



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

Till
Koncernstyrelsen

Prognos 2009:2 inklusive resultat per 2009-08-31 för koncernen Stockholms Stadshus AB

Koncernledningens förslag till beslut

Koncernstyrelsen beslutar följande.
Redovisad tertialrapport med prognos godkänns.

Irene Lundquist Svenonius
VD

Ärendet

Koncernen Stockholms Stadshus AB redovisar en omsättning på drygt 8 950 mnkr och ett resultat efter finansnetto på 5 694 mnkr i **delårsbokslut per 2009-08-31**. I jämförelse med föregående år, är resultatet för tertial 2 drygt 1 670 mnkr sämre. Det beror i första hand på att de realisationsvinster som ingår i resultatet är något lägre än föregående år, vilket förklaras av att andelen beståndsförsäljningar som genomfördes föregående år var högre. Merparten av årets realisationsvinster avser således försäljningar av fastigheter hos bostadsbolagen till bostadsrättsföreningar.

Resultat efter finansnetto, exklusive realisationsvinster, uppgår till 888 mnkr per den 31 augusti, vilket är närmare 260 mnkr lägre än motsvarande period föregående år. Det är effekterna av åtgärdsprogrammet Stimulans för Stockholm som påverkar periodens resultat. Investeringarna uppgår per den 31 augusti till 5 193 mnkr.

Helårsprognosen för år 2009 indikerar en omsättning på 13 150 mnkr, med ett resultat efter finansnetto på 4 890 mnkr. Resultat efter finansnetto, exklusive realisationsvinster, beräknas till 84 mnkr, vilket är 84 mnkr bättre än budget, i jämförelse med budgeterat resultatkrav på 0 för koncernen. Större positiva resultatavvikelser redovisar S:t Erik Livförsäkring. Avvikelsen förklaras av att under året har bostadsbolagen och Stockholm Vatten försäkrat sin samlade pensionsskuld. En ytterligare förklaring är att flertalet bolag prognostiserar förbättrade finansnetton, i jämförelse med budget. Det beror dels på den låga räntenivån, dels på genomförda försäljningar.

Koncernjusteringsposterna består i huvudsak av utdelningar och avskrivningar på övervärden.

Realisationsvinsterna uppgår sammanlagt till 4 806 mnkr. Dessa avser till största delen försäljningar av fastigheter hos bostadsbolagen.

I prognostiserat resultat efter finansnetto och i prognostiserad investeringsvolym, ingår de åtgärder, i form av utökat underhåll och nyproduktion, som ska genomföras under året inom ramen för Stimulans för Stockholm. Enligt bolagens bedömningar kommer föreslagna åtgärder i stort sett att verkställas, enligt reviderad budget 2009. En viss tidsförskjutning av projekten aviseras, både i form av tidigare- och senareläggningar. Det innebär att stimulansåtgärder om drygt 1 miljard kronor i resultatpåverkan och ca 1 miljard kronor i investeringar, beräknas vara genomförda vid årets slut.

Årets resultat efter skatt, beräknas till 3 612 mnkr. Inkomstskatten har sänkts från årsskiftet med 1,7 % och uppgår nu till 26,3 %.

Investeringarna beräknas till drygt 9 000 mnkr för helåret.

Helårsprognos per bolag

Moderbolagets resultat, efter finansnetto exklusive realisationsvinster, beräknas för helåret uppgå till 432 mnkr, vilket är närmare 40 mnkr sämre än budget. Avvikelsen är en effekt av nuvarande ränteläge och beror på lägre prognostiserade ränteintäkter. I resultatet ingår utdelning från bostadsbolagen, som uppgår till 37 mnkr. Under året har slutregleringar genomförts, avseende tidigare försäljning av dotterbolaget Centrumkompaniet. Därtill kommer slutreglering av dotterbolagen BK Sydväst AB, BK Syd AB och BK Nordväst AB som avyttrades i samband med föregående års beståndsförsäljning. Slutregleringen, som uppgick till sammanlagt 45 mnkr för nämnda bolag, får ingen resultatpåverkan då medel tidigare reserverats i balansräkningen för detta ändamål.

AB Svenska Bostäder redovisar i prognosen ett resultat för 2009 på -130 mnkr, exklusive realisationsvinster/förluster, vilket är 5 mnkr sämre än budgeterad resultatnivå. I prognosen redovisas stora avvikelser mot budget, på såväl intäktssidan som på kostnadssidan. Dessa avvikelser är i första hand hänförliga till de externförsäljningar som har och kommer att genomföras under året, internförsäljningar av fastigheter i Farsta till Familjebostäder samt till den prognostiserade investeringsvolymen. Avvikelserna genererar bl.a. minskade hyresintäkter, men också minskade kostnader för underhåll, förbrukningsavgifter och räntenetto.

Svenska Bostäder beräknar att realisationsvinsterna kommer att uppgå till sammanlagt 2 505 mnkr netto. Bolagets prognostiserade realisationsvinster är en följd av fastighetsförsäljningarna. Enligt senare bedömningar från bolaget, efter prognosens inlämnade,

bedöms realisationsvinster för året öka med ytterligare 600 mnkr och därmed överstiga 3 000 mnkr. Bolaget har per den 31 augusti överfört ett fastighetsbestånd i Farsta till Familjebostäder. Den interna avyttringen har skett till skattemässigt restvärde, vilket medfört en realisationsförlust för Svenska Bostäder på 107 mnkr. Denna realisationsförlust neutraliseras på koncernnivå.

Bolaget aviserar liksom tidigare år, avvikelser inom utvecklingsprojekt, konsultinsatser och marknadsföring. Processen med att bolagisera Vällingby City har påbörjats.

Investeringarna beräknas till drygt 1 858 mnkr för år 2009. Det är drygt 640 mnkr lägre än budgeterad nivå. Bolaget har aviserat svårigheter med att uppnå nyproduktionsmålen, bl.a. beroende på förskjutningar i detaljplanearbete, få markanvisningar samt vissa överklaganden av projekt.

AB Familjebostäder prognostiserar ett nollresultat, som understiger budgeterat resultatkrav med 38 mnkr, exklusive realisationsvinster. Den negativa avvikelsen förklaras av tidigareläggning av vissa åtgärder inom ramen för Stimulans för Stockholm. Därtill kommer vissa positiva avvikelser, såsom lägre räntekostnader, än vad som antogs i budgeten, och en upplösning av pensionsskuldsreserv, efter att bolagets pensionsåtagande har försäkrats. Under augusti har ytterligare ca 4 000 lägenheter i Farsta överförts till bolaget från Svenska Bostäder. Bolaget har både i resultat- och investeringsprognosen tagit hänsyn till detta förvärv.

Bolaget bedömer att de åtgärder som är hänförliga till Stimulans för Stockholm år 2009, kommer att genomföras och tidigareläggning av vissa stimulansprojekt aviserar i prognosen.

Bolagets prognostiserade realisationsvinster uppgår till 980 mnkr och har uppkommit i samband med fastighetsförsäljningar, i första hand till bostadsrättsföreningar. I början av året har bolaget genomfört en beståndsförsäljning till Primula Byggnads AB i Blackebergsområdet, motsvarande 230 lägenheter, vilket genererade en realisationsvinst om 91 mnkr. Affären innebar samtidigt att Familjebostäder övertog 60 lägenheter på Södermalm.

Investeringarna beräknas till drygt 2 960 mnkr år 2009, vilket är drygt 1 400 mnkr högre än budgeterad nivå. Avvikelsen förklaras av tidigareläggning av stimulansåtgärder, förvärv av Farstabeståndet och prognosökningar för nyproduktion och ombyggnation.

AB Stockholmshem prognostiserar ett resultat efter finansnetto, -66 mnkr, som är 48 mnkr bättre än budgeterad resultatnivå. Bolaget bedömer att verksamheten kommer att uppfylla de resultat som den justerade budgeten anger. Bolaget genomför åtgärder inom ramen för Stimulans för Stockholm, främst inom miljonprogramsområden.

Bolagets prognostiserade realisationsvinster är en följd av fastighetsförsäljningarna, och beräknas till drygt 1 200 mnkr.

Investeringarna beräknas till drygt 1 340 mnkr år 2009, vilket är drygt 150 mnkr högre än budgeterad nivå. Avvikelsen förklaras av vissa fastighetsförvärv. Bolaget har aviserat förskjutningar i nyproduktionsprojekten. Stockholmshem får därmed svårt att uppnå planerat antal påbörjade lägenheter under året.

I början av året har bolaget genomfört en beståndsförsäljning till Primula Byggnads AB i Blackebergsområdet av 580 lägenheter. Affären innebar att Stockholmshem samtidigt övertog

63 lägenheter på Södermalm och i Fredhäll. Därutöver har Stockholmshem förvärvat två nyproduktionsprojekt från JM AB, med sammanlagt 161 lägenheter.

Stockholms Stads Bostadsförmedling AB redovisar en prognos som är 16 mnkr bättre än fastställt resultatkrav, i första hand beroende på minskade kostnader med ca 11 mnkr. Det är framförallt driftkostnaderna för IT som beräknas kunna begränsas samt kostnader för personal och marknadsföringsinsatser. Intäkterna beräknas öka med 5 mnkr, i jämförelse med budget. Ökningen beror på fler nya kunder i bostadskön samt fler förmedlade lägenheter. Antalet kunder i bostadskön förväntas uppgå till 278 000 vid årsskiftet.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB prognostiserar ett resultat efter finansnetto som uppgår till -132 mnkr, vilket understiger budgeten med 18 mnkr. Den största positiva avvikelser är lägre räntekostnader som till följd av ränteläget beräknas understiga budgeten med 30 mnkr. Bolaget bedömer att flertalet av de projekt, som planerats inom Stimulans för Stockholm, kommer igång under året. Vissa av de projekt som avser energieffektiviseringsåtgärder beräknar bolaget kunna tidigarelägga. Investeringarna beräknas uppgå till 595 mnkr, vilket är lägre än budget beroende på tidsförskjutningar.

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) redovisar en prognos som överensstämmer med budgeterat resultatkrav om -40 mnkr. Därtill kommer realisationsförluster på 3 mnkr. Bolaget planerar att inom ramen för stimulansprojektet, genomföra bl.a. energieffektiviseringar och åtgärder i inomhusmiljön. Investeringarna beräknas uppgå till 673 mnkr. Det är en ökning, i förhållande till budget, med 54 mnkr. Ökningen beror på att vissa projekt har kunnat tidigareläggas.

Stockholm Vattens resultat efter finansnetto förväntas uppgå till drygt 30 mnkr, vilket är en förbättring med 2 mnkr jämfört med budget. Resultatförbättringen beror på lägre räntekostnader, 33 mnkr. Minskade VA-intäkter och anläggningsavgifter samt högre avskrivningskostnader på sammanlagt 29 mnkr, gör att det prognostiserade resultatet ligger något över budget. Resultateffekten av den planerade försäljningen av fordonsgasbolaget till externa intressenter under senare delen av året, har inte beaktats i prognosen.

Stockholms Hamnars resultat efter finansnetto prognostiseras till 27 mnkr, vilket är en förbättring med 2 mnkr jämfört med budget. Omsättningen beräknas understiga budget med 18 mnkr, vilket beror på minskade godsvolymer. För kryssningsverksamheten beräknas däremot 2009 bli ett rekordår. Bolagets kostnad för Volvo Ocean Race Stockholm Stopover uppgår till 43 mnkr, varav 33 mnkr belastar årets resultat.

AB Stokabs resultat efter finansnetto beräknas uppgå till 145 mnkr, vilket överensstämmer med budget. Resultatet har belastats med högre driftskostnader för utbyggnaden av nätet än vad som budgeterats. Detta har dock kompenseras av lägre räntekostnader. Hög efterfrågan av bolaget produkter gör att försäljningsvolymen beräknas vara fortsatt hög.

Investeringsvolymer beräknas uppgå till närmare 350 mnkr, vilket är drygt 140 mnkr lägre än budget. Avvikelsen beror på förskjutningar i vissa projekt.

Stockholm Stads Parkering redovisar en oförändrad prognos, i jämförelse med tertiärrapport 1 och bolagets prognos överensstämmer med budgeterad resultatnivå. Bolaget bedömer att den under året planerade volymen åtgärder inom Stimulans för Stockholm kommer att genomföras.

Investeringarna för året beräknas uppgå till 138 mnkr. Det är en minskning i förhållande till budget med 10 mnkr. Förändringen beror på förskjutningar i vissa projekt.

Stadsteatern har fortsatt hög beläggning. Beläggningen på 92,6 %, per augusti, är den högsta i Stadsteaterns historia. Resultat beräknas uppgå till -210 mnkr, vilket är i linje med budget.

Stockholm Globe Arena Fastigheters (SGA) resultat beräknas uppgå till -65 mnkr vilket överensstämmer med budget. Kostnaderna beräknas öka med 4,5 mnkr, på grund av justerade avskrivningsprinciper. Bolagets omsättning per helår beräknas dock öka i motsvarande omfattning. Det är främst intäkter avseende utfört arbete som ökat.

Investeringarna beräknas till 157 mnkr, och avser i första hand Sky-Viewprojektet och förprojektering av Stockholmsarenan. Ett förslag till finansiering och genomförandebeslut för Stockholmsarenan har tagits fram, och föreläggs koncernstyrelsen för beslut i ett särskilt ärende.

S:t Erik Försäkrings resultat beräknas till 0 mnkr, vilket är i enlighet med budget.

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

S:t Erik Markutvecklings resultat efter finansnetto prognostiseras till 2 mnkr, vilket är en förbättring med 4 mnkr jämfört med budgeterat resultat och 3 mnkr bättre än prognos 1. Huvudorsaken är förbättrat finansnetto.

S:t Erik Livförsäkrings resultat efter finansnetto beräknas uppgå till 235 mnkr. Detta ska jämföras med det budgeterade resultatet om 52 mnkr. Orsaken till den positiva avvikelser är att den planerade försäkringen av dotterbolagens pensionsåtaganden, som skulle genomföras under år 2008 kom, på grund av osäkerheten på den finansiella marknaden, att fasas in över en längre tidsperiod. Bolaget har fram till den 31 augusti försäkrat samtliga berörda bolag i koncernen.

Stockholm stads utrednings och statistikkontor AB prognostiserar ett resultat på 2 mnkr. Omsättningen beräknas för helåret till 38 mnkr, vilket överensstämmer med budget. Lägre personalkostnader under första delen av året gör att resultatet beräknas till 2 mnkr, jämfört med budgeterat nollresultat.

Stimulans för Stockholm

Arbetet med att genomföra planerade stimulansinsatser har nu påbörjats och de bolag i koncernen som deltar är de tre bostadsbolagen, Micasa Fastigheter, SISAB och Stockholm Parkering.

Sammantaget bedömer bolagen, i föreliggande tertiärrapport, att satsningar inom Stimulanspaketet kommer att omfatta totalt ca 2 miljarder kronor, varav investeringar med 1,1 miljarder kronor och kostnadsförda åtgärder med 0,9 miljarder kronor. Såväl investeringar som underhåll beräknas ökat med närmare 50 mnkr, i jämförelse med budget.

Stimulansinsatserna beräknas generera externa arbetstillfällen för motsvarande 1 500 personer under året.

Bolagens bedömningar är, att föreslagna åtgärder för Stimulans Stockholm i stort kommer att genomföras, enligt budget. Flera bolag aviserar att föreslagna underhållsinsatser kan komma att genomföras snabbare än tidigare planerat, däremot aviserar bostadsbolagen att förskjutningar kan komma att ske av nyproduktion av bostäder.

Av de insatser om närmare 2 miljarder kronor som nu genomförs av bolagen, som resultatposter eller i form av investeringar, är 900 mnkr hänförligt till upprustning/standardhöjande åtgärder och ca 460 mnkr utgör energieffektiviserande åtgärder. En stor andel av upprustningsinsatserna avser åtgärder i stadens miljonprogramsområden.

Nyproduktionsprojekt motsvarande 500 mnkr har tidigare lagts tack vare de extra resurserna i Stimulans för Stockholm.

Bland de projekt som tidigare lagts, kan nämnas nyproduktion i Råcksta, Annedal, Vällingby, Aspudden/Örnsberg och Årstadal omfattande totalt, i dessa projekt, ca 600 lägenheter. Micasa Fastigheter energieffektiviserar samtliga sina fastigheter, vilket bedöms medföra 30 % lägre energiförbrukning, kostnadsminskningar med 33 mnkr per år samt en minskning av CO₂ utsläppen om 3 000 ton per år. Stora underhållsåtgärder pågår bl.a. i Gubbängen, Hökarängen, Tensta, Farsta m.fl.

Stockholm Parkering satsar på energi- och säkerhets-/trygghetsåtgärder i de centrala P-anläggningarna bl.a. Gallerian och Norra Real samt i flera anläggningar i ytterstaden, bl.a. Bagarmossen, Brommaplan, Gröndal, Telefonplan m.fl.

SISAB genomför främst energieffektiviserande åtgärder, som utbyte av undercentraler för bättre kontroll av energianvändningen, utbyte av oljeuppvärmning till luft, vatten, bergvärmepumpar.

Genom stimulanspaketet har Svenska Bostäder kunnat påbörja genomförandet av de åtgärder, avseende eftersatt underhåll och ombyggnation i miljonprogramsområden, som bolaget visat på i tidigare kartläggningar av underhållsbehov. Familjebostäder har startat upp föreslagna stimulansåtgärder snabbare än planerat, och bolaget har nu kommit igång med erforderliga underhållsinsatser i det nya lägenhetsbeståndet i Farsta, som bolaget förvärvat. Bostadsbolagen aviserar vissa svårigheter med att uppnå den planerade ökade volymen i nyproduktion. Detta beror främst på förskjutningar av projekt, till följd av planprocessen samt att antalet markanvisningar behöver ökas för att motsvara det utökade produktionsmålet.

Stora investeringar och projekt

Koncernens investeringsvolym beräknas uppgå till drygt 9 miljarder kronor, och överstiger den justerade budgeten med ca 440 mnkr. Den ökade volymen beror i huvudsak på ökade investeringar i underhåll och nyproduktion hos främst Familjebostäder, 1 400 mnkr, som övertagit ett fastighetsbestånd omfattande ca 4 000 lägenheter i Farsta från Svenska Bostäder. Bolaget har också övertagit ett nyproduktionsprojekt i Farsta samt förvärvat ett projekt från SBC Bo, vilka tillsammans utökar investeringsvolymen.

Stockholms hem prognostiserar en ökad investeringsvolym om ca 159 mnkr, vilket i huvudsak härrör sig från ökade satsningar på underhåll inom Stimulans för Stockholm. Även S:t Erik

Livförsäkring redovisar en ökad investeringsvolym, vilket är en effekt av att bostadsbolagen och Stockholm Vatten under året löst in sina pensionsåtaganden.

Av de i koncernen pågående projekt, som överstiger 300 mnkr, kan nämnas Stockholm Hamnars utbyggnad av en ny hamn i Norvik. Arbete pågår även med att tillsammans med övriga berörda förvaltningar och bolag fram underlag för ett reviderat inriktningsbeslut avseende utveckling av området Värtan/Frihamnen. Det gäller framförallt utbyggnad av piren i Värtahamnen. Därutöver projekterar SGA Fastigheter för en ny arena söder om Globen, vilket förväntas föreläggas kommunfullmäktige för genomförandebeslut under 2009.

Bland övriga pågående stora bostadsprojekt kan nämnas Svenska Bostäder Kv Kulla-Gulla i Annedal (123 lght), Nåttarö Farsta, (198 lght), Medevi Brunn (156 lght).

Familjebostäder genomför bostadsprojekt kv Fordringsägaren i Axelsberg (172 lght) samt Lusten och Vålgången på Kungsholmen (330 lght).

Stockholmshem genomför projekten kv Arbetsledaren i Liljeholmen (122 lght), kv Sjövik, Liljeholmen (128 lght).

Enligt beslut i koncernstyrelsen ska alla investeringar överstigande 50 mnkr avrapporteras i samband med tertialbokslut. En sammanställning av stora projekt framgår av *bilaga 8*.

Bostadsrättsombildning

I prognosen för 2009 har bostadsbolagen enbart tagit hänsyn till de ekonomiska effekterna av friköp av bostadsrätter som faktiskt avtalats. Fram till den 31 augusti har 4 232 lägenheter sålts. Sedan år 2007 har nu närmare 12 500 lägenheter sålts. Resterande erbjudanden till bostadsrättsföreningarna om friköp samt ännu ej behandlade intresseanmälningar, uppgår till ca 16 000 lägenheter.

Måluppfyllelse enligt ILS

I samband med tertialrapporterna redovisar bolagen enbart eventuella avvikelser från de åtaganden som budgeterats. Bostadsbolagen har förskjutningar avseende antalet nyproducerade lägenheter vilket framgår av rapporteringen i ILS-webben. Trenden är en fortsatt minskad sjukfrånvaro i flertalet bolag. Bolagens måluppfyllelse avseende fullmäktiges övergripande mål kommer att följas upp i årsbokslutet 2009.

Koncernledningens synpunkter och förslag

Koncernens bolag redovisar ett fortsatt stabilt läge i årets andra tertialrapport och årsprognos. Koncernens verksamhet och ekonomiska utveckling har hittills endast påverkats i begränsad omfattning av rådande konjunkturläge. Den förväntade krisen på fastighetssidan har dämpats och försäljningen av fastigheter för bostadsrättsombildning har åter kommit igång under våren. En viss påverkan av konjunkturläget kan dock märkas hos framförallt infrastrukturbolagen, som t ex Stockholm Hamn, i form av minskade godsvolymer och hos Stockholm Globen Arena Fastigheter, genom ett minskat antal evenemang.

Bolagen har i dagsläget ett mycket omfattande investeringsprogram, som i prognosen beräknas uppgå till 9 miljarder kronor år 2009. Koncernledningen ser positivt på det gensvar, och i vilket tempo bolagen anger att de kan genomföra projekten. Koncernledningen vill dock ånyo

betona att åtgärder som ger miljövinster eller lägre driftskostnader på längre sikt bör prioriteras.

Enligt beslut i kommunfullmäktige har Familjebostäder fått ett tillskott på 4 000 lägenheter i Farsta, genom internt förvärv från Svenska Bostäder. Den praktiska övergången är nu slutförd.

Bostadsbolagen aviserar även i denna tertialrapport att det föreligger svårigheter att uppnå uppsatt mål vad gäller nyproduktion, framförallt beroende på förskjutningar i projekt till följd av planprocessen samt för få markanvisningar. Det är angeläget att det arbete som pågår inom staden med att snabba upp planprocessen intensifieras, och att stadsbyggnadsnämnden prioriterar projekt som kan realiseras i närtid.

AB Svenska Bostäder

Inom Svenska Bostäder pågår för närvarande ett intensivt arbete med bostadsrättsombildning. En effekt av detta är att bolaget aviserar att antalet försålda lägenheter och realisationsvinster kommer att öka ytterligare, i jämförelse med föreliggande prognos innan utgången av året.

Bolaget uppmanas att intensifiera igångsättningen av projekt inom Stimulans för Stockholm. Detta gäller framförallt tidigareläggning av underhållsinsatser i miljonprogramområden. Koncernledningen bedömer dessutom att det finns goda förutsättningar att, genom förstärkta och väl genomförda underhållsåtgärder samt fortsatt effektiviseringsarbete, förbättra det operativa driftsresultatet i fastighetsförvaltningen i framtiden.

Därutöver är kostnaderna fortsatt höga för utvecklingsprojekt. Det är av stor vikt att bolaget fortsätter och fullföljer påbörjat förändrings- och effektiviseringsarbete, samt tydligt prioriterar i enlighet med bolagets kärnverksamhet.

AB Familjebostäder håller en hög genomförandetakt vad gäller planerade stimulansåtgärder. Koncernledningen konstaterar att bolaget i stort sett når målen för nyproduktion då antalet prognostiserade lägenheter uppgår till 647, vilket motsvarar 86% av bolagets nyproduktionsmål. Bolaget har även kommit igång med stimulansåtgärder i sitt nya fastighetsbestånd i Farsta.

AB Stockholmshem

Koncernledningen ser positivt på det prognostiserade högre resultatet. Bolaget uppmanas att intensifiera åtgärderna inom Stimulans för Stockholm. Framförallt bör bolaget arbeta aktivt med utvecklingen av planer för nybyggnadsprojekt/markanvisningar på längre sikt.

Stockholms Bostadsförmedling har utvecklat verksamheten och genomfört effektiviseringar, vilket i första hand medfört kostnadsreduceringar. Koncernledningen ser också positivt på de planerade marknadsföringsinsatserna, som syftar till en ökad regionalisering och en större kundbas för förmedlingens verksamhet. En effekt av det positiva resultatet är att förmedlingen åter ska se över förmedlingsavgiftens nivå, för att intäkterna i större utsträckning ska motsvara de kostnader verksamheten medför. Bostadsförmedlingen har fått i uppdrag att samordna fastighetsbolagens interna bostadsköer. Det är angeläget att detta arbete snabbt når resultat.

Micasa Fastigheter har kommit igång med stimulansåtgärder, speciellt inom energieffektiviseringsområdet. Koncernledningen ser positivt på de underhållsåtgärder som påbörjats. Det är viktigt att bolaget prioriterar de åtgärder som på lång sikt minskar driftskostnaderna. Bolagets redovisning av de större projekten pekar också på prognoser där

projektkostnaderna understiger tidigare antaganden. Detta bedöms bl.a. vara ett resultat av mer fördelaktiga upphandlingar, tack vare konjunkturläget.

Stockholm Parkering har snabbt kommit igång med åtgärder inom Stimulans för Stockholm. Bolaget bör dock fortsätta att fokusera på att förbättra marginalerna inom driftsverksamheten. Bolaget ska också, i enlighet med ägardirektiven, pröva en konkurrensutsättning av delar av driftverksamheten. Detta kan t.ex. gälla driften av garageanläggningar.

Stockholm Vatten har fortsatt att renodla sin verksamhet under året. Bolaget för fordonsgas, Stockholm Vatten Utveckling AB, har inför förestående försäljning av bolaget förvärvat anläggningstillgångarna, som är kopplade till uppgraderingen av fordonsgas från Stockholm Vatten VA AB. Förberedelserna för avyttringen fortgår under hösten. Koncernledningen understryker att försäljningsprocessen måste påskyndas.

Stockholms Hamnar aviserar fördyringar avseende hamnprojektet i Norvik. Koncernledningen anser att projektet ska hålla de ramar som angivits i kommunfullmäktiges genomförandebeslut.

Stokab planerar under en treårsperiod att genomföra ett utbyggnadsprojekt som innebär att ca 90 % av hushållen i Stockholm Stad har möjlighet att koppla upp sig till Stokabs fibernät år 2012. Stokab har under året påbörjat utbyggnaden till privata bostadsbolag. Investeringen för utbyggnaden i innerstaden beräknas vara klar år 2011. Utgiften för denna etapp uppgår till sammanlagt 480 mnkr. Koncernledningen bedömer att utbyggnaden ryms inom det beslut som kommunfullmäktige tidigare fattat om utbyggnaden av bredbandsnätet.

S:t Erik Markutveckling AB kommer, under förutsättning av koncernstyrelsens och kommunfullmäktiges beslut, att förvärva bolaget Impluvium Fyra AB, av Ljungbergsgruppen Holding AB. Bolaget planerar också att överta aktierna i Fastighets AB Styckmästaren, som ägs av Fastighetsnämnden. Syftet med förvärven är att få en samordning av fastigheterna inom slakthusområdet, inför planerad utveckling av Söderstaden. De ekonomiska konsekvenserna för 2009 bedöms som ringa för S:t Erik Markutveckling. Förvärven kan dock ge en negativ resultateffekt år 2010 beroende på vakanta lokaler i fastigheterna.

Bilagor

1. Sammandrag av koncernen prognos 2
2. Koncernens och de enskilda bolagens resultat efter finansiella poster
3. Bruttoinvesteringar i prognos 2
4. Sammandrag Stimulans för Stockholm
5. Sammandrag av koncernen tertial 2
6. Bruttoinvesteringar per tertial 2
7. Bolagens VD kommentarer
8. Uppföljning av stora investeringar