

Sammandrag av VD-kommentarerna till Budget 2007

Dotterbolagen

AB Svenska Bostäder(koncern)

Bolagets inriktning för 2007 är nyproduktion, ombyggnad och underhåll av befintligt fastighetsbestånd. Organisationen anpassas för direktivet att erbjuda hyresgästerna förvärv genom bostadsrättsombildning. Flera särskilda satsningar fortsätter som ombyggnaden av Vällingby Centrum och omdaning av Skrapan. Under 2007 tillkommer ”Järvalyftet” en stor ny satsning som förväntas pågå under flera år. Bredbandsutbyggnaden går in i ett mer intensivt skede.

Marknadsförutsättningar

En fortsatt hög produktion av bostäder har något minskat efterfrågan på nyproducerade lägenheter. Kötider till äldre lägenheter har också kortats. Den framtida efterfrågan pga. inflyttning och omflyttning bedöms som god, varför nyproduktionen föreslås fortsätta med oförändrad takt. Slopade statliga subventioner ökar utmaningen att bygga billigt och få investeringskalkyler att gå ihop. I det befintliga beståndet måste hyresgästernas krav på service och tillgänglighet tillgodoses om konkurrenskraften skall upprätthållas. På lokalsidan ses en ökad efterfrågan av såväl butiker och lokaler i attraktiva lägen, medan den fortfarande är svag i sämre lägen.

Strategier

Anpassning av organisationen till direktiven om möjlighet till bostadsrättsomvandling. Löpande förvaltning skall fortgå på ett rimligt sätt också för de fastigheter där en försäljning är nära förestående.

Nyproduktionen skall upprätthållas trots avveckling av statliga subventioner. Ytterligare effektivisering av byggprocessen och kundanpassning kan öka betalningsviljan och möjliggöra finansiering. Risk för nedskrivningsbehov kan föreligga för projekt i ytterområden. Under 2007 planeras igångsättning av 750 lägenheter.

Underhåll och ombyggnad skall upprätthållas på en hög nivå. Genom fortsatta effektiviseringar skall utrymmet öka ytterligare. Utifrån erfarenheterna från Järvalyftet, skall strategier för underhåll och omdaning av framförallt ytterstadsområden utarbetas. Stambyten i 40 – 50-tals beståndet skall fortsätta i en hög takt. Underhållsbehov kartläggs i syfte att lokalt arbeta med strategier som bibehåller och ökar attraktionskraften.

Skötselbetyg och kundnöjdhet måste öka genom en mer decentraliserad och kundfokuserad förvaltning. Särskilda satsningar görs på yttre miljöer, gårdar och det gröna. Verksamhetens miljöbelastning skall minska genom en stor satsning, 100 mnkr 2007, på styrning i realtid av alla system. Energiförbrukningen och därmed CO2 utsläpp kan därigenom minska kraftigt på sikt. Ett nytt avtal om boinflytande syftar till att öka hyresgästernas möjlighet att påverka sin boendemiljö.

Omorganisationen 2006 innebar en reduktion av antalet anställda från 650 till 450, samt en mer decentraliserad och kundfokuserad organisation. Rutiner och IT-stöd anpassas efter de erfarenheter som vinnas. Under 2007 driftsätts gemensamt fastighetssystem från Familjebostäder. Ytterligare effektiviseringar möjliggörs.

Järvalyftet, en särskild satsning på 170 mnkr, varav 30 mnkr investering, samordnas med stadens projekt med samma namn. En omfattande studie under 2005/2006 över livsvillkoren i dessa stadsdelar har bildat bas för en flerårig satsning i syfte att förbättra miljöer, öka trygghet och attraktivitet.

Ombyggnad och nybyggnad av Vällingby Centrum och Skrapan är särskilda satsningar som under 2007 innebär utgifter på nära 1 miljard, varav 140 mnkr kostnadsförs. Insatser görs i syfte att kontrollera tidplan, kostnader och säkerställa framtida intäkter.

Bredbandssatsningen (fiberoptiskt nät) går in i ett mer intensiv skede med sikte på färdigställande 2010.

Ekonomisk utveckling

Resultatet före jämförelsestörande kostnader och Järvalyftet beräknas uppgå till 200 mnkr för 2007. Järvalyftet reducerar resultatet med 140 mnkr och överföringen av pensionsskuld till S:t Erik försäkring med ytterligare 39 mnkr. Nettoresultat beräknas till 22 mnkr. Avkastningen på totalt kapital före dessa reducerande poster uppgår till 3,4 %.

Investeringarna beräknas uppgå till 2,7 miljarder, varav nyproduktionen står för 1,3, ombyggnad 0,5, Vällingby 0,6, Skrapan 0,2 och fastighetsautomation och bredbandssatsning 0,2.

AB Familjebostäder

Familjebostäder ska, med ett attraktivt bostadsbestånd om mer än 22 000 lägenheter som kan efterfrågas av alla, vara med och utveckla Stockholm.

Fokus områden under 2007 är liksom tidigare år nyproduktion och upprustning av det befintliga beståndet. Integrations- och tillgänglighetsfrågor fortsätter att utgöra ett viktigt inslag i såväl den dagliga verksamheten som alla fastighetsutveckling. Utbyggnaden av bredband till 4 000 lägenheter påbörjas under året i Västerort, med start på Järvafältet.

Från 2007 ska Familjebostäder bereda hyresgästerna möjlighet att ombilda sina lägenheter till bostadsrätt enligt riktlinjer som koncernstyrelsen fattar beslut om.

Marknadsförutsättningar

Stockholmskonjunkturen fortsätter att vara stark. Konjunkturuppgången och det ökade bostadsbyggandet fortsätter att stimulera inflyttningen till Stockholm. Under 2005 flyttade rekordmånga in till Stockholms stad. Staden fortsätter dock genom utflyttning att tappa invånare till övriga Stockholms län.

Enligt USK's prognos 2006-2015 kommer Stockholm att växa med nära 10 000 invånare 2006 respektive 2007 medan ökningen blir cirka 7 700 personer per år från 2008.

På kort sikt är inflyttarna till Stockholm och seniorer i det befintliga bostadsbeståndet de målgrupper som Familjebostäder kommer att arbeta mer offensivt för att nå. På lite längre sikt krävs planering för de grupper som kommer att efterfråga bostäder alternativt anpassning av bostäder. Dessa är främst 90-talister, invandrare samt äldre (80+) som kommer att ställa höga krav på tillgänglighet i och fram till bostaden för att kunna bo kvar. Dessa grupper har en relativt sett svag betalningsförmåga.

Arbetet med att sänka produktionskostnaderna för att underlätta uthyrning och nå en bredare målgrupp för nyproduktionen pågår. Främst är det ett arbete för att kunna producera nya hyresrätter i stadens ytterkanter, men också en strategi för att nå unga och de pensionärer som vill flytta inom beståndet för att få en bättre tillgänglighet i och till bostaden.

Trots ökad sysselsättning i Stockholm under det första halvåret är vakansnivån på lokaler i Stockholmsområdet fortsatt hög och har även ökat något i vårens mätning i jämförelse med föregående år.

Övriga marknadsfaktorer med väsentlig betydelse är;

- Den statliga investeringsstimulansen för byggande av mindre hyresbostäder och studentbostäder upphör vid utgången av 2006 och även räntebidraget upphör.
- Taxeringsvärdena fryses på 2006 års nivå och fastighetsskatten på flerbostadshusens bostadsandel sänks
- Hyresrätten ska utvecklas och regeringen ser hyresrätten som central för en flexibel bostadsmarknad och en väl fungerande arbetsmarknad. I propositionen trycker man också på valfriheten att äga sin bostad. Detta innebär konkret att hyresgästerna hos allmännyttan kommer att få större möjligheter att ombilda sina hyresrätter till bostadsrätter. Särskilda insatser planeras i storstädernas ytterområden som ett medel för att bryta segregationen.
- Regeringen uppger också att man har för avsikt att avveckla lagstiftning och subventioner vilka anses minska bostadskonsumenternas valfrihet och på lång sikt skapar en osund bostadsmarknad. Ett exempel på en sådan lagstiftning är ”Lagen om allmännyttiga bostadsföretag”.
- Två utredningar som berör allmännyttan kan komma att få ändrade förutsättningar. Tilläggsdirektiv kommer att ges till utredningarna om åtgärder för att underlätta för ungdomars möjlighet att etablera sig på bostadsmarknaden samt utredningen som görs för att se över allmännyttans villkor och förutsättningar.
- Ett investeringsstöd kommer att införas för byggandet av fler platser i särskilda boenden. Stöden avser både ny- och ombyggnation. En utredning kommer att göras för att kartlägga behovet att boendeformer mellan det särskilda boendet och seniorboenden.

Strategier

Arbetet med att producera prisvärda hyresrätter fortskrider kontinuerligt med att identifiera projekt där förutsättningarna medger avrop från det options/ramavtal som träffades i samband med den formgivnings- och entreprenadtävling som genomfördes 2004. Under 2006 är de första av dessa typhus inflyttade eller under produktion i närförorterna Svedmyra, Högdalen och Blackeberg. Typhusen har en större attraktionskraft på den interna kön. Till följd av förhållandevis låga produktionskostnader betingar de lägre hyror än övrig nyproduktion.

Familjebostäders kärnbestånd är 15 000 bostäder i äldre förort. Av dessa byggdes 12 000 under perioden 1940-1960. Sedan början av 90-talet har upprustningen av hus och områden pågått kontinuerligt. Av de 15 000 bostäderna i äldre förort återstår nu knappt 6 000 att åtgärda. Stambyten med tillhörande badrumsombyggnad kommer att genomföras i drygt 1 500 lägenheter under 2007.

Investeringsvolymen för ombyggnader i innerstaden och Gröndal för år 2007 är prognostiserad till cirka 120 mnkr för 224 lägenheter.

Inventeringsarbete pågår för ombyggnad av ytterligare drygt 300 lägenheter i innerstaden. När dessa ombyggnader slutförts har merparten av Familjebostäder idag ägda fastigheter i innerstaden en modern standard. Målet är att 20 fastigheter ska vara ombyggda inom en period av fem till tio år. För 2007 innebär det konkret att fyra fastigheter ska vara under ombyggnad, fyra fastigheter ska ligga i projekteringsskede och fyra fastigheter i inventeringsskede.

Enligt ett inriktningsbeslut i styrelsen bedrivs i samverkan med Svenska Bostäder och Stockholmshem ett gemensamt projekt för utbyggnad av bredbandsnät till alla hyresgäster. För 2007 är målet en utbyggnad till 4 000 kunder i Västerort med start på Järvafältet.

Ekonomisk utveckling

Förhandlingarna med hyresgästföreningen om nya hyror för 2007 är inte avslutade. Intäktsökningen för bostäder kan därför komma att förändras. Utrymmet för hyreshöjningar åren efter inflyttning i nyproducerade bostäder har minskat. Hyresnivåerna i denna del av fastighetsbeståndet kan sägas ha nått en nivå varvid ytterligare höjningar kan leda till vakanser. Den investeringskalkyl som ligger till grund för produktionsbeslut förutsätter en årlig uppjustering av hyrorna. Uteblir denna höjning finns stor risk för nedskrivning av fastighetsvärdena.

Årets investeringar uppgår till totalt 1 428 mnkr varav nyproduktionen svarar för 745 mnkr, ombyggnader för 133 mnkr, stamreoveringar i fastighetsbeståndet från 40- och 50-talet för 354 mnkr medan övriga fastighetsförbättringar uppgår till 196 mnkr.

I likhet med tidigare år görs i den ekonomiska planen inga antaganden om förvärv eller försäljningar av fastigheter.

Resultatet för Familjebostäder 2007 är budgeterat till 138 miljoner kronor. Med gjorda antaganden om utvecklingen av fastighetsförvaltningens intäkter och kostnader inklusive 96 mnkr för underhållssatsningar i de fastigheter som omfattas av stamreoveringar, blir avkastningen på totalt kapital 3,0 procent.

Försäljningen av kv Trossen 12 innebär förutom en lägre uthyrningsgrad också att lokalintäkter minskat motsvarande cirka 23 procent av de totala lokalintäkterna.

AB Stockholmshem (koncern)

Stockholmshems affärsidé är att äga och hyra ut bostäder i Stockholm. Bolaget ska skapa bästa möjliga förhållanden för hyresgästerna så att långa och goda hyresgästrelationer främjas. Fastigheterna ska förvaltas så att god tillväxt i värde och kassaflöde uppnås.

Verksamheten ska kännetecknas av långsiktighet, kvalitet och god ekonomi med inriktningen att som hyresvärd vara det bästa alternativet för bostadshyresgäster i Stockholm, för ägarna framstå som det bästa bostadsbolaget och som arbetsgivare betraktas som det mest attraktiva företaget inom bostadssektorn.

Stockholmshem ska inrikta sig på att

- bidra till program för nyproduktion av 15 000 nya lägenheter
- bereda möjligheter för de boende att ombilda sina lägenheter till bostadsrätt
- aktivt bidra till ytterstadsförnyelsen
- fortsätta arbetet med att utveckla kvalitet och service
- bistå Stiftelsen Hotellhem i dess verksamhet
- rationalisera och effektivisera verksamheten

Marknadssituation

Efterfrågan på bostäder i Stockholm kvarstår på en hög nivå. I takt med ökade räntor kan en viss prisstabilisering noteras främst på bostadsrättsmarknaden men möjligen även bland egna hem. Hyresmarknaden är fortfarande god med ökande antal köande i bostadsförmedlingen. Kötiderna är för nyproduktion relativt kort i ytterstaden men ökar i takt med mer centrala delar detta trots en relativt stor hyresdifferentiering.

Möjligheter (externa)	Hot (externa)
• Stor efterfrågan hyreslägenheter	• Höga byggkostnader
• Stark bostadsmarknad	• Svag efterfrågan på dyra lägenheter i förorter
• Befolkningsökning	• Osäkerhet kring hyresutvecklingen
• Goda rekryteringsmöjligheter	• Osäkerhet kring hyresförhandlingssystemet
• Hög tillväxt	• Räntehöjning
• Låg inflation	• Höga taxor och avgifter (energi)
	• Ökad detaljstyrning
Styrkor (interna)	Svagheter (interna)
• God ekonomi	• Äldre bestånd med ökat investerings- och underhållsbehov
• Gott rykte	• Sned hyressättning och hyresstruktur
• Nöjda kunder	• Ovana vid förändringar
• Bra och värdefullt bestånd	• Generationsskiften
• Renodlad verksamhet	
• Etablerat miljöarbete	
• Kompetent personal	

Strategier

För att uppfylla affärsidén och förverkliga visionen har Stockholmshem följande strategier:

- | | |
|---|--|
| 1. Koncentration bostadsfastigheter | 6. Effektiv organisation |
| 2. Hög nyproduktion | 7. Nöjda medarbetare |
| 3. Utveckla fastighetsbeståndet | 8. God miljö och kvalitet |
| 4. Hög kundorientering | 9. Fortsatt IT-utveckling |
| 5. Kostnadseffektiv och lönsam verksamhet med rimliga hyror | 10. Öppen kommunikation och starkt varumärke |
| | 11. Ökade insatser i utsatta områden |

Ekonomisk utveckling

Bostadshyresintäkterna, 1 762 mnkr, baserar sig på en budgeterad höjning av bostadshyrorna med cirka 2,5 procent. Höjningen motsvarar 43 mnkr för år räknat.

Budgeteringen av bolagets driftkostnader, 1 637 mnkr, visar att många av kostnadsökningarna är av generell karaktär. För 2007 bedöms även kostnaderna för uppvärmning och el öka mer än genomsnittet. I budgeten 2007 har därför kostnaderna för uppvärmning ökats med 8 mnkr och för el med hela 15 mnkr jämfört mot det prognostiserade utfallet för 2006. Kostnaderna för personal bedöms till 189 mnkr och minskar således med 7 mnkr jämfört med prognostise-

rat utfall 2006 (196 mnkr). Minskningen är främst en följd av minskad personalstyrka inom service- och förvaltningsavdelningen

Underhållskostnaderna budgeteras till 345 mnkr vilket motsvarar 148 kronor per kvadratmeter. Detta är 10 mnkr lägre än prognostiserat utfall för 2006, vilket är en följd av föregående års uteblivna hyreshöjning.

För 2007 beräknas fastighetsskatten uppgå till 74 mnkr, vilket är en minskning med 14 mnkr från 2006. Minskningen är en följd av regeringens förslag om sänkt fastighetsskatt för bostäder från 0,5 procent till 0,4 procent för 2007.

Räntekostnaderna bedöms uppgå till 277 mnkr. Antagandet bygger på en ökad investeringsvolym och en generell höjning av räntenivåerna. Räntenivån förutsätts dock att inte överstiger 4,0 procent för 2 – 3-åriga lån hos stadens internbank. Generellt har räntenivån ökat med cirka 1 procent jämfört med samma tid föregående år.

Budgeterad investeringsnivå för 2007 uppgår till cirka 1 687 mnkr, vilket är något högre än tidigare avgiven treårsplan. Orsaken till den högre nivån är huvudsakligen förskjutningar i tidplanen för den omfattade nyproduktionen av hyresbostäder.

Ägarens krav för 2007 uppgår till 152 mnkr. I avgiven budget uppnås detta krav men utfallet är till stor del beroende av det slutliga utfallet av hyresförhandlingarna för 2007 avseende bostäder. Enligt direktiv från Stockholms Stadshus AB ska en reserv om 24 mnkr för pensionståtaganden under 2007 medtagas i budgeten. Reserveringen betraktas som extraordinär och påverkar inte bolagets avkastningskrav.

Stockholms Stads Bostadsförmedling

Den framtida utvecklingen av bostadsförmedlingens verksamhet är beroende av antalet lägenheter förmedlingen får in för förmedling och efterfrågan på hyresrätter i regionen.

Marknadsförutsättningar

Under de senaste åren har basen för förmedling av lägenheter successivt ökat dels genom att privata fastighetsägare väljer att låta förmedlingen svara för förmedlingen av lägenheter i hela deras bestånd i Stockholmsregionen dels genom direkta avtal eller spontan samverkan med kommuner och/eller kommunala bostadsbolag. På detta sätt har förmedlingen under året samverkat med Huddinge kommun, Vallentuna kommun, Botkyrkabyggen, Lidingöhem, Järfälla hus AB och Fastighets AB Förvaltaren i Sundbyberg. Förmedlingens bedömer att en det finns goda möjligheter till en fortsatt positiv utveckling av samverkan med allmännyttiga bostadsföretag i regionen.

Beståndet av hyresrätter i Stockholms stad har under många år minskat genom omvandlingen av hyresrätter till bostadsrätter. Denna utveckling bedöms fortsätta. Samtidigt har under de senaste åren volymen nyproducerade hyresrätter ökat. Antalet nyproducerade hyresrätter bostadsförmedlingen får in för förmedling bedöms öka även nästa år.

Omsättningen av lägenheter i beståndet, dvs. i vilken utsträckning lägenheter blir lediga för uthyrning till ny hyresgäst, är avgörande för hur mycket lägenheter förmedlingen kommer att få in för förmedling. Ett mått på detta är att de kommunala bostadsbolagens inlämning av lägenheter fördubblats under perioden 2002 till 2006. Ökningstakten har dock mattats under

2006. Förmedlingens bedömning är att omsättningen i beståndet nu nått sitt maximum och kommer att mattas under de närmaste åren.

Efterfrågan på hyresrätter har under modern tid med få korta undantag varit betydligt högre än tillgången i Stockholmsregionen. Den kraftiga ökningen av antalet lägenheter förmedlingen fått under de senaste tre åren har emellertid för kunderna i bostadskön inneburit en radikal förändring av marknadssituationen. Detta syns dels genom att de genomsnittliga kötiderna sjunker. Under 2006 kommer ca 1 500 lägenheter att förmedlas till personer med en kötid kortare än ett år eller utan kötid via Bostadssnabben.

Strategier

Bostadsförmedlingen har under ett antal år starkt fokuserat på att möta en expansiv marknad med effektivare och förbättrade tjänster mot fastighetsägare och kunderna i bostadskön. De strategiska delarna i detta arbete är nu på plats i form av nya arbetssätt, nytt verksamhetssystem och upphandling av tjänster.

Den viktigaste insatsen för att effektivisera servicen mot fastighetsägarna är utvecklingen av en webbtjänst. Denna skall ge fastighetsägare möjlighet att lämna in lägenheter på ett enkelt och effektivt sätt. De skall också kunna följa förmedlingen av de egna lägenheterna.

Bostadsförmedlingen ska intensifiera arbetet med att söka samarbete med kommuner, kommunala bolag och privata fastighetsägare i regionen. En handlings- och aktivitetsplan ska presenteras under årets första månader. Detta skall mötas av ett medvetet arbete med att nå nya grupper bostadssökande. Det kan t ex handla om att nå de grupper som funderar på Stockholmsregionen som en framtida bostadsort.

För att möta att möta kundernas i bostadskön allt högre krav på tillgänglighet arbetar förmedlingen kontinuerligt med att säkerställa och förbättra tillgängligheten. Det nya verksamhetssystem som togs i drift under 2006 har medfört att tillgängligheten på de interaktiva tjänsterna ökat. Ambitionen är att all information om lediga lägenheter och möjlighet att anmäla intresse för dessa via Internet och talsvar skall vara tillgänglig 24 timmar om dygnet under hela året.

Ekonomisk utveckling

Den ökning av verksamhetsvolymen, som avspeglats i intäktsutvecklingen under de senaste åren har i huvudsak mötts med teknisk och administrativ utveckling. Bolaget valt att direktavskriva de utvecklingskostnader med långsiktig verkan, där detta varit möjligt. Strategin är densamma även för 2007. Rörelseintäkterna uppgår till 66 mnkr och rörelsekostnaderna beräknas till 58,5 mnkr 2007 års nyinvesteringar i inventarier och IT-utrustning budgeteras till 1,2 mnkr.

Den stora mängd nyproduktion, som skall förmedlas under 2007 och 2008, kräver särskilda marknadsföringsinsatser, dels för att skapa en tillräckligt stor krets av tänkbara kunder i bostadskön, dels för att för dem presentera de olika objekten. Dock kan en begränsad ökning av personalen och andra löpande rörelsekostnader inte undvikas.

Centrum Kompaniet i Stockholm AB

Bolagets uppgift är att äga och förvalta fastigheter. I Skärholmens centrum pågår ombyggnad. Sammantaget utgör det bolagets största enskilda projekt. Bolaget ska säljas under 2007.

Strategier

- förbereda för försäljning under 2007
- fortsätta ombyggnaden av Skärholmens centrum.

Ekonomisk utveckling

Ägarens avkastningskrav i budget 2007 uppgick till 100 mnkr.

Budgeten, som nu gjorts avseende vilket resultat bolaget kan leverera för 2007, ger ett resultat om 96,5 mnkr.

Avkastningen på totalt kapital i budgeten beräknas bli 5,1 procent, vilket är i paritet med den prognostiserade i 3-årsplanen. Direktavkastningen budgeteras till 6,6%.

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)

SISAB ska tillhandahålla ändamålsenliga, flexibla och kostnadseffektiva lokaler för stadens förskole- och skolverksamhet.

Marknadsförutsättningar

Under 2002 infördes ett nytt ramavtal för stadens grundskolor. Avtalet har förtydligat grunderna för hyresförhållandet och ansvarsförhållandet mellan SISAB och staden/stadsdelarna som bygger på en självkostnadsprincip. Nya rutiner vid genomförande av större ny- och ombyggnader har införts som bland annat innebär att SISAB ska lämna fastprisoffert. Ramavtalet innebär en årlig minskning av intäkterna om ca 137 mnkr. Intäktsminskningen har mötts av sänkta kapitalkostnader och effektiviseringar av bolagets drift- och underhållskostnader.

Behovet av skollokaler för grundskolan fortsätter att minska under perioden. Gymnasieskolans lokaler har en viss överkapacitet som bedöms att komma tas i anspråk under den treårsperioden eller byggas om för annan användning. Behovet av nya förskoleplatser är fortsatt högt och bolaget planerar att bygga ett antal nya förskolor under 2007. Arbetet som med inleddes under 2005 med att bygga om vakanta grundskolelokaler till lokaler för förskoleverksamheten kommer att fortsätta. Samordningen av detta mellan stadsdelarna och utbildningsförvaltningen med stadens nya organisation ställer nya krav på bolaget.

Den ökade elevrörligheten, mellan kommunala skolor och friskolor, har ökat kraven på förvaltningarnas planering för den förväntade elevutvecklingen i den egna verksamheten. Stadens nya organisation med en samordnad styrning av grundskolans och gymnasieskolans lokalbehov bör ge nya möjligheter till effektiviseringar.

I långsiktiga bedömningar av marknaden/utvecklingen av stadens behov av utbildningslokaler har SISAB ett nära samarbete med stadsledningskontoret och utbildningsförvaltningen. Konjunkturer för entreprenadbranschen bedöms under budgetåret fortsatt vara på en hög nivå, vilket för SISAB innebär att en bibehållen hög prisnivå på bl.a. upphandlingar av byggnads- och installationsarbeten.

Investeringarna ökar p.g.a. att flera större projekt går från planerings- till produktionsskede. I enlighet med koncernens riktlinjer har inga framtida förvärv eller försäljningar medtagits i siffermaterialet. Dock har hänsyn tagits till överföringen av solitära idrottshallar till Idrottsförvaltningen som kommer att ske per 2007-01-01. Effekterna av under budgetåret 2007 genomförda affärer kommer att redovisas vid kommande prognoser.

Strategier

Under 2007 kommer SISAB att fortsätta att renodla verksamheten till utveckling och förvaltning av utbildningslokaler. Fastigheter som inte längre har strategisk betydelse för stadens utbildningsverksamhet kommer därför utvecklas till andra användningsområden och förutsättningarna för att avyttra sådana fastigheter kommer att prövas. Larsbodaskolan som är ombyggt till kontor och bostäder kommer att avyttras.

Den under 2006 genomförda samlokaliseringen av SISABs region- och huvudkontor kommer under 2007 att ge full effekt i form av bättre styrning, tätare kommunikationer och ökad kvalitet i arbetet.

Ekonomisk utveckling

Intäkterna bedöms öka netto med 180 mnkr till 1 712 mnkr (1 714 mnkr i prognos 2 2006) varav ca 35 mnkr minskning förklaras av lägre intäkter inom det befintliga beståndet och ökning med 215 mnkr främst beroende på beräknade hyrestillägg och direktfakturering samt försäkringsersättningar. Den genomsnittliga budgeterade hyresintäkten är 950 kr/kvm. Hyresintäkterna i budget 2007 visar en nettoökning på 39 mnkr. Ökningen består främst av beräknade hyrestillägg på ca 66 mnkr.

Fortsatt effektivisering av driften bedöms motsvara förväntade kostnadsökningar. Kostnaderna för underhåll och verksamhetsanpassningar ökar jämfört med budget 2006, den sammanlagda nivån är budgeterad till 543 mnkr (567 mnkr i prognos 2006). Investeringarna är budgeterade till 973 mnkr (800 mnkr i prognos 2006). Finansiella kostnader är budgeterade till 250 mnkr (240 mnkr i prognos 2006). Ägarens krav om ett nollresultat uppfylls för budgetåret.

Micasa fastigheter i Stockholm AB

Micasa Fastigheter i Stockholm AB äger och förvaltar vård- och omsorgsboenden samt seniorbostäder. Bolaget har en viktig uppgift att tillhandahålla välskötta fastigheter och att erbjuda ett attraktivt och anpassat boende för människor i behov av stöd och trygghet. Bolagets kunder, stadsdelsförvaltningar och enskilda boende, ska känna en tillfredsställelse med den service som erbjuds och att de ska uppleva att de blir väl omhändertagna. Bolagets arbete ska stötta de verksamheter som bedrivs i fastigheterna.

Bolaget ges i uppdrag att

- Tillhandahålla välskötta och trygga bostäder för stadens äldre och för personer med funktionsnedsättning
- Servicehus ska finnas kvar som boendeform
- Genomföra ombyggnader och upprustningar i befintligt bestånd
- Medverka till att sänka stadens totala kostnader för lokaler
- Bistå förvaltningarna i arbetet med att utveckla vård- och omsorgsboendet i Stockholm
- Bidra till en mångfald av boendeformer
- Värna tillgången till gemenskapslokaler i beståndet

- Åtaganden som svarar mot kommunfullmäktiges övergripande inriktningsmål, prioriterade inriktningar samt andra eventuella krav som kommunfullmäktige formulerat.

- Att långsiktigt tillhandahålla välfungerande, välskötta och trygga bostäder för dem som behöver särskild omsorg och trygghet
- Fortsätta om- och tillbyggnaden av stadens vård- och omsorgsboende till moderna, tillgängliga och trygga bostäder

Marknadsförutsättningar

Inlåsningen på bostadsmarknaden i Stockholm är liknande den som finns i resten av landet. Morgondagens äldre bor ofta i bostäder som är attraktiva för andra grupper på bostadsmarknaden utifrån utrymmeskrav och kostnadsläge. Genom ett utbud av attraktiva seniorbostäder kan Micasa Fastigheter medverka till att lösgöra bostäder.

Bolagets organisation måste vara flexibel för att snabbt förändras i takt med omvärlden. Med anledning av de organisatoriska förändringarna inom Stockholms stad föreslås därför att bolagets regioner förändrar sin nuvarande indelning. Kungsholmens stadsdelsnämnd föreslås övergå från Region Innerstaden till Region Västerort och Vantörs stadsdelsnämnd (som slås ihop med Enskede-Årsta) föreslås överföras från Region Söderort till Region Innerstaden. Det innebär att regionernas storlek blir något jämnare än idag.

Intresset för äldrefrågorna och särskilt äldreboendet är stort på flera olika nivåer. Regeringen har föreslagit att ett särskilt investeringsbidrag för äldreboende skall införas och den särskilda äldreboendedelegationen som tillsattes under våren kommer att fortsätta sitt arbete under det kommande året. För Micasa Fastigheter kommer det nya bidraget och delegationens resultat att spela stor roll i det framtida arbetet med att utveckla och förbättra boendet för de äldre i Stockholms stad.

Förändringen av ett antal av stadens servicehus – hela eller delar av – påbörjades under 2005 och har pågått under 2006 och kommer att fortsätta även under 2007 och 2008. De nya lägenheterna och anpassningen till målgruppen har tagits emot mycket positivt av de boende.

Det är främst stadsdelsförvaltningarna som är hyresgäster i sjukhem och servicehus. Det förekommer privata hyresgäster som driver vård, samt privata hyresgäster i de kommersiella lokaler som bolaget äger.

Den typiska hyresgästen i servicehus/seniorboende flyttar oftast från en hyresrätt till sitt boende i Micasa Fastigheter. En större andel som väljer seniorboende i Micasa Fastigheter lämnar en bostadsrätt. De flesta har en inkomst mellan 100 000 till 150 000 kronor per år.

Strategier

- Förvalta, anpassa och utveckla fastighetsbeståndet på kort och lång sikt
- Utveckla nya kunderbudanden med koncept, produkter och tjänster utifrån marknadens behov
- Behålla och rekrytera engagerade och kompetenta medarbetare
- I samverkan med andra aktörer vara en drivande kraft i branschutvecklingen

Ekonomisk utveckling

Bolagets budgeterade intäkter för 2007 uppgår till 833 mnkr och bolaget uppvisar ett budgeterat resultat på 40,0 mnkr, helt i enlighet med stadens krav.

Det planerade underhållet, som i många fastigheter är eftersatt, uppgår till 72 mnkr. Investeringar i ombyggnader uppgår till 415 mnkr. Därutöver tillkommer investeringar i form av fastighetsköp inom staden på närmare 261 mnkr. Sammantaget innebär detta investeringar på 676 mnkr.

Det planerade underhållet minskar därmed med 26 mnkr, från 98 mnkr i 2006 års budget till 72 mnkr i 2007 års budget. Långsiktigt är denna nivå alldeles för låg och innebär att bolaget inte klarar underhållet i fastigheterna på ett sådant sätt som är nödvändigt och önskvärt. Underhållet, som redan är eftersatt i dessa fastigheter bör enligt bolagets uppfattning ligga på ca 120 mnkr årligen.

Stockholm Vatten AB

Stockholm Vatten ska säkerställa leverans av hälsosamt och gott vatten till hushåll och verksamheter i Stockholm samt under högt ställda säkerhets- och miljökrav ombesörja avloppshanteringen i området. Produktionen och distributionen av dricksvatten ska bli ännu mindre miljöbelastande. Utsläppen av renat avloppsvatten ska bli ännu mindre miljöstörande. Bolagets arbete för ökad effektivisering ska intensifieras och måste ge påtagliga effekter. Taxan förutsätts revideras under de kommande åren. Utfallet av effektiviseringsarbetet får visa hur stora taxesänkningar som kan genomföras.

Marknadsförutsättningar

Försäljningen av dricksvatten beräknas i budget för år 2007 uppgå till 109,3 Mm³, varav 81,5 Mm³ avser försäljning till egna abonnenter i Stockholm och Huddinge och 27,8 Mm³ avser försäljning till grannkommuner.

Försäljningen av biogas för fordonsbränsle antas i budget 2007 uppgå till 4,8 Nm³ vilket en ökning med ca 1,4 Nm³ jämfört med prognos 2 för år 2006.

Av den rötgas som produceras under år 2007 bedöms ca 60% användas för fordonsgas. Restande andel används för eget bruk - för uppvärmning och elproduktion. Omställning av värmesystemen från energikällan rötgas till fjärrvärme fortgår under 2007.

Strategier

Fr o m år 2007 ersätts den idag tillämpade målstyrningen (processmål) med styrkort dels ett bolagsövergripande strategiskt styrkort på avdelningsnivå. Det strategiska styrkortet är utgångspunkt för de avdelningsvisa operativt inriktade styrkorten.

I styrkortet redovisas mätetal, mål och aktiviteter för de viktigaste framgångsfaktorerna inom perspektiven:

- finans
- kund
- interna processer
- lärande och utveckling

Införandet av styrkort syftar till att uppnå en balanserad styrning av bolaget med det finansiella perspektivet som utgångspunkt.

Styrkortet ligger tillgrund för rapportering av ILS, vari framgår bolagets strategiska målinriktningar.

Ekonomisk utveckling

Rörelsens intäkter bedöms uppgå till 1 105 mnkr. Rörelsens kostnader beräknas uppgå till 750 mnkr. Resultat efter finansiella poster exklusive omstruktureringsskostnader om 80 mnkr uppvisar ett överskott på 10 mnkr. Kostnadsbudgeten har belastats med 80 mnkr som svarar mot ytterligare insatser för omstrukturering och omställning till ny organisation. För att täcka de engångskostnader som uppstår föreslås bolagets obeskattade reserv att utnyttjas.

Totalt planeras investeringar för 760 mnkr varav i ledningsnätet för 590 mnkr år 2007. Investeringar i ledningsnät inom åtgärdsplanen beräknas till 301 mnkr. Investeringar utgående exploateringar förväntas uppgå till 179 mnkr år 2007. Nämnas kan följande större exploateringsområden: Kista Science City (36,5 mnkr), NV Hjorthagen (7,0 mnkr), NV Kungsholmen (8,0 mnkr), Frihamnen (7,0 mnkr), Årstadal (8,0 mnkr), Ågesta Broväg (8,0 mnkr) och i Huddinge Vistabergs Allé (16,5 mnkr).

Nynäshamnsprojektet, huvudvattenledning fortsätter under 2007. Total utgift för projektet beräknas till ca 185 mnkr. Utgiften för år 2007 beräknas till 62 mnkr.

Ny huvudvattenledning planeras till Strängnäs. Projekteringen pågår och är inne i slutfasen. Under år 2007 sker upphandling av entreprenader. Byggstart planeras ske under andra halvåret. Totalutgiften för projektet beräknas till ca 100 mnkr, varav 43 mnkr avser utgifter under år 2007.

Under år 2007 uppgår investeringarna inom avloppsvattenreningen till totalt 117 mnkr, härav erhålls externa bidrag med 10 mnkr.

Stockholms Hamn AB (koncern)

Stockholms Hamn ska medverka till att säkerställa och utveckla goda förutsättningar för sjöfarten och regionens varuförsörjning för att därigenom främja regionens utveckling. Därtill har Stockholms Hamn en viktig roll när det gäller passagerar- och kryssningstrafiken i Östersjön. Verksamheten ska stimulera och vara ett föredöme för ett miljövänligt transportarbete.

Marknadsförutsättningar

Det allmänna konjunkturläget har utvecklats i positiv riktning under 2006 och det finns inte några egentliga indikatorer på att denna trend kommer att mattas under 2007. Allmänt har såväl Sveriges import som export av varor ökat under året och handelsutbytet med de för Stockholms Hamn viktiga länder såsom Finland, Baltikum, Polen och Ryssland har med något undantag ökat kraftigt under året. Under 2005 och 2006 har färjetrafiken fått ytterligare kapacitet för transport av gods, främst genom att etableringen av Baltic Scandinavian Lines (BSL) på ruten Kapellskär - Paldiski samt fartygsbyten i trafiken på Tallinn och Riga samt Ventspils.

Containertransporterna över världshaven fortsätter att öka, vilket även påverkar containertrafiken i Stockholms hamn. Under inledningen av 2005 upplevde Stockholms hamn en kraftig

tillväxt i containertrafiken vilken dock avtog under senare delen av året. SL Nordic Feeder upphörde med att anlöpa Stockholm under sommaren och Maersk Sealands köp av P&O Nedlloyd innebar att det sistnämnda rederiets containrar till och från stockholmsregionen i stor utsträckning flyttades från feederfartyg från Hamburg/Bremerhaven till järnväg från Göteborg. Förväntningarna på containertrafiken i Stockholms hamn präglades därför av en viss försiktighet inför 2006 men trafikutfallet har blivit betydligt bättre än den ursprungliga budgetprognosen till följd av att fartygen nu medför betydligt fler enheter per anlop samt att antalet anlop är fler än förväntat.

Under slutet av sommaren 2006 överfördes flygbränsletransporterna till Arlanda från Loud- den till järnvägsalternativet från Gävle. Därmed minskar den årliga hanteringen av oljepro- dukter via Loud- den med cirka 400 000 ton.

Strategier

- Fortsätta arbetet med att söka alternativ för oljeverksamheten vid Loud- den
- Fullfölja arbetet enligt den nya hamnstrategin för Värtan/Frihamnen samt utvecklings- projekten i Nynäshamn och Kapellskär
- Fortsätta utvecklingen och upprustningen av stadens innerstadskajer
- Stockholm Hamnentreprenad STEHAB ska säljas under 2007
- Stuveriet ska konkurrensutsättas

Verksamhetens resultat och ställning

Koncernens resultat efter finansiella poster bedöms för år 2007 uppgå till 48 Mnkr vilket är 17 Mnkr lägre än fullmäktiges ägardirektiv och 12,5 Mnkr lägre än det prognostiserade resultat för 2006. Rörelsens kostnader för 2007 bedöms uppgå till 577,4 Mnkr vilket är 9 Mnkr högre än 2006, av de utgör 183,5 Mnkr personalkostnader. De högre rörelsekostnaderna för 2007 förklaras bl a av kostnader för The Tall Ships' Races på 8,7 Mnkr samt kostnader för lösen av pensionsskulden till St Erik Liv på 5,7 Mnkr.

Räntenettot för 2007 uppgår till negativa 14,1 Mnkr, vilket är en försämring mot föregående år med 4,9 Mnkr och förklaras av ökad upplåning under 2007 med 150 Mnkr samt en högre genomsnittlig räntenivå, 3,79 %. Den totala upplåningen hos finansenheten beräknas uppgå till 414,5 Mnkr vid slutet av nästa år.

Ekonomiska nyckeltal

(Mnkr)	<u>2003</u>	<u>2004</u>	<u>2005</u>	<u>2006</u>	<u>2007</u>
(exkl intäkter av engångskaraktär)	Utfall	Utfall	Utfall	Prognos	Budget
Resultat efter finansiella					
intäkter och kostnader	51,5	55,6	65,0	60,5	48,0
Vinstmarginal, %	10,2	12,4	16,7	9,5	7,7
Avkastning på totalt kapital, %	7,5	9,2	10,8	7,5	7,0

Budgeterade investeringar uppgår till 132 Mnkr mot tidigare planerat 85 Mnkr främst beroen- de på förskjutningar mellan åren i avvaktan på tillstånd enligt Miljöbalken.

AB Stokab

Stokabs uppgift är att bygga ut och underhålla kommunikationsnät i Stockholmsregionen samt att hyra ut dessa. Syftet med infrastrukturen och verksamheten är att stimulera en positiv ut- veckling för Stockholm genom att bidra till goda förutsättningar för IT-utvecklingen i regio-

nen.

Stokabs affärsidé är att som operatörsneutral nätägare:

- dels på affärsmässiga grunder tillhandahålla en ICT-infrastruktur för alla särskilt inom Stockholm stad och därmed bidra till utvecklingen i Stockholm- och Mälarenregionen,
- dels på uppdrag av Stockholms stad administrera och utveckla stadens samlade kommunikationsnät för såväl administration som för det mer publika behovet för skola, barnomsorg, fritid och kultur.

Marknadsförutsättningar

Marknaden är i stark förändring. Den stora utmaningen under 2007 är dels att tillgodose bredbandsmarknadens behov av ICT-infrastruktur, dels att se till att marknadens aktörer bereds större och bättre möjligheter till interaktion och samarbete för att tillgodose hushållens och småföretagens behov av IT-baserade tjänster. Den geografiska uttunnningen av både fasta och radiobaserade bredbandsnät samt nedsläckningen av det analoga TV-nätet kommer att präglade år 2007. Även stadens planerade satsning på kommunikation och informationsteknik kommer att starkt påverka verksamhet inom framför allt S:t Erik Kom. Stokab återkommer i 3-årsplanen och beskriver effekterna för S:t Erik Kom med anledning av stadens planerade satsning.

Den grundläggande strategin kommer att vara att tillhandahålla en operatörsneutral öppen infrastruktur baserad på optofiber, radioförbindelser samt ett antal produkter relaterade till våra knutpunkter. Interaktion mellan bredbandsnäten, robustgörande åtgärder samt utbyggnad av trådlösa nät är andra frågor av central betydelse. Under år 2007 kommer fokus även att finnas på kostnadseffektiviseringar och rationaliseringar.

Strategier

Ägaredirektiven från kommunfullmäktige kan sammanfattas i att Stokab skall:

- utveckla kommunikationsnätet avseende funktion och säkerhet för att kunna möta kundernas och ytterst medborgarnas krav på kvalitet, service och säkerhet samt tillgång till externa tjänster,
- fortsätta arbetet med kostnadseffektiviseringar och rationaliseringar samt att upphandla verksamhet som inte är kärnverksamhet,
- administrera och utveckla stadens samlade kommunikationsnät,
- genomföra bredbandsutbyggnaden enligt handlingsplan,
- verka för en utbyggnad av infrastrukturen för trådlös kommunikation.

Stokab har även erhållit uppdrag från kommunfullmäktige att

- ansvara för stadens kommunikationslösningar,
- övergripande ansvara för stadens och koncernens samlade nätförvaltning.

Ekonomi

Resultat efter finansnetto beräknas uppgå till 60,0 mnkr för 2007, vilket är 16,4 mnkr (37,6%) bättre än prognos 2 2006. Avvikelsen jämfört med prognos 2 2006 förklaras främst av:

- ökade intäkter till följd av en ökad orderstock och ökad volym ny- och merförsäljning för 2007
- ökade omkostnader till följd av att prognos 2 innehåller en kreditering från Fortum Värme och utökad bemanning 2007

- ökade avskrivningar till följd av högre investeringsnivå för 2007
- försämrat finansnetto beroende på högre ränteläge 2007

Investeringarna beräknas bli 195 mnkr. Budgeten fördelar sig i huvudsak på följande områden:

- att nå bredbandsmarknaden i innerstad och ytterstad i form av geografisk utbyggnad av områdesnät och anslutningsnät
- att leverera förbindelser enligt kundens önskemål
- att integrera en trådlös nätinфраstruktur med Stokabs fasta nät
- att öka tillgänglighet för Staden genom nya distributionspunkter och anslutningar där en interaktion mellan offentlig sektor, hushåll/medborgare och näringsliv kan ske

Antalet anställda är 5 personer flera i budget 2007 jämfört med prognos 2 2006. Budget för 2007 innehåller nyrekryteringar av nyckelkompetenser inom radio, juridik och nätplanering.

Lånebehovet förväntas vara oförändrat under 2007. Checkkrediten kommer att nyttjas under året för att klara det negativa utflödet till följd av investeringarna.

Stockholms Stads Parkering AB

Marknadsförutsättningar – hot och möjligheter

Stockholms mål de kommande åren är att utvecklas till norra Europas ledande tillväxtregion. För att nå detta mål behövs bl a en mycket väl fungerande infrastruktur som möjliggör att människor och gods effektivt kan flyttas inom regionen. I detta sammanhang spelar parkeringsfrågorna en väsentlig roll. Stockholm Parkering är stadens främsta verktyg när det gäller att avlasta gatunätet och ersätta gatuparkering med tomtmarksparkering. Funktionella, effektiva och vackra parkeringsanläggningar är en del av lösningen på trafikproblemen och förbättrar stadsmiljön. Stockholm Parkering inriktar sitt arbete på långsiktiga lösningar där vi antingen äger anläggningarna eller har långsiktiga arrende- eller hyresavtal som möjliggör en seriös hantering av uppdraget. När nya parkeringsanläggningar ska byggas saknar vi konkurrens då den privatägda delen av parkeringsbranschen ännu inte har ägare med långsiktigt investeringsperspektiv i trafikinfrastruktur.

Möjligheterna att uppnå ägarens avkastningskrav om 45 mnkr per år ökar till följd av den goda ekonomiska utvecklingen i regionen. Det finns dock andra faktorer som talar i motsatt riktning. Försöket med trängselskatt minskade kraftigt bolagets intäkter från besöksparkeringarna i innerstaden. Den nu av regeringen förutskickade återinförandet av skatten fr o m våren 2007 kommer mycket troligt att ge liknande ekonomiska effekter som under försöket 2006. Tidpunkten är ännu ej fastslagen och förseningar kan givetvis inträffa. I finansborgarrådets budgetförslag anges att parkeringsövervakning på gatumark ska upphandlas. Ur Stockholm Parkerings synvinkel är det viktigt att detta sker på ett bra sätt så att inte övervakningen av gatumarken blir lidande under upphandlingsfasen. En väl fungerande trafikövervakning av gatuparkeringen är en förutsättning för bolaget ska kunna bygga och driva dyrbara underjordiska garage på ett ekonomiskt hållbart sätt.

Under 2006 har fyra nya parkeringsanläggningar (varav en är i drift) förvärvats till ett sammanlagt pris av ca 175 Mnkr vilket successivt kommer att belasta resultaten under den kommande perioden. Bolaget har byggt eller förhyrt många anläggningar under den senaste tioårsperioden. Det långsiktiga fastighetsunderhållet har inte alltid hållit jämna steg med nyinve-

steringarna. För att värdesäkra bolagets tillgångar och för att erbjuda våra kunder en attraktiv och säker miljö måste en kraftigt ökat underhåll ske i våra anläggningar. Under den närmaste treårsperioden behöver ca 30 Mnkr avsättas för detta ändamål. En mindre organisationsförändring genomförs 2007 för att klara dessa arbetsuppgifter på ett professionellt sätt.

Strategier

Bolaget ska tillhandahålla väl belägna och attraktiva parkeringsplatser till konkurrenskraftiga priser. En bärande tanke i bolagets strategi är att det ekonomiska överskottet i parkeringsverksamheten ska gå tillbaka till stockholmarna och besökarna i staden i form av nya parkeringsanläggningar, upprustning och underhåll av äldre parkeringsanläggningar.

Bolagets viktigaste uppgift är att fortsätta satsningen på genomförandet av investeringsplanen. Utbyggnaden av parkeringsanläggningar är en viktig del i stadens infrastruktur. Målsättningen är att tillskapa och bygga nya parkeringsalternativ för att kunna avlasta stadsmiljö och gator från trafik och parkerade bilar.

Bolagets utveckling under de senaste åren visar en organisk utveckling där bolaget successivt kunnat ta nya, egna parkeringsanläggningar i drift, som en följd av bolagets omfattande investeringsprogram. De senaste exemplen är P-snurren, P-hus S:t Eriksplan, Kölnan m.fl. Exempler visar på åtgärder, såsom satsning på ny teknik, förbättring av stadsmiljö och trafikmiljö som ett led i satsningen.

Ekonomisk utveckling

Resultatet om 45 mnkr, före jämförelsestörande poster bygger på en försiktigt optimistisk intäktsutveckling. Samtidigt kräver utbyggnadstakten resurser i form av kapitalkostnader. Perioden belastas även av kostnader för underhåll och upprustning av anläggningar, ett angeläget och nödvändigt behov som prioriterats.

Omsättningen för budgetåret 2007 beräknas till 373,1 mnkr, vilket är 15,6 mnkr mer än beräknat utfall innevarande år. För den kommande perioden, 2008 och framåt beräknas omsättningen uppgå till 384,5 mnkr, 396,8 mnkr och 414 mnkr.

Rörelsekostnaderna för budgetåret beräknas till 321,2 mnkr, vilket är 11,1 mnkr mer än beräknat utfall innevarande år. I rörelsekostnaderna för 2007 ingår en kostnad om 7 mnkr som avser pensionskostnad vid överföring av pensionsskulden till S:t Erik Livförsäkring AB. För den kommande perioden, 2008 och framåt beräknas rörelsekostnaderna uppgå till 325,8 mnkr, 331,9 mnkr och 343,7 mnkr.

Nettoinvesteringar i aktuella projekt beräknas för budgetåret 2007 till 132 mnkr.

Stockholms Stadsteater AB

Stadsteatern ska göra teater av hög konstnärlig kvalitet. Den ska ha bredd i repertoaren och arbeta för att nå en stor publik där barn och ungdomar är en prioriterad grupp. För att behålla sin publik och aktivt kunna arbeta med att nå allt större och bredare publikgrupper måste stadsteaterns verksamhet värnas. Det arbete som genomförts under senare år har gett resultat. Teatern har behållit och lyckats nå ut till en ny och yngre publik. Det visar ett lyckosamt recept – bra teater kombinerat med aktivt publikarbete drar folk.

Marknadsförutsättningar

Stockholms Stadsteater kan, för fjärde året i följd, redovisa publiksiffror och intäkter på en

högre nivå än tidigare, vilket genererat ytterligare produktioner och mer teater till stockholmarna. Genom att spela på nio scener – Stora scenen, Klarascenen, Lilla scenen, Lagret, Akvariet, Kafé Klara, Bryggan, Stadsteatern Skärholmen och Parkteatern – uppnår Stadsteaterns den variation som är önskvärd – en blandning av breda, stora produktioner på de större scenerna och smala, mer experimentella produktioner på de mindre scenerna. På scenernas spelas, förutom repertoarteater, även produktioner från de fem verksamhetsgrenarna: Parkteatern, Unga Klara, Soppsteatern, Marionetteatern och Skärholmen. Tre av verksamhetsdelarna – Unga Klara, Marionetteatern och Skärholmen – producerar huvudsakligen produktioner som vänder sig framför allt till barn och ungdomar. Dessutom spelas stora familjeföreställningar på Stora scenen och Parkteatern gör årligen ett par produktioner främst för barn och ungdom.

Strategier

Barn och ungdomar är en särskilt prioriterad grupp på Stadsteatern. Det är också en demokratisk fråga då man genom skolan bland annat har unika möjligheter att nå alla. Hela nio teaterproduktioner är speciellt avsedda för barn- och ungdomspubliken

- försäkra sig om en stor andel rörliga resurser
- på sikt minska behovet av koncernbidrag
- vidta långsiktiga åtgärder i syfte att minska sina kostnader. De återbetalda momskostnaderna ska användas till att uppnå detta syfte
- utreda sina lokalbehov
- präglas av såväl konstnärlig som organisatorisk utveckling. Det påbörjade arbetet med att finna mer effektiva former för att utveckla teatern konstnärlig och organisatoriskt ska fortsätta

Under 2004 genomfördes en genomgripande organisationsförändring. Den har framför allt lett till ökad rörlighet i produktionsprocessen, vilket effektiviserat verksamheten. Den ökning av rörliga resurser som förändringarna medfört har, tillsammans med en fortsatt ökad föreställningsintäkt.

Stadsteatern har under 2006 utrett möjligheterna till att inrätta en sponsringsstab, framför allt genom att undersöka hur andra kulturinstitutioner i landet har arbetat med frågan. I budget har hänsyn tagits till såväl kostnad, som möjlig intäkt för sponsring. Sponsringsstaben måste bära sina egna kostnader och ge ett tillskott till teaterns rörliga resurs.

Stadsteatern har under 2006, inlett ett samarbete med Cirkus Cirkör, vilket resulterade i produktionen *Momo, eller kampen om tiden* på Stadsteaterns scen i Skärholmen.

De redan etablerade samarbetena kommer i framtiden att utökas och intensifieras som en del i det redan påbörjade arbetet att utveckla teaterns konstnärligt och organisatoriskt.

Ekonomisk utveckling

Koncernbidraget för 2007 uppgår till 196 mnkr. Verksamheten är i budgetförslaget anpassad till givna ekonomiska ramar.

Det statliga verksamhetsbidraget ökas årligen med ca 1 %, och beräknas 2007 uppgå till 56,8 mnkr. Dessutom kommer, enligt budgetpropositionen, Stadsteatern att ersättas för ökade pensionskostnader även under 2007. Den ersättningen är beräknad till 4,5 mnkr.

Under 2006 fattade Regeringsrätten beslut angående avdragsrätten för ingående moms avseende Göteborgsoperan. Med anledning av det beslutet, återbetalades för lite avdragen moms under hösten 2006 till Stockholms Stadsteater. Stadsteaterns kostnader minskar, pga. full avdragsrätt med ca 5-8 mnkr per år.

Vid budgetering är det av vikt att vara försiktig i bedömning av framtida intäkter. I det fall intäkterna blir större än de budgeterade, möjliggör de ökade rörliga resurserna, att nya produktioner, till glädje för publiken, kan läggas in under höstsäsongen. Eftersom produktionerna *En Midsommarnattsdröm*, *Jösses flickor – återkomsten* och *Hemkomsten* sålts mycket bra under början av våren 2007, vågar vi oss på att öka budget för biljettintäkter med 4,0 mnkr jämfört med budget 2006.

De rörliga produktionskostnaderna ökar något även om antalet nya produktioner enligt budget inte beräknas öka. Det beror framför allt på kostnaden att fortsätta spela de populära produktionerna som hade premiär 2006. Lokalkostnadsökningen beror på beräknad hyresökning med 5 mnkr (7 mnkr på årsbasis) för de nyrenoverade lokalerna vid Sergels Torg. Hyresförhandlingarna pågår och förväntas avslutas inom snar framtid. Övriga kostnader ökar för att kunna uppnå kommunfullmäktiges direktiv om teatern ska ha en stor andel rörliga resurser. Räntekostnaderna beräknas ökar.

Globe Arena Fastigheter AB (koncern)

Målet för verksamheten är att stärka Stockholms internationella konkurrenskraft och bidra till utvecklingen av Stockholm som turist- och evenemangsstad. I syfte att renodla verksamhetsgrenarna är AB Stockholm Globe Arena sedan 2002 uppdelat i ett fastighets- och ett evenemangsbolag, där fastighetsbolaget är moderbolag till evenemangsbolaget.

Verksamheten ska ge förutsättningar för ett evenemangsutbud av hög attraktionskraft bestående av bland annat sport, konserter, kultur- och familjeaktiviteter. Bolaget genomför ett omfattande arbete för att utveckla nuvarande evenemang och finna nya evenemang till arenorna.

Strategier

- Vår affärsidé är att få människor, företag och organisationer att må bra genom att erbjuda gemensamma upplevelser i ett flexibelt evenemangsområde mitt i Stockholm
- Vår vision, är att vara ett av Europas ledande evenemangsområden.

Vi kan erbjuda en mix av evenemang inom kultur, idrott och företagsevenemang som lockar hela Sverige till oss. Ett område där varje arena, kanske nya, eller förändrade arenor blir något ännu mer fantastiskt. Bolaget betyder redan idag väldigt mycket för det turistiska inflödet av pengar till regionen. Mätningar vi gjort visar på att vi varje år bidrar med ca 600 MSEK i ekonomisk nytta för Stockholms Stad.

Ekonomisk översikt

Sammantaget visar resultatet på ett prognostiserat underskott om -68 mnkr vilket är 4,9 Mnkr bättre än styrelsens förslag till planeringsnivå för 2007 som antogs våren 2006.

Budgeten bygger på 280 evenemang samt en publik på 1.318.000 besökare. En minskning med 7 evenemang samt 23.000 i publik i jämförelse med prognosen för 2006.

Investeringsvolymen för 2007 beräknas uppgå till ca 25,0 MSEK. Bland större objekt kan nämnas uppgradering och renovering av loger. Utöver den ordinarie investeringsramen projekteras för ny träningshall i anslutning till Hovet som beräknas stå färdig senhösten 2007. Total byggkostnad är uppskattad till ca 40 MSEK.

S:t Erik Försäkrings AB

S:t Erik Försäkring har som uppgift att svara för att det finns en effektiv riskfinansiering av anläggningar och verksamheter ägda av staden och närstående bolag genom ökad konkurrensutsättning. Bolaget ska förmedla försäkringslösningar, minimera försäkringskostnaderna och förbättra riskhanteringen för samtliga berörda enheter inom kommunkoncernen. S:t Erik Försäkring ska vara det bästa och mest kostnadseffektiva alternativet för stadens förvaltningar och bolag.

Marknadsförutsättningar

Svenska och internationella försäkrings- och återförsäkringsbolag har för närvarande en god finansiell styrka efter premiehöjningar under början av 2000-talet. Premienivåerna förväntas att under det närmaste året sjunka eller förbli på oförändrad nivå. Generellt gäller idag att priserna på återförsäkring styrs mer av skaderesultatet på det enskilda avtalet än skadehändelser i världen. De stora naturskadehändelserna under 2005 har inte inneburit några allmänna premiehöjningar, utan endast drabbat enskilda berörda segment. En faktor som talar emot sänkta premier, trots ett bra resultat hos försäkringsbolagen, är ett förändrat synsätt inom bolagens finansrörelser. Finansrörelsens riskfaktor har generellt minskat genom minskad andel aktier till förmån för ränteplaceringar. Försäkringsbolagen kommer att göra sig mer oberoende av finansrörelsen. Försäkringsrörelsen måste därför långsiktigt visa ett positivt resultat. För S:t Erik Försäkring bedöms tillgången till försäkringskapacitet som god de närmaste åren till i huvudsak oförändrade priser. I Sverige råder fortfarande bristande konkurrens inom försäkring. Det gäller speciellt inom kommunförsäkring. En ny trend i Sverige är att flera kommuner har gått samman och bildat egna försäkringsbolag. Syftet med dessa kommunala bolag är att förbättra konkurrensen genom att få tillgång även till den internationella återförsäkringsmarknaden.

Ett hot mot bolaget är om antalet försäkringsskador ökar. En möjlighet för S:t Erik Försäkring är att utvecklingen inom kommunkoncernen går mot ökat fokus på riskhantering och skadeförebyggande åtgärder, vilket gynnar bolaget. Vidare finns en möjlighet att behovet ökar inom kommunkoncernen till att utveckla eller upphandla nya försäkringsprodukter och att mer tillvarata bolagets kompetens inom riskhantering.

Strategier

För att uppnå bolagets mål tillämpas nedanstående strategier:

Identifiera
Förebygga
Försäkra.

Dessa fokusområden innebär att bolaget ska hjälpa sina kunder att identifiera försäkringsbara risker, förebygga skador och vid behov teckna försäkring.

Ekonomisk utveckling

S:t Erik Försäkrings premieintäkt beräknas öka till 97 000 tkr år 2007. Ökningen beror bland annat på ökade kostnader för SISAB samt ökade indexerade försäkringsvärden för övriga kunder. Kostnaderna för bolagets återförsäkring beräknas öka till 37 200 tkr. Ökningen beror framför allt på ökade återförsäkringskostnader för SISAB som har ett eget avtal. Övriga återförsäkringsavtal har i huvudsak oförändrad premie. S:t Erik Försäkring avser att bibehålla självbehållet (egen andel av risken) till 15 000 tkr per skada och totalt 50 000 tkr per år.

Då S:t Erik Försäkring betalar en förhållandevis stor andel per skada och totalt per år är det slutliga resultatet per år svårt att prognostisera. I föreliggande budget beräknas resultat efter finansnetto till 1 mnkr för 2007.

Skaderesultatet har baserats på ett troligt utfall för egen räkning på 60 100 tkr för försäkringsåret 2007.

Stockholm Business Region AB

Bolaget ska leda arbetet med att stärka det samlade näringslivsarbetet och marknadsföringen av Stockholm så att kommunfullmäktiges intentioner uppnås. Ett övergripande och gemensamt verksamhetsområde för bolagen är att marknadsföra Stockholm som en attraktiv etablerings- och besöksort utifrån det gemensamma varumärket Stockholm - The Capital of Scandinavia. Det gemensamma verksamhetsområdet var också ett huvudsyfte bakom koncernbildningen – att skapa en samlad och kraftfull marknadsföring av Stockholm. Målet för koncernens verksamhet är att Stockholm ska utvecklas till Sveriges och norra Europas ledande tillväxtregion.

Marknadsförutsättningar

Under 2006 har tillväxten fortsatt att stärkas. Under första kvartalet 2006 växte lönesumman 7,3 procent i Stockholms stad respektive 6,4 procent i Stockholms län jämfört med första kvartalet 2005. I stort sett alla branscher visade en positiv utveckling och hälften hade en tillväxt på tio procent eller mer. Även förbättringen på arbetsmarknaden fortsatte. Under andra kvartalet 2006 ökade sysselsättningen i Stockholms län med 13 600 personer eller 1,4 procent jämfört med andra kvartalet 2005. Antal anställda i privat sektor ökade med drygt 26 000 under andra kvartalet. Samtidigt ökade antalet nyanmällda platser på arbetsförmedlingarna med drygt 50 procent i Stockholms län.

Sedan mitten av 1990-talet har Stockholm haft en stark besöksutveckling. Antalet övernattningar i kommersiella anläggningar har ökat från 6,0 miljoner till 8,3 miljoner i Stockholms län och från 3,7 miljoner till 5,2 miljoner i Stockholms stad under perioden 1995-2005. Det motsvarar en ökning med nästan 40 procent för länet, vilket kan jämföras med motsvarande ökning för övriga landet som var cirka 20 procent. Under samma period har Stockholms läns andel av de kommersiella gästnätterna i Sverige ökat från 16,2 till 18,4 procent. Ökningen har fortsatt även under 2006.

Samordningsvinster mellan moderbolag och dotterbolag ska skapas och bolagens roller tydliggöras. Vidare ska övervägas om dotterbolaget ska ledas av tjänstemannastyrelse. Verksamheten inom dotterbolaget Stockholm Visitors Board ska rationaliseras i syfte att öka koncernens resurser till marknadsföring. Rationaliseringsbetinget har i samråd med stadshusledningen satts till 3 mnkr för 2007.

Strategier

Stockholm Business Region tillsammans med dotterbolaget Stockholm Visitors Board har till uppgift att utveckla och marknadsföra Stockholm som etablerings- och besöksort, utifrån det gemensamma varumärket Stockholm – The Capital of Scandinavia.

Stockholm Business Region har fyra andra verksamhetsområden: att utveckla stadens kontakter med näringslivet, att utveckla Stockholms stads näringslivsservice, att bidra till fortsatt utveckling av Företagsplats Stockholm och att främja utländska etableringar och investeringar i Stockholm.

På motsvarande sätt har Stockholm Visitors Board fyra verksamhetsområden: att medverka till att öka privatresandet till Stockholm, att verka för att företagsmöten, incentiveresor och kongresser förläggs till Stockholm, att medverka till att evenemang förläggs till Stockholm och att tillhandahålla turistservice.

Ekonomisk utveckling

Koncernen ska verka för god budgethållning och kommer att bedriva ett systematiskt arbete för att främja en effektiv och väl fungerande verksamhet inom ramen för befintliga resurser.

Koncernen budgeterar med en omsättning på 186,3 mnkr och kostnaderna beräknas uppgå till -187,9 mnkr. Därutöver tillkommer finansiella intäkter och kostnader om 1,6 mnkr. Koncernens resultat efter finansnetto beräknas uppgå till noll kronor.

Stockholm Business Region budgeterar med en omsättning på 120,7 mnkr och kostnaderna beräknas uppgå till -122,0 mnkr. Därutöver tillkommer finansiella intäkter och kostnader om 1,3 mnkr.

Stockholm Visitors Board budgeterar med en omsättning på 114,1 mnkr och kostnaderna beräknas uppgå till -114,4 mnkr. Därutöver tillkommer finansiella intäkter och kostnader om 0,3 mnkr.

I budgeten för år 2007 ligger ett besparingsbeting på 3,0 mnkr i Stockholm Visitors Board i syfte att öka koncernens resurser till marknadsföring

S:t Erik Markutveckling AB

S:t Erik Markutveckling AB:s uppgift är att äga och förvalta aktier i fastighetsbolag i avvaktan på omvandling av fastigheterna till bostäder och arbetsplatser. Bolagets verksamhet ska inriktas på förvaltning och uthyrning av lokaler med så god avkastning som möjligt med hänsyn tagen till fastigheternas begränsade återstående livslängd.

Dotterbolagen Fastighets AB G-mästaren, Stockholm Norra Station och Fastighets AB Runda Huset äger fastigheter i centrala lägen och efterfrågan på respektive bolags lokaler bedöms vara god. Affärsidén för S:t Erik Markutveckling AB med dotterbolag är att främja Stockholms utveckling genom att äga och förvalta fastigheter på ekonomiskt bästa sätt i avvaktan på fastigheternas omvandling och utveckling till bostäder, arbetsplatser, trafikplatser etc.

Verksamheten under 2007 kommer ha ett starkt fokus på uthyrning och utveckling av Fastighets AB G-mästaren, "Bryggeriet i Bromma". Uthyrning sker under begränsad tid främst till lågprishandel, lager, distribution och kontor. Under 2007 kommer Fastighets AB G-mästaren förvärva mark från grannfastigheten.

Under planperioden kommer Stockholm Norra Station beröras av byggandet av Norra Länken och del av fastigheten kommer ianspråkta som etableringsplats. En överföring av bolagets fastighet Vasastaden 1:17 till exploateringsnämnden kommer aktualiseras under 2007.

Marknadsförutsättningar

Samtliga tre bolag äger fastigheter i centrala lägen och efterfrågan på respektive bolags lokaler bedöms vara god.

Sammanlagt har S:t Erik Markutvecklings dotterbolag drygt 120.000 kvm uthyrningsbar yta, varav 41.000 kvm är outhyrt. Merparten av de outhyrda lokalerna finns i Fastighets AB G-mästaren. I budgeten beräknas ytterligare 30.000 kvm hyras ut i G-mästaren under 2007. Uthyrningsgraden uppgår då till 80 %. Fastighets AB G-mästaren kommer i slutet av 2007 ha skiftat inriktning från en fastighet för tillverkningsindustri till ett välbeläget handelscentrum med knappt 5 miljoner besökare på årsbasis.

Stockholm Norra Station ABs fastighet är stort sett helt uthyrd och efterfrågan från handel, grossistverksamhet och lager är relativt god. Planerad utbyggnad av Norra Stationsområdet samt påverkan av Norra Länken-projektet minskar dock efterfrågan något. Fastighets AB Runda Husets lokaler är uthyrda.

Strategier

För att lyckas med uppdraget att förvalta fastighetsbolagen med så god avkastning som möjligt med hänsyn till fastigheternas begränsade livslängd är strategierna följande:

1. Starkt fokus på uthyrning och utveckling av Fastighets AB G-mästaren, "Bryggeriet i Bromma".
2. Uthyrning under begränsad tid främst till lågprishandel, lager, distribution och kontor.
3. Uthyrning och utveckling sker med hjälp av professionellt konsultstöd.
4. Evakueringar sker med god framförhållning för att minska kostnaderna.
5. En effektiv fastighetsförvaltning som bidrar till nöjda hyresgäster.
6. Underhållsinsatserna omfattning präglas av fastigheternas begränsade livslängd.
7. Liten, egen organisation och snabba beslutsvägar.
8. God information om planerna för respektive exploateringsprojekt.

Ekonomisk utveckling

Budget 2007 är osäker, främst på grund av Fastighets AB G-mästarens omvandling från industrifastighet till handel. Antaganden kring hyresintäkter, övergång till fjärrvärme samt pågående och planerade hyresgäst Anpassningar är exempel på faktorer som påverkar utfallet.

Under 2007 kommer fastigheten Vasastaden 1:17 säljas till exploateringsnämnden. De ekonomiska effekterna av försäljningen kommer beaktas i kommande tertiärrapport.

S:t Erik Markutvecklings omsättning under 2007 beräknas uppgå till 76 mnkr, varav 74 % hänförs till Fastighets AB G-mästaren. Budgeten bygger på att befintliga hyresintäkter bibehålls och att ytterligare 30.000 kvm hyrs ut och genererar hyresintäkter successivt under året.

Kostnader för drift, reparationer och underhåll är svåra att uppskatta, särskilt för Fastighets AB G-mästaren. Det går inte att tillämpa branschens vanliga nyckeltal. Omställningen från

full bryggeriverksamhet till handel och lagerlokaler innebär på sikt en minskad förbrukning av värme, vatten och el.

Driftskostnaderna budgeteras till drygt 43,8 mnkr, varav 14 mnkr avser uppvärmning och 16 mnkr el. Underhållskostnaderna budgeteras till 7,6 mnkr, varav 6 mnkr avser G-mästaren. Under året planeras i G-mästaren bland annat hyresgäst Anpassning av Carlsbergs nya lokaler, byte av vissa tak, underhåll av portar och låssystem. På Stockholm Norra Station planeras bl.a underhållsåtgärder i el-system.

Resultatet efter finansnetto år 2007 beräknas uppgå till -19 mnkr., vilket överensstämmer med kommunfullmäktiges resultatkrav

Planerade investeringar avser enbart Fastighets AB G-mästaren. Fastigheten Gjutmästaren är en industrifastighet, som är skräddarsydd för bryggeriverksamhet och en enda hyresgäst. Investeringar i logistik och tillgänglighet är absolut nödvändiga för uthyrning till en mer komplex hyresgästsammansättning. Omfattningen på investeringarna 2007 sammanhänger med takten i uthyrningen och har uppskattats till 77 mnkr. Under året kommer bolaget att förvärva ca 17 000 kvm mark från grannfastigheten. De ekonomiska effekterna av förvärvet kommer beaktas i kommande tertiärrapport.

S:t Erik Livförsäkring AB

S:t Erik Livförsäkring AB bildades den 28 november 2006 med syfte att samordna och strukturera hanteringen av koncernens pensioner samt att minimera riskerna i bolagskoncernens pensionsskuld. Att bolaget är så nybildat har inneburit att det inte ingick i stadens normala budgetprocess. Därmed saknas ägardirektiv fastställda i stadens budget för 2007. Bolagets budget är därför grundad på kommunfullmäktiges beslut från den 6 november 2006.

Det huvudsakliga syftet med S:t Erik Livförsäkring AB är att hantera bolagskoncernens pensionsåtaganden. Bolagets kunder är begränsade till verksamhetsdelar inom Stockholms kommun eller verksamheter som direkt eller indirekt ägs av staden.

Strategier

S:t Erik Livförsäkring AB ska, till lägsta möjliga kostnad, ha kontroll över bolagskoncernens pensionsåtaganden och pensionsutbetalningar.

Ekonomisk utveckling

De samlade premieintäkterna för år 2007 är huvudsakligen budgeterade utifrån de pensionsåtaganden som finns i koncernens övriga dotterbolags balansräkningar. Premienivån är uträknad med aktuariella metoder och grundar sig på antaganden om framtida inflationstakt, räntenivå och prognostiserade livslängd. Premieintäkterna placeras i sin tur i tillgångsslag som samvarierar med det pensionsåtagande som bolaget tagit på sig att försäkra. På så sätt neutraliseras resultatsvängningarna i livbolaget så att de hamnar på en jämn nivå över tiden. Sammantaget medför detta att bolaget förväntas ha en relativt lugn och trygg ekonomisk utveckling över tiden. Eftersom bolaget kommer försäkra koncernens redan upparbetade pensionsskuld på cirka 1,3 miljarder kronor 2007 blir omsättningen emellertid ovanligt stor detta år. Årsomsättningen kommande år beräknas till ca 50 mnkr. Som ett resultat av den höga omsättningen påverkas även resultatnivån positivt för bolaget år 2007.