

Sammandrag av dotterbolagens VD-kommentarer

AB Svenska Bostäder

Sammanfattning av ägardirektiv, marknadsläge och verksamhetsförändringar

Ägardirektiven för Svenska Bostäder omfattar bland annat betydande nyproduktion av bostäder, skapa möjlighet för hyresgäster att ombilda till bostadsrätt, öka valfriheten för hyresgästen, fortsätta arbetet med att vidareutveckla kvalitet och service, öka underhållsinsatserna och fortsätta med effektivisering och rationalisering av verksamheten

Bolaget har under 2007 arbetat fram ett nytt internt dokument avseende kärnvärden, strategier och mål fram till år 2012.

De nya kärnvärdena är hemkänsla, grönska, affärsmannaskap och miljöomsorg. Fastställda mål avser både kundnöjdhet, personalnöjdhet, miljö och ekonomi. Dessa skall nås genom våra strategier. Exempel på utvalda strategier är; uppmuntra boinflytande, öka tryggheten, lär känna kunden, skapa gröna gårdar, utveckla ytterområdena, öka underhållsinsatserna.

Kund

Generellt sett råder det fortfarande mycket stor efterfrågan på bostäder i Stockholm. Vid mitten av november i år stod drygt 220 000 personer i bostadsförmedlingens kö. Kön har därmed ökat med drygt 115 000 personer sedan årsskiftet 2005/2006. Kötiden varierar stort beroende på vilket område den förmedlade lägenheten ligger i. Antalet förmedlade lägenheter med en kötid understigande ett år, har minskat väsentligt sedan föregående år. Avflyttningen inom Svenska Bostäder under det senaste året uppgår till 6,4 procent. Trots att bostadskön är lång, är antalet hushåll som har råd att efterfråga de dyraste nya lägenheterna på bostadsmarknaden begränsad. Bolåneräntorna är alltså relativt låga, vilket också innebär att fler bostadskonsumenter överväger andra boendelalternativ än hyresrätten. Bedömningen är att bostadsbristen successivt minskar och att nyproduktionen av främst bostads- och hyresrätter inom Storstockholm ställer ökade krav på Svenska Bostäder. Vidare innebär trycket från bostadsrättsombildningar och boendeformen bostadsrätt i allmänhet, att Svenska Bostäder måste arbeta för hyresrätten som ett konkurrenskraftigt alternativ.

Svenska Bostäder skall tillhandahålla ett attraktivt bostadsbestånd genom fortsatta stambyten, fasad- och trädgårdsupprustningar samt professionell förvaltning. Fokusering sker på Järvalyftet, boinflytande, trädgård, bredbandsutbyggnad och trygghetsåtgärder.

Järvalyftet är företagets största och viktigaste affärsutvecklingsprojekt där Svenska Bostäder med ett omfattande helhetsgrepp skall öka attraktiviteten och tryggheten i området. Projektet och metoden skall fungera som förebild för andra utsatta områden. Under 2008 fortsätter bolaget arbetet med blandade boendeformer, åtgärdande av andrahandsuthyrning, trygghetsåtgärder, frågor kring egenförsörjning, informationsinsatser samt påbörjande av ombyggnad och renovering av gårdar och hus.

Att få igång ett fungerande boinflytande är avgörande för företagets framgång. Det som är bra för hyresgästen är bra för företaget. Med stöd av det nya tilläggsavtalet med hyresgästföreningen finns nu resurser avsatta för att man tillsammans skall kunna förverkliga idéerna. Enligt stadens direktiv ska Svenska Bostäder medverka till att ge våra hyresgäster möjligheter att

via bildandet av bostadsrättsföreningar kunna köpa sina lägenheter. Detta kommer att innebära omfattande påverkan på bolagets verksamhet. Även om planeringen av underhåll och upprustning måste fortgå ända till den dagen en bostadsrättsförening tar över, måste pågående projekt anpassas till en ny situation. Kontakter med hyresgästerna måste fortgå så att Svenska Bostäder uppfattas som en professionell hyresvärd, samtidigt som överlåtelser till bostadsrättsföreningar inte får försvåras. I ytterstaden och på Järvafältet kommer särskilda insatser att ske såväl från staden som Svenska Bostäders sida. I det senare fallet som en integrerad del av "Järvalyftet".

Medarbetare

Arbetet med att fokusera på ett decentraliserat arbetssätt fortsätter. Ledarskapet har stor betydelse för medarbetares trivsel, chefer skall vara aktiva och drivande i mötet med såväl kund som medarbetare. Regelbundna arbetsplatsträffar och ett "öppet klimat" skall öka delaktighet och motivation samt stimulera medarbetarna till att ta ett personligt ansvar.

Miljö

Miljöarbetet har koppling till stadens sex övergripande miljömål och omfattar såväl samverkan med kunder och samarbetspartners som strukturerat miljöarbete inom ramen för företagets miljöledningssystem. Miljöarbetet fokuseras till; minimera klimatpåverkan, sund inomhusmiljö, fastigheter utan miljöfarliga ämnen och miljöeffektiv avfallshantering.

Måltal

År	2007	2008	2012
Nöjd kund	75	77	80
Medarbetare index	617	650	725
Förbrukning fjärrvärme kwh/kvm	167	164	140
Trädgårdsindex	70	71	80
Superdriftnetto kr/kvm	507	524	765

Ekonomisk utveckling

Budgeterat resultat efter finansnetto uppgår till 65 mnkr. Angivet resultat är exklusive realisationsresultat från fastighetsförsäljningar, nedskrivningar, reverseringar och andra resultatpåverkande poster av engångskaraktär. Motsvarande resultat för 2007 förväntas uppgå till 51 mnkr, (häri ingår dock reversering 32 mnkr), medan resultatet för 2006 uppgick till 85 mnkr.

Kommande försäljningar till bostadsrättsföreningar kommer, förutom realisationsresultat, att ge effekter på bolagets resultaträkning. Storleken på dessa är för stunden svår att bedöma, men effekterna torde vara positiva och därmed stärka budgeterat resultat.

Lönsamheten och resultatnivån i bolagets kärnaffär, bostadsförvaltningen, är fortsatt god, det är de pågående betydande investeringsprojekten som drar ner resultatnivån, speciellt under 2007 och 2008.

Mnkr	Utfall 2006	Prognos 2007	Budget 2008
Bostadsförvaltning	263	376	414
Vällingby Centrum inkl projekt	- 170	- 221	- 218
Skrapan	- 8	- 27	-
Järvalyftet	0	- 109	- 131
Reversering		32	
Resultat	85	51	65

(bostadsförvaltning = SvenskaBostäder exklusive Vällingby C, Skrapan o Järvalyftet)

Bostadsförvaltningens resultat 2007 ökar med 113 mnkr jämfört med 2006. Denna ökning beror till största delen, 125 mnkr, på en lägre underhållsnivå 2007.

Bostadsförvaltningens resultat 2008 förväntas öka med knappt 40 mnkr jämfört med prognostiserat resultat 2007. Underhållsnivån är budgeterad likt 2007, kring 500 mnkr.

Superdriftnettot (dvs intäkter minus driftkostnader) förbättras med drygt 50 mnkr samtidigt som fastighetsskatt och markavgifter sjunker med 30 mnkr. Kapitalkostnaderna ökar med ca 40 mnkr som en följd av ökade räntenivåer och fortsatt hög investeringstakt.

Budgeten bygger på förutsättningen att Skrapan är såld före 2008 års ingång. En senareläggning av den försäljningen kommer att negativt påverka budgeterat resultat 2008.

Investeringsvolymen 2008 beräknas ligga strax över 2,5 miljarder. Knappt hälften avser nyproduktion av bostäder som ökar jämfört med 2007. Även ombyggnadsinvesteringar ökar. Vällinbypjektet avslutas under året och är därmed inte lika betydande i värde som senaste åren.

Med en balansomslutning på drygt 18 mdr och ett eget kapital på knappt 5 mdr bedöms den synliga soliditeten ligga kvar på 2007 års nivå, knappt 27%.

AB Familjebostäder

Sammanfattning av ägardirektiv, marknadsläge och verksamhetsförändringar

På hyresrättsmarknaden är efterfrågan fortsatt hög såväl i det äldre som i det nybyggda beståndet. Ett ökat utbud av nyproducerade lägenheter har dock medfört en ökad rörlighet och att kötiderna successivt sjunker. I de attraktivaste delarna av staden är kötiderna dock fortfarande långa och det finns i princip inga marknadsrelaterade vakanser i Familjebostäders bestånd.

På bostadsrättsmarknaden har det under hösten märkts en avmattning på en starkt överhettade marknad. I november månad noterar mäklarna en nedgång av bostadsrättspriserna efter en lång tid av stigande priser. Orsaken är främst de höjda räntorna och osäkerheten kring framtida räntehöjningar samt regelförändringar. Samtidigt fortsätter utbudet av bostadsrätter att öka genom såväl nyproduktion som genom ombildningar i det privata hyresrättsbeståndet.

Sedan början av 1990-talet har andelen bostadsrätter i flerbostadshus i Stockholms stad ökat från cirka 25 procent till en marknadsandel på nära 45 procent. De ombildningar i allmännyttans bestånd, som för närvarande omfattar intresseanmälan motsvarande 29 000 lägenheter, kommer att ge ett väsentligt tillskott. Ett ökat utbud genom nyproduktion och ombildningar med en samtidigt stigande ränta kan innebära en dämpning av marknaden med ytterligare nedgång i försäljningspriser som följd.

Bostadsrättsombildningar och övriga aviserade försäljning av lägenheter innebär konkret för Familjebostäder att organisationen successivt måste anpassas efter en förändrad sammansättning av beståndet. I november månad har 117 intresseanmälningar inkommit, motsvarande 5 414 lägenheter, dvs. 24 procent av det totala beståndet. Av dessa ligger 72 procent i innerstaden och närförort. I nuläget finns en koncentration av intresseanmälningar till vissa stadsdelar, vilket innebär en väsentlig förändring av den geografiska sammansättningen av bolagets bestånd.

Att staden har en öppen inställning till försäljning och köp innebär att bolaget har en möjlighet att kompensera för de försäljningar som görs. En överhettad marknad gör det dock svårt att köpa hyresfastigheter till överkomliga priser. I samband med eventuella försäljningar bör därför delikvider efterfrågas i form av fastigheter eller byggbar mark.

Ändrade marknadsvillkor för nyproduktion av bostäder, med bland annat borttagande av det statliga stödet till bostadsproduktionen, högre tomträttsavgälder i nivå med bostadsrätter samt svårigheter att få till stånd markanvisningar med tomträtt då allt mer mark går ut på försäljning leder till färre projekt och en fördyring av produktionskostnaderna. Sedan 2006 har bolaget inte tilldelats någon markanvisning över huvudtaget.

Under dessa förutsättningar är det troligt att bolagets fastighetsbestånd krymper väsentligt på ett par års sikt.

Ekonomisk utveckling

Den ekonomiska planen för året baseras på följande antaganden: En fortsatt stor efterfrågan på bostäder, i stort sett en uthyrningsgrad på 100 procent. Ökade intäkter för bostäder till följd av årlig hyresjustering samt höjda hyror efter upprustning och färdigställd nyproduktion. En mot tidigare år hårdnande konkurrens om hyresgäster för lokaler i främst våra förortslägen. Pågående omstrukturering av kommunal och annan offentlig service kan leda till vissa vakanser. Målsättningen är att uthyrningsgraden vid årets slut inte ska understiga 95 procent. Sammantaget i stort oförändrade intäkter för lokaler jämfört med 2007 räknat på jämförbart fastighetsbestånd. Uppgången av framför allt de korta marknadsräntorna under 2007 och förväntad uppgång under 2008 bedöms ge en höjning av genomsnittsräntan mellan åren med cirka 0,7 procentenheter. Inflationstakt, 2,5 procent.

Höjda elpriser tillsammans med viss höjning av nätavgiften ger ökade elkostnader. Kostnaden för uppvärmning i nivå med den allmänna prisutvecklingen. Föreslagen förändring av fastighetsskatten till en kommunal avgift ger minskade kostnader för bostäderna motsvarande drygt en procentenhet av bostadshyrorna. Personalkostnaderna för fastighetsskötsel i egen regi och administration, bedöms öka med 3,0 procent mätt på årsbasis. Familjebostäders del av Järvalyftet har budgeterats till 2,8 miljoner kronor. Förhandlingarna med hyresgästföreningen om nya hyror för 2008 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 omflyttningar och risk för vakanser. Den investeringskalkyl som ligger till grund för produktionsbeslut förutsätter en årlig uppjustering av hyrorna. Uteblir denna höjning finns risk för nedskrivning av fastighetsvärdena. Årets investeringar uppgår till totalt 1 682 mnkr varav nyproduktionen svarar för 747 mnkr, ombyggnader i innerstaden för 184 mnkr, stamreoveringar i fastighetsbeståndet från 40- och 50-talet för 441 mnkr medan övriga fastighetsförbättringar uppgår till 310 mnkr. Eventuella förvärv och/eller försäljningar av fastigheter under verksamhetsåret budgeteras inte.

Resultatet för Familjebostäder 2008 är budgeterat till 150 mnkr. Med gjorda antaganden om utvecklingen av fastighetsförvaltningens intäkter inklusive extra satsningar på underhåll i de fastigheter som omfattas av stamreoveringar, blir avkastningen på totalt kapital 3,4 procent.

Stockholmshem

Sammanfattning av ägardirektiv, marknadsläge och verksamhetsförändringar

Stockholmsheims 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.

Den fortsatta ekonomiska tillväxten, snabbt ökande sysselsättning och ett positivt flyttnetto stärker bostadsefterfrågan. Trots att bostadskön fortsätter att öka innebär ökningen av inlämnade lägenheter att kötiderna minskar, och omsättningen ökar i hyresbeståndet. I alla områden, utom innerstaden har kötiden sjunkit. Hyresmarknaden är ur en efterfrågeaspekt fortsatt god, däremot är det mer svårbedömt hur utbudet av hyresrätter kommer att se ut. Dels innebär beslutet om att det är tillåtet att ombilda hyreslägenheter till bostadsrätter att andelen hyresrätter sjunker, dels har borttagandet av de generella bostadssubventionerna haft en negativ inverkan på byggandet av hyresrätter och dessutom är det hårdare konkurrens om byggbar mark och risk finns för ökade byggkostnader.

Möjligheter (externa)	Hot (externa)
• Stor efterfrågan hyreslägenheter • Nöjda kunder • Hög inflyttning • Bidra till att förädla o utveckla Stockholms bostadsbestånd • Regionens tillväxt • Stark konjunktur	• Stora utförsäljningar av beståndet • Segregerade bostadsområden • Osäkerhet kring hyresförhandlingssystemet • Höga byggkostnader och markpriser • Räntehöjning • Höga taxor och avgifter (energi)
Styrkor (interna)	Svagheter (interna)
• God ekonomi • Gott rykte • Bra och attraktivt bestånd • Ny förvaltningsorganisation • Kompetent personal	• Äldre bestånd med ökat investerings- och underhållsbehov • Kort planeringshorisont i o m ägarbilden • Gamla IT- och administrativa system • Stora pensionsavgångar

För att uppfylla affärsiden 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 |

Förslag om extra resurstillskott 20 mnkr till ytterstadsområden 2008

Stockholmshem äger och förvaltar ett stort antal bostäder i flera av Stockholms ytterstadsområden. Många av dessa områden har ett uppdämt behov av resurstillskott för att kunna skapa förutsättningar för förnyelse och möjlighet till vidare utveckling. Syfte med en utökad ekonomisk satsning i dessa ytterstadsområden är att förbättra tryggheten, skapa en bättre boendemiljö genom engagemang och deltagande samt att minska segregation och utanförskap. I de aktuella bostadsområdena är inte problematiken för Stockholmshem främst att hänföra till rent byggnadstekniska frågor utan snarare mjukare värden inom det sociala och kulturella området.

De planerade insatserna kommer därför huvudsakligen att inrikta sig på att delta i och försöka bidra genom att:

- öka de boendes engagemang
- utöka och förbättra samarbetet mellan skola, hem, polis, Stadsdelförvaltning, andra hyresvärdar och boende
- stödja och arbeta ihop med andra i området aktiva aktörer som idrottsföreningar, lokala organisationer och hyresgästföreningar
- utöka den egna personaltätheten i området
- öka den fysiska tryggheten i området genom olika säkerhetsskapande åtgärder
- en genomgång av den egna lokalstrukturen i området görs, i syfte att kunna konvertera och utveckla lokaler till gagn för de boende
- stödja såväl personellt som ekonomiskt, i lokalt initierade projekt

Ovannämnda åtgärder måste anpassas efter de förutsättningar som gäller i varje specifikt område. För närvarande pågår en detaljkartläggning i budgetarbetet inför 2008 års verksamhet. Bedömning är att cirka 20 mnkr extra skulle behövas 2008 för att kunna genomföra åtgärder enligt ovan.

De åtagande Stockholmshem har vilka svarar mot kommunfullmäktiges inriktningsmål redovisas i ILS-web 2008.

Ekonomisk utveckling

Bostadshyresintäkterna, 1 863 mnkr, baserar sig på en budgeterad höjning av bostadshyrorna med cirka 2,5 procent. Höjningen motsvarar 45 mnkr för år räknat. Därutöver tillkommer under 2008 cirka 37 mnkr i ökade hyresintäkter hänförliga till under 2008 färdigställd ny- och ombyggnad.

För lokalhyresintäkter, 192 mnkr, har antagits en ökning om cirka 3 mnkr för indexutvecklingen avseende befintliga kontrakt. I övrigt har intäkterna ökat något på grund av tidigare års fastighetsförvärv. Intäkterna hänförliga till garage- och parkeringsplatser bedöms oförändrade jämfört med prognostiserat utfall 2007.

Budgeteringen av bolagets driftkostnader, 1 602 mnkr, visar att många av kostnadsökningarna är av generell karaktär. För 2008 bedöms dock kostnaderna för el öka mer än genomsnittet.

Detta är främst följd av förnyade kontrakt med högre pris i elleveransavtalsportföljen. I budgeten 2008 har kostnaderna för uppvärmning budgeterats enligt normalårstemperatur. Samtidigt har ett energisparbeting lagts där kostnaderna för uppvärmning ska minska med 3 procent för 2008.

Kostnaderna för personal bedöms uppgå till 192 mnkr och ökar således med 3 mnkr jämfört med utfallet 2006 (189 mnkr). Den måttliga ökningen är främst en följd av en överföring av pensionsskulden till S:t Eriks Livförsäkrings AB men även en prognostiserad lägre bemanningsgrad inom service- och förvaltningsavdelningen orsakad av i huvudsak pensionsavgångar.

Underhållskostnaderna budgeteras till 344 mnkr vilket motsvarar 145 kronor per kvadratmeter. Detta är 17 mnkr lägre än prognostiserat utfall för 2007, vilket är en följd av föregående års begränsade hyreshöjning. Satsningarna på renovering av 40-talsbeståndet fortsätter. Även takten på stambyten inom 50-talsbeståndet utökas. Underhållet i 50-talsbeståndet sker genom trapphusvisa upprustningar och för 2008 planeras att stambyta drygt 700 lägenheter.

För 2008 beräknas fastighetsskatten uppgå till 55 mnkr, vilket är en minskning med 20 mnkr från 2007. Minskningen är en följd av regeringens förslag om sänkt fastighetsskatt för bostäder.

Avskrivningar enligt plan ökar till 251 mnkr som en följd av ny-, till- och ombyggnader. Några nedskrivningar av fastigheternas bokförda värden är ej intagna i budgeten.

Räntekostnaderna bedöms uppgå till 348 mnkr. Antagandet bygger på en fortsatt hög investeringsvolym och en generell höjning av räntenivåerna. Generellt har räntenivån ökat med cirka 1 procent jämfört med samma tid föregående år vilket medför kraftiga kostnadsökningar.

Budgeterad investeringsnivå för 2008 uppgår till 1 174 mnkr, vilket är något lägre än tidigare avgiven treårsplan. Orsaken till den lägre nivån är huvudsakligen förskjutningar i tidplanen för den omfattande nyproduktionen av hyresbostäder samt en försäljning av ett större nyproduktionsprojekt.

Ägarens resultatkrav för 2008 uppgår till 200 mnkr. I avgiven budget uppnås detta krav med undantag av att ett förslag lämnas till styrelsen om särskilda satsningar i ytterstaden, motsvarande 20 mnkr, att genomföras under 2008. Dessa kostnader önskas exkluderade vid avstämningen av resultatuppföljningsmålet 200 mnkr. I övrigt är utfallet beroende av det slutliga utfallet av hyresförhandlingarna för 2008 avseende bostäder men även de planerade underhållsåtgärderna.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Sammanfattning av ägardirektiv, marknadsläge och verksamhetsförändringar

Bolaget har i uppgift att tillhandahålla välskötta fastigheter och att erbjuda attraktiva och anpassade bostäder för människor i behov av stöd och trygghet.

Bolaget ska utarbeta underhållsplaner för sitt fastighetsbestånd baserat på den efterfrågeanalys som kommunstyrelsen genomfört och genomgång av servicehusens status som pågår under 2007.

- tillhandahålla välskötta och trygga bostäder för stadens äldre och för personer med funktionsnedsättning

- genomföra ombyggnader och upprustningar i befintligt bestånd
- medverka till att sänka stadens totala kostnader för lokaler och finna kostnadseffektiva lokallösningar
- bistå förvaltningarna i arbetet med att utveckla vård- och omsorgsbostäder i Stockholm
- bidra till en mångfald och utveckling av boendeformer där det även finns möjlighet till servicehusboende
- värna tillgången till gemenskapslokaler i beståndet
- vidareutveckla den sociala dimensionen i boendemiljön

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

Övriga mål och/eller faktorer som påverkar Micasa Fastigheter

- Resultatkravet för 2008 uppgår till 20 mnkr
- Det fria valet i äldreboendet införs den 1 juli 2008
- Minska antalet tomställda lokaler
- Översyn av behovet av heldygnsomsorgsplatser,
- Översyn av servicehusen, dels användning, dels fastigheternas kondition

Marknadsförutsättningar

Det egna valet inom det särskilda boendet kommer få konsekvenser även för Micasa Fastigheter. Redan idag kan konstateras att stadsdelarna gärna väljer att säga upp hela eller delar av fastigheter och att privata vårdgivare är mer intresserade av att hyra lokaler av bolaget. Ett flertal hyresförhandlingar med privata aktörer pågår redan och fler kan förväntas komma under 2008.

Verksamhetsperiodens fokus, strategival och prioriteringar

- Det planerade underhållet i fastigheterna
- Drift och förvaltning
- Kvalitetsarbete - vidareutveckla processer och rutiner
- Kundperspektivet och bolagets bemötande
- Miljöfrågorna

Förslaget till budget och verksamhetsplan för 2008 innebär en kraftig satsning på underhållet i bolagets fastigheter.

Affärsidé, vision och värdegrund

Bolagets affärsidé är att erbjuda ett attraktivt och anpassat boende för människor i Stockholms stad i behov av stöd och trygghet. Bolagets vision är Ett boende att se fram emot. 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. Värdegrund för bolaget är Engagemang, Nytankande, Omtanke, Kunskap.

Marknadsförutsättningar

Äldrefrågorna, och särskilt äldreboendefrågan är fortsatt mycket intressant. Äldreboendedelegationen redovisar ett delbetänkande i december 2007 om det s k mellanboendet. Det är inte troligt att det får några konsekvenser för seniorboendet inom Micasa Fastigheter.

Länsstyrelsen har ännu inte fattat beslut om tolkningen av det statliga investeringsstödet för särskilda boenden. Det troliga är att bolaget inte får stöd till ombyggnad av servicehuslägenheter till heldygnssomsorgsboende. Stödet skall i huvudsak gå till nyproduktion av heldygnssomsorgsplatser och eftersom Stockholm stad i huvudsak bygger om, kommer Stockholms stad inte få del av stödet.

Det egna valet inom det särskilda boendet kommer få konsekvenser även för Micasa Fastigheter. Redan idag kan konstateras att stadsdelarna gärna väljer att säga upp hela eller delar av fastigheter och att privata vårdgivare är mer intresserade av att hyra lokaler av bolaget. Ett flertal hyresförhandlingar med privata aktörer pågår redan och fler kan förväntas komma under 2008.

Arbetet med att bygga om befintliga servicehus till seniorboende och samtidigt utveckla boendeformen har varit viktiga delar av bolagets verksamhet sedan starten 2004. Under 2008 avser bolaget att ytterligare förbättra och utveckla seniorboendet.

Ett särskilt utvecklingssamarbete kommer att påbörjas i samband med att Hässelgårdens seniorlägenheter skall byggas om. Arbetet föreslås ske i nära samverkan med Universitet och högskolor, omsorgspersonal, arkitekter, pensionärsrörelsen och boenden. Arbetet skall bedrivas i olika arbetsgrupper och genom seminarier/möten. Det finns en ökad efterfrågan på seniorboende i Stockholm.

I budgeten föreslås att ytterligare ett antal ”vanliga” lägenheter omvandlas till seniorboende. Köpet av Akalla servicehus innebär också ett tillskott av seniorlägenheter.

Strategier och åtaganden

Förslaget till budget och verksamhetsplan för 2008 innebär en kraftig satsning på underhållet i bolagets fastigheter. Budgeten innehåller också en kraftig satsning på energibesparande åtgärder. Ett särskilt projekt (EPC) påbörjas under året som i sin förlängning skall ge kraftiga besparingar på värme- och elkonsumtionen. I de planerade åtgärderna för 2008 ingår en rad åtgärder inom energi- och miljöområdet, t ex byten av ventilation, byte av undercentraler och byten av lampor etc. Fokus i verksamheten ligger på förvaltning och drift av bolagets fastigheter. Under 2008 kommer bolaget förstås att skapa gemensamma arbetssätt, rutiner och arbetsformer. Den nya organisationen med två regioner och en egen fastighetsserviceavdelning skapar bättre förutsättningar än tidigare att skapa ett gemensamt arbetssätt. Arbetet med bolagets värdegrund, vision och strategi kommer självklart att fortsätta under 2008.

För att uppfylla de av kommunfullmäktige fastställda inriktningsmålen för staden samt ägar Direktiv för bolaget avser bolaget att arbeta efter fyra strategiska teman. Under varje tema finns ett antal aktiviteter som på olika sätt stödjer arbetet att nå visionen och de av kommunfullmäktige uppställda målen.

1. Förvalta, anpassa och utveckla fastighetsbeståndet på kort och lång sikt

- Utarbeta en underhållsstrategi
- Utveckla affärsplaner för 25 procent av fastigheterna

- Mer aktivt arbeta med fastighetsutveckling
- Fortsätta ombyggnaden till seniorboende
- Utveckla närmiljön kring våra fastigheter – gårdar och parker
- Kvalitetssäkra och utveckla informationen i fastighetsdatasystemet Fasad
- Minska antalet tomma lokaler
- Slutföra tillgänglighetsinventeringen
- Förbättra tillgängligheten i fastigheterna
- Fortsatt arbete med miljöcertifieringen 14001
- Påbörja arbetet med EPC-inventering
- Fortsatt ombyggnad av källsorteringsrum

2. Utveckla nya kunderbjudanden med koncept, produkter och tjänster utifrån marknadens behov

- Erbjuder tillval
- Öka tillgången till bredband/fiber till hyresgäster och för en effektiv fastighetsdrift
- Genomföra arkitekttävling för våtrum och gruppboendestäder
- Införa ”Nära-sidorna” på Micasas hemsida för ökad tillgänglighet och information
- Genomföra kulturella projekt tillsammans och för våra boenden
- Genomföra en novelltävling
- Genomföra en konstutställning - ”Höstsalongen”
- Genomföra olika aktiviteter för att stärka varumärket – Micasa Fastigheter
- Genomföra Äldreboendets dag

3. Behålla och rekrytera engagerade och kompetenta medarbetare

- Fortsatt satsning på friskvård
- Fortsatt kompetensutvecklingsarbete
- Fortsatt deltagande på högskoledagarna för företag – minst 3 st
- Införa en ny fastighetsserviceorganisation
- Genomföra en krisövning
- Fortsatt utveckling av de interna processerna

4. I samverkan med andra aktörer vara en drivande kraft i branschutvecklingen

- Genomföra seminarium/utbildning för hyresgäster/kunder, minst 2 st
- Medverka i KTH Syd projekt – forskning kring äldres boende
- Medverka till examensarbeten på högskolor och universitet
- Skapa nätverk med liknande fastighetsbolag
- Öka samarbetet och kunskapen med privata vårdgivare
- Samverka med pensionärsföreningar och föreningar för funktionshindrade
- Öka vår medverkan i olika branschorganisationer
- Bygga en visningslägenhet i kv Svärdet för att visa ny teknik och olika sätt att öka tillgängligheten

Ekonomisk utveckling

Bolagets budgeterade intäkter för 2008 uppgår till 852 mnkr. Stadsdelsnämnderna planerar att säga upp ett antal lokaler vilket har påverkat resultatet för 2008 med ett prognostiserat intäktsbortfall på ca 20 miljoner kronor.

Driftkostnaderna beräknas ligga kvar på samma nivå som prognostiseras för 2007.

Bolaget uppvisar ett budgeterat resultat efter finansnetto på -50 mnkr, jämfört med stadens resultatkrav om 20 mnkr. Resultat före skatt beräknas bli noll kr. Bolaget föreslår att periodiseringsfonder löses upp med belopp motsvarande det budgeterade underskottet.

Det planerade underhållet uppgår till 128 mnkr. Investeringar i ombyggnader uppgår till 388 mnkr. Därutöver tillkommer investeringar i form av fastighetsköp inom staden på 85 mnkr.

Det planerade underhållet ökar därmed med 56 mnkr, från 72 mnkr i 2007 års budget till 128 mnkr i 2008 års budget.

Resultat efter finansnetto är -50 mnkr.

Stockholm Stads Bostadsförmedling AB

Sammanfattning av ägardirektiv, marknadsläge och verksamhetsförändringar

Bostadsförmedlingen har förmått möta den kraftiga volymökningen för såväl lägenheter som kunder genom en mycket snabb utveckling av webb och e-tjänster. 2008 kommer att präglas av konsolidering för att säkra uppnådda resultat och bygga en struktur och organisation som på sikt förmår bibehålla en långsiktigt hög utvecklingstakt. Samtidigt skall vi fortsätta att se över våra arbetssätt och processer för att säkerställa att vi alltid arbetar så effektivt som möjligt för att ge kunderna i bostadskön och fastighetsägarna bästa möjliga service. Målet är att under 2008 starta processer i bolaget för att få alla medarbetare delaktiga i utvecklingen av bostadsförmedlingen till ett framtidsinriktat e-tjänstföretag.

Bostadsförmedlingen budgeterar en vinst för 2008 på 6,0 mnkr, vilket motsvarar kraven i bolagets ägardirektiv.

Uppgift enligt kommunfullmäktiges direktiv och affärsidé

Ägardirektiv

- Utveckla service och tjänster mot fastighetsägare för att säkerställa ett fortsatt gott inflöde av lägenheter
- Verka för en utökad regional samverkan för att skapa en gemensam marknadsplats för hyresrätter i regionen
- Utveckla service och tjänster mot kunderna i bostadskön
- Informera om bostadsmarknaden i regionen
- Bidra i arbetet med att förmedla försöks- och träningslägenheter

Bostadsförmedlingens affärsidé

- Bostadsförmedlingen skall vara den självklara marknadsplatsen för lediga hyreslägenheter för fastighetsägare och bostadsköande
- Bostadsförmedlingen skall förmedla hyresrätter efter kötidssordning i ett öppet och rättvist system med god insyn för fastighetsägare och kunder i bostadskön
- Bostadsförmedlingen skall driva en professionell, effektiv och rättvis förtursverksamhet
- Bostadsförmedlingen skall ge kunder i bostadskön och fastighetsägare en hög service och ständigt utveckla förmedlingens IT-system och e-tjänster i det syftet

Bostadsförmedlingens mål för verksamheten kopplas till kommunstyrelsens inriktningsmål enligt bilagda ILS-redovisning.

Marknadsförutsättningar

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

Antalet lägenheter förmedlingen får tillgång till beror av fyra grundläggande faktorer:

- *Området* förmedlingen får lägenheter att förmedla från
- *Beståndet* av hyreslägenheter i förmedlingsområdet
- *Omsättningen* på lägenheterna i hyresrättsbeståndet
- *Andelen* ledigblivna lägenheter fastighetsägarna väljer att lämna till förmedling

Efterfrågan på hyresrätter har under modern tid med få korta undantag varit betydligt högre än tillgången i Stockholmsregionen. Den fortsatt mycket goda konjunkturen för regionen innebär att vi kommer att ha en fortsatt hög efterfrågan på hyresrätter.

Bolagets långsiktiga ekonomiska förutsättningar styrs i hög grad av utvecklingen av antalet kunder i bostadskön. Bostadsförmedlingen hade under hela den inledande delen av 2000 talet en stadig tillväxt med ca 10 000 kunder per år. Från 2006 har tillväxten stärkts till en ökning med 30 000 till 40 000 kunder per år. Prognosen för 2008 baseras på en fortsatt hög anmälningsnivå motsvarande ca 6 000 nyanmällda kunder per månad. Detta leder med ovan redovisade antaganden för avregistreringar till att förmedlingen kommer att ha ca 250 000 kunder vid årets slut.

Strategier

För att skapa en marknadsplats med god tillgång på lägenheter krävs en god service till fastighetsägarna och en trygghet för fastighetsägaren i att de får bra hyresgäster. Bostadsförmedlingen utvecklar därför ständigt sin service i nära dialog med fastighetsägarna. Detta är inte minst viktigt i arbete med förmedlingen av nyproduktionen.

Bostadsförmedlingens webbplatser blir allt viktigare både i relation till kunderna i bostadskön och till fastighetsägarna. Webbtjänsterna måste vara väl fungerande och enkla att förstå för användarna för att förmedlingen ska kunna ge hög service och driva en effektiv förmedling.

Bostadsförmedlingen kommer under 2008 öka ansträngningarna för att få in lägenheter till förmedlingen. Vi gör det med ett antal nya verktyg som grund:

- Nytt samarbetsavtal med Fastighetsägarna Stockholm
- Ny webbtjänst riktad mot fastighetsägarna
- Samverkan med Stockholm Business Region kring regionalisering

Ekonomisk utveckling

Ökningen av antalet kunder i bostadskön har fortsatt att öka i snabb om än något avtagande takt. För 2008 bedöms ökningstakten avta ytterligare. Totalt bedöms intäkterna av köavgifterna uppgå till 51,4 mnkr.

Det uppskattade inflödet på lägenheter bedöms ge intäkter på förmedlingsavgifter på 12,0 mnkr. Ersättningen för förturstjänster är fastställd i kommunfullmäktiges budget till 11,0 mnkr. Evakueringsverksamheten bedöms ligga kvar på samma nivå 2008 och ge intäkter på 0,4 mnkr.

Kostnaderna ökar inom ett antal områden, i huvudsak relaterat till huvudstrategierna att öka marknadsföringen mot fastighetsägare och konsolidera IT-verksamheten.

Lönekostnaderna bedöms öka med 2,1 mnkr jämfört med 2007.

Pensionskostnaderna under 2007 ökade väsentligt i förhållande till de budgeterade p g a ändrad premiesättning i samband med övergången till nytt pensionsavtal. I kostnaderna inryms även kostnaderna för en beslutad avtalspension.

Sammantaget beräknas rörelsekostnaderna öka med 10,3 mnkr jämfört med prognosen för 2007.

Bolaget budgeterar en vinst för 2008 på 6,0 mnkr, vilket motsvarar kraven i bolagets ägardirektiv.

Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Sammanfattning av ägardirektiv, marknadsläge och verksamhetsförändringar

I enlighet med bolagets affärsidé äger och förvaltar SISAB stadens förskolor och skolor på uppdrag av Stockholms stad. Med engagerade medarbetare och hyresgäster skapas utbildningsmiljöer med kvalitet, sund ekonomi och långsiktig miljöhänsyn.

Kommunfullmäktiges uppdrag till SISAB är att tillhandahålla ändamålsenliga, flexibla och kostnadseffektiva lokaler för stadens skol- och förskoleverksamhet. Ägardirektiven för 2008-2010 anger följande:

- SISAB ska fortsätta renodlingen av verksamheten till utveckling och förvaltning av skollokaler.
- SISAB ska tillsammans med stadsdelsnämnderna och utbildningsnämnden verka för kostnadseffektiva lösningar.
- SISAB ska arbeta kontinuerligt med åtgärder för en tryggare miljö i och omkring förskolan och skolan. Prioriteringen av förebyggande åtgärder mot klotter och annan skadegörelse fortsätter.

Marknadsförutsättningar

Behovet av lokaler för grundskolan kommer att minska. Gymnasieskolans lokaler har ett kapacitetsöverskott. Den omfattande utbyggnaden av nya bostäder inom Stockholm ställer krav på tillskapande av nya lokaler för skolor och förskolor. Behovet av utbildningslokaler för kommunala grund- och gymnasieskolor är beroende av elevernas val samt av friskolornas möjligheter att ta in fler elever.

Situationen ställer höga krav på SISABs samarbete med stadsdelar och utbildningsförvaltningen, stadsledningskontoret m.fl, både för att tillgodose kundernas behov och för att tidigt identifiera framtida vakanser och möjligheter. Situationen ställer också krav på flexibla lösningar som bland annat möjliggör gemensamma lokallösningar mellan skola och förskola samt att friskolornas efterfrågan på lokalytor kan tillgodoses.

Strategier och åtaganden

Verksamhetsperiodens fokus sammanfattas i följande punkter:

- Fortsatt renodling av verksamheten till utveckling och förvaltning av skollokaler.

- Vidareutveckling av bolagets projekteringsanvisningar och genomlysning av processen i syfte att öka kostnadseffektiviteten med bibehållande av hög kvalitet.
- Tillsammans med stadsdelsnämnderna och utbildningsnämnden verka för kostnadseffektiva lokallösningar.
- Energieffektivisering och prioritering av godkänd obligatorisk ventilationskontroll.
- Förebyggande åtgärder mot brand- och vattenskador.
- Förebyggande åtgärder mot klotter och annan skadegörelse.
- Analys av framtida drifts- och underhållskostnader för bedömning av drifts- och underhållsschablonens nivå inför 2009.

SISAB:s åtagande, mål och aktiviteter för stadens övergripande inriktningsmål (ILS) redovisas i bilaga 3. Redovisade åtagande, mål och aktiviteter har i tillämpliga delar samordnats med bolagets ledningssystem (balanserade styrkort-BSK), policies, strategier och inriktningar.

Ekonomisk utveckling

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster budgeteras till 0 mnkr. Investeringarna beräknas uppgå till 713 mnkr. Avkastningen på totalt kapital uppgår till 3 procent. Budgeten för 2008 framgår av *bilaga 2*.

Investeringsnivån beräknas minska med 257 mnkr och verksamhetsanpassningarna med 158 mnkr. SISABs planerade underhållsinsatser 2008 kommer därmed kunna ligga på motsvarande nivå som 2007.

Kostnaderna för räntor och avskrivningar ökar till följd av de senaste årens höga investeringstakt. Även driftskostnaderna ökar, främst på grund av ökade kostnader för uppvärmning och försäkringar. De ökade driftskostnaderna ligger ej i paritet med indexregleringen av drifts- och underhållsschablonen, vilket motiverar en översyn av schablonens nivå inför budgetåret 2009.

Hyresintäkterna ökar främst till följd av nya hyresintäkter för färdigställda projekt. Budgeterade övriga intäkter för verksamhetsanpassningar och försäkringsersättningar minskar.

Stockholm Vatten AB

Sammanfattning

Koncernens resultat efter finansiella poster antas i budget för år 2008 uppgå till 22,4 mnkr varav från Stockholm Vatten VA AB 1,9 mnkr och från Stockholm Vatten Utveckling AB 20,5 mnkr. Moderbolaget, Stockholm Vatten AB visar ett nollresultat.

Ägarens avkastningskrav på koncernen är 9 mnkr.

Uppgift enligt kommunfullmäktiges direktiv

Bolagets mål och uppgifter

Stockholm Vatten ska med fortsatt tydlig miljöprofil säkerställa leverans av hälsosamt och gott vatten till hushåll och verksamheter i Stockholm och ombesörja avloppshantering av god kvalitet i området. Produktionen och driften ska ske med så liten miljöpåverkan som möjligt.

Bolaget ska värna om befintliga kunder och partners i regionen och även sträva efter nya samarbeten då bolaget har en god kapacitet och förmåga att tillhandahålla VA-tjänster även utanför kommungränserna.

Bolagets effektiviseringsarbete ska fortsätta med fokus på en så låg vatten- och avloppstaxa som möjligt.

Stockholm Vatten är en viktig leverantör av biogas till fordonsgasmarknaden i Stockholm. Ambitionen är att under kommande år kunna göra ytterligare mängd biogas tillgänglig för marknaden. Henriksdals Reningsverk har redan idag kapacitet att ta emot och röta utsorterat matavfall från stadens storhushåll och restauranger.

Marknadsförutsättningar

Försäljningen av dricksvatten beräknas i budget för år 2008 uppgå till 107,2 Mm³, varav 80,5 Mm³ avser försäljning till egna abonnenter i Stockholm och Huddinge och 26,7 Mm³ avser försäljning till grannkommuner. Jämfört med prognos 2 för 2007 är det en minskning med 1,3 Mm³.

Försäljningen av biogas för fordonsbränsle antas i budget 2008 uppgå till 4,5 MNm³ vilket en ökning med ca 0,4 MNm³ jämfört med prognos 2 för år 2007.

Införandet av ny taxa fr o m 2008 innebär att en större del av VA-intäkterna baseras på fasta avgifter och att andelen rörliga intäkter minskar. Intäkter baserade på fasta avgifter beräknas utgöra 60 % av total VA-intäkt medan den förbrukningsbaserade delen uppgår till 40 %.

Förändringsarbete

Under 2007 genomfördes den beslutade omstruktureringen av Stockholm Vatten AB. Vid årsskiftet 2007/2008 beräknas Stockholm Vatten koncernen bestå av moderbolaget Stockholm Vatten AB och dotterbolagen Stockholm Vatten VA AB och Stockholm Vatten Utveckling AB. Laboratorie- och byggprojektverksamheten beräknas vara avyttrade vid årsskiftet 2007/2008.

Arbetet med att kartlägga förutsättningarna och ta fram förslag till åtgärder för 20 % effektivisering av organisationen för drift och underhåll av ledningsnätet har pågått under senare delen av 2007. Ett förslag har tagits fram och presenterats för styrelsen. Genomförs förslaget till sin helhet bedöms kostnaderna minska 2008 med totalt 27,4 mnkr. Effektiviseringen beräknas innebära framtida minskade kostnader på årsbasis med ca 38 mnkr. De beräknade effekterna av förslaget har inarbetats i budgeten.

Omstruktureringen har inneburit personalminskning, dels genom avyttring av verksamhetsgrenar, dels genom effektivisering inom de administrativa funktionerna och inom organisationen för drift och underhåll av ledningsnät. Medeltalet anställda beräknas 2008 uppgå till 410. Detta kan jämföras med 2006 då medeltalet anställda uppgick till 568. I ägardirektiven anges medeltalet anställd 2008 till 429.

Ekonomisk utveckling

MSEK	Utfall 2006	Prognos 2 2007	Budget 2008
Externa intäkter	1060,5	1044,4	1063,0
Återbetalning till kunder	-298,2	-	-
Aktiverat arbete	72,3	59,3	43,7
Externa kostnader	-876,7	-781,6	-681,2
Avskrivningar	-196,5	-171,0	-185,7
Finansnetto	-139,8	-189,3	-217,3
Omstruktureringskostnader	-	-50,1	-
Resultat efter finansiella poster	-378,4	-88,3	22,4

Koncernens intäkter inklusive aktiverat arbete för egen räkning bedöms uppgå till 1106,7 mnkr. I budgeten angivna intäkter utgår från att taxeförändringen i sig är intäktsneutral för bolaget. Bolagets intäkter påverkas av i vilken omfattning kunderna väljer att anpassa mätarstorleken efter faktisk förbrukning och detta medför viss osäkerhet i beräkningen. Intäkterna från försäljning till grannkommunerna bedöms öka med 18,5 mnkr beroende på höjda försäljningspriser.

Externa kostnader beräknas uppgå till 681,2 mnkr. Koncernens externa kostnader antas minska med 100,4 mnkr jämfört med prognos 2 för 2007. För att uppnå en balanserad resultatbudget för Stockholm Vatten VA AB har kostnader minskats med totalt 58,9 mnkr jämför med bolagets prognos 2 för 2007. Stockholm Vatten AB beräknas minska de externa kostnaderna med 20,1 mnkr jämfört med prognos 2 för 2007. Minskningen beror främst på minskade konsultkostnader och minskade personalkostnader.

Koncernens kapitalkostnader (avskrivning och finansnetto) beräknas uppgå till 403 mnkr.

Resultat efter finansiella poster visar ett överskott på 22,4 mnkr.

Totalt planeras investeringarna för år 2008 för 790 mnkr. Härav finansieras ca 104 mnkr med medel som till övervägande delen kommer från Stockholms stad, vilket innebär att investeringsutgiften för bolaget beräknas bli 686,2 mnkr år 2008. I stadens budget för 2008 anges Stockholm Vattens investeringar till 691 mnkr.

Stockholm Hamn AB

Uppgift enligt kommunfullmäktiges direktiv

Stockholms Hamn ska medverka till att säkerställa och utveckla goda förutsättningar för sjöfarten och regionens varuförsörjning för att därigenom främja regionens utveckling. Stockholms Hamnar utgör ett viktigt gods- och logistik nav för Mälardals regionen och med utbyggnaden av hamnen i Norvik förstärks kapaciteten avseende regionens varuförsörjning ytterligare. 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

För Sverige räknar Konjunkturinstitutet (oktober 2007) med en tillväxt i ekonomin på cirka 3,5 procent för 2007 och nästa år. Det är en svagare prognos jämfört med tidigare. Förklaringen är utvecklingen av ekonomin i USA, vilket även påverkar den globala tillväxten. För Stockholms Hamnar viktiga marknaderna Finland, Baltikum, Polen och Ryssland förväntas en fortsatt tillväxt även om takten minskar något i Estland och Lettland. Förutsättningarna för en fortsatt positiv utveckling av godstransporter med färjorna till och från Stockholms hamnar är därmed totalt sett mycket goda. Även antalet resenärer beräknas öka mot bakgrund av det goda konjunkturläget.

Rederierna har och kommer att genomföra vissa tonnageförändringar som innebär en omfördelning av gods och resenärer i Stockholm och Kapellskär. Under sensommaren sålde Tallink Silja järnvägsfärjan M/S Sky Wind. Därmed minskar rederiets transporter över Stockholm, vilket kan påverka trafiken över Kapellskär positivt eftersom Finnlink utökat sin kapacitet under året med ett fjärde fartyg på linjen till Nådendal. Tallink Silja har även beslutat att M/S Silja Europa endast ska trafikera linjen Stockholm – Åbo under hela år 2008. Trafiken mellan Kapellskär – Åbo under vintern upphör därmed helt. I början av sommaren 2008 ökas kapaciteten på linjen Stockholm – Åbo i samband med att M/S Silja Festival ersätts med det större fartyget M/S Galaxy. M/S Silja Festival kommer i sin tur att ersätta M/S Vana Tallinn i trafiken på Riga.

	2004	2005	2006	2007	2008
	Utfall	Utfall	Utfall	Prognos	Budget
Godsomsättning totalt, milj. ton	8,7	8,8	9,1	9,1	9,3
Passagerare, antal milj.	10,9	11,4	11,3	11,3	11,6

Ekonomisk utveckling

Koncernens resultat efter finansiella poster bedöms för år 2008 uppgå till 45,2 Mnkr vilket är lika med fullmäktiges ägardirektiv och 12,8 Mnkr lägre än det prognostiserade resultatet för 2007.

Rörelsens kostnader för 2008 bedöms uppgå till 573,9 mnkr vilket är 27,1 mnkr lägre än senaste prognos för 2007, av de utgör 161,6 mnkr personalkostnader. Driftskostnaderna för 2008 belastas med planerade kostnader för evenemanget Volvo Ocean Race Stockholm stop over 2009 samt IACPs världskonferens i Stockholm juni 2008.

Totalt beräknas koncernen Stockholms Hamnars omsättning för budget 2008 uppgå till 639,5 mnkr. Jämfört med senaste prognosen för 2007 är det en minskning med 31,8 mnkr (671,3 mnkr). Det är försäljningen av dotterbolaget Stockholms Hamnentreprenad AB som bidrar till den lägre nivån på omsättningen. Utvecklingen av trafiken och fastighetsförvaltningen är fortsatt positiv med en tillväxt på omsättningen om 4,6 mnkr.

Nettouplåningen bedöms uppgå till 770,4 mnkr vid årsskiftet 2008. Det är en ökning av skuldsättningen med 272,4 mnkr. Den viktade genomsnittliga effektiva räntan på den totala skulden bedöms uppgå till 4,77 procent vilket kan jämföras med samma period för 2007 då motsvarande ränta uppgick till 4,00 procent.

De totala investeringarna i byggnader, anläggningar och inventarier bedöms uppgå till 371,0 mnkr för 2008 varav investeringar i maskiner och inventarier 7,1 mnkr och pågående nyanläggningar 363,9 mnkr. Bland de största investeringsutgifterna räknas ombyggnad av Stora

Tullhuset på Stadsgården till ABBA museum, hamn- och stadsplaneringen i Värtahamnen, Stockholm-Nynäshamn, Norvikudden, ny kryssningsterminal i Frihamnen samt moderniseringen av Kapellskärs hamn.

Medelantalet anställda i koncernen bedöms uppgå till 219 under 2008. Sedan föregående år har medelantalet anställda minskat med 31 personer. Det lägre talet anställda för 2008 är ett resultat av försäljningen av dotterbolaget Stockholm Hamnentreprenad AB

Ekonomiska nyckeltal

(mnkr)	2006	2007	2008
	Utfall	Prognos	Budget
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	65,4	58,0	45,2
Vinstmarginal, %	10,0	8,6	7,1
Avkastning på totalt kapital, %	8,3	7,6	5,8

AB Stokab

Sammanfattning

Stokab har under 2007 haft ett framgångsrikt år. Bolagets leveranser av fiberförbindelser till våra kunder ligger på rekordnivå. Även det ekonomiska utfallet av verksamheten har utvecklats positivt. Under året har mycket arbete lagts ned på att förbättra bolagets kärnprocesser och därmed öka vår leveransförmåga. Med samma syfte har en renodlad linjeorganisation etablerats och ledningsstrukturen i bolaget har tydliggjorts.

Uppgift enligt kommunfullmäktiges direkt och affärsidé

Bolagets huvuduppgift är att bygga ut och underhålla ett passivt konkurrensneutralt fibernät i Stockholmsregionen, samt att hyra ut förbindelser i detta nät. En strategisk uppgift för Stokab de kommande åren är att, med bibehållen positiv resultatutveckling, öka nätets penetrationsgrad inom främst Stockholms stad. En viktig del i denna inriktning är den utbyggnad till Stockholms stads bostadsbolags fastigheter som nu sker omfattande ca 90 000 lägenheter till och med år 2009. Merförsäljningen i samband med denna utbyggnad beräknas öka under det kommande året.

Stokab har sedan 1996 haft ett förvaltningsansvar för stadens kommunikations lösningar. Denna verksamhet läggs, efter beslut av kommunfullmäktige, i ett eget dotterbolag från och med 2008. Denna förändring kommer att bidra till ökad tydlighet i förhållande till marknaden. Under nästa år kommer Stokabs arbete därutöver att inriktas på fortsatt effektivisering av bolagets processer i syfte att säkerställa en hög leveransförmåga, säkerhetshöjande åtgärder i nätet, ett aktivt arbete med upphandlingsfrågor samt en fortsatt utveckling av det personalpolitiska arbetet.

Marknadsförutsättningar

Aktuella utvecklingstendenser som bedöms påverka Stokab under de närmaste åren är främst: Den ökade efterfrågan på bredbandstjänster bedöms leda till en ökad efterfrågan på att anslutas till Stokabs fibernät. PTS och Konkurrensverket har infordrat uppgifter om svartfiber och kanalisation för att pröva frågan om eventuell reglering. TeliaSonera planerar att etablera en "openreach-liknande" modell med ett infrastrukturbolag för koppar, fiber och kanalisation för att effektivisera nätverksamheten och för att tydliggöra likabehandling och öka insynen.

Ekonomisk utveckling

Resultat efter finansnetto beräknas uppgå till 104 mnkr för 2008.

Investeringarna beräknas uppgå till 240 mnkr. Den högre investeringsvolymen beror på att utbyggnaden till stadens allmännyttiga fastigheter har tidigare lagts med ett år, samt på ökad efterfrågan från våra kunder.

Stockholms Stads Parkerings AB

Sammanfattning av ägardirektiv, marknadsläge och verksamhetsförändringar

Stockholm Parkerings främsta uppgift är att avlasta gatunätet från söktrafik och parkerade fordon genom att bygga nya garage och markparkeringsplatser samt ha en hög beläggning i de anläggningar bolaget förfogar över.

För 2008 – 2010 gäller följande:

- Treårsperioden präglas starkt av genomförandet av bolagets investeringsplan. Byggstart planeras för ett tiotal nya parkeringsanläggningar.
- Bolaget ska behålla en försiktig prispolitik, men genomföra prisjusteringar när marknaden så medger.
- Bolaget ska skapa effektiva och attraktiva infartsparkeringsplatser med ett gott serviceutbud.
- Stockholm Parkering ska fortsätta kvalitetsarbetet inom bolaget, vilket bland annat innebär ökad trivsel för bilisterna.
- Bolaget ska under 2008 pröva möjligheten att konkurrensutsätta delar av verksamheten.

Marknadsförutsättningar

Marknaden för parkering har de senaste åren visat på stora förändringar och ökad osäkerhet vilket påverkar både volym och priser. Faktorer som trängselskatt, förändrade resvanor, ökat utbud av gatumarksparkeringsplatser och nya parkeringsmönster ger negativ effekt och utveckling.

Möjligheten att parkera gratis på gatumark i framförallt innerstaden liksom den relativt låga boendeparkeringsavgiften påverkar efterfrågan på bolagets garageanläggningar och markparkeringsplatser negativt.

Strategier och åtaganden

Enligt stadens riktlinjer ska Stockholm Parkering formulera strategier och prioriteringar som motsvarar för kommunfullmäktiges övergripande inriktningsmål.

De fastlagda inriktningsmålen är

- Stockholm ska vara en attraktiv, trygg och växande stad för boende, företagande och besök.
- Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras.
- Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva.

Bolaget arbetar för att förbättra framkomlighet och trafikflöde med garage och markparkeringsplatser som slutstation i trafikkedjan.

Investeringsplanen och en aktiv utveckling av nya möjliga parkeringslösningar är viktiga instrument i denna strävan. Med den nya 3D-lagstiftningen skapas nya förutsättningar att utöka parkeringskapaciteten till nytta för både allmänhet och fastighetsägare.

Ett nytt avtal har tecknats med Stockholmshem om förhyrning av ett 50-tal anläggningar. Detta medför nya möjligheter att förbättra och utöka parkeringsverksamheten samtidigt som det initialt medför betydande åtaganden för bolaget.

Under 2008 kommer dotterbolaget Parkab Övervakning AB att säljas. Detta skapar ett bättre fokus på parkeringsrörelsen samtidigt som entreprenadkon-troll och styrning av parkeringsövervakningen kan förbättras.

I budgeten för 2008 ingår Parkabs kostnader, men inte i den kommande treårsperioden på grund av försäljningen. Detta medför att de totala personalkostnaderna minskar samtidigt som entreprenadkostnaderna ökar.

Ekonomisk utveckling

Budgeterat resultat efter finansnetto för perioden uppgår till 40 mnkr per år under perioden. I resultatet ingår en försiktig beräkning av trängselskatteeffekterna. Intäkterna ökar främst till följd av nytillkommande anläggningar och kostnaderna ökar i första hand på grund av tillkommande kapitalkostnader. Balansomslutningen ökar till drygt 800 mnkr i slutet av treårsperioden, dvs 2011 huvudsakligen beroende på planerat genomförande av investeringsplanen. Avkastningen på totalt kapital minskar därigenom från 10 % till 8 % mot slutet av perioden. Investeringarna för kommande budgetår uppgår till drygt 100 mnkr och omfattar i huvudsak projekt under byggnad. Under året kommer en ny 3D-anläggning (Vartofta) att tas i drift och under 2009 tas ytterligare en 3D-anläggning (Kungsbron) i drift. Två nya infartsparkeringar, Älvsjö och Åkeshov, blir färdigställda under 2008.

Härutöver pågår upphandling av entreprenaden för Högalidsgaraget. Byggstart beräknas till våren. Nya angelägna och högt prioriterade investeringsprojekt är Norra Varvsporten på Djurgården, Blasieholmen, Armémuseum samt Rosendal.

Under 2008 beräknas investeringsvolymen till 102 mnkr, 2009 till 91 mnkr, 2010 till 89 mnkr samt för 2011 till 136 mnkr. Detta genererar ett ökat lånebehov med ökade kapitalkostnader. Mot slutet av kommande budgetår beräknas låneskulden totalt uppgå till ca 400 mnkr.

Det finns en tendens att det blir allt svårare att genomföra investeringar i garageanläggningar i innerstaden. Oftast handlar det om ingrepp i känsliga miljöer i bebyggda områden. Detta leder till att nödvändiga beslut försenas samtidigt som plan och byggprocessens olika steg kan överklagas med ytterligare tidsutdräkt som följd. Några av bolagets mest angelägna projekt har av olika skäl mer eller mindre stannat av mot ovanstående bakgrund; Armémuseum och Norra Varvsporten på Djurgården.

I samband med budget och likviditetsberäkningen upprättas en "limitram" för bolaget som tillställs Stockholms Stadshus AB för vidare hantering i finansutskottet. Föregående års limitram uppgick till 465 mnkr och bolagets bedömning är att limitramen för 2008 bör justeras uppåt till 500 mnkr.

Stockholms Stadsteater AB

Sammanfattning av ägardirektiv, marknadsläge och verksamhetsförändringar

Stadsteatern har en unik möjlighet att genom sin ställning i stadens kulturliv och genom sin bredd och inriktning bli *en angelägenhet för alla stockholmare*. Härigenom ges möjligheten att leva upp till de kulturpolitiska målen att kulturen verkligen är till för alla och inte utesluter någon. Stadsteaterns uppdrag kommer till uttryck i teaterns övergripande målsättning; *att vara*

en angelägenhet för alla stockholmare. Teatern arbetar därigenom med ett starkt medborgarperspektiv. Ett bevis på att Stadsteatern är på väg att *vara en angelägenhet för alla stockholmare* är teaterns fantastiska publiksiffror under de senaste åren. Under 2000-talet har antalet föreställningar på Stadsteatern ökat med 41 % till drygt 1 800 per år, samtidigt som antalet besökare ökat med 39 % till drygt 538 000 för år 2006. Innevarande år fortsätter på samma linje, med hög beläggning, hittills i år 87,3 % exkl. Parkteatern.

Uppgift enligt kommunfullmäktiges direktiv och affärsidé

Stockholms Stadsteater kan, för femte året i rad, 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 uppnår Stadsteaterns en blandning av breda, stora produktioner på de större scenerna och smala, mer experimentella produktioner på de mindre scenerna.

Som en del av Stadsteaterns satsning på verksamhet för barn och ungdom, kommer Klarascenen under höstsäsongen 2008 att spela för ungdomar och unga vuxna. Dessutom planeras verksamheten i block.

Den genomlysning av teatern som pågått sedan 2003 och som 2004 ledde till en organisationsförändring med ett lägre antal fasta tjänster, skall fortsätta. Det fortsatta förändringsarbetet syftar till att kunna anlita fler frilansande konstnärer, för att kunna kombinera deras rörlighet och flexibilitet med Stadsteaterns styrka som bl.a. ligger i personalens erfarenhet och kunskap – för att ytterligare utveckla Stadsteatern som en konstnärlig spegel av det föränderliga samhället, och som *en angelägenhet för alla stockholmare*, med ett starkt medborgarperspektiv. För att förverkliga dessa mål förstärks produktionsorganisationen på Stadsteatern så att en kärna av fast anställda kan driva en mångfacetterad, dynamisk och samtidigt flexibel teaterverksamhet med en stor andel rörliga resurser. Stadsteaterns lokalbehov utvärderas fortlöpande. Verksamheten ska under den närmaste 3-års perioden koncentreras till färre scener, vilket resulterar i ett bättre resursutnyttjande och kostnadseffektiviseringar.

Under såväl 2006 som 2007 har delar av de återbetalda momspengarna används till att utveckla och stärka de administrativa stödrutinerna på Stadsteatern, liksom även för att vidare utveckla Stadsteaterns biljettförsäljning kommunikation med sina besökare via Internet. Detta arbete fortsätter under 2008 då arbetet även kommer att inriktas på att förhandla fram ramavtal på ett antal, för teatern viktiga områden.

Arbetet med sponsring och externa samarbeten fortsätter under 2008 med målsättningen att utgöra ett viktigt ekonomiskt tillskott på kort och lång sikt. 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. Framför allt verksamhetsdelarna Parkteatern, Soppsteatern och Stockholms Stadsteater Skärholmen bygger redan idag sin verksamhet på samarbeten med andra, såväl teaterinstitutioner som det fria kulturlivet.

Marknadsförutsättningar

Stadsteatern har, som ovan nämnts, under hela 2000-talet arbetat med rationaliseringar och effektiviseringar av verksamheten. Dessutom har lokalerna vid Sergels Torg byggs om och teatern har i samband med det återlämnat ca 1 100 kvm till hyresvärden, Salu- och Fastighetskontoret. Hyran 2008 kommer, enligt förslag från fastighetsägaren, att öka med 8 mnkr jämfört med 2006.

Planeringen innebär möjligheter att behålla bredden i repertoaren och med samma målsättning som idag – publikt och intäktsmässigt. Dessutom arbetar teatern med en stark barn- och ungdomsprofil. Förutom en volym om planerade 24 egna nyproduktioner och 11 nypremiärer under året, sker en satsning på gästspel och samarbeten. Vi kommer även i högre grad än idag att flytta produktioner mellan scenerna vid Sergels Torg och Parkteatern och verksamheten i Skärholmen. Budgetarbetet har vilat på fyra utgångspunkter/påståenden:

- Riskspridning blir allt nödvändigare med mindre marginaler
- Flexibilitet i planering och produktion ger fler möjligheter till repertoarförändringar
- Stor produktion av föreställningar, framför allt på Stora scenen, möjliggör hög beläggning
- Rörlig arbetskraft, gränsöverskridande verksamhet, hög kompetensnivå är krav som ställs

Ekonomisk utveckling

Inför 2008 har ägaren, Stockholms Stad, uppmärksammat det arbete som genomförts på Stadsteatern under de senaste åren med att föreslå att Stadsteaterns koncernbidrag ökas med 12 mnkr, till totalt 208 mnkr fr.o.m 2008. Stadsteatern har sedan 2004 genomfört en genomgripande organisationsförändring som framför allt lett till ökad rörlighet i produktionsprocessen som i sin tur har effektiviserat verksamheten.

Samtidigt som ägaren, Stockholms Stad, uppmärksammar Stadsteaterns publikframgångar och effektivitetsarbete genom ett ökat koncernbidrag, har den andra stora bidragsgivaren – staten – genom Statens Kulturråd, aviserat en ytterligare minskning av statsbidraget. Statsbidraget till Stadsteatern minskade 2007 med 10,1 mnkr (inkl 4,5 mnkr i riktat bidrag för att täcka pensionskostnader) jämfört med 2006. Minskningen genomfördes för att ”neutralisera” effekten av att Skatteverket accepterade att även offentligt finansierad verksamhet har rätt till full avdragsrätt för ingående moms.

Fr.o.m. 2007 ska varje teaterinstitution betala sina egna pensionskostnader. Detta har inneburit stora variationer av pensionskostnaden för olika institutioner, där operahusen och dansteatern är de stora förlorarna, och där andra, som Stadsteatern, får lägre kostnader. Den lägre pensionskostnaden har bidragit till att Stadsteatern, trots minskat statsbidrag kunnat fortsätta med en stark och varierad verksamhet. Vi har budgeterat för en pensionskostnad på 6,5 % till Statens Pensionsverk. Detta är ingen, av SPV fastställd premie, utan en bedömning från vår sida, baserad på 2007 års utfall.

Ett treårigt avtal har slutits med Svenska Teaterförbundet, vilket leder till ökade lönekostnader. Om inte teatern vidtar åtgärder för att tillförsäkra sig om tillräckliga rörliga resurser, kommer lönekostnadsökningen under treårsperioden att vara minst 19,7 mnkr (inkl. sociala avgifter och pensioner). För 2008 beräknas lönekostnadsökningen vara 8,5 mnkr, varav 4,7 mnkr för fast personal (3,3 %).

Resultat efter finansnetto beräknas uppgå till - 208 mnkr, vilket är i enlighet med det fastställda kravet för 2008. Investeringarna under året beräknas uppgå till 10 mnkr. Budgeten är baserad på en genomsnittlig beläggning på ca 75 %.

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB

Sammanfattning av ägardirektiv, marknadsläge och verksamhetsförändringar

Målet för verksamheten är att stärka Stockholms internationella konkurrenskraft och bidra till utvecklingen av Stockholm som turist- och evenemangsstad.

Ägardirektiv

- Verksamheten ska ge förutsättningar för ett evenemangsutbud av hög attraktionskraft bestående av bland annat sport, konserter, kultur- och familjeaktiviteter.
- Bolaget ska utveckla nuvarande evenemang och finna nya evenemang till arenorna.
- Bolaget ska delta i utredningen om en ny arena i anslutning till Globen.
- Bolaget ska delta i arbetet med Globenområdets utveckling för att öka områdets attraktionskraft.
- Bolaget ska rationalisera och effektivisera verksamheten.

Affärsidé och vision

- 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.

Marknadsförutsättningar

Stor del av vår verksamhet finns inom upplevelseindustrin där konkurrensen om människors tid och pengar ökar, samtidigt som efterfrågan på upplevelser ökar. Bolaget har under rådande högkonjunktur haft ett antal gynnsamma år tillsammans med att artisterna ger flera konserter och turnerar i större utsträckning. Samtidigt ökar konkurrensen från nya arenor som byggs. Dels ute i landet samt den planerade nationalarenan för fotboll i Solna. Vad bolaget framför allt konkurrerar med är Globens välkända varumärke tillsammans med ett gediget evenemangskunnande.

Negativa faktorer som kan komma att påverka verksamheten och ekonomin:

- ökad konkurrens från nya arenor, både i Stockholm och i övriga landet
- utvecklingen för Djurgården Hockey och föreningarnas ekonomi i stort
- avmattning av konjunkturen
- ökade energikostnader
- avsaknad av stora idrottsevenemang under året

Positiva faktorer som kan komma att påverka oss:

- ny turistattraktion Sky view
- musikindustrins och upplevelseindustrins utveckling
- utveckling av nya evenemang
- möjligheter till nya affärskoncept
- sponsring
- ny arena i området

Strategier och åtaganden

För att bidra till fullmäktiges inriktningsmål kommer bolaget att fokusera på att förnya och utveckla varumärket, verka för ökat antal evenemang och ökad publiktillströmning, aktivt skapa nya mötesplatser för näringslivet, medverka vid utvecklingsarbetet avseende Globen-

området och ny arena inom området, minska energiförbrukningen och öka återvinningsandelen samt i övrigt bedriva verksamheten på ett kostnadseffektivt sätt.

Ekonomisk utveckling

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB:s förslag till budget för 2008 uppgår till - 68,0 Mnkr. I budgeten ingår reinvesterings- och underhållskostnader på 42 mnkr/år, varav 17 mnkr/år belastar resultatet årligen. 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 mnkr i ekonomisk nytta för Stockholms Stad.

Ekonomisk översikt

Intäkter/Kostnader Netto (mnkr)	Bokslut 2005	Bokslut 2006	Prognos 2007	Förslag budget 2008
Evenemangsbolaget	121,8	141,2	137,0	154,0
Fastighetsbolaget	4,8	5,1	8,7	3,5
Summa Intäkter	126,6	146,3	145,7	157,5
Evenemangsbolaget	-107,5	-119,0	-121,3	-137,6
Fastighetsbolaget	-60,0	-69,7	-72,5	-66,2
Summa	-167,5	-188,7	-193,8	-203,8
Avskrivning/finansnetto	-18,1	-18,2	-19,9	-21,7
Rörelseresultat	-59,0	-60,6	-68,0	-68,0

Publik (tusental)	1.318	1.367	1.359	1.420
Antal evenemang	246	299	285	310

Antalet evenemang beräknas under budgetåret 2008 bli ca 310, och publiken förväntas uppgå till ca 1 420 000. Satsningen på nya loger bedöms ge ökade intäkter. Av årets 310 evenemang skall minst 10 vara sådana som bolaget inte gjort förut. Företaget har under 2007 påbörjat ett varumärkesarbete för att stärka vår position på marknaden och bidra till The Capital of Scandinavia.

Utöver det årliga investeringsbehovet utreds även den sk Skyview-attraktionen. Slutlig kostnad för denna investering kommer att tas upp i särskild ordning. I föreliggande budget är varken driftintäkter eller -kostnader inberäknade.

S:t Erik Försäkring AB

Sammanfattning av ägardirektiv, marknadsläge och verksamhetsförändringar

Kommunfullmäktiges direktiv är i huvudsak oförändrade när det gäller S:t Erik Försäkrings mål och uppgifter.

Bolagets egna mål är anpassade till kommunfullmäktiges inriktningsmål.

Marknadsförutsättningarna är i huvudsak oförändrade.

Inga större verksamhetsförändringar eller investeringar planeras.

Resultat efter finansnetto budgeteras till 1 mnkr för 2008.

Uppgift enligt kommunfullmäktiges direktiv

Bolagets mål och uppgifter

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.

Samtliga sakförsäkringar som stadens förvaltningar och bolag har behov av ska tecknas med bolagets medverkan. Målsättningen är att bolaget ska ta en större andel av varje skadekostnad för att hålla kostnaderna för återförsäkring nere.

Bolaget ska aktivt informera om sin verksamhet gentemot förvaltningar och bolag.

Affärsidé

S:t Erik Försäkring ska

- identifiera och hantera försäkringsbara risker i samverkan med sina kunder inom Stockholms stads kommunkoncern
- stimulera till att förebygga och begränsa skador
- erbjuda behovsanpassade och kostnadseffektiva försäkringslösningar

Mål

Kommunfullmäktiges övergripande inriktningsmål styr verksamhetens inriktning hos S:t Erik Försäkring. Bolagets egna verksamhetsspecifika mål med tillhörande aktiviteter för att uppnå dessa redovisas i bolagets ILS-rapportering.

S:t Erik Försäkrings mål är att antalet skador ska minska och att konsekvenserna av dessa begränsas för att minimera försäkringspremierna och därigenom bidra till att sänka den totala riskkostnaden inom Stockholms stads kommunkoncern.

Marknadsförutsättningar

Under det kommande året 2008 förväntas premiesatserna förbli oförändrade när det gäller S:t Erik Försäkrings köp av återförsäkring. Byggkostnadsindex har ökat kraftigt, vilket dragit upp försäkringsvärdena under de senaste åren. Höga skadekostnader hos vissa kunder innebära dock ökade försäkringskostnader för dessa.

I Sverige råder det fortfarande bristande konkurrens inom försäkring. Det gäller speciellt inom kommunförsäkring. Med anledning härav planerar ett antal kommuner i Sverige att gå samman och bilda egna försäkringsbolag. Syftet med dessa kommunala bolag är att förbättra konkurrensen genom att få tillgång även till den internationella återförsäkringsmarknaden.

Strategier

För att uppnå bolagets mål tillämpas nedanstående strategier:

Identifiera

Metoder ska kontinuerligt utvecklas för att analysera kommunens risker, så att de kan behandlas på ett kostnadseffektivt sätt. Samverkan ska ske internt, med bland annat riskrådet, och externt med berörda parter inom området försäkring och riskhantering. Bolaget ska också ak-

tivt följa och ta del av den internationella utvecklingen inom verksamhetsområdet, främst i Europa och i synnerhet när det gäller jämförelse med andra storstäder.

Förebygga

S:t Erik Försäkring ska varje år genomföra riskbesiktningar av ett flertal försäkringsobjekt som är betydelsefulla ur risksynpunkt eller av annat skäl bör besiktigas. I försäkringsvillkoren ska vid behov regleras minimikrav när det gäller skyddsnivå.

Försäkra

Stockholms kommunfullmäktige har beslutat om en försäkringspolicy som bland annat anger att S:t Erik Försäkring ska tillhandahålla försäkring till kommunkoncernen. Respektive kund inom kommunkoncernen ska teckna försäkring utifrån sitt behov och enligt den av S:t Erik Försäkrings styrelse beslutade försäkringsplanen. S:t Erik Försäkring ska årligen upphandla återförsäkring.

Ekonomisk utveckling

S:t Erik Försäkrings premieintäkt beräknas öka till 128 522 tkr år 2008. Ökningen beror bland annat på höjda premier för SISAB samt indexerade försäkringsvärden för övriga kunder. Kostnaderna för bolagets återförsäkring beräknas öka till 49 500 tkr. Ökningen beror framför allt på höjda återförsäkringskostnader för det separata återförsäkringsprogrammet för SISAB.

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.

Resultatet efter finansnetto beräknas till 1 mnkr för 2008.

Skaderesultatet har baserats på ett troligt utfall för egen räkning på 74 149 tkr för 2008.

S:t Erik Livförsäkring AB

Sammanfattning ägardirektiv, marknadsläge och verksamhetsförändringar

Bolaget, som bildades under senare delen av år 2006, har till uppgift att samordna och strukturera hanteringen av pensioner i koncernen Stockholms Stadshus AB samt att minimera riskerna i denna pensionsskuld.

S:t Erik Liv kommer under 2008 att fortsätta arbetet med att försäkra redan upparbetade pensionsåtaganden i koncernen. Därtill ska företaget också försäkra löpande intjänanden för aktiva arbetstagare och fribrevshavare i kundföretagen. Årsomsättningen beräknas bli 231 mnkr.

Kommunfullmäktiges ägardirektiv är följande

- Fortlöpande försäkra nya åtaganden i dotterbolagen och förvalta pensionsmedel inom ramen för de försäkringsavtal som ingåtts med övriga dotterbolag.
- Till lägsta möjliga kostnad ha kontroll över bolagskoncernens pensionsåtaganden och pensionsutbetalningar.

Ändamålet med S:t Erik Livförsäkring är att försäkra pensionsåtaganden inom koncernen Stockholms Stadshus AB. Huvuddelen av dessa åtaganden ska vara försäkrade redan under 2007. Kvar att försäkra under 2008 är dels redan upparbetade pensionsåtaganden inom Stockholm Vatten som inte försäkrats som planerats under 2007, dels nyintjänade åtaganden för

anställda i övriga kundföretag. Därmed är ändamålet med bolaget uppfyllt och samtliga åtaganden inom den definierade marknaden försäkrade.

Bolagets vision är att, med nytänkande som drivkraft, hantera bolagskoncernens pensionsåtaganden på ett så rationellt och kostnadseffektivt sätt som möjligt.

S:t Erik Livförsäkring AB ska, till lägsta möjliga kostnad, ha fullständig kontroll över bolagskoncernens pensionsåtaganden och pensionsutbetalningar. Samtidigt ska avkastningen på företagets förvaltade kapital optimeras i förhållande till den risk som ägaren, Stockholms stad, är beredd att ta.

Samtliga kommunfullmäktiges inriktningsmål utom det ekonomiska målet riktar in sig på medborgarnas bästa. S:t Erik Livförsäkring AB är helt och hållet en serviceorganisation som servar andra juridiska enheter inom staden. Därmed har bolaget svårt att på egen hand verka för stadens inriktningsmål annat än genom att serva övriga enheter på ett så bra och kostnadseffektivt sätt som möjligt. Därtill ska den egna verksamheten så långt det är möjligt bedrivas i linje med inriktningsmålen vilket bland annat innebär kostnadseffektivitet och hög kvalitet i det arbete som bedrivs. Se vidare i bolagets ILS-rapportering.

Ekonomisk utveckling

De budgeterade premieintäkterna för 2008 avser dels engångsinlösen av upparbetade pensionsåtaganden i Stockholm Vatten som inte försäkrats som planerats under 2007 om 231 mnkr, dels nyintjänade åtaganden för anställda i övriga företag om 60 mnkr.

Utöver premieintäkterna räknar bolaget också med en avkastning på bolagets placeringstillgångar motsvarande 4,4 % eller 59,3 mnkr. Tillgångarna är huvudsakligen placerade i obligationer med löptider som matchar bolagets försäkrade pensionsåtaganden. Värdet på pensionsåtagandena och placeringstillgångarna varierar båda i storlek beroende på marknadsräntan. Matchningen innebär dock att värdeförändringen i åtagandena och tillgångarna tar ut varandra vid ändrade marknadsräntor. Därmed är en stor del av den finansiella risken neutraliserad. Utöver obligationsportföljen kan upp till 25 % av bolagets placeringstillgångar placeras i aktier. Hur stor andel som kan placeras i detta tillgångsslag beror på bolagets solvens det vill säga placeringstillgångarnas storlek i förhållande till åtagandena i bolaget. Den budgeterade andelen aktier är 18 %. Aktiedelen av portföljen ger över tiden en högre avkastning än obligationsdelen. Emellertid medför aktierna en högre finansiell risk. Den ökade finansiella risk som aktierna ger innebär dock att avkastningen kan komma att bli lägre än annars under enskilda perioder.

S:t Erik Liv är 2008 fortsatt i ett uppbyggnadsskede vilket innebär att driftskostnaderna kommer att ligga på relativt hög nivå, cirka 8 mnkr. Under året kommer särskilda resurser bland annat att läggas på att förbättra kvaliteten i de underliggande pensionsregistren samt att få till stånd ett enklare system för att sköta försäkringsadministrationen.

Sammantaget ger detta ett årsresultat före skatt på 30 mnkr.

Stockholm Business Region AB

Sammanfattning

Koncernen budgeterar med ett nollresultat för år 2008.

Omsättningen beräknas uppgå till 198,5 mnkr för år 2008.

Kostnaderna beräknas uppgå till -200,3 mnkr för år 2008.

Finansiella intäkter och kostnader beräknas uppgå till 1,8 mnkr för år 2008.

Investeringarna beräknas uppgå till -0,8 mnkr för år 2008.

I Stockholms stads budget anges att staden har tre huvuduppgifter:

- Staden ska vara en attraktiv, trygg och växande stad för boende, företagande och besök
- Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras
- Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva

Det långsiktiga målet för koncernen Stockholm Business Regions verksamhet är att Stockholm skall utvecklas till Sveriges och Norra Europas ledande tillväxtregion.

Uppgift enligt kommunfullmäktiges direktiv

I budgeten anges att Stockholm Business Region, som moderbolag i koncernen, ska leda arbetet med att stärka det samlade näringslivsarbetet och marknadsföringen av Stockholm så att kommunfullmäktiges intentioner uppnås. Ett övergripande verksamhetsområde är att marknadsföra Stockholm som en attraktiv etablerings- och besöksort, utifrån varumärket Stockholm – The Capital of Scandinavia. Ett viktigt mål är att få stockholmarna att förstå innehållet i varumärket.

Dotterbolaget Stockholm Business Region Development har följande 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.

Marknadsförutsättningar

Stockholmskonjunkturen

Under 2007 har tillväxten fortsatt att stärkas. Under första kvartalet 2007 växte lönesumman 8,3 procent i Stockholms stad respektive 7,7 procent i Stockholms län jämfört med första kvartalet 2006. I stort sett alla branscher visade en positiv utveckling och hälften hade en tillväxt på 10 procent eller mer. Även förbättringen på arbetsmarknaden fortsatte. Under andra kvartalet 2007 ökade sysselsättningen i Stockholms län med 22 600 personer eller 2,4 procent jämfört med andra kvartalet 2006. Samtidigt fördubblades nästan antalet nyanmällda platser på arbetsförmedlingarna i Stockholms län.

Stockholm står bra rustad för att möta tillväxten. På infrastrukturuområdet har tidigare Södra Länken och tvärbanan byggts, Tranebergsbron och Årstabron breddats för att öka kapaciteten och utbyggnaden av Väg 73 och Norrortsleden pågår. Inom kort påbörjas också utbygganden

av Norra länken och Citybanan. Bromma flygplats har nyligen fått ett nytt 30-årigt avtal som innebär att Luftfartsverket kan satsa långsiktigt på att utveckla en city-airport. För att Stockholm ska fortsätta att växa krävs dock att ytterligare kapacitet på spår och vägar tillkommer. Även situationen på bostadsmarknaden har förbättrats. Redan idag finns det möjlighet att få en hyreslägenhet med ingen eller kort kötid i Stockholm. I takt med att den bostadsproduktion som nu pågår och färdigställs ökar också utbudet av bostäder successivt.

Besöksutvecklingen

Sedan mitten av 1990-talet har Stockholm haft en stark besöksutveckling. Antalet övernattningar i kommersiella anläggningar har ökat från 6,3 miljoner till 8,9 miljoner i Stockholms län och från 3,9 miljoner till 5,6 miljoner i Stockholms stad under perioden 1996-2006. Det motsvarar en ökning med nästan 42 procent för länet, vilket kan jämföras med motsvarande ökning för övriga landet som var cirka 28 procent. Under samma period har Stockholms läns andel av de kommersiella gästnätterna i Sverige ökat från 17,1 till 18,6 procent. Ökningen har fortsatt även under 2007.

Verksamhetsförändringar

Under 2008 tas nästa steg i samordningsarbetet genom att fokusera på verksamhetsmässiga synergier mellan bolagen inom koncernen och mellan avdelningar inom koncernen. Genom en bättre samordning kan rationaliseringsvinster göras, vilket frigör resurser till marknadsföring och höjer kvalitén på bolagets arbete med näringslivet i Stockholm.

Ekonomisk utveckling

Koncernen ska verka för en god budgethållning och kommer att bedriva ett systematiskt arbete för att främja en effektiv och väl fungerande verksamhet inom ramen för befintliga resurser. Koncernens resultat efter finansnetto beräknas uppgå till noll kronor.

Koncernen budgeterar med en omsättning på 198,5 mnkr och kostnaderna beräknas uppgå till -200,3 mnkr. Därutöver tillkommer finansiella intäkter och kostnader om 1,8 mnkr.

Investeringarna beräknas till -0,8 mnkr för år 2008.

Koncernen Stockholm Business Region har 77 tillsvidareanställda medarbetare, varav 17 arbetar på Stockholm Business Region och 42 arbetar på Stockholms Visitors Board samt 18 på Stockholm Business Region Development. På turistbyråerna tillkommer under sommarperioden säsonganställd personal motsvarande 5,5 årsanställda.

S:t Erik Markutveckling AB

Sammanfattning

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.

S:t Erik Markutveckling AB:s bidrag till kommunfullmäktiges tre övergripande mål 2008 är sammanfattningsvis följande:

- God start för handelsplatsen "Bryggeriet i Bromma".
- God beredskap inför kommande bostadsbyggnadsprojekt
- Miljöförbättringar bl a genom anslutning till fjärrvärme

- God bevakning av klotter och städning
- Nöjda hyresgäster
- Hyresintäkter säkras

Dotterbolagen Fastighets AB G-mästaren och Fastighets AB Runda Huset äger fastigheter i centrala lägen och efterfrågan på respektive bolags lokaler bedöms vara god.

Verksamheten under 2008 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 2008 kommer ytterligare 5 500 kvm handel hyras ut. Bryggeriet i Bromma innehåller därmed 43 000 kvm handel.

Resultat efter finansnetto 2008 beräknas komma uppgå till -2,0 mnkr.

Uppgift enligt kommunfullmäktiges direktiv och affärsidé

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 under perioden 2008-2010 inriktas på förvaltning och uthyrning av lokaler med så god avkastning som möjligt med hänsyn tagen till fastigheternas begränsade återstående livslängd. Uthyrning av lediga lokaler i Fastighets AB G-mästaren ska inriktas mot handel, kontor, lager och distributionsverksamhet. Bolaget ska noga bevaka tidplaner i kommande detaljplanprocesser och ha en god beredskap för evakueringar av hyresgäster.

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.

Marknadsförutsättningar

Dotterbolagen Fastighets AB G-mästaren och Fastighets AB Runda Huset äger fastigheter i centrala lägen och efterfrågan på respektive bolags lokaler bedöms vara god.

Sammanlagt har S:t Erik Markutvecklings dotterbolag 100.000 kvm uthyrningsbar yta, varav 17 000 kvm är outhyrt. Merparten av de outhyrda lokalerna finns i Fastighets AB G-mästaren. I budgeten beräknas ytterligare 5 500 kvm handel hyras ut i G-mästaren under 2008. Uthyrningsgraden uppgår då till 88 %. Fastighets AB G-mästaren kommer i slutet av 2008 ha skiftat inriktning från en fastighet för tillverkningsindustri till ett välbeläget handelscentrum med knappt 5 miljoner besökare på årsbasis. Kommande beslut att förlänga flyget på Bromma till år 2038 samt tvärbana Norr till Solna innebär klarare förutsättningar för området kring Ulvsunda strand. Stadsbyggnadskontoret kommer att påbörja programarbetet för en fördjupad översiktsplan under 2008.

Fastighets AB Runda Huset har ett unikt läge mitt på Slussen. Ombygganden av Slussen innebär att återstående livslängd på fastigheten inte sträcker sig längre än t o m år 2009.

Strategier och åtagande

S:t Erik Markutveckling AB:s strategier är 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.

S:t Erik Markutvecklings åtagande enligt Stockholms Stads budget för 2008 och inriktning för 2009 och 2010 redovisas i bilagd ILS-rapport.

Ekonomisk utveckling

<i>Ekonomi i sammandrag</i>	<i>Budget 2008</i>
<i>(tkr)</i>	<i>(Koncern)</i>
Resultat efter avskrivningar:	22.644
Resultat efter finansnetto:	- 1.966
Omsättning:	75.197
Rörelsens kostnader:	- 52.553
Investeringar:	25.200

Budget 2008 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.

Intäkter

S:t Erik Markutvecklings omsättning under 2008 beräknas uppgå till 76 mnkr, varav 96 % hänförs till Fastighets AB G-mästaren. Budgeten bygger på att befintliga hyresintäkter bibehålls och att ytterligare 5 500 kvm hyrs ut och genererar hyresintäkter successivt under året.

Kostnader

Driftskostnaderna budgeteras till 35,5 mnkr, varav 10,4 mnkr avser el, 4,3 mnkr uppvärmning och 5,9 mnkr fastighetsskatt. Underhållskostnaderna budgeteras till 7,7 mnkr, varav 7,5 mnkr avser G-mästaren. Under året planeras i G-mästaren bland annat installation av larm och ny styr- och reglerutrustning. Räntekostnaderna beräknas uppgå till 27,6 mnkr, varav 18,2 mnkr hänförs till moderbolaget. Kommunstyrelsens beslut att ersätta interna lån och placeringar med in- och utlåning via koncernkontot har inte beaktats i budget 2008, men justering kommer att ske i tertialrapport 1 och prognos 1 2008.

Investeringar

Omfattningen på nettoinvesteringar under året uppskattas till 25,2 mnkr och avser enbart hyresgäst Anpassning i Fastighets AB G-mästaren.

Utrednings- och statistikkontoret AB

Sammanfattning

I enlighet med stadens budget för år 2008 överförs verksamheten vid utrednings- och statistikkontoret till det nybildade bolaget Utrednings- och statistikkontoret AB. Övergången före-

slås ske den 1 januari 2008 då de åtaganden som staden givit Stadsbyggnadsnämnden avseende Utrednings- och statistikkontoret övertas av Utrednings- och statistikkontoret AB

Huvuddelen av bolagets omsättning kommer från stadens förvaltningar och övriga bolag. Kontoret räknar med att även år 2008 ha ett stort grundavtal med stadsledningskontoret.

Bolaget ska utföra uppdrag inom statistik, prognoser, undersökningar och utvärderingar och samt enligt kommunfullmäktiges budget för år 2008 uppnå ett högt nöjdhetsindex. Vidare ska verksamheten effektiviseras genom att den fakturerbara tiden ökar.

Utöver den ordinarie verksamheten kommer åtgärder med anledning av bolagiseringen och åtgärder för att öka kontorets konkurrenskraft prioriteras. Bolaget kommer att drabbas av vissa initiala kostnader för att säkra och utveckla kompetens vid verksamhetsövergången, bygga upp nya och anpassa befintliga verksamhetssystem samt anpassa rutiner kring de nya kraven som ställs på verksamheten.

Under 2008 budgeterar bolaget ett ekonomiskt resultat om 0 kr. På sikt avser bolaget att leverera ett positivt ekonomiskt resultat

Uppgift enligt kommunfullmäktiges direktiv och affärsidé

I kommunfullmäktiges budget skrivs om Utrednings och statistikkontoret ”Utrednings- och statistikkontoret ska fortsätta sin utveckling med tydlig inriktning på att utföra tjänster till stadens nämnder och bolag inom områdena statistik, prognoser, utredning och undersökning. Det är viktigt att nämndens prissättning inte avviker markant från marknaden i övrigt, så att det råder lika villkor mellan USK och dess privata konkurrenter. Nämnden ska minst uppnå ett resultat som innebär balans mellan kostnader och intäkter. Verksamheten vid utrednings- och statistikkontoret ska bolagiseras under 2008”

I enlighet med direktiven överförs verksamheten vid Utrednings- och statistikkontoret till Utrednings- och statistikkontoret AB den 1 januari 2008. Verksamheten i bolaget har t.v. samma inriktning mot statistik, prognoser och undersökningar som i den tidigare förvaltningen men med tydligare fokus på kundnytta och ekonomiskt resultat.

Marknadsförutsättningar

Utrednings- och statistikkontoret AB är och ska huvudsakligen vara stadens resurs. Huvuddelen av omsättningen kommer från stadens förvaltningar och övriga bolag. Största kund är, och kommer framgent att vara, stadsledningskontoret. Bolaget räknar med att även år 2008 ha ett stort grundavtal med stadsledningskontoret. Utrednings- och statistikkontoret AB har även ramavtal med Stockholms Stadshus AB samt några av dess dotterbolag. Därutöver får bolag uppdrag främst från kringliggande kommuner i Stockholms län. Under året avser bolaget att, inom ramen för den kommunala kompetensen, erbjuda vissa av de tjänster som man idag utför åt Stockholms stad andra kommuner i närområdet. Bolaget avser att ta fram en marknadsplan under året

Strategier och Åtaganden

Bolaget ska utföra uppdrag inom statistik, prognoser, undersökningar och utvärderingar. Bolaget skall vara det naturliga valet av leverantör för förtroendevalda och tjänstemän i stadens nämnder och bolag samt andra potentiella kunder när det gäller statistik prognoser och utvärderingar. För dessa uppdrag ska bolaget leverera intäkter minst i nivå med budget. Bo-

laget skall uppnå ett högt nöjdhetsindex och effektivisera verksamheten samt att öka den fakturerbara tiden.

Ekonomisk utveckling

Under 2008 budgeterar Utrednings- och statistikkontoret AB en omsättning om 37,6 mnkr och ett ekonomiskt resultat om 0 kr. På sikt avser kontoret att öka omsättningen och leverera ett positivt ekonomiskt resultat.