet beror på realisationsvinster. I likhet med tidigare år är det bostadsbolagens försäljningar av fastigheter till bostadsrättsföreningar, som genererat realisationsvinsterna.

Avvikelsen, i jämförelse med motsvarande period under föregående år, beror på att bokförda realisationsvinster om 398 (648) mnkr är 250 mnkr lägre än föregående år.

Bolagskoncernens omsättning uppgår till 4 224 (4 047) mnkr i delårsrapporten. Bolagens resultat efter finansnetto, exklusive realisationsvinster, uppgår till 234 (174) mnkr. Att resultatet är bättre än föregående år beror framförallt på att Micasa Fastigheter redovisar en post av engångskaraktär, som avser återbetald fastighetskatt.



Investeringarna per den 30 april uppgår till 2 304 (2 588) mnkr.

Prognos 1 för helår indikerar en omsättning på 12 900 mnkr, med ett **resultat efter finansnetto** på 603 mnkr. I resultatet ingår realisationsvinster, som avser försäljningar av fastigheter hos bostadsbolagen, och sammantaget beräknas realisationsvinsterna för koncernens försäljningar till drygt 550 mnkr för helåret. I prognosen redovisar fastighetsbolagen, enligt praxis, 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.

Resultat efter finansnetto, exklusive realisationsvinster, beräknas till 50 mnkr, att jämföra med budgeterat resultat på -85 mnkr för koncernen. Det är Micasa Fastigheter, som räknar med ett bättre resultat med drygt 90 mnkr. Bolaget redovisar en post av engångskaraktär på 72 mnkr, som avser återbetalning av fastighetsskatt från skatteverket. Posten påverkar både tertialrapport och prognos positivt. Micasa Fastigheter räknar även med lägre räntekostnader. Moderbolaget ökar resultatet med 46 mnkr, vilket är en effekt av beslutad utdelning i bolagskoncernens årsredovisning 2012. Därtill prognostiseras ökade ränteintäkter och minskade konsultkostnader. Stockholm Parkering aviserar en resultatförbättring om 10 mnkr. Övriga bolag bedömer att de i stort sett kommer att följa budgeterade resultatkrav.

I prognosen har tillkommande kostnader för samgåendet Stadsteatern/Kulturhuset inte tagits upp. Bolaget avser att återkomma med preciserad budget i samband med tertialrapport 2, enligt kommunfullmäktiges beslut. Kostnaderna för Kulturhuset uppgår till 80 mnkr på årsbasis. Organisationsförändringen träder i kraft vid halvårsskiftet enligt kommunfullmäktiges beslut. Det innebär att koncernens resultatprognos om 50 mnkr kommer att försämras med i storleksordningen 40 mnkr.

I resultatet beräknas de kostnadsförda insatserna för Stimulans för Stockholm uppgå till närmare 860 mnkr.

Årets resultat efter skatt prognostiseras till 475 mnkr.

Investeringarna för året beräknas till ca 8 730 mnkr, varav närmare 2 500 mnkr avser investeringar inom Stimulans för Stockholm.

Årsprognos per bolag

Stockholms Stadshus AB:s resultat efter finansnetto beräknas uppgå till 241 mnkr, vilket är drygt 46 mnkr högre än budgeterat resultat. Högre ränteintäkter och lägre konsultkostnader prognostiseras för moderbolaget. I resultatet ingår den i årsredovisningen beslutade utdelningen från bostadsbolagen och Stockholm Vatten, som sammanlagt uppgår till 22 mnkr.

Lagen för allmännyttiga kommunala bostadsbolag, som gäller från och med 2011, ger ytterligare möjligheter att ianspråka delar av överskott från verksamheten till vissa syften och åtgärder. Kommunstyrelsen har i mars 2013 tagit beslut om extra utdelning om sammanlagt 3 350 mnkr från bostadsbolagen. I avvaktan på kommunfullmäktiges beslut har utdelningen inte tagits upp i prognosen.

Kommunfullmäktige har i samband med behandlingen av stadens årsredovisning år 2012 beslutat att moderbolaget ska förvärva stadens ägarandel om 50,4 % i Mässfastigheter i Stockholm AB till ett marknadsvärde om 12 mnkr. Förvärvet sker den 1 juli 2013.

Svenska Bostäder prognostiserar ett årsresultat efter finansnetto om drygt 375 mnkr, exklusive realisationsvinster och stimulansåtgärder, vilket överensstämmer med budget.

Bolagets realisationsvinster uppgår till 314 mnkr i prognosen. Under våren har närmare 200 lägenheter avyttrats till bostadsrättsföreningar.

Investeringsvolymen beräknas till 1 987 mnkr för år 2012. Det är 170 mnkr lägre än budgeterad nivå, vilket beror på förskjutningar i tiden av projekt.

Prognosen för stimulansåtgärderna följer budget och beräknas till 500 mnkr.

Familjebostäder prognostiserar ett resultat efter finansnetto om 217 mnkr, exklusive realisationsvinster och stimulansåtgärder, vilket är 3 mnkr sämre än budget. Driftkostnaderna och framförallt tjänster för fastighetsskötsel förväntas i prognosen bli något högre än budget, framförallt beroende på kostnader för inhyrd personal under vintersäsongen.

Bolagets realisationsvinster uppgår till 250 mnkr i prognosen och är en följd av de fastighetsförsäljningar som genomförts. Under våren har drygt 400 lägenheter avyttrats till bostadsrättsföreningar.

Prognosen för stimulansåtgärderna beräknas till 117 mnkr, vilket är 3 mnkr lägre än budget.

Investeringarna beräknas till drygt 1 349 mnkr år 2013, vilket är 170 mnkr lägre än budgeterad nivå. Avvikelsen beror på tidförskjutningar i nyproduktionsprojekt.

Stockholmshem prognostiserar ett resultat efter finansnetto på 275 mnkr, exklusive realisationsvinster och stimulansåtgärder, vilket är i linje med budget.

Bolaget aviserar inga fastighetsförsäljningar under året. Ombildning till bostadsrätter har avtagit och inga nya intresseanmälningar har inkommit.

Prognosen för stimulansåtgärder följer budget och beräknas till 200 mnkr.

Den ursprungliga investeringsbudgeten om 1 723 mnkr justeras ned till 1 600 mnkr. Orsaken är att ett större projekt har överklagats till Mark- och miljödomstolen.

Bostadsförmedlingen i Stockholm AB redovisar en positiv prognos om närmare 5 mnkr, vilket är 1 mnkr högre än budget.

Bolaget har en fortsatt tillströmning av kunder. En effekt av den allt större efterfrågan i förhållande till utbudet leder till fortsatt långa kötider. Samtidigt som antalet inlämnade lägenheter ligger något under bedömningarna i budget har flera nya fastighetsägarsamarbeten med såväl privata som kommunala aktörer etablerats under senare tid.

Skolfastigheter i Stockholm (SISAB) har lämnat en prognos med ett nollresultat, vilket överensstämmer med budgeterad resultatnivå. Investeringsvolymen beräknas till drygt 830 mnkr, vilket följer budgeterad investeringsvolym. Investeringarna under första tertiet är lägre än förväntat, men samtidigt har flera nya

beställningar tillkommit. Mot denna bakgrund bedöms investeringsnivån ligga på samma nivå som budgeterat.

Bolaget har begärt att deras styrelse i samband med tertiärbokslut och prognos 1 2013 godkänner att bolaget får ett utredningsbeslut för att utreda förutsättningarna, för fem nya skolor. Projekten är Klastorpsskolan, Trekanten, Kämpetorpsskolan, Årstaberghsskolan och Norra Djurgårdens skola. Samtliga är stora projekt med en bedömd investeringsutgift på över 300 mnkr.

Prognosen för stimulansåtgärderna följer budget och beräknas till 20 mnkr.

Micasa Fastigheter prognostiserar ett resultat efter finansnetto exklusive realisationsvinster, som uppgår till -100 mnkr, vilket är bättre än det fastställda resultatkravet om -192 mnkr. Det främsta skälet till avvikelsen mot budget är att bolaget erhållit återbetalning med 72 mnkr från skatteverket för fastighetsskatt. Kammarrätten har bifallit bolagets yrkande om indelning i specialbyggnad för 22 av 34 fastigheter avseende fastighetstaxeringarna år 2004, 2007 och 2010.

Bolaget kommer under året att avyttra fastigheten Kvarnberget 2 i Rinkeby till Familjebostäder.

Investeringarna beräknas uppgå till ca 525 mnkr, vilket är i linje med budgeterad investeringsvolym.

S:t Erik Markutvecklings resultat efter finansnetto prognostiseras till 12 mnkr, vilket kan jämföras med budget om 1 mnkr. Avvikelsen beror på senareläggning av planerade underhållsåtgärder.

Investeringarna beräknas uppgå till 16 mnkr, att jämföra med budgeterade 59 mnkr. Avvikelsen är hänförlig till senarelagda hyresgästanpassningar i Fastighet AB G-mästaren.

Stockholm Globen Arena Fastigheter (SGA Fastigheter) prognostiserar ett resultat efter finansnetto om -189 mnkr, vilket är i linje med fastställt resultatkrav.

Investeringarna beräknas till ca 900 mnkr, vilket är 100 mnkr högre än budgeterad investeringsvolym. Avvikelsen beror på förskjutning i tid avseende investeringen i Tele2 Arena.

Stockholm Vattens resultat efter finansnetto prognostiseras till 10 mnkr, vilket ska jämföras med fastställt resultatkrav på 9 mnkr.

Den totala investeringsutgiften för Stockholm Vatten beräknas för helåret uppgå till 726, vilket är 31 mnkr högre än budget. Avvikelsen beror främst på köpet av fastigheten Vällinge om 41 mnkr, som planerades under 2013.

Stockholm Stads Parkering AB prognostiserar ett resultat efter finansnetto om 45 mnkr, exklusive stimulansåtgärder, vilket är 10 mnkr över budgeterat resultat. Ökningen är framförallt hänförlig till bolagets omsättningsbaserade intäkter från hyrda platser och besöksparkeringar.

Prognosen för stimulansåtgärderna följer budget och beräknas uppgå till 20 mnkr.

Investeringarna beräknas uppgå till 127 mnkr, jämfört med den budgeterade nivån om 135 mnkr. Avvikelsen förklaras främst av förskjutningar i tid rörande utvecklingen av P-hus Stigberget och Råcksta, på grund av att bygglovsprocessen tagit längre tid än planerat.

Stockholm Hamns resultat efter finansnetto förväntas uppgå till 85 mnkr, vilket är i linje med det fastställda resultatkravet.

Investeringarna beräknas uppgå till 448 mnkr, vilket är 277 mnkr lägre än budget. Orsaken är framförallt tidsförskjutningar i Norvikprojektet. Det beror i första hand på den utdragna processen i Mark- och miljödomstolen för projekt detta projekt.

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

Investeringarna beräknas uppgå till 149 mnkr, vilket också budgeterats. Investeringsnivån har halverats i jämförelse med föregående år. Det förklaras bland annat av att fortsatt fiberutbyggnad till flerfamiljsfastigheter avslutades vid årsskiftet.

Stadsteaterns resultat beräknas uppgå till -230 mnkr, vilket är i linje med budget. Bolaget har under året arbetat med den nya organisationen för Stadsteatern/Kulturhuset, som träder i kraft den 1 juli 2013. Den reviderade budgeten för 2013 kommer kommunfullmäktige att besluta om i samband med behandlingen av tertialrapport 2.

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. Den 17 april anmälde Stockholmshem en vattenskada med en uppskattad skadekostnad om 20 mnkr. 15 mnkr av skadan har belastat S:t Erik Försäkrings resultat under perioden. Resterande 5 mnkr täcks av bolagets återförsäkring.

S:t Erik Livförsäkrings resultat efter finansnetto beräknas uppgå till 42 mnkr, vilket är i linje med fastställt resultatkrav.

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.

Bolagen har tillsammans satsat 11,5 mdkr i olika projekt till och med 2012, varav 8,3 mdkr avser upprustning och investeringar i det befintliga beståndet och 3,2 mdkr i nyproduktion.

Under 2013 beräknas ytterligare ca 2,6 mdkr satsas i befintliga fastigheter och ca 0,8 mdkr i nyproduktion. Åtgärderna avser upprustningar 42 %, nyproduktion 20 %, energieffektiviseringar 24 % och trygghetsåtgärder m.m. 14 %. Under 2013 kommer Stimulans för Stockholm avslutas vad gäller upprustningsåtgärder. Satsningen på ytterligare nyproduktionen kommer dock att förlängas till och med år 2014, på grund av förskjutningar i

vissa projekt.

Investeringar i nyproduktion hos Svenska Bostäder avser investeringar i projekten kvarteret Söderåsen (142 studentlägenheter i Hjorthagen), kvarteret Vallgossen (250 studentlägenheter på Kungsholmen), kvarteret Korthållaren, (77 lägenheter i Vällingby). Stockholmshem genomför investeringar i, Årstadalsskolan 4 (153 lägenheter i Liljeholmen), Golvläggaren 1 (160 lägenheter i Liljeholmen), Välmågan (106 lägenheter på Kungsholmen) och Syllen (247 lägenheter i Liljeholmen). Familjebostäder planerar tidigarelagda investeringar i Pendlaren 1 (104 lägenheter i Älvsjö) och Gyllene Ratten (166 lägenheter i Fruängen). Totalt omfattar dessa projekt drygt 1 400 lägenheter.

Svenska Bostäder är i en intensiv period vad gäller ombyggnad och underhåll som har kunnat tidigareläggas genom Stimulans för Stockholm. Satsningen medför att flera tusen bostäder berörs av generella åtgärder som upprustning av bostadslägenheter, gårdsupprustningar, energibesparande- och trygghetsskapande åtgärder. Satsningar görs även i dotterbolaget Stadsholmen. Svenska Bostäders nyproduktion har höga miljöambitioner och ombyggnader på Järvafältet ingår i statens stora projekt ”Hållbara städer”.

Åtgärderna inom ramen för Stimulans för Stockholm fortsätter hos Familjebostäder och omfattar ca 792 mnkr, huvudsakligen inriktat på energieffektiviseringar 52 %, nyproduktionsprojekt 25 %. Trygghetsåtgärder beräknas uppgå till 15 % och endast 8 % i upprustningsåtgärder, då bolagets fastighetsbestånd redan är väl rustat.

Inom det befintliga beståndet i Stockholmshem bidrar Stimulans för Stockholm till förstärkta upprustningsåtgärder och energieffektiviseringar. Prognosen visar inte på några avvikelser jämfört med budget. Under 2013 minskar volymen för energieffektiviseringar jämfört med de tidigare åren och fokus kommer att vara att optimera driftverksamheten i de åtgärder som redan genomförts. Under året utökas insatserna för stambyten och upprustningsåtgärder i framför allt 1950-talsbeståndet samt för ökad trygghet i källarutrymmen och nya låssystem.

För 2013 budgeterades 20 mnkr till Stimulans för Stockholm hos **SISAB**. Under året kommer ca 390 toaletter och fem duschrum att renoveras på drygt 40 skolor.

Fastighetsunderhållet om 20 mnkr som finansieras inom Stimulans för Stockholm, hos **Stockholm Parkering** kommer i huvudsak att riktas mot anläggningen P- hus David Bagare.

Investeringar

I prognosen beräknas den totala investeringsvolymen för bolagskoncernen uppgå till ca 8,7 mdkr. Detta är ca 700 mnkr lägre än budget och det främsta skälet är förskjutningar av bostadsbolagens nyproduktionsprojekt. Stockholm Hamn har även en förskjutning av investeringsvolymen om ca 280 mnkr, vilket beror på den utdragna processen i Mark- och miljödomstolen för projekt Stockholm-Norvik.

Bostadsbolagens samlade investeringsprognos för år 2013 är drygt 5 mdkr och ligger ca 550 mnkr under den budgeterade investeringsvolymen. Svenska Bostäder visar en avvikelse på drygt 250 mnkr beroende på förskjutningar i nybyggnadsprojekt. Även Stockholmshem har förskjutningar orsakade av att ett större projekt har överklagats till Mark- och miljödomstolen.

Infrastrukturbolagen Stockholm Vatten, Stockholm Hamn och Stokab prognostiserar investeringar om tillsammans cirka 1,3 mdkr för år 2013, vilket är ca 250 mnkr lägre än

budget. Det beror främst på den utdragna processen i Mark- och miljödomstolen för projekt Stockholm-Norvik och att projekt industrispår Värtan är försenat, detta på grund av en överklagad upphandling. Stockholm Vatten prognostiserar ökade investeringar om 31 mnkr för år 2013, i samband med förvärvet av fastigheten Vällinge i anslutning till Bornsjöområdet.

Micasa Fastigheter, SISAB, SGA Fastigheter, S:t Erik Markutveckling och Stockholm Parkering räknar med investeringar i fastigheter och anläggningar motsvarande cirka 2,4 mdkr för år 2013, vilket är en ökning med ca 100 mnkr jämfört med budget. Micasa Fastigheter arbetar vidare med Äldrelyftet, den miljardsatsning staden gör för att under en tioårsperiod förbättra boendestandarden för de som bor i stadens äldreboenden.

Bland SISAB:s större investeringar 2013 kan nämnas nybyggnationen av Lugnets skola, Mariehällsskolan och upprustning av Engelbrektskolan. Den sammanlagda investeringsutgiften för de tre pågående projekten bedöms till 626 mnkr.

SGA Fastigheter driver projektet Tele2 Arena, vilket är koncernens enskilt största investeringsprojekt. Projektet följer inte ursprunglig tidplan, varför en förskjutning har skett av investeringsutgifter för 2013 från 800 mnkr till 900 mnkr. De direkta kostnader som uppstår för förseningen bedöms täckas av avtalat vite, varför prognosen pekar på att projektet följer budget om 2 480 mnkr i enlighet med genomförandebeslut.

S:t Erik Markutveckling prognostiserar att investeringar för helåret uppgår till 16 mnkr. Avvikelsen mot budget (59 mnkr) beror främst på senarelagda hyresgästanpassningar i Fastighets AB G-mästaren.

Bostadsbolagens nyproduktion

Bostadsbolagen räknar med en nyproduktionsvolym om ca 1 213 lägenheter för år 2013 och uppfyller därmed inte fullt ut målsättningen om 1 500 lägenheter. Både Svenska Bostäder och Familjebostäder prognostiserar nyproduktion som understiger målet, medan Stockholmshem indikerar att bolaget för 2013 kommer att klara målsättningen.

Bland större projekt som beräknas påbörjas under året kan nämnas Svenska Bostäders projekt Korthällaren och Stämpelfärgen i Vällingby (138 lägenheter), Sätra Stall i Skärholmen (61 lägenheter), Familjebostäders projekt Gyllene Ratten i Fruängen (166 lägenheter) och Stockholmshems projekt Golvläggaren i Årsta (160 lägenheter) samt Töfsingdalen i Norra Djurgårdsstaden (140 lägenheter).

Student- och ungdomslägenheter

I budget för 2013 har samtliga bostadsbolag erhållit ägardirektivet att ”underlätta skapandet av studentbostäder” och ”verka för fler billiga lägenheter för ungdomar”. Därtill har Micasa Fastigheter fått ägardirektivet att ”fortlöpande se över möjligheterna att skapa studentlägenheter i vakanta äldreboenden”.

Svenska Bostäder planerar ett nettotillskott av 250 studentlägenheter under år 2013. Bolaget har förvärvat Vallgossen 14 (St Görans Gymnasium) från SISAB och har för avsikt att i denna fastighet bygga ca 250 studentlägenheter. Detaljplaneprocessen pågår och beräknas vara klar hösten 2013. Produktionsstart beräknas till hösten 2013 och inflyttning i sker slutet av år 2016.

Familjebostäders projektportfölj innehåller för närvarande ca 420 ungdoms- och studentlägenheter. Bolaget kommer under 2013 att tillföra ytterligare 100 nya studentbostäder 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 prövar löpande möjligheterna att inrymma nya studentbostäder i befintliga eller i nya projekt. Under 2013 planerar bolaget ytterligare 20 nya studentbostäder. Därutöver öronmärker bolaget ca 1 000 mindre lägenheter i befintligt bestånd som tilldelas ungdomar.

Micasa Fastigheter försätter 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.

Nya bostäder för personer med funktionsnedsättning

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

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.

Micasa Fastigheter har en högre tillgänglighet i sina fastigheter än vad som är normalt hos andra fastighetsägare. Bolaget har inventerat fastigheter och tomtmark och identifierat ett antal lämpliga lokaler/ tomter, som ger möjligheter till ytterligare LSS-boenden. Stadsdelsnämnderna har dock inte återkommit med beställningar.

Bostadsrättsombildning

Under första tertialet 2013 har åtta bostadsrättsföreningar tecknat avtal om att förvärva 678 lägenheter. Första tertialet 2012 tecknade 12 föreningar avtal om att förvärva 580 lägenheter. Det har inkommit 4 nya intresseanmälningar, omfattande totalt cirka 271 lägenheter under första tertialet 2013. Motsvarande period under 2012 inkom 10 intresseanmälningar omfattande 636 lägenheter. Ombildningen till bostadsrätter uppvisar således en fortsatt avtagande tendens.

Upphandling av nytt gemensamt ekonomisystem

Stadens nämnder har idag ett gemensamt ekonomisystem, medan koncernens bolag använder flera system. I samband med att stadens avtal upphör inom några år beslutade kommunfullmäktige våren 2012 att en centralupphandling ska genomföras avseende ett gemensamt ekonomisystem för hela kommunkoncernen. Stadsledningkontoret har skapat ett projekt, SUNE (Stockholms stads Upphandling av Nytt Ekonomisystem), för att realisera beslutet. Under 2012 genomfördes en nulägeskartläggning. Under första halvåret 2013 ska en kravspecifikation arbetas fram. Vidare har själva upphandlingen påbörjats, detta genom att ansökningsinbjudan skickades ut i mars 2013. Nästa steg i upphandlingen, förfrågningsunderlaget, ska vara klart under hösten 2013.

Kapitaltäckningsgarantier/kapitalbrist

Moderbolaget har i samband med slutrevisionen för år 2012 fört en diskussion med revisorerna angående den redovisningsmässiga hanteringen av de av koncernstyrelsen beslutade kapitaltäckningsgarantierna i vissa koncernbolag. Tidigare år har reglering och bokföring av kapitaltäckningsutfästelserna skett i samband med årsbokslutet genom koncernbidrag. Flera av de bolag som erhåller koncernbidrag i samband med boksluten har underskott tidigt under året. Rättspraxis har utvecklats, vilket bland annat ställer krav på att kapitaltäckningsgarantierna löpande ska avropas och bokföras. För att säkra hanteringen under löpande år vid kapitalbrist kommer berörda bolag, att när så behövs, bokföra en fordran på moderbolaget för att säkerställa att eget kapital löpande är minst lika stort som aktiekapitalet. Moderbolaget kommer i sin tur att bokföra motsvarande skuld. I samband med bokslutet kommer nämnda fordran att regleras med koncernbidrag. Även löpande under året kommer därför fordran och skulden att betraktas som ett koncernbidrag och redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen. Skulle ett koncernbidrag i något fall inte kunna lämnas i samband med årsbokslutet kommer lämnade tillskott att betraktas och redovisas som aktieägartillskott.

Nytt regelverk för årsredovisning och koncernredovisning (K3)

Arbetet pågår tillsammans med bolagen inom koncernen och Ernst & Young för att kunna implementera regelverket *Årsredovisning och koncernredovisning BFNAR 2012:1* senast räkenskapsåret 2014 i bolagskoncernen. En fördjupad analys kommer att göras avseende redovisning av materiella tillgångar, leasing och inkomstskatter. Eventuella effekter får inarbetas under höstens budgetarbete.

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 konkretiserar sedan kommunfullmäktiges mål, för sina respektive verksamheter, genom att utarbeta bolagsspecifika mål och tidsbestämda aktiviteter för att uppnå mål och ägardirektiv.

Inför tertialrapporteringen gör bolagen en prognos om de kommer uppfylla kommunfullmäktiges mål eller inte. En sammanfattning av bedömningen för respektive bolag utifrån kommunfullmäktiges inriktningsmål görs nedan.

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.
AB Svenska Bostäder	Delvis uppfyllt	Uppfyllt	Delvis uppfyllt	Viss avvikelse kring nyproduktion och investeringsvolym.
AB Familjebostäder	Delvis uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	Avvikelse kring nyproduktionsmålet och investeringar.
Stockholmshem AB	Uppfyllt	Uppfyllt	Delvis uppfyllt	Avvikelse kring investeringar.

Micasa Fastigheter AB	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	
SISAB	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	
Stockholm Parkering	Uppfyllt	Uppfyllt	Delvis uppfyllt	Avvikelser aviseras avseende investeringsbudget.
SGA Fastigheter	Uppfyllt	Uppfyllt	Delvis uppfyllt	Viss förskjutning i investeringsbudget.
Bostadsförmedlingen i Stockholm AB	Uppfyllt	Delvis uppfyllt	Uppfyllt	Något högre sjukfrånvaro.
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	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	
Stockholm Business Region AB	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	
S:t Erik försäkring AB	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	
S:t Erik Livförsäkring AB	Uppfyllt	Uppfyllt	Uppfyllt	
S:t Erik Markutveckling AB	Uppfyllt	Uppfyllt	Delvis uppfyllt	Viss avvikelse avseende investeringar

En sammanfattande bedömning är att bolagskoncernen i huvudsak kommer att uppnå stadens inriktningsmål under 2013. Avseende kommunfullmäktiges inriktningsmål för ett attraktivt, tryggt, växande Stockholm aviserar två av bostadsbolagen att de inte kommer uppnå nyproduktionsmålen på grund av förskjutningar i planprocesser främst på grund av överklagande av ett antal detaljplaner.

Ett par bolag redovisar en något högre sjukfrånvaro, vilket medför att delmål för staden som arbetsgivare under det andra inriktningsmålet inte helt bedöms kunna uppfyllas.

Det tredje inriktningsmålet som gäller kostnadseffektivitet uppfylls delvis, främst på grund av de bolag som har större investeringar. Flera av dessa aviserar avvikelser avseende förskjutningar främst avseende investeringsvolymen under 2013. Dessa bedöms sammantaget bli ca 700 mnkr lägre än budgeterad nivå. Avvikelsen motsvarar 7 % av den totala investeringsvolym för hela koncernen, som omfattar en budgeterad volym om ca 9,5 mdkr för år 2013.

Avrapportering har skett i systemet ILS-webb, där det går att följa respektive bolags måluppfyllelse utifrån ett stort antal redovisade indikatorer och aktiviteter under respektive inriktningsmål. En mer detaljerad uppföljning och redovisning av måluppfyllelse sker i samband med årsbokslutet 2013.

Koncernledningens synpunkter och förslag

Samtliga bolag har lämnat prognoser, som uppvisar få negativa resultatavvikelser och inga indikationer på nedskrivningsbehov i fastighetsbolagen.

I årets första prognos redovisas dock stora avvikelser i förhållande till budgeterad investeringsvolym, vilket framförallt beror på tidsförskjutningar. Skälet till förseningarna är ofta omvärldsfaktorer i form av planprocesser och överprövningar, som påverkar och försenar projekten. För att säkra stadens finansiella planering är det angeläget, att de bolag som har stora investeringsvolymerna fortsätter arbeta med att förbättra prognossäkerheten avseende investeringsplanerna.

År 2013 präglas i bolagskoncernen av pågående arbete med stora investeringar, både avseende nyproduktion av bostäder och i projekt som Värtan, Kapellskär och Tele2 Arena. Stora investeringar görs också i samband med omfattande upprustningsåtgärder, som genomförs av bostadsbolagen, främst i ytterstaden genom Stimulans för Stockholm. Stimulansprogrammet kommer att avslutas i detta avseende efter 2013 års utgång.

Bolagen genomför betydande investeringsinsatser, som är fördelade på många projekt i hela staden men främst i närförort och ytterstaden som en del av Järvalyftet, vision Hässelby-Vällingby och Söderortsvisionen. Koncernledningen ser positivt på att åtgärder i bl.a. Järva nu genomförs i ett högt tempo. Koncernledningen följer kontinuerligt bolagens utveckling avseende driftsresultaten i bolagen och har genomfört uppföljningar av representativa projekt inom Stimulans för Stockholm. Koncernledningen betonar återigen att åtgärder, som ger miljövinster eller lägre driftskostnader på längre sikt, ska prioriteras för att en långsiktig marknadsmässig lönsamhet i bolagen ska upprätthållas. Inte minst mot bakgrund av den kraftiga ökningen av investeringsvolymerna, som bolagen aviserat för åren 2015-2017 i sina förslag till flerårsplaner.

Upprustningsbehovet i bolagens fastighetsbestånd är ojämnt fördelat hos de tre bostadsbolagen och därmed även resultatnivåerna. Under 2013 planeras en omfördelning av fastigheter, enligt kommunfullmäktiges beslut. Omfördelningen avser främst ytterstaden och syftar till att fördela upprustningsbehovet jämnare och därmed ge möjlighet till en mer stabil och marknadsmässig resultatutveckling.

Svenska Bostäder har en hög investeringstakt och ett stort antal större nyproduktionsprojekt i projektportföljen. Koncernledningen ser positivt på den upprustningen, som genomförs och de positiva formerna för boendedialoger, som utarbetats. Bolaget bör fortsätta det hittills framgångsrika arbetet med att öka effektiviteten med fokus på kärnverksamheten, vilket under de senaste åren gett goda resultat avseende hyresgästernas nöjdhet. Det är dock viktigt att arbetet också medför förbättrade driftsresultat.

Det är angeläget att bolaget följer upp genomförda projekt för att utvärdera driftsresultatet inför fortsatta upprustningsplaner. Det är också av största vikt att bolaget inte långsiktigt låter avkastningsnivåerna i investeringsprojekten bli så låga att det urholkar bolagets möjlighet att på lång sikt generera positiva resultat. Detta gäller både upprustnings- och nyproduktionsprojekt.

Familjebostäder har utökat sin nyproduktionsportfölj genom bl.a. förvärv, vilket koncernledningen ser positivt på. Bolaget bör också utvärdera effekten av de stora pågående

satsningarna avseende energieffektivisering och trygghetsåtgärder och koncentrera åtgärderna till de projekt som ger en avkastning som är i nivå med bolagets avkastning.

Fastighetssystemet FASAD används gemensamt av bostadsbolagen. Systemet har successivt byggts ut och anpassats för ändamål, som ligger bortom systemets grundstruktur, vilket bland annat medfört att det idag är kostsamt att förvalta och utveckla. Detta har, tillsammans med den förväntat långa projekttiden för ett byte av system (5-6 år totalt), gjort att bostadsbolagen initierat en förstudie för att utreda förutsättningarna för att byta till ett gemensamt standardsystem.

Stockholmshem har en fortsatt hög investeringstakt och ett stort antal större nyproduktionsprojekt i projektportföljen. 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.

Bolaget fortsätter att arbeta med att öka effektiviteten med fokus på kärnverksamheten och förbättrade driftsresultat. Vidare arbetar Stockholmshem för att fastighetsförvaltningen ska vara så kostnadseffektiv som möjligt för att nå de utökade avkastningskrav som införs 2013-2016.

Koncernledningen ser mycket positivt på bolagets arbete med ett nytt huvudkontor i Skärholmen, vilket på sikt kan ge en stor positiv utveckling i närområdet.

Bolagen **Familjebostäder och Stockholmshem** har begärt en utökning av bolagens respektive låneramar (limiter). Skälet är en kombination av investeringsvolym, förväntade lägre försäljningsintäkter på grund av färre försäljningar av fastigheter än föregående år och de extra utdelningar som kommunfullmäktige väntas ta beslut om den 27 maj. Koncernledningen föreslår att limiten höjs, dels med den av Stockholmshem föreslagna ökningen med 600 mnkr till 7 400 mnkr, dels med den av Familjebostäder föreslagna ökningen med 1 000 mnkr till 5 500 mnkr.

Bostadsförmedlingens resultat för året bedöms överensstämma med budgeten, trots något lägre omsättning på grund av bl.a. beslutad avgiftssänkning. Antalet inlämnade och förmedlade lägenheter bedöms något lägre än budget. Antalet förmedlade ungdomsbostäder bedöms överstiga målsättningen om 700 lägenheter med 800, vilket koncernledningen ser mycket positivt på. Det är viktigt att Bostadsförmedlingen även framöver fortsätter det hittills framgångsrika arbetet att utöka sitt samarbete med övriga bolag och fastighetsägare i regionen för att utveckla volymen inlämnade lägenheter att förmedla och bredda underlaget för bostadsintressenterna i bostadskön.

SISAB prognostiserar ett resultat i nivå med budget. Koncernledningen ser positivt på att det nya ramavtalet fungerar enligt plan avseende investeringar och beställningar från utbildningsnämnden. Koncernledningen ser också mycket positivt på de goda resultaten avseende energieffektiviseringar som bolaget kan påvisa.

Micasa Fastigheter har aktivt deltagit i den äldreboendeplanering, som under 2012-2013 genomförts i Stockholms stad. Ur ett stadsövergripande perspektiv fortsätter också den långsiktiga trenden med vikande efterfrågan på servicehus som boendeform. Oavsett om servicehusen blir kvar eller omstruktureras till andra boendeformer kommer stora investeringar

att krävas för att svara mot kraven från myndigheter och boende. Under de år då behovet av bostäder för äldre inte är så stort, hyr Micasa Fastigheter ut bostäder till studenter.

Koncernledningen uppmanar bolaget att överväga om vakanta fastigheter istället ska överlåtas till något av bostadsbolagen i syfte att skapa hyresrätter. Bolaget bör även överväga att fasa ut fastigheter med boenden som inte är ändamålsenliga mot nyproduktion. Planeringen ska utgå från stadens boendeplan för äldre och den efterfrågeökning som långsiktigt förväntas.

Stockholm Globe Arena Fastigheter arbetar med Tele2 Arena samt kring projekten Arenagaraget och Tolv Stockholm. En stor del av arbetet är förberedelserna inför övertagandet och driftstarten av Tele2 Arena i juli 2013. Avstämning mot projektets tidplan genomförs kontinuerligt för att snabbt kunna parera eventuella avvikelser. Tillsammans med Stockholms Stads Parkering planeras även för övertagande och driftsättning av det garage som byggs under arenan. Koncernledningen anser att SGA Fastigheter har en god kontroll över projekten under rådande omständigheter.

Stockholm Vatten har under 2013 verksamheten vid avloppsreningsverken i fokus. Främst gäller det reningsverket vid Brommaplan, vars placering blivit alltmer problematisk. Ett bibehållande av befintliga anläggningar kräver också mycket stora investeringar. Ett utredningsbeslut avseende Västerorts framtida avloppsrening fattades i mars 2013. Den utredning, som utgör grunden för ett inriktningsbeslut, kommer att presenteras för styrelsen i september 2013. Oavsett vilken lösning som beslutas kräver nya förväntade miljökrav genomgripande åtgärder vilket innebär en omfattande investering. Betydanden markvärden kan samtidigt frigöras. Preliminära beräkningar visar på en investeringsvolym motsvarande 4-5 mdkr. Koncernledningen ser positivt på utvecklingen av avloppsreningsverken, vilket är en naturligt steg i samband med att staden växer.

Stockholms Hamnar prognostiserar ett resultat, som ligger i linje med budget trots viss minskning av bl.a. hamnavgifter samt stuveri- och hanteringsintäkter. Koncernledningen ser mycket positivt på den goda utvecklingen av fastighetsverksamheten.

Investeringsverksamheten som helt domineras av Hammens tre stora projekt; Värtapiren, Kapellskär och Norvik prognostiseras dock få stora avvikelser främst till följd av överklaganden och domstolsbeslut.

Koncernledningen vill uppmana bolaget till fortsatt arbete med att kontinuerligt pröva realismen i tidplanerna och de ekonomiska konsekvenserna av eventuella risker.

Stokab aviserar ett resultat, som ligger i linje med budget. Koncernledningen ser positivt på den goda budgethållningen och prognossäkerheten i bolagets verksamhet.

Stockholm Parkerings prognostiserade resultat ligger högre än budget med 10 mnkr. Bolaget bör fortsätta det arbete, som påbörjats med att genomföra effektiviseringar och kostnadsbesparingar för att motverka marginalförsämringar. Koncernledningen ser mycket positivt på bolagets prognostiserade resultatutveckling.

Stockholms Stadsteater prognostiserar ett resultat som överensstämmer med budget. Inför samgåendet med Kulturhuset, som kommer att ske den 1 juli 2013, kommer prognosen justeras inför tertialrapport 2.

Stockholm Business Region prognostiserar ett resultat som ligger i nivå med budget. Koncernledningen uppmanar bolaget att bevaka utvecklingen av besöksnäringen och

minskningen av gästnätterna och analysera orsakerna till eventuell fortsatt vikande trend. Detsamma gäller utvecklingen av nystartade företag och konkurser. Syftet är naturligtvis att i samarbete med övriga aktörer kunna motverka en negativ utveckling och stärka Stockholms konkurrenskraft för besökande och näringsliv.

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