

Korrektur

LEVANDE KOLUMN TITEL

1

STOCKHOLMS STADSHUS ÅRSREDOVISNING 2007

Havet färgar Stockholm blått.

Det nordiska ljuset präglar Skandinaviens huvudstad.

"I 'Vision 2030' anger Stockholms stad den samlade och långsiktiga visionen för hur Stockholm ska utvecklas till en stad i världsklass. En innovativ och växande storstad, en stad som är tillgänglig och trygg och där livskvaliteten är hög. Attraktiva bostäder, bra förskolor och skolor, fungerande infrastruktur, god miljö och ett rikt kultur- och nöjesliv är avgörande för att företag ska etablera sig i staden."

Visionen är ett strategiskt åtagande från stadens sida. Stadens bolag har en central roll i förverkligandet. Vi arbetar alla i våra verksamheter för att den ska bli verklighet.

Stockholms Stadshus AB är moderbolag för en koncern som består av 17 aktiva bolag eller underkoncerner. Stockholms Stadshus AB ägs till 100 procent av Stockholms stad. Tillsammans med de förvaltningsdrivna verksamheterna utgör dessa den samlade kommunkoncernen.

Dotterbolagen inom koncernen Stockholms Stadshus AB verkar alla inom områden som är viktiga för stadens invånare. Det handlar om samhällsnyttiga verksamheter, alltifrån bostäder, vattenförsörjning, hamn och parkeringsverksamhet till turistinformation och kulturutbud. Bolagens affärsverksamhet är att anse som sedvanlig kommunal verksamhet om den

bedrivs utan vinstsyfte och innebär att tillhandahålla allmännyttiga anläggningar eller tjänster åt medborgarna. Från sid xx kan du läsa mer om varje dotterbolag.

Kommunfullmäktige har för bolagen delegerat den operativa ägardialogen till en koncernstyrelse där Stockholms politiska majoritet och opposition är representerad. Koncernledningen, moderbolaget Stockholms Stadshus AB, ansvarar för koncernens övergripande utveckling. Viktiga uppgifter är styrning och strategiska planering som innebär att de ekonomiska och finansiella resurserna används på ett optimalt sätt.

Ett år i valfrihetens och effektivitetens tecken

Stockholm fick en ny politisk majoritet i september 2006. För Stockholm Stadshus AB har 2007 inneburit ett intensivt arbete med att anpassa stadens bolag till de nya ägardirektiven. Färdriktningen för kommun-koncernen är mycket tydlig:

- › 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.

När vd Irene Lundquist Svenonius och vice vd Per Blomstrand ser tillbaka på 2007 kan de konstatera att försäljningarna har varit många, parallellt med ett omfattande effektiviseringsarbete. Samtidigt har stora förnyelseprojekt planerats och fortgått under året. Här summerar de ett spännande och dynamiskt år.

Många försäljningar och strukturförändringar

Uppdragen från stadens politiska majoritet har bland annat handlat om att driva och genomföra olika former av försäljnings- och privatiseringsprocesser.

En viktig uppgift var att ge de boende möjligheter att bilda bostadsrättsföreningar och köpa sina hus. Våra direktiv för detta medförde att drygt 500 bostadsrättsföreningar med 30 000 lägenheter under 2007 anmälde intresse för att friköpa sina fastigheter. Under året köpte 26 föreningar med cirka 1 200 lägenheter ut sina fastigheter. Samtidigt behöver fler bostäder byggas i staden. Bostadsbolagen påbörjade 1 200 lägenheter under 2007. Att målet på 1 500 lägenheter inte nåddes



beror i huvudsak på förskjutningar av projektplaner på grund av överklaganden. 3 mdkr investerades i upprustningar och förnyelseprojekt, där bland annat Vällingby Centrum och Studentskrapan ingick.

Som ett led i en mer aktiv fastighetsförvaltning har försäljningen av sammanlagt 5 000 lägenheter inletts. Omkring 60 procent av dessa ligger i ytterstaden eller i närförort. Samtidigt planerar vi köp av fastigheter i områden där allmännyttan är svagt representerad.

Försäljningen av Centrumkompaniet slutfördes och inbringade 10,4 miljarder kronor.

Koncernen arbetar ständigt med att renodla bolagens verksamheter. Detta ledde till försäljningen av Centrumkompaniet och Stockholm Hamns dotterbolag, Stockholm Hamnentreprenad. Likaså påbörjades försäljning av Parkab, dotterbolag till Stockholm Parkering. Stockholm Vatten sålde två nybildade bolag, Laboratorieservice och Byggprojekt. Studensskrapan på Södermalm färdigställdes för en försäljning som påbörjades under året.

Vi har fått ett nytt dotterbolag då kommunfullmäktige under hösten beslutade att Utrednings- och statistikkontoret skulle bolagiseras. Vårt kommunikationsbolag Stokab omstrukturerades för att helt och hållet fokusera på förvaltning och utbyggnad av kommunikationsnät. Stadens interna kommunikationstjänster överfördes därför till ett dotterbolag, S:t Erik Kom, i syfte att pröva en konkurrensutsättning.

S:t Erik Livförsäkring har under året försäkrat de pensionsåtaganden som avser redan pensionerade arbetstagare i bolagskoncernen. Under 2008 kommer bolaget att försäkra åtaganden gentemot dem som fortfarande är i tjänst.

Stora förnyelseprojekt

Som moderbolag stöttar och leder Stockholms Stadshus AB dotterbolagens ständiga arbete kring utveckling och omprövning. Under året har vi medverkat i en lång rad utvecklings- och förnyelseprocesser.

Ett exempel är det så kallade Järvalyftet som blir ett av de största upprustningsprojekten i Stockholm någonsin. Svenska Bostäder inledde upprustningen och förnyelsen av Järvafältet i nära samarbete med andra fastighetsägare och intressenter i området.

Globenområdet står inför en omfattande utveckling. Det handlar både om att finna lösningar för en ny arena inom området och att utveckla och förädla dess befintliga fastigheter. Våra studier visar att det här finns en stor potential för utveckling och förnyelse. En ansökan om detaljplaneändring för utveckling av Arenatorget lämnades in och staden köpte två fastigheter söder om Globen inför en eventuell expansion söderut.

Kommunfullmäktige beslöt att en ny hamn ska byggas i Norvik, Nynäshamns kommun. En miljöprövning av projektet pågår och byggstart kan tidigast ske hösten 2008.

Men utvecklingsprojekten är många fler. Det enskilt största byggprojektet inom koncernen, upprustningen av Vällingby Centrum i Svenska Bostäders regi, fortsatte under året. Stockholm Parkerings byggde ut garageanläggningar och köpte P-hus Sjöstaden. SISAB färdigställde ombyggnaden av Bromma Gymnasium, Adolf Fredriks skola och Zinkensdammskolan. Micasa byggde om Fruängsgården till gruppboenden och Gamlebo i Enskede till sjukhemsboende.

Det var också en utmaning för Stockholms Stads Bostadsförmedling att klara förmedlingen av nyproducerade lägenheter när allt fler kommer



ut på marknaden. Hela 1 200 nyproducerade lägenheter förmedlades tillsammans med cirka 8 400 lägenheter i det befintliga beståndet. Trots detta ökade antalet köande med 44 000 till 224 000 personer.

Den omfattande utbyggnaden av bredband till alla hyresgäster i stadens ytterområden fortsätter. Samtliga tre bostadsbolag och Stokab är involverade i denna satsning. Totalt är nu 18 000 lägenheter anslutna.

Renodling av fastighetsinnehav

Som moderbolag driver Stockholms Stadshus AB också arbetet med strukturförändringar i nära samarbete med dotterbolagen. En prioriterad uppgift har varit att renodla stadens fastighetsinnehav. Under året överfördes därför ytterligare en sjukhemsfastighet till Micasa, fastigheter med kommunala administrationslokaler till Fastighetskontoret och en simhall till Idrottsförvaltningen. Samtidigt utreder vi om fastigheter med starka kommersiella inslag bör samlas i en egen organisation. Denna utredning beräknas vara klar våren 2008.

Andra strukturprojekt är den fortsatta omdaningen av Carlsbergs gamla bryggerianläggning till en kommersiell köpcentrumanläggning som S:t Erik Markutveckling AB nu genomför. Bolaget sålde under året Norra Stationsområdet till stadens exploateringskontor med anledning av den förestående exploateringen.

Stockholms attraktionskraft växer

Stockholms vision är att vara en stad som man vill besöka, arbetar och bo i. Våra bolag medverkar på olika sätt till att öka stadens attraktionskraft. Resultatet av detta kunde under 2007 avläsas på många sätt.



Det byggs intensivt. Under året påbörjade koncernens bostadsbolag 1 200 lägenheter, samtidigt som tre miljarder kronor investerades i upprustningar och förnyelse.

Med fem procent fler övernattningar, en halv miljon besökare på Stadsteatern (inklusive Parkteatern) och ett rekordår för Stockholms Hamnar flyttar staden sina positioner som en stad man gärna besöker.

Stockholm Business Region fortsatte arbetet med att etablera och befästa stadens varumärke som "The Capital of Scandinavia". Partnerskapet mellan kommunerna i Stockholm Business Alliance växte i och med att Järfälla och Österåker anslöt sig. Sammanlagt 45 kommuner arbetar nu gemensamt för att marknadsföra Stockholm-Mälarenregionen internationellt.

Bättre styrning och effektivare verksamheter

Hur ökar man produktiviteten och effektiviteten i stadens alla verksamheter så att resurser för kärnverksamheten frigörs? Som koncernledning ser vi samordnad styrning och tydligare former för uppföljning och jämförelser som viktiga framgångsfaktorer.

Stadens ledningssystem, ILS, ska få ökat fokus på resultatredovisning och uppföljningsbara mål. Beslutade indikatorer och ägardirektiv infördes under året i koncernens system. Bolagens administrativa och indirekta produktionskostnader, som under den senaste femårsperioden har sjunkit med i storleksordningen 500 miljoner kronor, ska minskas ytterligare. Samtidigt skärper

vi bolagens avkastningskrav, vilket kräver effektiviseringar. Stockholmshem minskade under året antalet anställda med cirka 50 personer, Svenska Bostäder med 70 och Stockholm Vatten med 165 personer. Stockholms Stadsteater minskar också antalet anställda till förmån för en ökad andel frilansmedarbetare.

Det är viktigt att identifiera och granska förtroendekänsliga områden inom respektive bolag och att aktivt arbeta för att så långt det är möjligt undanröja dessa risker. Under året genomfördes sådana granskningar inom Globenarenorna, Stockholm Parkering, Stockholms Hamn, Stokab, Stockholm Vatten och Stockholms Stads Bostadsförmedling.

En nyckelfråga är att få ägarstyrningen, styrelsernas arbete och dialogen mellan koncernstyrelse och dotterbolagsstyrelser i koncernen fungera på bästa möjliga sätt. Utifrån tidigare genomförda undersökningar av corporate governance inom koncernen genomförde vi en omfattande utbildningsinsats för samtliga styrelseledamöter i bolagsstyrelserna.

Behovet av att hitta ledare och andra nyckelpersoner inom bolagssfären är stort. Vi slutförde det första bolagsspecifika ledarutvecklingsprogrammet under 2006 och startade ett nytt program under 2007.

Skandinaviens huvudstad – ren och trygg, med utrymme för valfrihet

För år 2007 har Stockholms kommunfullmäktige antagit sex övergripande mål för stadens verksamheter.

- › Staden ska vara en attraktiv plats för boende, företag och besök
- › Valfriheten ska öka – staden ska skapa förutsättningar för att ge medborgarna så stor valfrihet som möjligt
- › Skola kunskap – kvalitetssatsningar inom kommunens kärnområden ska prioriteras
- › Högre kvalitet i barnomsorgen – trygghet, värdighet och valfrihet ska prägla omsorgen
- › En trygg och snygg stad – Stockholm ska vara trygg, säker, ren och vacker
- › Ekonomisk hushållning och sänkt skatt – stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva

Dessa mål omfattar stadsdelsförvaltningarna, fackförvaltningarna och bolagen inom koncernen Stockholms Stadshus AB. Möjligheten till måluppfyllelse för respektive bolag beror på bolagens verksamhet. Alla bolag har dock nyckeltal för de övergripande målen som följs upp. Här redovisar vi några exempel bolagens arbete under året och vilka mål som uppnåtts. En mer fullständig redovisning av bolagens måluppfyllelse återfinns i en bilaga till koncernens bokslut som kan beställas hos koncernledningen.

Staden ska vara en attraktiv plats för boende, företag och besök

Under 2007–2010 har stadens tre bostadsbolag i uppdrag att bygga 6 000 nya bostäder. Under 2007 påbörjades cirka 1 250 bostäder i bolagen men målet för året har inte uppnåtts fullt ut på grund av förskjutningar i tidsplanen för ett par projekt. Olika projekt för att minska byggkostnaderna pågår.

Bostadsbolagen är, med Svenska Bostäder i spetsen, engagerade i Järvalyftet för att öka attraktiviteten inom utsatta områden. Detta görs genom såväl upprustning av bostadsområdena som trygghets- och sysselsättningsskapande åtgärder.

Bostadsförmedlingen har förmedlat 8 400 bostäder under året. Samarbetet med privatvårdarna har utvecklats ytterligare och antalet köande har ökat till rekordhög 224 000 personer.

Globen har haft ett av sina bästa år med närmare 290 evenemang som lockat 1,4 miljoner besökare. Dessutom har arenan uppfyllt sitt mål vad gäller andel nöjd publik. Stadsteatern ska erbjuda invånare och besökare ett rikt utbud av produktioner. Hela 56 produktioner genomfördes under året, att jämföra med målet på 40 stycken.

Stockholm Business Region ökade sin försäljning av Stockholmskortet till totalt 217 000, samtidigt som antalet gästnätter i regionens hotell och liknande ökade med 5 procent.

Valfriheten ska öka

I den pågående ombildningsprocessen, där hyresgästerna i bostadsbolagen erbjuds möjlighet att friköpa sina fastigheter, har nära var tredje hyresgäst anmält intresse för ett sådant köp.

Familjebostäder har färdigställt projektet Sjöfarten. Hälften av lägenheterna upplåts där med kooperativ hyresrätt som ett alternativ till hyresgästerna. Flera av bostadsbolagen tillämpar så kallat hyresgäststyrkt lägenhetsunderhåll, vilket innebär att hyresgästen själv avgör när underhållsinsatser ska genomföras.

Över 90 operatörer använder sig av Stokab:s fibernät, vilket ökar företagets frihet att välja såväl leverantörer som tjänster inom och utom Stockholm.

Skola kunskap

Skolfastigheter i Stockholm, SISAB, uppfyllde i stort sett sitt mål avseende Nöjd-Kund-Index. Bolagets organisation anpassades också för att motsvara kraven hos förskoleverksamheten.

Högre kvalitet i barnomsorgen

Flera bolag har valt att arbeta med målet "Högre kvalitet i barnomsorgen" med fokus på att trygghet, värdighet ska prägla omsorg – oavsett vilken typ av verksamhet man arbetar med. Bostadsförmedlingen uppfyllde sitt mål att förmedla 300 lägenheter som försöks- och träningslägenheter. Likaså har målet att förtursutredningar ska påbörjas inom 10 dagar uppfyllts, liksom att 75 procent av de sökande ska få sitt förstahandsval inom två månader. Behandlingen av förturer snabbades också upp avsevärt.

Bostadsbolagen har, i samband med underhålls- och ombyggnadsåtgärder, förbättrat tillgängligheten till sina fastigheter. Flera av bostadsbolagen har utarbetat planer för hur man ska möta behoven från äldre hyresgäster. Micasa har tillgänglighetsinventerat 60 av sina fastigheter.

En trygg och snygg stad

Under året påbörjade Stockholms Hamnar installation av fjärrvärme i Frihamnen, vilket kommer att minska användningen av fossila bränslen för uppvärmning med 90 procent. Stockholm Vatten minskade elförbrukningen och ökade biogasproduktionen. Bolagets egen bilpark drivs nu till 90 procent med biogas. S:t Erik Markutvecklings arbete med att avveckla oljeledning till förmån för installation av fjärrvärme har resulterat i en minskning av koldioxidutsläppen med 40 000 ton. Det motsvarar ett årligt utsläpp från 10 000 stockholmare.



Bostadsbolagen har i stort sett uppnått sina trygghets- och serviceindex gentemot hyresgästerna. Micasa

uppnådde sitt tillgänglighetsmål genom åtgärder som innebär att var fjärde fastighet nu uppfyller standard. Stockholm Parkering ökade under året antalet Q-märkta (trygga) anläggningar från 17 till 29 stycken, vilket överträffar målet.

Samtliga fastighetsbolag genomför energieffektiviseringsåtgärder för att minska sin miljöpåverkan och spara kostnader.

Ekonomisk hushållning och sänkt skatt

Inom Stockholm Vatten AB har ett kraftfullt effektiviseringsarbete genomförts, med en personalminskning från 575 till cirka 410 personer. Delar av verksamheten bolagiserades (i Laboratorieservice AB och Byggprojekt AB) och såldes. Stockholms Stadsteater har successivt minskat antalet fast anställda med cirka 20 procent. Genom att göra en större andel av sina resurser rörliga har de kunnat effektivisera sin verksamhet. Stockholm Business Region har också genomfört organisationsförändringar och effektiviseringsåtgärder genom att bland annat dela upp verksamheten i två separata bolag. Genom det under året nystartade bolaget S:t Erik Livförsäkring kommer hanteringen av bolagens pensionsåtagande att effektiviseras.

SISAB redovisar dock ett sämre resultat på grund av ökade kostnader i ombyggnadsprojekt.

Samtliga bolag har klarat sina målsättningar i fråga om minskade administrativa kostnader. Huvuddelen av bolagen redovisar också minskad sjukfrånvaro.

En aktiv ägare och förvaltare av fastigheter och anläggningar

Stockholms Stadshus AB svarar för koncernens övergripande utveckling och strategiska planering avseende bland annat bostads- och lokalförsörjning, skolor, energi, vatten, parkering, hamnar och kulturutbud. Fastighetsinnehavet är ett viktigt verktyg för att kunna leverera service till stockholmarna.

Koncernens fastighetsinnehav omfattar cirka 10,4 miljoner m² uthyrningsbar yta till ett bedömt värde av 130 mdkr. Stockholms Stadshus AB är därmed en av Sveriges största fastighetsägare, såväl i fråga om storlek som fastighetsvärden. Målet är att fastighetsbeståndet ska renodlas för stadens kärnverksamheter och förvaltas för att möta stockholmarnas nuvarande behov och den framtida expansionen av Stockholm som Vision 2030 anger.

Bostäder

Stockholms stad avser att bygga cirka 15 000 nya bostäder under mandatperioden. Bostadsbolagen kommer att ge ett starkt bidrag till denna nyproduktion. Under 2007 påbörjade bolagen cirka 1 250 lägenheter, bland annat i Farsta, Dalen, Liljeholmen och Västertorp

Staden erbjuder hyresgäster i allmännyttan möjlighet att friköpa de fastigheter de bor i och ombilda dem

till bostadsrätter. Under år 2007 har 500 bostadsrättsföreningar omfattande cirka 32 000 lägenheter har anmält intresse att förvärva sina fastigheter. Under året köpte 1 200 lägenhetsinnehavare sina lägenheter.

”Skrapan”, före detta Skatteskrapan, invigdes med 500 bostäder, varav 475 avsedda för studenter.

Bostadsbolagen startade projektet Järvalyftet som syftar till att öka attraktiviteten och tryggheten i området. Projektet ska fungera som förebild för andra utsatta områden.

Lokaler

Under året har flera stora upprustningsprojekt pågått i centrumanläggningar. Svenska Bostäder gör en omfattande upprustning av Vällingby Centrum som blir klar våren 2008. I före detta Skatteskrapan genomförde bolaget en ombyggnad som hösten 2007 resulterade i en helt ny galleria. Fastigheten är planerad till försäljning under 2008 som en del av renodlingen av stadens fastighetsbestånd.

S:t Erik Markutveckling har omvandlat Pripps Bryggeri i Bromma till en handelsplats där Bauhaus och Överskottsbolaget öppnade under året. Området vidareutvecklas i avvaktan på att senare bebyggas med bostäder

Fastighetsbeståndet

	Area (m ²)	Antal lgh/lok (st)	Bokfört värde (mnkr)	Verkligt värde* (mnkr)	Hysesint -07 (mnkr)
Användning					
Bostäder	7 020 436	110 506	33 792	98 250	6 505
Lokaler	2 765 311	4 434	8 647	17 829	2 319
Butiker	241 146	1 930	883	3 670	240
Övriga lokaler, Atelje, fritid, vård, hantverk och industri, förråd, parkering m.m.	737 432	32 916*	1 871	7 959	563
Totalt exkl mark	10 383 198	149 786	45 193	127 708	9 627

*Inkluderar även P-platser



Hamn

Kommunfullmäktige beslöt under året att bygga en ny hamn i Norvik,

Nynäshamn. En miljöprovning av projektet pågår och byggstart kan ske tidigast våren 2009. Flytten av bland annat godshanteringen till Norvik ger möjlighet till en nydaning av de tidigare hamnområdena. I området Värtan, Frihamnen planeras 30 000 nya arbetsplatser och 10 000 nya bostäder. Omfattande förändringar i områdets trafiksystem pågår, framför allt med anledning av Norra Länken.

Styrelsen för Stockholms Hamnar AB beslöt att bygga om Stora Tullhuset på Stadsgården till ett ABBA-Museum i form av ett upplevelsecentrum.

Parkering

Stockholm Parkering har förvärvat P-huset Sjöstadshallen i Hammarby Sjöstad och byggandet av P-anläggningar under Kungsbron och bakom ”Studentskrapan” på Södermalm har pågått. Alla dessa projekt utgör 3-dimensionella fastigheter. Övriga P-anläggningar har gjorts tryggare genom ökad bevakning, bättre belysning med mera. Ytterligare 12 av bolagets parkeringshus har därmed Q-märkts, vilket innebär att de ska upplevas som trygga att besöka.

enligt plan. Under året har bolaget förvärvat närliggande mark i syfte att säkerställa stadens rådighet i området inför kommande tvärspårväg. Infarten till området har breddats och antalet P-platser har utökats.

Skolor

Under året har SISAB färdigställt Zinkensdammsskolan, Bromma gymnasium och upprustningen av Adolf Fredriks skola. Efterfrågan är stor på förskolelokaler och lokaler för friskolor och flera sådana projekt har genomförts och planeras. Bland övriga lokaler finns viss överkapacitet och bolaget planerar för annan pedagogisk verksamhet eller annat nyttjande. Larsbodaskolan har exempelvis byggts om till kontor och bostäder och sålts.

Äldreboende

Stadens bolag för äldre- och vårdbostäder har under året genomfört stora upprustningar i sina fastigheter för att klara dagens krav. Under 2007 har Micasa utvecklat ett par fastigheter från äldreomsorg till gruppboenden för andra omsorgsbehövande och privata vårdgivare. Bolaget har också övertagit fastigheter från stadens bostadsbolag och sålt en fastighet.

Investeringar – pågående och beslutade större investeringsprojekt över 50 mnkr

	Antal lgh/lok (st)	Area (m ²)	Investering* (mnkr)
Bolag			
Svenska Bostäder	3 957	370 000	3 014
Familjebostäder	963	79 400	617
Stockholmshem	2 024	131 700	1 632
Micasa	346	32 434	285
SISAB	5	3 558	411
St Erik Markutveckling	1	13 873	70
Stockholm Parkering	2 376*	56 800	141,2
STOKAB	991 642 **		60
Stockholm Vatten			265
Stockholms Hamnar			55
Totalt	5 852	585 920	11 172

*P-platser **Bredbandsutbyggnad

Satsningar på hälsa och utbildning

En avgörande faktor för koncernens framgång är vår förmåga att behålla kompetenta medarbetare och samtidigt attrahera nya. För att lyckas med det genomför bolagen omfattande satsningar på kompetensutveckling. Men det är inte tillräckligt. Vi måste också lyckas i vårt arbete med att skapa friska och hälsosamma arbetsplatser. Det handlar då både om arbetsmiljön och om möjligheterna till friskvård.

Satsningar på hälsa

Bolagen fortsatte arbetet med förebyggande friskvård och arbetsmiljöfrågor. Flera bolag erbjöd personalen subventionerade årskort i stadens bad- och motionsanläggningar. Likaså möjlighet till friskvårdsbidrag där den anställda själv får disponera en viss summa för hälso- och befrämjande aktiviteter. Ett antal av bolagen har även tillgång till eget gym.

Andra exempel på erbjudanden är friskvårdstimme, hälsoundersökningar, massage, organiserade lunchpromenader och viktnedskningsprogram. Friskvårdsprogram och seminarier kring hälsa och välmående genomfördes också under året.

Flera bolag fortsatte arbetet med att få långtidssjuka tillbaka i arbete genom ett nära samarbete med företagshälsovården, försäkringskassan och sjukvården.

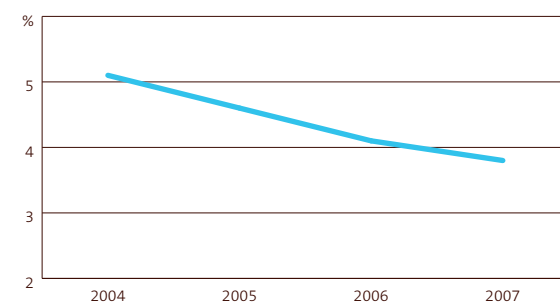
Omfattande kompetensutveckling

Bolagens kompetensförsörjning är en fortsatt nyckelfråga både för att kunna behålla och för att rekrytera nya engagerade och kompetenta medarbetare. Bolagen har under året arbetat aktivt med kompetensutveckling i form av skräddarsydda internutbildningar, individuella utvecklingsplaner och större utbildningsinsatser för hela personalstyrkor.

Ledarskapsprogram genomfördes för såväl befintliga ledningsgrupper som för framtida chefer, bland annat har koncernen påbörjat ett andra ledarutvecklingsprogram med avslut under våren 2008. Syftet är att utveckla och förbereda chefer för kvalificerade uppdrag inom bolag och förvaltningar. Majoriteten av deltagarna i programmet var kvinnor.

Förutom allmänna utvecklingsinsatser satsade bolagen på ämnesinriktad kompetenshöjning. De genomförde bland annat utbildningar i IT, kundrelationer, arbetsmiljö, kommunikation, juridik, företagsekonomi, fastighetsförvaltning, säkerhet och stresshantering. Några bolag anordnade också utbildningar för att bland annat säkerställa att ärenden hanteras effektivt och korrekt.

Total sjukfrånvaro för koncernen Stockholms Stadshus AB 2004–2007



Färre anställda

Vid årets slut hade koncernen 2 715 anställda (tillsvidareanställda) varav 37 procent var kvinnor. Detta är en minskning med 156 jämfört med föregående år. Antalet årsarbetare (inkluderat all arbetad tid) var drygt 2 820, en minskning med 270 jämfört med föregående år.

Det var framför allt Svenska Bostäders, Stockholm Vattens och Stockholmshems omstruktureringsarbete och Stockholms Hamns försäljning av dotterbolag som svarade för minskningen.

Medelåldern bland de tillsvidareanställda var 47 år. Bland männen var 31 procent 55 år eller mer och bland kvinnorna var motsvarande andel 22 procent, viket är oförändrat mot föregående år. Andelen personer under 35 år var 13 procent, en minskning med två procent.

Av koncernens tillsvidareanställda personal var cirka 43 procent anställda vid fastighets- och byggbolag, cirka 37 procent vid infrastrukturbolag och resterande procent vid övriga bolag där Stadsteatern är den dominerande arbetsgivaren.

Minskad personalomsättning

Totalt var personalomsättningen 12 procent, en minskning mot 2006 års 16 procent. Bland männen slutade

11 procent, en minskning med 6 procent. Bland kvinnorna var motsvarande siffra oförändrad 14 procent.

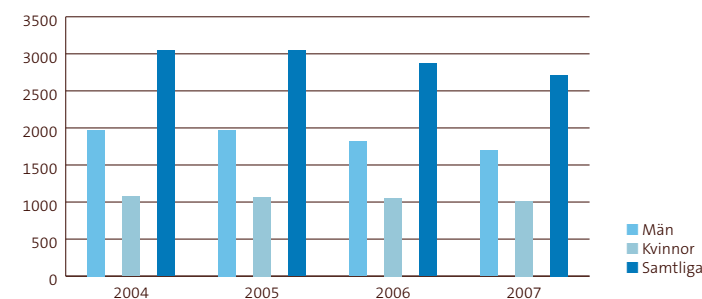
Av den totala årsarbetstiden inom Stockholms Stadshus AB var 78 procent arbetad tid, det vill säga närvaro på jobbet. Semester utgjorde 11 procent, sjukdom 4 procent, övrig ledighet 4 procent och resten föräldraledighet.

Sänkt sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron fortsätter att minska. Kvinnorna hade högre sjukfrånvaro än männen, 4,3 procent jämfört med 3,4 procent. Bland män var sjukfrånvaron förhållandevis högre i åldersgruppen 50 år och äldre än bland kvinnor, vars sjukfrånvaro var högst i åldersgruppen 30–49 år.

Andelen långtidssjukskrivna (mer än ett år) var något högre bland kvinnor än män, 19 respektive 17 procent av den totala sjukfrånvaron. Det är en minskning med 11 procent för kvinnorna. Av den totala sjukfrånvaron uppgick 45 procent till 60 dagar eller mer.

Totalt antal anställda 2004–2007





Ytterligare 13 500 hyresgäster hos de kommunala bostadsbolagen fick under året möjlighet att koppla in sig på Stokabs bredbandsnät. Detta var, tillsammans med ytterligare ett par tusen levererade förbindelser, den högsta volymen i företagets historia.

Koncernöversikt

Sedan 1991 är Stockholms Stadshus AB moderbolag i en koncern som består av 17 aktiva dotterbolag. I vissa fall har bolagen i sin tur egna dotterbolag. Stockholms Stadshus AB ägs av Stockholms stad och fungerar som ett sammanhållande bolag för många av stadens aktiebolag.

Kommunala bolag omfattas av en lagstiftning som är mer omfattande än för privata och publika bolag. De lagar som gäller är: Aktiebolagslagen, Kommunallagen (som reglerar att ett kommunalt bolag kan sköta en kommunal angelägenhet som inte enligt lag ska handhas i viss ordning och som faller inom den kommunala kompetensen), Sekretesslagen (som omfattar bestämmelser om rätt att ta del av allmänna handlingar), Förvaltningslagen (som reglerar bestämmelser om motivering, underrättelse och anvisning för hur beslut kan överklagas med mera), Arkivlagen och Lagen om offentlig upphandling (LOU). Härutöver omfattas vissa bolag även av annan lagstiftning, till exempel VA-lagen och Försäkringslagen.

Kommunfullmäktige fastställer bolagsordningar och därmed föremålet för och det kommunala ändamålet med bolagens verksamheter. Bolagsordningen får inte ändras utan kommunfullmäktiges medgivande.

Kommunfullmäktige ska ges tillfälle att ta ställning innan sådana beslut fattas i bolagens verksamhet som är av principiell karaktär eller annars av större vikt. Frågor som bildande/köp av nya bolag, försäljningar av bolag eller delar av bolag är exempel på frågor som ska behandlas av kommunfullmäktige.

Kommunfullmäktige väljer samtliga ledamöter i de kommunala bolagen, om inte till exempel lagstiftningen anger andra former eller om bolaget inte är helägt.

Bolagsstämman är det högsta beslutande organet där aktieägarna utövar sin rätt att besluta i bolagets angelägenheter. Koncernstyrelsen, styrelsen i Stockholms Stadshus AB, utser årligen ombud till såväl ordinarie som extra bolagsstämmor i bolagen.

Ägardirektiven för bolagen fastställs i kommunfullmäktige i samband med den årliga budgeten för Stockholms stad. Uppföljningen sker vid behandling av stadens årsredovisning, som även innefattar de kommunala bolagen. Stockholms Stadshus AB följer upp dotterbolagens verksamhet utifrån kommunfullmäktiges direktiv. Bolagens styrelser och verkställande ledningar har det operativa ansvaret för att kommunfullmäktiges beslut verkställs.

Nyckeltal

	2007	2006	2005	2004	2003
Rörelseintäkter, mnkr	12 634	12 504	12 283	11 705	11 547
Rörelseresultat, mnkr	7 837	1 098	1 552	1 681	875
Resultat efter finansnetto, mnkr	6 779	96	773	923	133
Räntabilitet på totalt kapital, %	12,2	2,0	3,1	3,5	2,5
Soliditet, %	47,2	35,4	39,6	42,6	44,4
Räntetäckningsgrad, ggr	5,6	1,0	1,6	1,7	1,1
Balansomslutning, mnkr	65 372	70 670	66 989	62 539	60 118
Bruttoinvesteringar, mnkr	8 610	12 412	6 925	5 648	3 924
Avskrivningar, mnkr	-1 806	-1 758	-1 734	-1 683	-1 563
Antal årsarbetare, st	2 823	3 092	3 137	3 190	3 244

Koncernens bolag revideras av dels auktoriserade revisorer, dels lekmannarevisorer som är utsedda av kommunfullmäktige.

Bland de direktiv som kommunfullmäktige anger för moderbolaget Stockholms Stadshus AB ingår att verkställa kommunfullmäktiges ägardirektiv, svara för övergripande utveckling, strategisk planering, löpande översyn och omprövning, utöva ekonomisk kontroll och uppföljning, utveckla effektivare styrformer och utveckla samspelet mellan ägare, koncernledning och dotterbolag.

Koncernen omsatte under 2007 med 2 823 anställda cirka 12 634 mnkr.

Koncernens bolag finns angivna i not 15.

Anställda vid moderbolaget

Stockholms Stadshus AB:s organisation är liten och specialiserad. I moderbolaget finns åtta anställda, som svarar för koncernövergripande frågor och för att verksamheterna inom koncernen koordineras och att ägarbesluten verkställs. Förutom samordning av rapportering erbjuder moderbolaget även stöd till de enskilda dotterbolagen vid exempelvis investerings-/finansieringsbeslut, beskattningsfrågor samt ekonomiska/administrativa styrningsfrågor.

Förändringar i koncernsammansättningen

Bolaget AB Centrumkompaniet i Stockholm har sålts under året.

Stockholms Hamn AB har sålt dotterbolaget Stockholm Hamnentreprenad AB.

Stockholm Vatten AB har i samband med bildandet av sin nya underkoncern köpt Stockholm Vatten utveckling AB (före detta Water Action AB) och Stockholm Vatten AB (före detta AB Glasbruks-kvarteret Saluhall) av Stockholms Stadshus AB.

Stockholm Business Region har i samband med bildandet av sin nya underkoncern köpt AB Glasbruks-kvarteret SML av Stadshus AB den 1 juni 2007.

Under året har en fusion genomförts mellan Stockholms Stadshus AB och de vilande bolagen Stockholm Event AB; Great European Duck Races AB, AB Stockholmsturisten samt Stockholm MFO AB.

I december år 2007 bildades ett nytt bolag, Stockholms Stads Utrednings- och Statistikkontor AB, som övertar den verksamhet som tidigare bedrivits i förvaltningsform.



Från vänster:
Inger Johansson Kjaerboe, ekonomidirektör
Per Blomstrand, vice VD
Susanna Höglund, controller
Joachim Quiding, administrativ direktör
Irene Lundquist Svenonius, VD
Hans Pettersson, affärsutvecklare
Marie Wallhammar, utvecklingsdirektör
Boris Amsköld, controller
Sara Feinberg, administrativ sekreterare

Resultat per bolag

Resultat efter finansiella poster (mnkr)	2007	2006	2005	2004	2003
MODERBOLAGET					
Stockholms Stadshus AB	6 034	196	355	402	551
Varav utdelning från dotterbolag	99	32	37	6	13
DOTTERBOLAGEN					
AB Svenska Bostäder (publ) (k)	234	33	72	372	-113
AB Familjebostäder (k)	264	91	157	164	195
AB Stockholmshem (k)	444	183	188	165	145
Stockholms Stads Bostadsförmedling AB	13	7	7	8	7
Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)	-9	-11	0	9	-81
Micasa Fastigheter i Stockholm AB*	46	40	62		
CentrumKompaniet i Stockholm AB**		78	86	89	77
S:t Erik Markutveckling AB (k)	-22	-26	-13		
Stockholm Vatten AB (k)***	-83	-378	37	33	36
Stockholms Hamn AB (k)	80	65	95	62	55
AB Stokab	94	45	25	3	-630
Stockholms Stads Parkerings AB (k)	45	34	46	42	49
Stockholms Stadsteater AB	-203	-177	-193	-182	-180
Stockolm Globe Arena Fastigheter AB (k)	-68	-61	-59	-63	-44
Stockholm Business Region AB (k)	0	5	-35	-41	
Stockholm Visitors Board AB****					-4
S:t Erik Försäkring AB	1	-21	9	9	-8
S:t Erik Livförsäkring AB	114	3			
Övriga bolag			1	4	9
Koncernjusteringar, netto	-205	-11	-67	-156	66
Koncernen	6 779	95	773	920	133
Varav reavinster	6 710	29	56	361	251
Intressebolag					3

Notering: Dotterbolag med beteckningen (k) har egna underkoncerner

* Ingick tidigare i Familjebostäder

** Bolaget har sålts fr.o.m 2007-08-31

*** Stockholm Vatten har egen underkoncern from 2007

**** Ingår fr.o.m 2004 i Stockholms Business Region AB

Det ska vara tryggt att parkera i Stockholm. Stockholms Parkering överträffade sina mål genom att under 2007 trygghetsmärka ytterligare 12 parkeringsanläggningar.



Koncernen i sammandrag

Ekonomisk ställning (mnkr om ej annat anges)	2007	2006	2005	2004	2003
Anläggningstillgångar	62 864	66 800	55 406	53 318	53 218
Omsättningstillgångar	2508	3 870	11 584	9 213	6 900
Minoritetsintresse	5	12	1 095	1 082	1 037
Eget kapital	30 877	25 007	25 494	25 616	25 605
Ej räntebärande skulder	7 536	5 924	6 816	7 586	5 047
Räntebärande skulder	39 700	39 727	33 626	28 282	26 107
Balansomslutning	65 372	70 670	66 989	62 532	60 118
Soliditet %	47,2	35,4	39,6	42,6	44,4
Skuldsättningsgrad	1,3	1,6	1,2	1,0	1,2
RESULTAT					
Rörelseintäkter	12 634	12 504	12 283	11 705	11 547
Resultat efter finansiella poster	6 779	95	773	920	133
Skatt enligt resultaträkningen	-297	14	-255	-277	38
Årets resultat	6 482	113	487	600	261
Räntabilitet på totalt kapital %	12,2	2,0	3,1	3,5	2,5
Räntabilitet sysselsatt kapital %	20,8	3,8	6,4	8,0	4,4
Räntabilitet eget kapital %	17,5	0,3	2,3	2,7	0,6
Räntetäckningsgrad	5,6	1,1	1,6	1,7	1,1
Vinstmarginal %	53,7	0,8	6,3	7,9	1,2
Antal anställda	2 823	2 823	3 137	3 190	3 244
Bruttoinvesteringar	8 610	12 412	6 925	5 648	3 924

DEFINITION AV NYCKELTAL

Eget kapital

Eget kapital plus obeskattade reserver minus uppskjuten skatt 28 procent.

Justerat Eget Kapital

Eget kapital justerat från påverkan från intressebolag.

Soliditet

Justerat eget kapital inklusive minoritet i förhållande till balansomslutningen.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med justerat eget kapital och minoritet.

Avkastning på totalt kapital

Resultat efter finansiella poster plus räntekostnader och valutakursdifferenser dividerat med genomsnittlig balans-omslutning minskat med kapitalandel i intresseföretag.

Avkastning på sysselsatt kapital

Resultat efter finansiella poster plus räntekostnader och valutakursdifferenser dividerat med genomsnittlig balans-omslutning minskat med kapitalandel i intresseföretag och icke räntebärande skulder inklusive uppskjuten skatt.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster minskat med minoritetens andel med tillägg för kostnadsräntor på konvertibla skuldebrev och avdrag för schablonskatt i förhållande till genomsnittligt justerat eget kapital.

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.

Vinstmarginal

Resultat efter finansiella poster i förhållande till rörelse-intäkterna.



Svenska Bostäder



Nyproduktionen av bostäder är fortsatt hög. Under 2007 påbörjades 750 nya lägenheter. Den planerade nyproduktionen för 2008 omfattar cirka 600 lägenheter. Stora satsningar görs på underhåll och ombyggnad av 1940-tals- och 1950-talsbeståndet samt miljonprogramområdena. Stambyten inklusive badrumsombyggnad har genomförts i cirka 1 200 lägenheter.

Hyresgästerna har från den 1 januari 2007 möjlighet att ansöka om att ombilda sina lägenheter till bostadsrätter. Under året såldes 18 fastigheter med 1 005 lägenheter till bostadsrättsföreningar. Den 31 december 2007 hade drygt 15 000 lägenheter intresseanmälts för försäljning.

Järvalyftet är ett utvecklingsprojekt där omfattande insatser görs för att öka attraktiviteten och tryggheten i Järvaområdet. Åtgärderna omfattar både traditionella fastighetsägarfrågor men också ett brett ansvar för områdets utveckling och för de boendes livsvillkor. Under 2008 fortsätter arbetet med att främja blandade boendeformer, stävja andrahandsuthyrning, förbättra tryggheten, samt ombyggnad och renovering av gårdar och hus.

Optiska fibernät installeras i samtliga fastigheter. Nätet blir en del av en plattform för utveckling av nya boende- och fastighetsägartjänster som ökar komforten, tryggheten och servicen. Utbyggnaden av bredband har intensifierats och omfattar även Stockholms och Familjebostäders bestånd.

Vällingby Centrum genomför Sveriges största centrumförnyelse. Närmare tre miljarder kronor investeras och den uthyrbara ytan ökar från 44 000 m² till 64 000 m². Centrumet står färdigt i mars 2008. Skrapan färdigställdes under året med 476 studentbostäder, kontor och en mode- media- och sportgalleria.

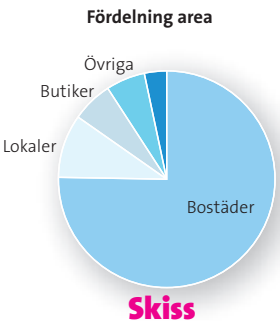


Göran Wendel, VD

Svenska Bostäder är en del av Stockholm. 92 000 människor har sitt hem hos oss – eller var åttonde stockholmare – och inom bolaget Stadsholmen förvaltar vi en del av stadens allra finaste kulturarv. Vi ägs av stockholmarna och har fått vårt uppdrag av dem: Att förse dem med bra bostäder och på så vis bidra till stadens utveckling. Svenska Bostäder, som grundades 1944, äger och förvaltar drygt 43 000 lägenheter. Vår minsta lägenhet är på 14 m² och den största på 313 m² och i vårt bestånd finns allt från studentbostäder till seniorboende. Vi har också mer än 5 000 lokaler och fem stora affärscentra som rymmer kontor, butiker, daghem, skolor och vårdanläggningar.



Nyckeltal	2007	2006	2005	2004	2003
Rörelseintäkter, mnkr	3 414	3 245	3 215	3 239	3 310
Rörelseresultat, mnkr	603	307	324	658	250
Resultat efter finansnetto, mnkr	234	33	72	372	-113
Räntabilitet på totalt kapital, %	3,7	2,3	2,7	5,5	2,2
Soliditet, %	28,8	30,4	35,1	38,9	35,4
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	1,1	1,3	2,2	0,7
Balansomslutning, mnkr	17 301	15 850	13 724	12 319	12 694
Bruttoinvesteringar, mnkr	2 868	2 956	1 855	996	1 469
Avskrivningar, mnkr	-448	-398	-368	-371	-359
Antal årsarbetare, st	431	531	603	689	676



Familjebostäder



Nyproduktionen är attraktiv och prisvärd med högt kundbetyg utan hyresförluster. Under året påbörjades 190 lägenheter och planberedskapen ligger de närmsta åren på cirka 400 lägenheter/år. Under 2007 har 1 600 lägenheter åtgärdats enligt bolagets stambytesplan. I samband med detta görs insatser för att öka framkomligheten för bland annat äldre. Under året har utbyggnaden av bredbandsnätet startat.

Bolaget satsar på barn och unga i syfte att skapa en meningsfull fritid och öka känslan av delaktighet. Under sommaren tog bolaget emot över 100 feriearbetare, i huvudsak hyresgästers barn.

I början av 2008 färdigställs nyproduktion inom kvarteret Sjöfarten i Hammarby Sjöstad. Hälften av lägenheterna upplåts med kooperativ hyresrätt med Bogemenskap som grundidé. Årets hyresförhandlingar resulterade i en höjning med i snitt 2,05 procent. Bolaget fortsätter att differentiera hyrorna. Det i Stockholm helt unika hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet har kunnat bibehållas. De boende har beretts möjlighet att förvärva sina lägenheter genom att ombilda till bostadsrätt. Det ledde till att cirka 6 000 lägenheter skickade in

intresseanmälningar vid årets slut och 3 fastigheter såldes till bostadsrättsföreningar. Under året har organisationen stärkts i syfte att möta denna efterfrågan.

Familjebostäder ska genom minskad klimatpåverkan bidra till en långsiktigt hållbar utveckling. Till följd av minskade energikostnader kommer hyresgästerna att få en återbetalning på sammanlagt 11 mnkr. Under året antogs en ny miljöpolicy som betonar miljöarbetet som strategisk resurs för att kunna erbjuda det goda boende.

Genom förvärvet av en fastighet i Hammarby Sjöstad bygger bolaget ytterligare 80 hyresrätter samt tillgodoser behovet av nya kontorslokaler i enlighet med stadens policy att äga de lokaler som disponeras för den egna verksamheten



Bosse Sundling, VD

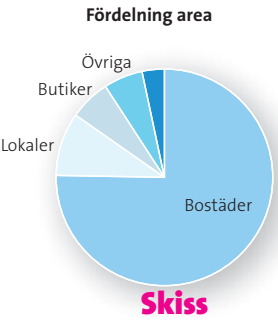
Familjebostäder har som affärsidé att erbjuda attraktiva bostäder och lokaler med hyresrätt i trygga och välskötta områden. Bolaget ska genom aktiv fastighetsförvaltning vara med och utveckla Stockholm. Förvaltningen ska präglas av ekonomisk långsiktighet.

Bolaget, som grundades 1936, äger och förvaltar 22 600 bostäder och 180 500 m² lokaler i Stockholms stad. Största delen av fastighetsbeståndet finns i söderort och mer än hälften i förortsområden byggda mellan 1940–1960. I beståndet finns även stadsdelscentrumen i Årsta, Gubbängen och Blackeberg.

Efterfrågan på bostäder i Stockholm är hög och det finns inga vakanser i bolagets bostadsbestånd. Vakansgraden för lokaler är låg.



Nyckeltal	2007	2006	2005	2004	2003
Rörelseintäkter, mnkr	1 559	1 529	1 508	1 963	1 669
Rörelseresultat, mnkr	344	145	195	266	281
Resultat efter finansnetto, mnkr	264	91	157	164	195
Räntabilitet på totalt kapital, %	4,5	2,1	2,9	3,2	4,0
Soliditet, %	57,4	62,0	63,4	42,5	60,6
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	2,4	3,6	2,3	2,9
Balansomslutning, mnkr	8 386	7 495	7 224	10 844	7 424
Bruttoinvesteringar, mnkr	—	912	929	3 609	488
Avskrivningar, mnkr	174	-161	-139	-191	-149
Antal årsarbetare, st	271	281	281	333	315



Stockholmshem



Vi fyllde 70 år och firade med att starta ett pilotprojekt med nyproduktion av smålägenheter för ungdomar.

Stockholmshem fyllde 70 år 2007. Jubileet firades bland annat med våra hyresgäster på Gröna Lund och genom att starta ett pilotprojekt med nyproduktion av smålägenheter för ungdomar. Stockholmshems bidrag till det moderna Stockholms framväxt dokumenterades också i en bok och dvd-film.

Målet för vår nyproduktion är att starta i genomsnitt 375 nya lägenheter per år. Under året påbörjades 245 (675 år 2006) nya lägenheter, främst i söderort. Efterfrågan av nyproducerade lägenheter är stor och ökade ytterligare 2007. Modernisering och stambyten av fyrtiotal- och femtiotalbeståndet genomfördes i 870 lägenheter.

För att utveckla och effektivisera verksamheten slog vi under året ihop vår förvaltnings- och serviceavdelning. Nu samlas drift, skötsel, underhåll, felanmälan och lägenhetsreparationer i en ny enhet med tydligt helhetsansvar för bostadsområdena. Enheten decentraliseras i fyra distrikt för att öka närheten till hyresgästerna och underlätta lokala satsningar.

Utbyggnaden av bredband med hög kapacitet via optisk fiber startade med områdena Rinkeby, Solhem, Bromsten och Hässelby. Om tre år ska samtliga hyresgäster ha tillgång till det öppna fibernätet. Inventering och åtgärder för att effektivisera energianvändningen vid uppvärmning av fastigheterna fortsatte under året.

Erbjudandet till hyresgästerna att ombilda till bostadsrätt ledde till intresseanmälningar för en tredjedel av beståndet, 10 600 lägenheter, varav 239 såldes redan innan årsskiftet.

Resultatet för 2007 blev något högre än beräknat, främst beroende på lägre uppvärmningskostnader då året var varmare än ett normalår. Några byggstarter sköts också fram på grund av överklaganden, medan ränteutvecklingen följde prognosen.



Pelle Björklund, VD

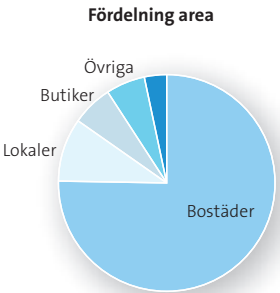
Stockholmshem är landets näst största bostadsföretag. Hos oss bor 60 000 hyresgäster i 32 000 bostäder runt om i Stockholm. Företaget startade 1937 och har sedan dess varit en av de största aktörerna i stadens utbyggnad och framväxt.

Stockholmshems affärsidé är att äga och hyra ut bostäder i Stockholm. Vårt mål är att vara den bästa hyresvärden för Stockholms bostadshyresgäster, det bästa bostadsbolaget för ägaren Stockholms stad och den attraktivaste arbetsgivaren inom bostadssektorn.

Verksamheten har genom åren renodlats mot förvaltning och uthyrning av bostäder, som idag står för 90 procent av omsättningen. Samtliga lägenheter är uthyrda och vakanserna i de 3 600 kommersiella lokalerna är få.

Stockholmshem

Nyckeltal	2007	2006	2005	2004	2003
Rörelseintäkter, mnkr	2 006	1 925	1 919	1 889	1 841
Rörelseresultat, mnkr	711	385	377	388	373
Resultat efter finansnetto, mnkr	444	183	188	165	145
Räntabilitet på totalt kapital, %	6,0	3,6	3,8	4,1	4,2
Soliditet, %	29,4	29,3	31,1	31,4	30,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	1,9	1,9	1,7	1,6
Balansomslutning, mnkr	12 533	11 530	10 453	9 941	9 766
Bruttoinvesteringar, mnkr	1 314	1 194	939	679	731
Avskrivningar, mnkr	-233	-216	-206	-200	-185
Antal årsarbetare, st	323	333	336	336	322



Skiss

Stockholms Stads Bostadsförmedling



Antalet inlämnade lägenheter fortsätter att ligga på en hög nivå. Under 2007 lämnades 8 422 lägenheter till bostadsförmedlingen för förmedling. Antalet lägenheter från de kommunala bostadsbolagen utanför Stockholms stad ökar. De privata fastighetsägarnas inlämning av lägenheter för förmedling ligger kvar på samma höga nivå som förra året. Däremot har stadens bostadsbolag lämnat färre lägenheter än rekordåret 2006. Sammanlagt minskade antalet inlämnade lägenheter med 10 procent.

Fler kunder och många förmedlade lägenheter. I årsskiftet 2007/2008 hade bostadsförmedlingen 224 000 kunder. Det är en ökning med 43 000 kunder från 2006.

Kötiderna har gått ner de senaste åren men vände uppåt en aning under 2007. Merparten av lägenheterna som bostadsförmedlingen förmedlade 2007 har kötider på mellan 1 och 5 år.

Under året förmedlades 1 216 nyproducerade lägenheter. Nyproduktionen var fördelad över hela Stockholms stad. Det är en siffra som ligger i nivå med nyproduktionen under 2006 då bolaget förmedlade 1 358 nyproducerade lägenheter.

Inlämning av ungdomslägenheter ökade under året. Under 2006 lämnades totalt tre lägenheter vikta för ungdomar till bostadsförmedlingen. Förra året landade motsvarande siffra på 145 lägenheter. Antalet förväntas öka ytterligare under 2008.

Över 95 procent av kunderna använder webbplatsen för att söka lägenheter och göra sina intresseanmälningar. Förmedlingen gjorde en större uppdatering av webbplatsen under 2007 för att bättre klara kundflödet, vilket också gett utslag i nöjda kunder. Enligt en omfattande kundundersökning får webbplatsen 4 av 5 i betyg.



Per Anders Hedkvist, VD

Stockholms Stads Bostadsförmedling AB har 65 anställda och omsatte 69 miljoner under 2007. Bostadsförmedlingen bildades 1947 och firade 60 år under 2007. Som bolag har bostadsförmedlingen funnits sedan 1999.

Bostadsförmedlingen ska vara den självklara marknadsplatsen för lediga hyreslägenheter för fastighetsägare och bostadssökande

Bostadsförmedlingen ska förmedla hyresrätter efter kötidssordning i ett öppet och rättvist system med god insyn för fastighetsägare och kunderna i bostadskön

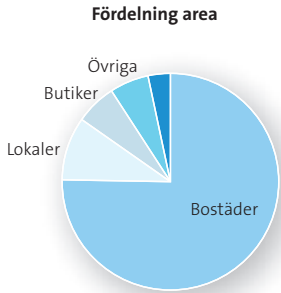
Bostadsförmedlingen ska driva en professionell, effektiv och rättvis förtursverksamhet

Bostadsförmedlingen ska ge kunderna i bostadskön och fastighetsägare en hög service och ständigt utveckla förmedlingens IT-system och e-tjänster i det syftet.



STOCKHOLMS STADS
BOSTADSFÖRMEDLING
www.bostad.stockholm.se

Nyckeltal	2007	2006	2005	2004	2003
Rörelseintäkter, mnkr	69	63	54	46	42
Rörelseresultat, mnkr	12	6	7	8	7
Resultat efter finansnetto, mnkr	13	7	7	8	7
Räntabilitet på totalt kapital, %	31,9	22,3	33,5	48,5	52,3
Soliditet, %	3,1	4,1	5,3	10,4	11,1
Räntetäckningsgrad, ggr	e.t.	e.t.	e.t.	e.t.	e.t.
Balansomslutning, mnkr	50	34	26	17	16
Bruttoinvesteringar, mnkr	1	1	1	1	1
Avskrivningar, mnkr	-1	-1	-1	-1	-2
Antal årsarbetare, st	67	67	65	61	57



Skiss

SISAB



Stora nybyggnader och ombyggnader under 2007: Gröndalsskolan (kök och matsal), Hägerstensåsen (ombyggnad av plan 100 i hus A respektive hus B), Lillholmsskolan (tillgänglighet med mera), Sankt Eriks gymnasium (kök och matsal), Sjästadsskolan (nybyggnad), Sätmaskolan (ombyggnad av hus A och H) samt Vinstaskolan (underhåll av hus C).

Bland våra många pågående projekt uppmärksammas särskilt två: Adolf Fredriks skola på Norrmalm som återinvigdes efter en totalrenovering och den helt nybyggda Smedshagsskolan i Hässelby som omfattar cirka 5 000 m² och rymmer 500 personer.

Skadeförebyggande åtgärder har blivit nödvändiga i takt med att skadegörelsen i och omkring våra förskolor och skolor accelererat. Vi har ökat våra ansträngningar för att förekomma tillbud, dels genom fysisk närvaro, dels med hjälp av tekniska installationer som händelsestyrda webbkameror, magnetventiler för vattenavstängning samt rökdetektorer och takfotslarm för tidig upptäckt av anlagda bränder.

Vi har även inventerat alla fastigheter med hjälp av brandkonsulter och reviderat branddokument, brandcellsritningar och brandskyddsbeskrivningar. Detta håller på att slutföras och de flesta anmärkningarna har åtgärdats i våra fastigheter.

Vi har fortsatt att renodla vår verksamhet och under året överfört 11 friliggande idrottshallar från SISAB till idrottsnämnden.

Under en tvåårsperiod har vi utvecklat vårt datoriserade fastighetssystem Vitec med en modul för långtidsplanerat underhåll av våra fastigheter.

Vidare har vi beslutat att behålla bolagets serviceenhet under avdelningen för Teknik- och Förvaltningsutveckling. Serviceenheten har till uppgift att utföra snabba utvändiga säkerhetsåtgärder på våra förskolor.

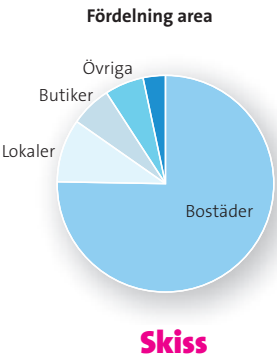


Johan Castwall, VD

Skolfastigheter i Stockholm, SISAB, äger och förvaltar merparten av Stockholms skolor och förskolor. SISAB:s lokaler hyrs till cirka 85 procent av Stockholms stad. Bolaget, som bildades 1991, har i uppdrag att tillsammans med stadsdelsnämnderna och utbildningsnämnden skapa kostnadseffektiva utbildningsmiljöer med hög kvalitet. Visionen är att vara den självklara utbildningsvärden för för-, grund- och gymnasieskolor i Stockholms stad. Bolaget har 160 anställda, omsätter cirka 1 746 mnkr och förvaltar 1 630 000 m² lokalyta. Vakansgraden i lokalerna är oförändrat låg och motsvarar för närvarande 1,12 procent av den förvaltade ytan.



Skolfastigheter i Stockholm AB



Nyckeltal	2007	2006	2005	2004	2003
Rörelseintäkter, mnkr	1 746	1 748	1 638	1 472	1 558
Rörelseresultat, mnkr	262	231	250	266	202
Resultat efter finansnetto, mnkr	-9	-11	0	9	-81
Räntabilitet på totalt kapital, %	3,3	3,0	3,5	3,9	3,0
Soliditet, %	3,1	4,7	4,8	5,4	5,4
Räntetäckningsgrad, ggr	1,0	1,0	1,0	1,0	0,7
Balansomslutning, mnkr	8 093	7 925	7 687	6 906	7 414
Bruttoinvesteringar, mnkr	908	773	1 238	376	356
Avskrivningar, mnkr	-371	-397	-409	-404	-393
Antal årsarbetare, st	159	158	162	148	154

Micasa



Axelbergs seniorboende, där ombyggnadsaktiviteten varit stor.

Överföringen av omsorgsfastigheter till Micasa Fastigheter har under året inneburit att ytterligare tre fastigheter till ett pris av 367 miljoner kronor har förvärvats från Fastighetskontoret och AB Svenska Bostäder.

Organisationen har förändrats för att ytterligare öka fokuseringen på drift och förvaltning. En egen avdelning för fastighetsservice har inrättats och tre regioner har minskats till två.

Bolaget har inventerat i stort sett alla fastigheter för att kontrollera underhållsstatus. Utifrån denna inventering kommer bolaget att utarbeta en strategi för hur underhållet ska åtgärdas under de kommande åren. Flera av de fastigheter som staden byggde om i början och mitten av 90-talet är nu åter aktuella för omfattande ombyggnad.

Efterfrågan på seniorlägenheter är större än förväntat. Det finns även ett intresse för större seniorlägenheter, vilket bolaget i dagsläget inte kan erbjuda. Ett stort antal av bolagets seniorlägenheter anvisas till personer som beviljats förtur av bostadsförmedlingen på grund av medicinska

skäl. Flyttkedjan gör att ett stort antal "vanliga" lägenheter kommer ut på den reguljära marknaden.

Utvecklingen av omsorgsboendet är ett område där Micasa Fastigheter är aktivt. Bolaget har sökt och beviljats medel för att utveckla en modell för tillgängliga trädgårdar för äldre och rörelsehindrade. Bolaget är också aktivt i arbetet att få fram nya tekniska lösningar som kan underlätta livet för hyresgästerna. Under året har olika service-tjänster upphandlats och erbjudits hyresgästerna inom seniorboendet.



Anders Nordstrand, VD

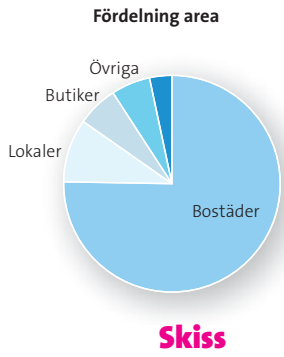
Micasa Fastigheter AB i Stockholm, äger och förvaltar Stockholms stads omsorgsfastigheter. Bolagets affärsidé är att erbjuda ett attraktivt och anpassat boende för människor i Stockholms stad som är i behov av stöd och trygghet. Bolaget har alltså ett särskilt uppdrag att aktivt medverka till att utveckla boendet för äldre, handikappade och andra med särskilda behov. Micasa Fastigheter ska också i samverkan med andra aktörer vara en drivande kraft i branschutvecklingen.

En omsorgsfastighet kan vara ett servicehus, ett behandlingshem, en gruppboende eller ett sjukhem. Micasa Fastigheter äger och förvaltar även cirka 700 seniorlägenheter som hyrs ut via Stockholms Stads Bostadsförmedling. Dessutom finns ett antal olika lokaler, från kontorsutrymmen och affärslokaler till lager.

Micasa Fastigheter äger och förvaltar 133 fastigheter och fastighetsbeståndet är värderat till 8,4 mndr kr.



Nyckeltal	2007	2006	2005
Rörelseintäkter, mnkr	830	823	719
Rörelseresultat, mnkr	199	169	153
Resultat efter finansnetto, mnkr	46	40	62
Räntabilitet på totalt kapital, %	3,9	3,4	3,6
Soliditet, %	2,8	3,9	4,7
Räntetäckningsgrad, ggr	1,3	1,3	1,6
Balansomslutning, mnkr	6 015	5 531	4 734
Bruttoinvesteringar, mnkr	647	991	399
Avskrivningar, mnkr	-101	-95	-83
Antal årsarbetare, st	70	56	52



S:t Erik Markutveckling



Ett av bolagets stora förändringsprojekt är före detta "Pripps-fastigheten i Bromma". I dotterbolaget Fastighets AB G-mästaren fortsatte under 2007 arbetet med att omvandla bryggerifastigheten till en handels-, lager- och logistikfastighet. Under året har 23 000 m² varuhuslokaler byggts om för Överskottsbolaget och BAUHAUS. "Bryggeriet i Bromma" har nu närmare 40 000 m² uthyrt till handel. Uthyrningen av återstående handelslokaler pågår. Under året har drygt 16 000 m² mark förvärvats från grannfastigheten för att säkerställa mark inför kommande tvärspårväg. Stora miljöförbättringar har genomförts genom installation av fjärrvärme.

Fortsatt flyg på Bromma till år 2038 innebär nya förutsättningar för markanvändningen längs Bällstaviken och för fastigheten. Stadsbyggnadskontoret påbörjar under 2008 arbetet med fördjupad översiktsplan för närområdet.

Tvärspårvägen mellan Alvik och Solna Station har utvecklats till en detaljplan. Enligt förslaget till detaljplanen kommer tvärspårvägen att dras i direkt anslutning till fastigheten. Byggstart planeras ske första halvåret 2009 och spårvägen börja trafikeras 2011.

Fastighets AB Runda Huset. Bolaget äger tomträtten Södre Torn 1 mitt på Slussen, ett förvärv som gjordes 2004 inför Slussens ombyggnad. Samtliga lokaler är uthyrda. En mindre utställningslokal för "Slussen-projektet" finns i fastigheten. Under året har den största lokalen iordningställt till arkitektkontor.

I december 2005 påbörjas arbetet med detaljplanen för ombyggnad av Slussen. Under 2007 har så kallat programsamråd pågått och resulterat i att förslaget "Nya Slussen" går vidare. En lagakraftvunnen detaljplan förväntas föreligga i mitten av 2010.

Stockholm Norra Station AB ägde fastigheten Vasa-staden 1:17, ett före detta godsterminalområde vid Norra Station till och med 31 augusti 2007. Fastigheten överfördes till exploateringsnämnden den 1 september 2007. Uppdraget att evakuera och flytta om hyresgäster inför byggandet av Norra Länken slutfördes. Vägverket har etablerat ett projektkontor i fastigheten för sig själva och sina underentreprenörer. Vidare har Banverket arrenderat mark för uppställning av lastbilar för City-tunnelns behov.



Marie Wallhammar, VD

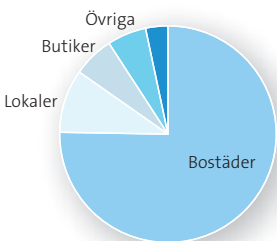
S:t Erik Markutveckling AB äger och förvaltar fastigheter på ekonomiskt bästa sätt i avvaktan på att dessa ska omvandlas till bostäder, arbetsplatser, trafikplatser med mera. Dotterbolagen Fastighets AB G-mästaren och Fastighets AB Runda Huset äger fastigheter i centrala lägen och efterfrågan på lokalerna är god. Dotterbolaget Stockholm Norra Station AB är vilande.

S:T ERIK MARKUTVECKLING AB

Nyckeltal

	2007	2006	2005
Rörelseintäkter, mnkr	73	71	70
Rörelseresultat, mnkr	7	0	9
Resultat efter finansnetto, mnkr	-22	-26	-13
Räntabilitet på totalt kapital, %	0,7	0,0	0,9
Soliditet, %	1,6	0,0	0,0
Räntetäckningsgrad, ggr	0,2	0,0	0,4
Balansomslutning, mnkr	901	1 139	1 061
Bruttoinvesteringar, mnkr	121	79	502
Avskrivningar, mnkr	-5	-5	-4
Antal årsarbetare, st	1	1	1

Fördelning area



Skiss

Stockholm Vatten



En ny vision för Stockholm Vatten togs fram under året. Den innebär ökad fokusering på kärnverksamheten och kunderna. En utmaning i visionen är att anpassa och utveckla produkter och tjänster till individuella kundgrupper.

Den beslutade effektiviseringen och omstruktureringen av Stockholm Vatten har genomförts. Den 1 april bildades en koncern med moderbolaget Stockholm Vatten AB och dotterbolagen Stockholm Vatten VA AB och Stockholm Vatten Utveckling AB.

Bygglednings- respektive laboratorieverksamheten överfördes till två dotterbolag. På styrelsemötet i oktober togs beslut om försäljning av bolagen.

Som ytterligare ett led i renodlingen av verksamheten beslutade styrelsen i december att överlåta försöksanläggningen Sjöstadsverket till ett konsortium som leds av KTH och IVL Svenska Miljöinstitutet.

Stockholm Vatten VA AB har under hösten genomfört en översyn av verksamheten med målet att effektivisera drift och underhåll på ledningsnätet med 20 procent. Resultatet av genomlysningen presenterades för styrelsen i december och innebär effektiviseringsåtgärder under 2008.

En ny taxestruktur arbetades fram. Den förändrade taxan, som gäller från januari 2008, innebär ingen höjning av det totala avgiftsuttaget, men en viss omfördelning sker mellan olika kundgrupper. En större del av taxan baseras nu på fasta avgifter samtidigt som den rörliga delen har minskat.

Stockholm Vattens kunder är bland de storstadsbor i världen som betalar minst för sina VA-tjänster, visade under året två internationella undersökningar som jämfört vatten- och avloppsavgifter i drygt 40 av världens storstäder.



Gösta Lindh, VD

Stockholm Vattens uppgift är att tillgodose kundernas behov av vatten-tjänster och samtidigt bidra till en långsiktigt hållbar samhällsutveckling. Vi levererar dricksvatten till över en miljon människor i Stockholmsområdet. Norsborg och Lovö vattenverk producerar dricksvatten av hög och jämn kvalitet till Stockholm, Huddinge och åtta grannkommuner.

Avloppsvattnet renas på bästa sätt för att skydda miljön. Avloppsreningsverken i Bromma och Henriksdal tar emot avloppsvatten från Stockholm, Huddinge och sex grannkommuner.

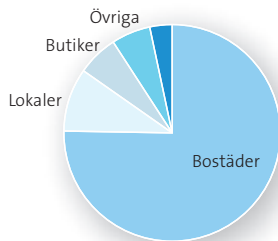
Vi äger och sköter ledningsnäten för vatten och avlopp, samt pumpstationer och vattenreservoarer i Stockholm och Huddinge. I våra uppgifter ingår även vattenvård och sjörestaurering.



Nyckeltal

	2007	2006	2005	2004	2003
Rörelseintäkter, mnkr	1 149	821	1 161	1 167	1 185
Rörelseresultat, mnkr	106	-239	169	179	200
Resultat efter finansnetto, mnkr	-83	-378	37	33	36
Räntabilitet på totalt kapital, %	2,0	neg	3,7	4,2	4,9
Soliditet, %	3,3	2,8	9,8	9,8	9,9
Räntetäckningsgrad, ggr	0,6	neg	1,3	1,2	1,2
Balansomslutning, mnkr	5 857	5 203	4 718	4 428	4 201
Bruttoinvesteringar, mnkr	686	649	515	476	370
Avskrivningar, mnkr	-175	-185	-231	-243	-198
Antal årsarbetare, st	514	568	574	566	587

Fördelning area



Skiss

Stockholms Hamnar



Stark tillväxt i Östersjön resulterade i ett nytt rekordår för Stockholms Hamnar. Godsvolymen på färjetrafiken uppgick till 6,7 ton, en ökning med fem procent jämfört med 2006. En kraftigt växande efterfrågan på containertransporter resulterade i 44 600 TEU, containerenheter, en ökning med 19 procent.

Som Östersjöns största mötesplats hanterar vi 11,3 miljoner färje- och kryssningspassagerare årligen. Därtill kommer skärgårdstrafiken och den sjöburna stadstrafiken med fyra miljoner passagerare.

Under året tog vi emot 252 fartyg med 281 000 kryssningsresenärer. Stockholm är idag en av de ledande destinationerna i Östersjön och under våren 2008 öppnas en totalrenoverad kryssningsterminal i Frihamnen.

Utvecklingsprojekt i världsklass genomförs nu i alla våra hamnar, för att möta den snabbt växande Stockholmsregionens gods- och transportbehov.

Den största investeringen sker i utbyggnaden av en godshamn i Nynäshamn. Med sitt gynnsamma läge nära Sveriges största konsumtionsmarknad och goda inseglings- och djupförhållanden, kommer hamnen att bli en internationellt konkurrenskraftig hamn i Östersjö-

regionen. Genomförandebeslut togs i kommunfullmäktige i mars 2007.

Värta- och Frihamnen kommer att utvecklas till en renodlad färje- och kryssningshamn – en modern hamn som tillgodoser både sjöfartens och stadens behov. Byggstart är planerad till hösten 2009, vilket dock förutsätter att nödvändiga tillstånd är klara.

Organisationen renodlas vilket innebar att dotterbolaget Stockholm Hamnentreprenad i juli 2007 såldes till Stockholm Entreprenad AB. Vid årsskiftet 2008 överfördes stuveriverksamheten med samtliga anställda till det nybildade bolaget Stockholms Stuveri och Bemannings AB.



Christel Wiman, VD

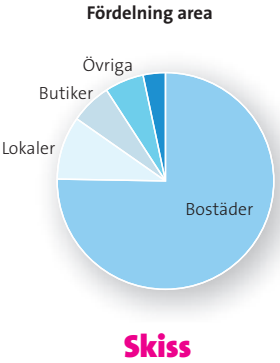
Stockholms Hamnar arbetar för att utveckla Stockholm som levande och modern sjöfartsstad för invånare, näringsliv och turism.

I uppdraget ingår att främja sjöfarten och säkerställa regionens varuförsörjning. Vår vision är att vara en länk mellan Mälarenregionen och resten av världen och möjliggöra det bästa transportvalet för våra kunder.

Stockholms Hamnar erbjuder kajplatser, anläggningar samt service och tjänster för färje-, kryssnings- och godstrafik. I Stockholm ingår även ansvar för innerstadskajerna och service till skärgårdstrafik och sjöburen lokaltrafik.

Stockholms Hamn AB bildades 1991 och är ett helägt dotterbolag till Stockholms Stadshus AB.





Nyckeltal	2007	2006	2005	2004	2003
Rörelseintäkter, mnkr	641	655	632	578	540
Rörelseresultat, mnkr	93	74	103	68	59
Resultat efter finansnetto, mnkr	80	65	95	62	56
Räntabilitet på totalt kapital, %	10,5	8,2	10,8	8,1	8,3
Soliditet, %	38,2	36,4	31,8	31,8	39,1
Räntetäckningsgrad, ggr	6,9	7,2	11,4	8,7	10,2
Balansomslutning, mnkr	921	862	988	950	775
Bruttoinvesteringar, mnkr	126	46	77	176	167
Avskrivningar, mnkr	-65	-67	-68	-53	-56
Antal årsarbetare, st	214	251	253	256	262

Stokab



Resultat före skatt 2007 ökar med 110 procent till 94 mnkr jämfört med 2006 vilket är det bästa resultatet i bolagets historia. Resultatet beror på en fortsatt hög efterfrågan på bolagets produkter, en hög leveranskapacitet och en lägre kostnadsmassa till följd av en förändrad organisation.

Orderingången uppgår till 316 mnkr. Samtliga kundkategorier har under året beställt produkter vilket i huvudsak beror på en ökad efterfrågan från hushåll och företag på mera bredbandskrävande tjänster.

Till följd av hög orderingång fortsätter nettoomsättningen att öka och uppgår till 459 mnkr vilket är 17 procent (50 mnkr) högre än föregående år.

Under året har utbyggnaden till de kommunala bostadsbolagens fastigheter påbörjats. Invigningen av de första områdena genomfördes under november månad när infrastrukturministern Åsa Torstensson deltog. Vid utgången av året hade bostadsbolagen möjlighet att koppla upp drygt 13 500 lägenheter till Stokabs nät. Projektet fortskrider planenligt och fram till 2009-12-31

beräknas hela bostadsbeståndet på 90 000 lägenheter vara uppkopplat.

Antalet levererade förbindelser uppgår till 2 150 stycken exklusive leveranserna till de allmännyttiga bostadsbolagen. Den levererade volymen är den högsta nivån i Stokabs historia och innebär en ökning med 50 procent jämfört med 2006.

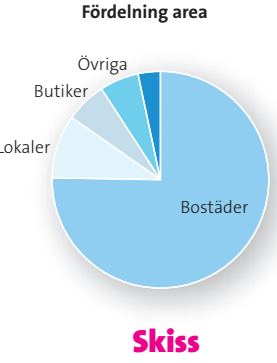
Under året har en ny ledningsgrupp tillsatts och en renodlad linjeorganisation införts. Dessa förändringar i kombination med en fokusering av bolaget mot svart-fiberaffären har lett till betydande effektiviseringar och kostnadsbesparingar.



Jörgen Kleist, VD

Stokab bildades 1994 och har till uppgift att tillhandahålla ett öppet och konkurrensneutralt fibernät för att stimulera utvecklingen i Stockholm stad och Stockholm-Mälarenregionen. Nätet hyrs ut på lika villkor till alla, såväl tjänsteleverantörer som företag och offentlig verksamhet. Utbyggnaden sker i takt med marknadens efterfrågan och den tekniska utvecklingen. All utbyggnad utanför Stockholms stad sker i samverkan med andra aktörer och berörda kommuner. Stokab sköter också Stockholms stads interna data- och telekommunikationsnät via S:t Erik Kommunikation.





Nyckeltal	2007	2006	2005	2004	2003
Rörelseintäkter, mnkr	478	409	405	391	418
Rörelseresultat, mnkr	123	76	64	56	-561
Resultat efter finansnetto, mnkr	94	45	25	3	-630
Räntabilitet på totalt kapital, %	9,8	6,1	5,2	3,5	neg
Soliditet, %	4,9	5,0	4,9	4,8	3,0
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	2,5	1,6	1,1	neg
Balansomslutning, mnkr	1 282	1 237	1 226	1 280	1 971
Bruttoinvesteringar, mnkr	—	143	85	52	171
Avskrivningar, mnkr	141	-136	-133	-137	-147
Antal årsarbetare, st	116	144	133	119	151

Stockholm Parkering



Året inleddes med att bolaget fick ny styrelse och ny vd. Driftavdelningen har omorganiserats med tydligare fokus på fastighetsförvaltning och energioptimering. Genomförandet av investeringsprogrammet har fortsatt med garaget Vartofta vid Skatteskrapan och garaget Kungsbron vid Norra Bantorget med drifttagande sommaren 2008 respektive årsskiftet 2008/2009. Båda anläggningarna blir 3D-fastigheter som förvärvas av bolaget. Ytterligare en 3D-anläggning, Sjöstadshallen förvärvades under året.

Bygget av den kombinerade infarts- och besöksparkeringen vid Åkeshovsbadet har påbörjats under året med en planerad driftstart sommaren 2008. Kammarrätten beslutade under sensommaren avslå överklagandet av bygglovets för Högalidsgaraget vilket vunnit laga kraft. Den mycket långdragna överklagandeprocessen har därmed avslutats och garagebygget kan komma igång under våren 2008. Dock krävs en förnyad upphandling på grund av den långa tidsfördröjningen.

Flera stora rationaliseringsprojekt har genomförts under året, exempelvis upphandling och installation av

ett nytt bomsystem för betalning i galleriagaraget. Ny teknik har införts som möjliggör en effektivare tömning av kontokortstransaktioner. Förberedelser för försäljning av dotterbolaget Parkab Övervakning AB har påbörjats med inriktning på ett avslut under våren 2008. Vidare har avtal träffats om förhyrning av ett femtiotal garage som bolaget tidigare skött på uppdragsbasis.

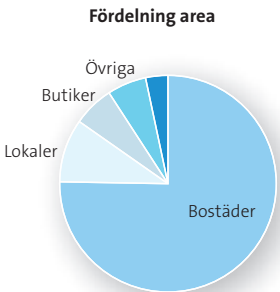
Ett omfattande underhålls- och effektivitetsprogram har påbörjats för att bland annat öka trygghet och trivsel i garagen. Inga säkra slutsatser kan ännu dras av de ekonomiska effekterna av trängselskatten även om en viss minskning kunnat noteras.



Kjell Karlsson, VD

Stockholm Parkering påbörjade sin verksamhet 1977 efter ett beslut i kommunfullmäktige 1974 om att bilda ett kommunalt parkeringsbolag för tomtmarksparking. Verksamheten startade med ett par rivningstomter och har successivt vuxit till nuvarande omfattning med drift och skötsel av cirka 80 000 bilplatser fördelade på cirka 170 garage och ett stort antal markparkeringar.

Affärsidén är att tillhandahålla väl belägna och attraktiva parkeringsanläggningar till konkurrenskraftiga priser genom att bygga nya anläggningar samt utveckla och underhålla befintliga anläggningar på ett bra sätt. Härigenom ges möjlighet att avlasta gatumarken till förmån för kollektivtrafik och annan nyttotrafik.



Skiss

Nyckeltal	2007	2006	2005	2004	2003
Rörelseintäkter, mnkr	373	359	366	356	348
Rörelseresultat, mnkr	57	43	55	52	57
Resultat efter finansnetto, mnkr	45	34	46	42	49
Räntabilitet på totalt kapital, %	10,3	8,7	11,4	11,1	13,1
Soliditet, %	15,8	18,5	19,8	20,0	22,4
Räntetäckningsgrad, ggr	4,7	4,5	5,8	5,1	6,8
Balansomslutning, mnkr	601	502	486	487	463
Bruttoinvesteringar, mnkr	106	45	20	29	75
Avskrivningar, mnkr	-22	-22	-21	-20	-19
Antal årsarbetare, st	113	115	116	118	117

Stockholms Stadsteater



Stadsteatern är nu Skandinaviens mest framgångsrika teater. Beläggningen under 2007 var 88 procent – exklusive Parkteatern – den näst bästa i teaterns historia. Totalt besökte över 500 000 någon av de 1 669 föreställningarna, varav 146 220 besökte Parkteaterns 114 föreställningar. Ett brett utbud av barn- och ungdomsteater lockade hela 77 334 besökare i gruppen under 26 år, varav 17 122 under 12 år.

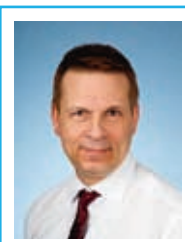
Teater är en viktig del i att stärka och försvara demokrati och yttrandefrihet. Här kan vi visa att verkligheten är möjlig att förändra och att vi skapar framtiden tillsammans. Arbetet att nå nya grupper pågår ständigt, med ett tydligt tilltal i marknadsföringen som viktig faktor.

I två programtidningar per år presenteras utbudet med möjlighet att boka för hela säsongen. Försäljningen via webbsidan fortsätter öka. Nu är det också möjligt att skriva ut biljetten på egen skrivare eller hämta ut i biljettautomat i entréhallen.

I augusti 2007 presenterade Dagens Industri en undersökning kring extern kommunikation. 567 journalister rankade Stadsteatern tillsammans med Volvo Person-

vagnar som det företag som var bäst på extern kommunikation.

Ett utbud med mångfald. Teaterns repertoar ska underhålla och stimulera till reflektion över såväl historia som samtid och framtid. Gedigna kunskaper hos alla yrkesgrupper garanterar den kvalitet som präglat årets samtliga produktioner. *Vildanden* av Ibsen, regi Thommy Berggren, *Utrota varenda jävel* av Sven Lindqvist i regi av Kajsa Isaksson, Alexander Mørk-Eidems uppsättningar av Ibsens *Hedda Gabler* och Kiplings *Djungelboken* samt Astrid Lindgrens *Pippi Långstrump* i dramatisering och regi av Jonna Nordenskiöld har betytt särskilt mycket under 2007.



Benny Fredriksson, VD

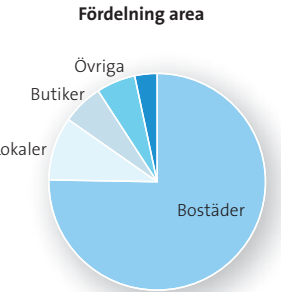
Stockholms Stadsteater ska vara en angelägenhet för alla stockholmare. Hög konstnärlig kvalitet samt konstnärlig och organisatorisk förnyelse ska prägla stadsteatern. Genom en mångfacetterad repertoar som erbjuder det välbekanta och lätt-tillgängliga såväl som det innovativa och experimenterande, ska vi nå nya publikgrupper. Barn och ungdomar är en prioriterad grupp. Stora scenen vänder sig till en bred publik, medan övriga scener riktar sig tydligare till vissa publikgrupper. Parkteatern verkar i stadens parker på sommaren.

Utbildningsförvaltningen och stadsteatern i Skärholmen driver tillsammans Stockholms gymnasium för scenkonst.

Stadsteatern producerade 33 nya pjäser under året och hade därutöver internationellt utbyte och omfattande gästspelsverksamhet.

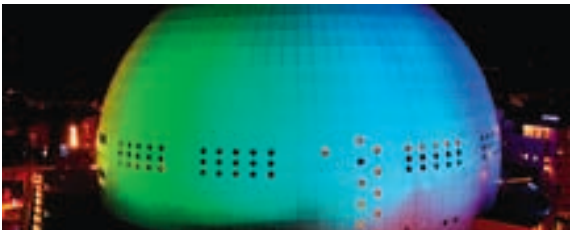


Nyckeltal	2007	2006	2005	2004	2003
Rörelseintäkter, mnkr	124	172	114	91	93
Rörelseresultat, mnkr	-201	-176	-190	-178	-176
Resultat efter finansnetto, mnkr	-203	-177	-193	-182	-180
Räntabilitet på totalt kapital, %	neg	neg	neg	neg	neg
Soliditet, %	0,6	2,6	0,9	0,8	1,0
Räntetäckningsgrad, ggr	neg	neg	neg	neg	neg
Balansomslutning, mnkr	256	255	247	229	211
Bruttoinvesteringar, mnkr	8	4	12	8	5
Avskrivningar, mnkr	-7	-8	-7	-7	-6
Antal årsarbetare, st	351	347	326	304	362



Skiss

Stockholm Globe Arena



Ett starkt evenemangsår ligger bakom oss, med 287 evenemang och 1,4 miljoner besökare. Publikmässigt är 2007 ett av våra starkaste år någonsin. Satsningen på ökad marknadsföring har tillsammans med vår evenemangstidning – Globenarenorna presenterar – gjort att bolaget nått ut bättre med information om evenemangen.

Vi har haft glädjen att kunna se många av våra stora stjärnor här som Dolly Parton, George Michael, Justin Timberlake och Bruce Springsteen. Vi kunde också för första gången se Cirque du Soleil i Sverige som sågs av 23 000 besökare. Disney on Ice samt Stockholm International Horse show hade över 70 000 besökare till sina respektive föreställningar.

Ishockeyn i Stockholm har en längre tid visat vikande publiksiffror, men detta har mer än väl kompenseras av andra evenemang. DIF Hockey lyckades tyvärr inte gå till slutspel för andra året i rad men vi har under året stärkt samarbetet med DIF för att på så sätt kunna medverka i att denna trend vänds.

Ett av våra stora sportevenemang under året var LG Hockey Games med 42 000 besökare.

Aktiviteter under sportlovet och höstlovet har erbjudit lediga skolbarn sysselsättning. Vi har aktivt medverkat i att utveckla evenemangsområdet genom att utreda möjligheten till SkyView som är turistattraktion med möjlighet att åka upp till Globens tak. Vi har också deltagit i utredningen gällande en ny arena.

En ny varumärkesstrategi för bolaget har under året påbörjats. Denna nya strategi kommer även att innebära vissa förändringar i organisationen.

Vi har genomfört ett mycket blandat utbud av evenemang och lockat 1,4 miljoner besökare till våra arenor och på så sätt bidragit till att marknadsföra Stockholm som "The Capital of Scandinavia".



Ninna Engberg, VD

Koncernen består av ett fastighetsbolag (Stockholm Globe Arena Fastigheter AB) som är moderbolag och ett evenemangsbolag (AB Stockholm Globe Arena) som är ett helägt dotterbolag.

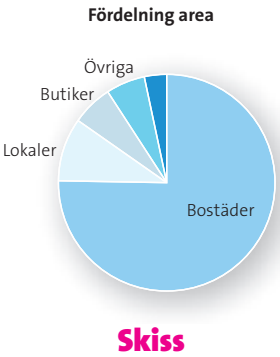
Antalet årsanställda omräknat i heltid är 103.

Koncernens vision är att skapa ett av Europas ledande evenemangsområden – kvalitativt och kvantitativt.

Stockholm Globe Arena ska få människor, företag och organisationer att må bra genom att erbjuda gemensamma upplevelser i ett flexibelt evenemangsområde mitt i Stockholm.



Nyckeltal	2007	2006	2005	2004	2003
Rörelseintäkter, mnkr	153	146	127	122	119
Rörelseresultat, mnkr	-65	-58	-55	-60	-41
Resultat efter finansnetto, mnkr	-68	-61	-59	-63	-44
Räntabilitet på totalt kapital, %	neg	neg	neg	neg	neg
Soliditet, %	49,0	49,3	48,7	49,4	47,1
Räntetäckningsgrad, ggr	neg	neg	neg	neg	neg
Balansomslutning, mnkr	395	393	400	393	409
Bruttoinvesteringar, mnkr	25	35	19	23	17
Avskrivningar, mnkr	-18	-15	-14	-14	-15
Antal årsarbetare, st	103	104	95	98	96



Stockholm Business Region



År 2007 präglas av en stark tillväxt i Stockholmsregionen. I stort sett alla branscher utvecklas i positiv riktning med företag inom tjänste- och byggsektorn och besöksnäring som främsta draglok. Antalet sysselsatta i länet är för första gången över miljonstrecket och antalet kommersiella övernattningar nådde över nio miljoner.

Ett nytt dotterbolag, Stockholm Business Region Development, bildades för att kunna fokusera på investeringsfrämjande, näringslivsservice och näringslivsutveckling.

En serviceundersökning gjordes bland företagare som har varit i kontakt med Stockholms stad som myndighetsutövare. Det totala "Nöjd-Kund-Index" för stadens verksamheter blev 61 på en 100-gradig skala. Det är, enligt SCB, ett godkänt betyg, men visar att det finns förbättringsområden.

Stockolm Business Region förbättrade också sin egen service till företag och evenemangsarrangörer genom att bygga upp en service- och lotsfunktion. Två personer arbetar särskilt med att lotsa och ge service till företag och evenemangsarrangörer. För evenemangsarrangörer finns numera även en digital lotsfunktion på hemsidan.

Ett stort antal samarbetsprojekt genomfördes med näringslivet – från Stockholmsmötet till den digitaliserade turistinformationen genom Stockholmspaneler. En särskild satsning gjordes också på att fördjupa samarbetet med företag i den finansiella sektorn. Dessutom genomfördes ett stort antal besök hos företag i Stockholm, potentiella utländska investerare och investeringsrådgivare inom och utanför landets gränser.

Genom Stockholm Business Alliance utvecklades samarbetet mellan kommunerna i Stockholmsregionen. SBA-samarbetet omfattar numera fler verksamhetsområden och totalt 45 kommuner genom att Järfälla och Österåker gick med som nya medlemmar.



Olle Zetterberg, VD

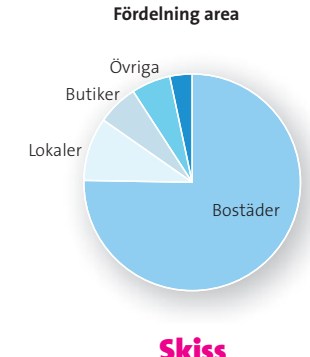
Det långsiktiga målet för koncernen Stockholm Business Region AB är att Stockholm ska utvecklas till Norra Europas ledande tillväxtregion.

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

I samarbete med näringslivet, kommunala förvaltningar och bolag arbetar koncernen Stockholm Business Region med att förbättra förutsättningarna för att driva, starta och etablera företag i Stockholm samt att marknadsföra regionen som attraktiv besöksdestination.

**Stockholm
Business Region**

Nyckeltal	2007	2006	2005	2004
Rörelseintäkter, mnkr	206	175	122	119
Rörelseresultat, mnkr	-3	4	-36	-43
Resultat efter finansnetto, mnkr	0	5	-35	-41
Räntabilitet på totalt kapital, %	0,1	4,0	neg	neg
Soliditet, %	27,3	29,0	28,8	59,3
Räntetäckningsgrad, ggr	1,2	9,1	neg	neg
Balansomslutning, mnkr	145	137	120	117
Bruttoinvesteringar, mnkr	2	7	3	0
Avskrivningar, mnkr	-2	-2	-1	-1
Antal årsarbetare, st	75	91	91	100



S:t Erik Försäkring



S:t Erik Försäkring ska hjälpa sina kunder att identifiera de risker i verksamheten som är nödvändiga att försäkra. Bolaget har vidare till uppgift att stimulera till skadeförebyggande insatser. Vi har en nära kontakt med våra kunder och tar hand om kundernas alla försäkringsfrågor. De storköpsfördelar som uppnås då vi upphandlar återförsäkring för hela det samlade försäkringsvärdet kommer våra kunder tillgodo i form av konkurrenskraftiga premier. Försäkringspremierna bestäms efter självkostnadsprincipen.

Effektiv skadeorganisation. En viktig uppgift för bolaget är att ta hand om skador hos kunderna och se till att det finns en organisation med kompetens för att hantera större skadehändelser. Skaderegleringen utförs av ett upphandlat fristående skaderegleringsföretag.

Skador under 2007. S:t Erik Försäkring har under året haft tre olika återförsäkringsprogram – ett för egendomsförsäkring, ett för ansvarsförsäkring och ett särskilt egen-

domsprogram för skolor och förskolor. Det är främst egendomsprogrammet för skolor och förskolor som drabbats av många och dyrbara skadehändelser. De totala egendomsskadorna uppgick till 112 miljoner kronor, varav brandskador 106 miljoner kronor. Vattenskadorna kostade totalt 4 miljoner kronor. Ansvarsskadorna kostade 2 miljoner kronor.

Skadeförebyggande arbete. Vi kommer att fortsätta att arbeta tillsammans med våra kunder i olika skadeförebyggande projekt. Alla större anläggningar ska riskbesiktigas av externa riskingenjörer för att beskriva anläggningens status och föreslå skadeförebyggande åtgärder.



Anders Carlsund, VD

Visionen är att S:t Erik Försäkrings ska medverka till att Stockholms stad har ett riskmedvetande och säkerhetstänkande som gör att skador förebyggs, stadens tjänster alltid fungerar och att försäkringskostnaderna minimeras.

Bolaget upphandlar årligen återförsäkring för koncernens samlade egendomsvärden på över 240 miljarder kronor. Syftet med upphandlingarna är att skapa bästa möjliga konkurrens genom tillgång till både svensk och internationell försäkringsmarknad. S:t Erik Försäkring försäkrar endast anläggningar som ägs av Stockholms stad eller närstående bolag. Verksamheten började 1987.

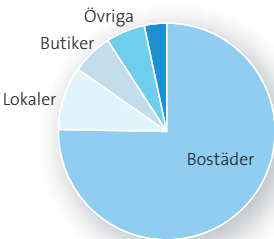


Nyckeltal

	2007	2006	2005	2004	2003
Premieintäkt	99	91	75	67	49
Resultat efter finansnetto, mnkr	1	-21	9	8	-8
Soliditet, %	25,7	29,8	45,7	49,3	39,8
Konsolideringskapital	128,0	127,0	148,0	138,0	130,0
Balansomslutning, mnkr	475	407	298	264	267
Antal årsarbetare, st	5	6	6	6	6

Egen sammanställning

Fördelning area



Skiss

S:t Erik Livförsäkring



Under 2007 har S:t Eriks Livförsäkring tagit över och försäkrat skulder från de nio dotterbolag som tidigare saknat en försäkringslösning för sina pensionsåtaganden.

Arbetet har inriktats på att försäkra dem som redan gått i pension, ett kapital som under 2007 motsvarade ett värde av 695 miljoner kronor.

Den stora uppgiften under 2008 blir att försäkra stadens pensionsåtaganden för återstående medarbetare, det vill säga dem som ännu inte gått i pension. Bolaget räknar med att under 2008 försäkra dessa kvarvarande pensionsåtaganden, som motsvarar cirka 661 miljoner kronor.

Den viktigaste uppgiften för S:t Eriks Livförsäkring är att trygga koncernens cirka 1,4 miljarder intjänade pensionskronor, så att de verkligen finns där när de ska betalas ut. Placeringarna görs utifrån en mycket låg riskprofil. Högst 25 procent av kapitalet får därför placeras i aktier.



Jan Willgård, VD

S:t Erik Livförsäkring är ett vinstdrivande livförsäkringsbolag som startade sin verksamhet i november 2006. Bakgrunden är att de anställdas pensionspengar i en majoritet av stadens bolag tidigare bokförts som en skuld i balansräkningen. Svängningar i denna pensionsskuld har påverkat bolagens resultat på ett besvärande sätt. S:t Eriks Liv har till uppgift att genom en för staden gemensam försäkringslösning neutralisera dessa finansiella risker och bidra till ordning och reda i stadens pensionshantering.

Bolaget försäkrar uteslutande koncernens bolag. Den stora kapitalvolymen utgörs av gamla pensionsskulder från det tidigare pensionssystemet.

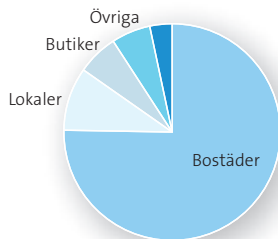


Nyckeltal

	2007	2006
Premieintäkt	695	32
Resultat efter finansnetto, mnkr	114	3
Soliditet, %		78,0
Konsolideringskapital	216	103,0
Balansomslutning, mnkr	800	132
Antal årsarbetare, st	1	1

Egen sammanställning

Fördelning area



Skiss



Här börjar förvaltningsberättelsen