

Sammanfattning av VD-kommentarer för bolagen

Allmänt övergripande

Stockholms Stadshus AB (moderbolaget)

Resultat efter finansnetto uppgår till 6 034 mnkr inklusive realisationsvinster. Realisationsvinsten uppgår till närmare 5 700 mnkr och avser försäljningen av aktier i Centrumkompaniet. Därutöver ingår utdelning från dotterföretag med 99 mnkr. I övrigt redovisas ett överskott om 77 mnkr vilket är hänförligt till ökade ränteintäkter.

Sammanfattning av dotterbolagens kommentarer

AB Svenska Bostäder (koncern)

Analys av det ekonomiska utfallet

Resultatet uppgick till 98 mnkr före reavinster och andra jämförelsestörande poster, jämfört med 64 mnkr i budget och 33 mnkr föregående år. Det innebär att resultatkravet för året har uppnåtts. Resultatet inkl reavinster och andra jämförelsestörande poster uppgick till 234 mnkr.

De jämförelsestörande posterna avser reavinster från fastighetsförsäljningar 669 mnkr, nedskrivning av Vällingby Centrum 500 mnkr och extra pensionskostnader med 33 mnkr.

Summa intäkter uppgick till 3 439 mnkr, vilket är 47 mnkr lägre än budget och 173 mnkr högre än föregående år. Minskningen jämfört med budget förklaras främst av en lägre höjning i det centrala bostadshyresavtalet än budgeterat. Ökningen jämfört med föregående år förklaras till stor del av beståndsförändringar, knappt 70 mnkr. Resterande del är primärt en effekt av hyreshöjningar.

Summa kostnader (exkl. finansiella kostnader) uppgick till 2 971 mnkr, vilket är 87 mnkr lägre än budget och 64 mnkr högre än föregående år. Minskningen jämfört med budget förklaras i första hand av lägre underhållskostnader, vilket bl.a. är en effekt av att de kalkylmässiga förutsättningarna i ombyggnadsprojekten förbättrats, med sänkta direktavkastningskrav etc., vilket inneburit att en större andel av projektutgiften kunnat aktiveras. Det är också en effekt av att mindre underhåll än planerat utförts, bl.a. beroende på intresseanmälningar, men också inom ramen för Järvalyftet. För fastigheter i Hammarby Sjöstad har tidigare nedskrivningar kunnat reverseras med 32 mnkr, vilket inte var budgeterat.

De ökade kostnaderna jämfört med föregående år är till stor del en effekt av kostnader relaterade till Järvalyftet, 106 mnkr under 2007.

Kostnader för administration har ökat jämfört med budget och föregående år och är bl.a. en effekt av bidrag till Stiftelsen Electrum, utvecklingskostnader för Järvalyftet och nytt fastighetssystem samt ökade marknadsföringskostnader för Vällingby Centrum och Skrapan.

Antal årsarbetare uppgick för 2007 till 463 personer jämfört med 531 personer under 2006. Det är en effekt av den omorganisation som genomfördes 2006.

Finansnettot uppgick till -370 mnkr, vilket är 6 mnkr sämre än budget och 96 mnkr högre än föregående år. Ökningen är i första hand en effekt av högre ränteläge och i förhållande till föregående år också en effekt av omfattande investeringsverksamhet och en successiv utfasning av räntebidragen.

Summa investeringar uppgick till 2 868 mnkr, jämfört med 2 708 mnkr i budget och 2 352 mnkr föregående år.

Under året har 19 fastigheter sålts, merparten har sålts till bostadsrättsföreningar i slutet av året. Det bokförda värdet för de sålda fastigheterna har uppgått till 528 mnkr.

Med en synlig soliditet på 29% (31%) och en justerad soliditet på 56% (58%) bedöms bolagets ekonomiska ställning som mycket god.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Generellt sett råder det fortfarande mycket stor efterfrågan på bostäder i Stockholm. 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 drygt 6 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 boendalternativ 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. Förvaltningsarbetet har fokuserats på Järvalyftet, boinflytande, trädgård, och trygghetsinsatser.

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.

Skrapan har under året färdigställts och omfattar såväl studentbostäder som galleria. Ett försäljningsprospekt har färdigställts under januari 2008.

Vällingby Centrum har under ett antal år genomgått en omfattande förnyelse med utökad yta för detaljhandel och restaurang. Återinvigningen av Vällingby Centrum sker den 27 mars 2008 i samband med öppnandet av det nya modevaruhuset. Den framtida lönsamhetsutvecklingen för Vällingby Centrum är svårbedömd. Efter en försiktig avkastningsvärdering finns skäl att överväga en nedskrivning, vilket gjorts i bokslutet 2007 med 500 mnkr.

Antalet färdigställda och inflyttade lägenheter var drygt 900 inklusive studentlägenheter i Skrapan. Under året byggstartades 755 bostäder.

Drygt 1 000 lägenheter har sålts till bostadsrättsföreningar, med en sammanlagd realisationsvinst om drygt 650 mnkr. Bostadsrättsombildningen blir betydande under 2008 vilket tillsammans med planerade beståndsförsäljningar kommer ge betydande effekter på bolagets organisation och bemanning.

Under 2007 har ett nytt internt dokument avseende kärnvärden, strategier och mål fram till 2012 tagits fram. Arbetet med att fokusera på ett decentraliserat arbetssätt har fortsatt.

Miljöarbetet har koncentrerats till; minimera klimatpåverkan, sund inomhusmiljö, fastigheter utan miljöfarliga ämnen samt miljöeffektiv avfallshantering.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål
Redovisas separat i ILS-rapporten.

AB Familjebostäder

Sammanfattning av årets resultat och investeringar

Årsresultatet efter finansnetto uppgår till 269,7 miljoner kronor vilket är 131,7 miljoner kronor bättre än budgeterat resultat. I resultatet ingår realisationsvinster från försäljning av totalt tre fastigheter samt kostnader av extraordinär art, det vill säga kostnader som vid fastställandet av resultatkrav och budget inte var kända.

(Mnkr)	Utfall	Budget	Differens
Resultat fastighetsförvaltningen	182,4	138,0	+ 44,4
Realisationsvinst fastighetsförsäljningar	121,3	-	+ 121,3
Marknadsbidrag Kista Science City	- 10,0	-	- 10,0
Uppräkning pensionsreserv	- 24,0	-	- 24,0
Resultat efter finansnetto	269,7	138,0	+ 131,7

Bolagets totala årsomsättning exklusive realisationsvinster har varit 1 559 miljoner kronor. Detta är en minskning i förhållande till budget med 0,6 miljoner kronor. Fastighetsförvaltningens totala kostnader, exklusive finansnetto och de extraordinära posterna ovan, har uppgått till 1 297 miljoner kronor vilket är en minskning i förhållande till budget med 18,5 miljoner kronor. Finansnettot (finansiella kostnader minus finansiella intäkter) uppgår till 79,3 miljoner kronor vilket är 26,5 miljoner kronor bättre än budget.

Fastighetsförvaltningens resultat är således 44,4 miljoner kronor bättre än budget (- 0,6 + 18,5 + 26,5). Av de sålda fastigheterna tillträdde en under november och två i december. Försäljningarna har därmed haft en mycket marginell påverkan på årets intäkter och kostnader i fastighetsförvaltningen.

Bolagets totala administrationskostnader (lokal och central administration) har uppgått till 134,9 miljoner kronor vilket 0,3 miljoner kronor lägre än budget och 4,3 miljoner kronor lägre än kostnadsutfallet 2006. Antalet anställda var vid årets utgång 271 vilket är sex färre än för ett år sedan.

Investeringar i nyproduktion, ombyggnad och upprustning av fastigheterna har gjorts för 1 080 miljoner kronor. Detta är 342 miljoner kronor lägre än budget. Budgetavvikelsen förklaras av nyproduktionsprojekt som inte har kunnat startas till följd av överklagade detaljplaner samt planerade ombyggnader av innerstadsfastigheter som stoppats av försäljningsskäl.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Efterfrågan på hyresbostäder i Stockholm är fortsatt hög och det fanns inga marknadsrelaterade vakanser i bolagets bostadsbestånd vid årsskiftet. Efterfrågan är hög också på de nyproducerade bostäderna. Kundbetyget i nyproduktionsenkäterna ligger på en mycket hög nivå och nyuthyrningen genererar inga hyresförluster för bolaget.

Efter ett par år av en ökande rörlighet i bolagets bestånd, mätt som antalet avtal efter anvisning från bostadsförmedlingen samt externa byten, med en omsättning på som högst 8,6 % under 2006 har omsättningen minskat och ligger 2007 på 6,7 % vilket motsvarar nivåerna från början av 2000-talet. Den minskade omsättningen märks framför allt i innerstaden och på distrikt Sydväst där också koncentrationen av intresseanmälda fastigheter för utbildning är som högst.

En större valfrihet i boendet ska eftersträvas och de boende i allmännyttan i Stockholm ska därmed beredas möjlighet att förvärva sina lägenheter. Vid årsskiftet hade intresseanmälningar inkommit från cirka 130 föreningar, motsvarande 6 100 lägenheter. Vid årsskiftet hade styrelsen fattat beslut i 24 utbildningsärenden.

För Familjebostäders del har uthyrningsgraden för de kommersiella lokalerna försämrats något under året, från 93,7 procent 2006 till 93,5 procent vid utgången av 2007. Även den ekonomiska uthyrningsgraden har försämrats, från 94,5 procent till 94,0 procent under samma period.

Den genomsnittliga kvadratmeterhyran har under året sjunkit något, från 1 052 kronor till 1 045 kr per kvadratmeter och år, huvudsakligen beroende på att barnstugor med en lägre snittshyra nu ingår i mätgruppen och redovisas som kommersiella lokaler. I övrigt har butikshyrorna höjts något medan kontorshyrorna i stort sett varit oförändrade.

Under 2007 kunde endast tre av planerade sju produktionsstarter genomföras. Fyra projekt med sammanlagt nära 300 lägenheter har till följd av överklagade detaljplaner fått senareläggas. Totalt har 190 lägenheter påbörjats, fördelade på projekt i Årsta, Västertorp och Bandhagen. Av årets byggstarter avser 115 lägenheter avrop på hustyper från 2004 års gestaltungs- och entreprenadtävling.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Se bilaga Kommentarer till ILS-rapport 2007.

AB Stockholms hem (koncern)*Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar*

Resultatet efter finansnetto inklusive realisationsvinster och pensionsreservering uppgick till 444 mnkr. Realisationsvinsterna uppgick till 278 mnkr och var hänförliga till fastighetsförsäljningar. Reserveringen för tillkommande pensionskostnader uppgick till 23. Det av kommunfullmäktige fastställda resultatkravet uppgick till 152 mnkr exklusive realisationsvinster och reserveringar. Motsvarande utfall uppgick till 189 mnkr och således uppfylldes resultatkravet.

Omsättningen uppgick till 2 006 mnkr, en ökning med 81 mnkr. Ökningen berodde på den engångsrabatt till bostadshyresgästerna som avräknades i mars månad 2006 motsvarande 14 mnkr. Rabatten framförhandlades i hyresförhandlingarna för 2006. Någon rabatt utgick inte 2007 varför hyresintäkterna ökade. För 2007 framförhandlades en hyreshöjning motsvarande i

genomsnitt 1,8 procent. Hyreshöjningen gällde från och med 1 april. Vidare har ett flertal nybyggda bostäder färdigställt under andra hälften av 2006 och löpande under 2007 vilket medfört att hyrorna ökat under 2007 vid jämförelse mellan åren.

Kostnaderna uppgick till 1 573 mnkr. Detta är 39 mnkr lägre än vad som budgeterats. Uppvärmningskostnaderna uppgick till 316 mnkr, det vill säga 7 mnkr högre än föregående års utfall men 27 mnkr lägre än budget. Orsaken till att värmekostnaderna understeg budget beror huvudsakligen på ett relativt varmt 2007 jämfört med normalårstemperatur samt besparingsåtgärder. Att värmekostnaderna ökat i absoluta tal, beror huvudsakligen på den uppvärmda ytan ökar i samband med nyproduktionen av bostäder. Övriga taxebundna kostnader som el, vatten och sopor uppgick till 148, vilket är högre än föregående år. Huvudorsaken är en engångsåterbetalning från Stockholm Vatten som gjordes 2006 om 18 mnkr. Denna återbetalning fanns ej 2007 vilket medför att kostnaderna ökar vid jämförelse mellan åren.

Fastighetsskatten uppgick för perioden till 75 mnkr, vilket motsvarar budgeterade kostnader. Orsaken till den lägre kostnaden jämfört med förra året beror på sänkt fastighetsskatteuttag.

Kostnaderna för underhåll uppgick till 368 mnkr vilket var något högre än budget. Bolaget fortsätter att satsa på renovering och upprustning av 40- och 50-tals bebyggelsen som är i stort behov av stam- och ytskiktsrenoveringar. Nedlagda kostnader per kvadratmeter och år uppgick till 162 kronor.

Personalkostnaderna uppgick till 186 mnkr. Under 2006 var pensionsavgångarna något högre än normalt beroende på tidigare års erbjudande om Särskild Ålderspension. Detta medförde att lönekostnaderna för år något lägre för 2007 än förra året. Vidare var de löpande pensionskostnaderna lägre på grund av att delar av pensionsskulden överförts till S:t Eriks Livförsäkrings AB (jämför dock ovan om engångsreservering av pensionskostnader). Personalkostnaderna överskred inte de budgeterade för 2007. Övriga administrativa kostnader minskade med 2,4 procent jämfört med föregående år.

Resultatet vid försäljningar av fastigheter uppgår till 278 mnkr. 2007 var vinsten uteslutande hänförlig till hyresgästernas förvärv av lägenheter för ombildning till bostadsrätt. Totalt såldes 239 lägenheter för en köpeskilling motsvarande 534 mnkr.

Det finansiella nettot uppgick till 269 mnkr vilket var i nivå med vad som var budgeterat. De finansiella kostnaderna däremot ökade om jämförelse görs med föregående år. Detta berodde på en höjd räntenivå samt en ökad upplåning i samband med den ökade nyproduktionen. Bolagets snittränta ökade från 3,3 procent per 061231 till 3,8 procent per 071231. Belåningen ökade under året från 6 986 mnkr till 7 917 mnkr per 071231.

Den totala investeringsvolymen uppgick till 1 314 mnkr, fördelat på nyproduktion 714 mnkr, ombyggnader 451 mnkr, smalhusupprustning 133 mnkr, inventarier 9 mnkr samt förvärv av fastigheter för 0 mnkr. Budgeterad investeringsvolym 2007 uppgick till 1 687 mnkr. Den än budget lägre investeringsvolymen beror huvudsakligen på förskjutningar i bygg- och nyproduktionsprocessen. Ett av de största projekten som förskjutits är Långbro Park som istället för att exploateras, sålts till extern part.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

När det gäller hyresrättens framtida förutsättningar så är mycket ifrågasatt inte minst mot bakgrund av EU-rättens eventuella påverkan på nationell lagstiftning aktualiserad av de priva-

ta fastighetsägarnas EU-anmälan där man bland annat hävdar att Sveriges hyressättningssystem strider mot EU-rättens statsstödsregler. Regeringen har tillsatt en utredning under ledning av Michael Koch som enligt de ursprungliga direktiven skall ”se över utrymmet för att inom EU-medlemskapets ramar bedriva nationell bostadspolitik, särskilt skall villkoren och förutsättningarna för de allmännyttiga och kommunala bostadsbolagen analyseras.”

Mycken möda har lagts ner på att försöka ena bostadsmarknadens parter i en samsyn på dessa frågor som även kan accepteras EU-rättsligt. Detta har hittills inte varit framgångsrikt. Detta medför i sin tur att utredningen kommer att lägga ett förslag som istället får penetreras av parter och intressenter inom remissbehandlingen inför kommande förslag till lagändringar. Vilken utvecklingslinje hyresrätten därmed kommer att gå är synnerligen oklart. Flera scenarior har målats upp, såväl med kraftfulla marknadsinslag som mera traditionell svensk förhandlingsmodell. Utredningen kommer att presenteras under våren 2008. Mycket talar för att omfattande förändringar avseende allmännyttans roll som hyresledande part kommer att förändras och hyressättning i någon form mer marknadsanpassas.

Stockholmshem har anmält sitt utträde ur SABO per årsskiftet 2007/2008. Enligt gällande förhandlingsordning med Hyresgästföreningen ska tvister vid hyresförhandlingarna hänskjutas till Hyresmarknadskommittén (HMK) vars parter är SABO och Hyresgästföreningen. Då Stockholmshem från och med 2008 ej är representerat, via SABO, i HMK råder stor osäkerhet kring hur en eventuell hyresjustering för 2009 ska framförhandlas om parterna ej kan träffa en lokal överenskommelse eftersom det centrala tvistelösningsorganet HMK sannolikt ej längre är tillgängligt.

Målsättningen för innevarande mandatperiod är att Stockholmshem skall inleda nyproduktionen av 1 500 lägenheter. Om detta skall lyckas måste ytterligare resurser satsas för att inte planprocess och andra faktorer utom vår kontroll skall leda till förskjutningar av planerade byggstartar.

De nyproducerade bostäderna möttes av en stor efterfrågan. I ytterstaden var kötiderna som kortats varit knappt ett år medan i mer centrala delar upp emot fem, sex år. Detta trots en relativt stor hyresdifferentiering. Det kan konstateras att en hyresspridning från ca 1 100 kr per kvm till 1 650 kr per kvm skulle behöva vara än större för att motsvara de boendes uppfattning av lägets betydelse. Några vakanser hänförliga till bostäder, på grund av bristande efterfrågan, fanns inte inom beståndet under 2007.

Ägardirektiv att de boende fick rätt att ombilda sina bostäder till bostadsrätter framlades efter bytet av majoritet i kommunfullmäktige. Intresset hos de boende för ombildning till bostadsrätt är stort. Totalt sett fanns det vid årsskiftet 2007/2008 intresseanmälningar i en tredjedel (10 633 lägenheter) av bolagets bestånd.

Som ett led i att utveckla och effektivisera verksamheten planerades under 2007 lägga samman bolagets service- och förvaltningsorganisation till en enhet. Totalt är det drygt 220 medarbetare som direkt påverkas av förändringen. Enheten organiseras i fyra lokala distrikt i syfte att decentralisera verksamheten och därmed komma närmare kunden och förbättra service och öka kundnöjdhet. Vid årsskiftet 2007/2008 genomfördes den nya organisationsstrukturen.

I syfte att uppfylla ägarens avkastningskrav har en restriktivare hållning intagits till nyanställningar. Målet är att minska antalet anställda i bolaget med cirka 50 personer senast 2010, utan

att för den skull försämra kundservicen. Detta bedöms sänka de lönerelaterade kostnaderna med cirka 25 mnkr årligen.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål
Se bilaga Kommentarer till ILS-rapport 2007.

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster uppgår till -15 mnkr. Jämfört med föregående år är det en minskning med 13 mnkr. Resultatkravet för SISAB var +/- 0 kr.

Resultatet inklusive realisationsvinst uppgår till -9 mnkr. Jämfört med föregående år är det en ökning med 8 mnkr.

Omsättningen uppgår till 1 746 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 34 mnkr, främst beroende på fakturerade kostnader för projekteringsarbete för projekt som ej kommit till genomförande samt försäkringsintäkter p.g.a. bränder. Jämfört med föregående år har omsättningen minskat med 2 mnkr.

Kostnaderna uppgår till 1 761 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 49 mnkr. Jämfört med föregående år är det en ökning med 11 mnkr.

Driftskostnaderna minskar med ca 31 mnkr, främst beroende på minskade snöröjnings- och uppvärmningskostnader till följd av varma vinterperioder.

Ombyggnads- och underhållskostnaderna ökade med ca 14 mnkr som huvudsakligen hänförs till de stora projekten Adolf Fredrik och Zinkensdammsskolan samt ökade kostnader för bränder och vattenskadorna.

Av- och nedskrivningarna ökar med 45 mnkr, varav nedskrivning av fastigheten Sandhagen 11 (Hotell- och restaurangskolan) uppgick till 29 mnkr.

Administrationskostnaderna noterar ingen avvikelse mot budget. Antalet anställda har ökat från 159 till 160.

De finansiella kostnaderna ökar med 21 mnkr beroende på höjd ränta och ökad upplåning.

Investeringarna beräknas uppgå till 908 mnkr. Detta är en minskning i förhållande till budget med 83 mnkr till följd av att ett antal planerade projekt avbeställts eller förskjutits i tiden. Jämfört med föregående år är det en ökning med 165 mnkr.

Av investeringarna ianspråk tog de tio största investeringarna tillsammans ca 500 mnkr:

Bromma gymnasium	115 mnkr
Södra Ängby skola	50 mnkr
Smedshagsskolan	27 mnkr
Beckombergaskolan	80 mnkr
Adolf Fredriks musikklasser	24 mnkr

Kv Grötlunken 1, Sabbatsberg	24 mnkr
Kv Skärholmen 2	25 mnkr
Årstadalsskolan	43 mnkr
Västertorps skola	34 mnkr
Zinkensdammsskolan	74 mnkr

SISAB redovisar en realisationsvinst på 9 mnkr, varav försäljningen av 11 idrottshallar gav en reaförlust på 14 mnkr. Försäljning av tre villafastigheter, f.d. förskolor, gav en reavinst på 3 mnkr samt avyttring av Larsbodaskolan som gav en reavinst på 20 mnkr.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Ansvar för grundskolan har under året förts över från stadsdelsnämnderna till utbildningsnämnden. Överkapaciteten på skollokaler har resulterat i viss uppsägning av lokaler. Bolagets vakansgrad är dock fortsatt låg. Budgetåret har präglats av ett nära samarbete mellan SISAB, stadsdelarna, utbildningsförvaltningen, stadsledningskontoret samt privata utförare för att nå ett totalt sett effektivt lokalutnyttjande.

Investeringsvolymen blev lägre än budgeterat till följd av att ett antal planerade projekt avbeställts eller senarelagts av kunden.

Den starka byggkonjunkturen har ökat bolagets kostnader och resulterat i färre anbud vid entreprenadupphandlingar.

Under 2007 fortsatte SISAB att renodla verksamheten till utveckling och förvaltning av utbildningslokaler. Fastigheter som inte längre har strategisk betydelse för stadens utbildningsverksamhet har avyttrats. Det gäller f.d. Larsbodaskolan som är ombyggd till kontor och bostäder samt tre villafastigheter som en tid inrymt förskoleverksamhet. Dessutom har SISAB avyttrat elva solitära idrottshallar till Idrottsförvaltningen per 2007-03-31.

Medeltalet anställda uppgår till 160. Särskilda kompetensutvecklingsinsatser har gjorts för att utveckla beställarkompetensen ytterligare och stärka organisationen i kontraktsstyrning. Ansvarsroller har justerats mellan olika avdelningar i syfte att skapa ökad tydlighet. Ett nytt stödsystem för det långsiktiga, planerade underhållet har införts.

SISAB har intensifierat det förebyggande arbetet mot klotter och annan skadegörelse. Flera parallella projekt pågår. Bland annat installeras nu takfotslarm och händelsestyrd kameraövervakning på många fastigheter.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges mål/åtaganden

SISAB kan rapportera en fortsatt god måluppfyllelse av inriktningsmål och ägardirektiv. Avrapportering av åtagande, mål och åtgärder sker i ILS-web.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster uppgår till 42 mnkr. Detta skall jämföras med det fastställda resultatkravet om 40 mnkr. Resultatet för 2006 var 40 mnkr.

Resultatet inklusive realisationsvinster uppgår till 46 mnkr. Realisationsvinsten uppgår därmed till 4 mnkr och är hänförlig till försäljningen av fastigheten Tumba 8:8.

Kostnaderna uppgår till 630 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 9 mnkr. Kostnaderna för 2006 var 620 mnkr. Driftkostnaderna har ökat, främst reparationer. Den största ökningen avser Blackebergs Gård, där åtgärder p g a av besiktningsanmärkningar uppgår till över fyra mnkr. Även kostnaden för övrig drift har ökat främst beroende släckningen av det analoga tv nätet, vilket medfört kostnader för kabel-TV installationer.

Kostnaden för administration och personalkostnader är totalt lägre än budget. Personalkostnaderna är 3 mnkr högre än budget vilket helt förklaras av att en pensionsavgång har försäkrats bort med en engångspremie samt att kostnaden för de bortförsäkrade pensionerna blev högre än förväntat. Antalet anställda uppgår till 70 st vilket är en ökning med sex personer under 2007.

Omsättningen uppgår till 829 mnkr. Detta är en minskning i förhållande till budget med 4 mnkr.

Omsättningen för 2006 var 823 mnkr varav 25 mnkr var av engångskaraktär. I budgeten ingick ombyggnadstillägg för ombyggda fastigheter i vilka det varit inflyttning under året. Problem med nytecknande av avtalen p g a momsproblematik, brister i hyressystemet samt att den nya hyran ska sättas först efter det att projektet slutredovisats, i enlighet med ramavtalet, har lett till att avtalen tecknats först per den 1/1 2008. Den totala intäkten över kontraktstiden blir rätt men har medfört ett intäktsbortfall 2007. Främst gäller det ombyggnadstilläggen.

Investeringarna i ombyggnader uppgår till 273 mnkr. Vilket kan jämföras med 439 mnkr 2006. Minskningen i förhållande till budget med 143 mnkr beror huvudsakligen på att projekten blivit försenade eller att stadsdelarna valt att avbryta projekten.

De totala finansiella kostnaderna på 174 mnkr (130 mnkr) är 7 mnkr lägre än budget. Det beror på att upplåningsbehovet blev lägre än budgeterat, då ett antal projekt senarelagts eller inte blivit av.

Räntebidragen är högre än budgeterat beroende på att flera ansökningar än förväntat godkänts under året. Såväl kortare handläggningstid på Länsstyrelsen som att slutbevis erhållits från tidigare ägare är orsaker till detta. Bidraget avseende Pilträdet 14 innebar en intäkt på 5 mnkr.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Behovet av äldreboendeplatser är för närvarande lite osäkert. Under 2007 har flera planerade ombyggnader dragits tillbaka i sent skede, eller förändrats kraftigt. För Micasa Fastigheter har detta inneburit svårigheter i planeringen och kräver en ökad flexibilitet i arbetet framöver.

Det finns dock ett stort behov av fortsatt ombyggnad och omstrukturering av fastigheterna. Detta beror i huvudsak på en förändrad åldersstruktur i Stockholm och på krav från myndigheterna avseende bl a lokalernas standard. Flera av de fastigheter som staden byggde om i början och mitten av 90-talet är därför åter aktuella för omfattande ombyggnad. Detta tillsammans med ett minskat behov innebär med stor sannolikhet att stadsdelsnämnderna kommer att vilja lämna ett antal av bolagets fastigheter under de kommande åren..

De privata vårdföretagen visar dock ett stort intresse att hyra lokaler i bolagets fastigheter. Det gäller både äldreboenden och LSS-boenden. Under 2008 och 2009 kommer med stor sannolikhet ett flertal nya hyreskontrakt tecknas med privata vårdföretag.

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 p g a medicinska skäl. Ett stort antal ”vanliga” lägenheter kommer på detta sätt ut på den reguljära marknaden.

Micasa Fastigheter är mer aktiv när det gäller utvecklingen av omsorgsboendet. Bolaget har sökt och beviljats medel för att utveckla en modell för tillgängliga trädgårdar för äldre och rörelsehindrade. Bolagets är också aktiv i arbetet att få fram nya tekniska lösningar som kan underlätta livssituation för de som bor i seniorbopende eller i vård- och omsorgsboenden. Under året har olika servicetjänster upphandlats och erbjudits våra hyresgäster i seniorboendet.

Äldreboendedelegationens förslag om ett ”trygghetsboende” kan få konsekvenser för bolagets verksamhet. De seniorboenden bolaget utvecklat stämmer väl överens med de definitioner utredningen föreslår för seniorboende och bolagets modell ”seniorboende trygg” stämmer väl, men inte helt, med utredningens förslag om trygghetsboende.

Bolagets organisation har förändrats för att ytterligare öka fokuseringen på drift och förvaltning och för att sänka bolagets driftskostnader. 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 fastigheternas underhållsstatus. Utifrån denna inventering kommer bolaget att utarbeta en strategi för hur underhållet skall åtgärdas under de kommande åren.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges mål/åtaganden
Redovisas separat i ILS-rapporten.

Stockholm Vatten AB (koncern)

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar
(Samtliga redovisade uppgifter är exklusive SIWI)

Resultat

Resultat efter finansnetto, exklusive realisationsvinst, uppgår till -83,0 mnkr. Detta ska jämföras med budgeterat resultat efter finansnetto om -70,0 mnkr.

Reavinsten uppgår till 3,9 mnkr och avser i huvudsak försäljning av ledningsnät till Solna kommun och Norrvatten AB.

Koncernen redovisar som intäkt 2007 hela den badwillpost om 17,5 mnkr som uppstod vid omstruktureringen av koncernen. Denna intäkt var ej budgeterad 2007.

2006 redovisades -378,5 mnkr efter finansnetto – detta resultat påverkades av återbetalningen till kunderna om 298 mnkr.

Rörelsens kostnader

Koncernens rörelsekostnader, exklusive omstruktureringskostnad, kostnad för att försäkra pensionsåtagandet och avskrivningar, uppgår till 736,9 mnkr. Det är 13,1 mnkr lägre än budget och 139,8 mnkr lägre än utfallet 2006.

Kostnader för råvaror och förnödenheter har ökat från 137,9 mnkr 2006 till 151,9 mnkr 2007. En stor del av ökningen är hänförlig till ökade energipriser.

Övriga externa kostnader har minskat från 326,1 mnkr 2006 till 278,6 mnkr 2007.

Kostnaderna för personal har minskat från 412,6 mnkr 2006 till 278,6 mnkr 2007. Medeltalet anställda har minskat från 568 personer 2006 till 514 personer 2007. Då personalminskningarna skett successivt under året nås full effekt först 2008 och i budget för 2008 uppgår antalet anställda till 410 personer.

Tillkommande kostnad för att försäkra pensionsåtagandet uppgår till 53,4 mnkr (inkl särskild löneskatt). Denna kostnad var ej budgeterad 2007.

Omstruktureringskostnaderna uppgår till 58,3 mnkr vilket är 21,7 mnkr lägre än budget. 45,8 mnkr av omstruktureringskostnaden avser kostnader för avtalspensioner och omställningsprogram och 12,5 mnkr avser kostnader för nödvändiga systemlösningar kopplade till den förändrade organisationen. Kostnaden för avtalspensioneringar blev lägre än budgeterat beroende på ålderstrukturen i den grupp som avtalspensionerades och att antalet personer i omställningsprogrammet understeg beräknat antal. Kostnaden för omstruktureringen kommer att mötas av motsvarande upplösning av den obeskattade reserven.

Rörelsens intäkter

Nettoomsättningen 2007 uppgår till 1058,0 mnkr vilket är 3,0 mnkr högre än budget. 2006 redovisades 1060,4 mnkr exklusive återbetalningen till kunderna om 298,2 mnkr.

Aktiverat arbete för egen räkning uppgår till 61,4 mnkr vilket är 11,4 mnkr högre än budget men 10,9 mnkr lägre än 2006. Minskningen jämfört med 2006 förklaras i huvudsak av den minskning av personalen som skedde inom Stockholm Vatten Byggprojekt AB vars arbetade tid i huvudsak avsåg investeringsprojekt och därmed redovisas som Aktiverat arbete för egen räkning.

Investeringar

Investeringar 2007 uppgår till 676,0 mnkr vilket är 16,0 mnkr högre än budget och 35,0 mnkr högre än 2006. Ökningen är dels hänförlig till investeringar i exploateringsområden som överskrider budget med 15,0 mnkr. För övriga investeringar finns både över- och underskridanden där de två största avvikelserna är investeringar i Nynäshamnprojektet (+15,0 mnkr) och investeringar i avloppsreningsverken (-14,1 mnkr).

Finansiella kostnader

Finansnetto uppgår 2007 till 189,9 mnkr vilket är 14,9 mnkr högre än budget och 50,1 mnkr högre än 2006. Orsaken till de ökade finansiella kostnaderna är ökad upplåning och stigande marknadsräntor.

Slutsatser

Stockholm Vattens intäkter har ökat med totalt 11,4 mnkr jämfört med budget. I huvudsak avser ökningen Aktiverat arbete för egen räkning. Samtidigt har koncernen lyckats sänka de

faktiska rörelsekostnaderna 13,1 mnkr jämfört med budget. Detta visar att det arbete som under året har skett i syfte att effektivisera verksamheten och hushålla med resurserna har varit framgångsrikt.

Det redovisade resultatet efter finansnetto påverkas av ett flertal poster utanför de faktiska rörelseintäkterna – och kostnaderna; intäktsföring av badwillpost, minskad kostnad för omstrukturering och tillkommande kostnad för försäkran av pensionsåtagandet ger sammantaget en kostnadsökning om 14,2 mnkr jämfört med budget. Dessa poster var i vissa ej beaktade i budgeten för 2007, i andra fall mycket svåra att uppskatta vid budgetarbetet.

Vidare är kostnaderna för avskrivning 4,6 mnkr högre än budget och räntekostnaden har ökat med 14,3 mnkr jämfört med budget. Den här typen av kostnader kan koncernen endast i ringa omfattning påverka på kort sikt.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Under 2007 har den beslutade omstruktureringen av Stockholm Vatten genomförts och 1 april 2007 bildades koncernen Stockholm Vatten med moderbolaget Stockholm Vatten AB och dotterbolagen Stockholm Vatten VA AB och Stockholm Vatten Utveckling AB. I moderbolaget finns koncernens administrativa funktioner och servicefunktioner samlade, Stockholm Vatten VA AB ansvarar för vatten- och avloppstjänster inom ramen för Lagen om allmänna vattentjänster och Stockholm Vatten Utveckling AB svarar för den verksamhet som inte regleras av Lagen om allmänna vattentjänster, till exempel biogasverksamheten och försäljningen till grannkommuner.

1 maj 2007 bildades två dotterbolag till Stockholm Vatten VA AB – Stockholm Vatten Byggprojekt AB och Stockholm Vatten Laboratorieservice AB. Till dessa bolag överfördes byggprojekt- respektive laborieverksamheten från Stockholm Vatten VA AB. Bolagen och dess verksamhet annonserades ut till försäljning. Efter beslut i styrelsen i oktober 2007 genomfördes försäljningen i januari 2008 – Stockholm Vatten Byggprojekt AB såldes till SWECO VIAK AB och Stockholm Vatten Laboratorieservice AB till Steins Laboratorium AB.

Stockholm Vatten VA AB har under hösten genomfört en översyn av verksamheten med målet att effektivisera drift och underhåll på ledningsnätet med 20 %. Effektiviseringsåtgärderna innebär en kostnadsminskning med ca 38 mnkr på årsbasis och en personalminskning med 34 personer. Personalminskningen kan i huvudsak lösas genom avtalspensioneringar.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Ägardirektiven för 2007-2009 angav följande:

Fortsatt arbete med sjörestaureringar enligt vattenprogrammet

Arbete har under 2007 bedrivits i enlighet med den plan som anges i vattenprogrammet.

Tillsammans med andra myndigheter utveckla arbetet så att stadens mål om lokalt omhändertagande av dagvatten uppnås enligt dagvattenstrategin

I enlighet med den nya organisationen för vattenprogrammet har en dagvattengrupp med representanter från stadens bolag och förvaltningar startats upp. Dagvattengruppen har lagt upp åtgärdsplaner för att uppnå målen i dagvattenstrategin. I samband med exploateringar har stra-

tegrier för delområden tagits fram, t ex för nordvästra Kungsholmen. Åtgärder finansierade av miljömiljarden pågår.

Stockholm Vatten förutsätts inrikta arbetet på att genomföra taxesänkningar

Under 2007 har en ny taxestruktur arbetats fram som gäller från januari 2008. Den nya taxestrukturen är i sig intäktsneutral jämfört med tidigare taxa, dock kan det för den enskilda kunden innebära förändringar – både positiva och negativa. Med den nya taxan har kunden större möjlighet att påverka sin taxa genom att säkerställa rätt mätarstorlek för den förbrukning kunden normalt har. I vilken omfattning detta kommer att påverka framtida intäkter är i vissa avseende oklart och en viss osäkerhet har också angivits i budgeten för 2008.

Bolaget ska rationaliseras kraftigt och fokusera på kärnverksamheten

Den genomförda omstruktureringen har genomförts med fokus på kärnverksamheten och har medfört kraftiga rationaliseringar. Koncernen externa kostnader (Råvaror och förnödenheter, Övriga externa kostnader och Personalkostnader) är 138,5 mnkr lägre än 2006 – då har kostnaderna hänförliga till omstruktureringen exkluderats liksom den tillkommande kostnaden för att försäkra pensionsåtagandet. I budget 2008 bedöms dessa kostnader understiga 2006 års utfall med 195 mnkr. Medelantalet anställda har minskat från 575 personer 2006 till 514 2007. Personalminskningarna har skett successivt under året och full effekt nås först 2008.

Stockholms Hamn AB (koncern)

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Resultatet efter finansnetto uppgår till 80,3 mnkr, en avvikelse mot föregående år med +15 mnkr samt en avvikelse mot resultatkravet med +33 mnkr.

Under året har aktierna i dotterbolaget Stockholms Hamnentreprenad AB avyttras med en reavinst om 15,6 mnkr. Utrangering av anläggningstillgångar hänförliga till bl a Schengen har påverkat resultatet med -8,3 mnkr. Tillsammans blev resultatet före reavinster/reaförluster 72 mnkr.

Övriga externa kostnader blev 217,9 mnkr vilket är 21,1 mnkr högre än föregående år samt 13,6 mnkr högre än budget. Kostnaderna har under året främst belastats med genomförandet av The Tall Ships Races 14,9 mnkr samt omstruktureringsskostnader, 3,5 mnkr, i samband med försäljningen av dotterbolaget Stockholms Hamnentreprenad AB.

Medelantalet anställda blev 214 (251). Antalet tjänstemän och löner har ökat samtidigt som antalet anställda inom produktionen minskat.

Intäkterna blev 640,7 mnkr vilket är 2,1 mnkr högre än föregående år och med hänsyn till att Stockholms Hamnentreprenad AB inte konsolideras. Jämfört med budget steg intäkterna med 6,6 mnkr.

Årets investeringar blev 125,6 mnkr vilket är 71,2 mnkr lägre än föregående år och 5,9 mnkr lägre än budget. De enskilt största projekten är avloppsreningsverket i Kapellskär och kryssningsterminalen i Frihamnen.

Räntebärande skulder ökade med 88 mnkr till 359,3 mnkr och utfallet avseende räntenettot blev -12,8 mnkr vilket är 3,7 mnkr högre än föregående år och 1,3 mnkr lägre än budget. Den genomsnittliga räntnivån blev något högre 3,7 % (3,55 %).

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Under 2007 har det svenska handelsutbytet med de övriga Östersjöländerna präglats av en stark tillväxt. Som exempel kan nämnas att under årets första tio månader ökade värdet av exporten och importen av varor till och från Finland med åtta respektive elva procent. Polen har utvecklats till en mycket viktig handelspartner för Sverige och för importen noteras en ökning med 28 procent och motsvarande uppgift för exporten är 15 procent. Under årets sista kvartal kom tecken på att den uppåtgående trenden är på väg att brytas.

Sammantaget har det goda konjunkturläget i Sverige inneburit en positiv utvecklingen av godstransporterna över våra hamnar under 2007.

Det tidigare principbeslutet att avveckla oljehanteringen vid Loudden inleddes under 2007 med att föra över flygbränslet till Gävle. Detta innebar ett bortfall av cirka 280 000 ton gods jämfört med 2006. Tillväxten av godsvolymer inom övriga affärsområden täckte inte detta bortfall och den totala godsvolymen blev 8,9 miljoner ton, vilket var en nedgång med drygt två procent eller 224 000 ton jämfört med 2006.

Färjerederierna har under året genomfört ett relativt stort antal förändringar i dispositionen av fartyg, vilket bland annat påverkat fördelningen av trafikflödena mellan hamnarna. Kapellskär framstår alltmer som den främsta hamnen för godstransporterna mellan Sverige och Finland medan passagerartrafiken förskjuts mot Stockholm.

Försäljningen av dotterbolaget Stockholms Hamnentreprenad AB genomfördes under våren 2007 och arbetet har under hösten har inriktats på att stärka beställarfunktionen och utveckla arbetssättet i relationen med det sålda bolaget. Arbetet med att överföra stuveriverksamheten i eget bolag avslutades före årsskiftet med att samtliga anställda avslutade sin anställning i Stockholms Hamn AB och gick över i det nybildade bolaget Stockholms Stuveri och Bemannings AB.

*Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål**Stadens ska vara en attraktiv plats för boende, företag och besök*

Under verksamhetsåret har marknadsavdelningen förstärks i syfte att dels erbjuda kunderna nya och effektiva produkter samt dels skapa djupa och långsiktiga relationer.

En trygg och snygg stad – Stockholm ska vara en trygg, säker, ren och vacker stad

Ett led i Stockholms Hamnars miljöarbete är att minska användningen av fossila bränslen och minska emissioner till luft. Under året påbörjades installationen av fjärrvärme i Frihamnen vilket kommer att innebära att användningen av fossila bränslen för uppvärmningen av hus reduceras med 90 %.

Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva

	Utfall	Budget
Resultat efter finansnetto	80,3	47,0

Resultatet har netto påverkats av realisationsvinster/förluster med 7,3 mnkr vilket en del av avvikelsen.

Ägardirektiv

Fortsätta arbetet med att söka alternativ för oljeverksamheten vid Loudden

En rapport visande på konsekvenser och nödvändiga åtgärder vid en stängning av Loudden överlämnades i januari 2007 från den partsammansatta gruppen till Stockholms stad. Samtidigt pågår förhandlingar med Shell, som lämnade Loudden under året, om kompensation för omställningskostnader.

Fullfölja arbetet enligt den nya hamnstrategin för Värtan/Frihamnen samt utvecklingsprojektet i Nynäshamn och Kapellskär

Värtan/Frihamnen – inriktningsbeslut att fortsätta utredning av förutsättningarna för en exploatering togs i samtidigt i Exploateringsnämnden och i Stockholms Hamn ABs styrelse i november 2007. Om nödvändiga tillstånd erhålls enligt plan blir byggstart senhösten 2009.

Nynäshamn-Norvikudden – Genomförandebeslut togs i kommunfullmäktige i juni 2007. Arbeta pågår parallellt med detaljplan, miljötillstånd samt järnvägstillstånd.

Kapellskär – i avvaktan på tillstånd för att genomföra en modernisering av hamnen pågår arbete med byggnation av ett nytt avloppsreningsverk som ska stå klart våren 2008

Fortsätta utvecklingen och upprustningen av stadens innerstadskajer

Upprustningen av Strandvägskajen gick in i sista etappen i och med att bensinstationen utvecklades. Arbeta beräknas vara klart till halvårsskiftet 2008. Arbetet med upprustningen av kajen längs Norr Mälarstrand fram till Kungsholmstorg startades under hösten 2007 efter att nödvändiga tillstånd erhållits. Upprustningen beräknas vara slutförd under 2008.

Stockholm Hamnentreprenad ska säljas under 2007

Bolaget såldes i juli 2007 till Stockholm Entreprenad AB med tillträde den 2 januari 2008.

Stuveriet ska konkurrensutsättas

Från den första januari 2008 har stuveriverksamheten i Stockholms Hamn AB bolagiserats.

AB Stokab

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Resultatet efter finansnetto uppgår till 94 mnkr vilket är 34 mnkr (57 %) högre än budgeterat och 49 mnkr (110%) högre än föregående år. I resultatet ingår en reavinst för försäljning av anläggningstillgångar motsvarande 9 mnkr till IP-Only. Försäljningen var en del i en större affär där Stokab även köpt anläggningstillgångar av IP-Only.

Rörelsens totala omsättning uppgår till 478 mnkr vilket är 42 mnkr (10 %) högre än budget och 69 mnkr (17 %) högre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av en högre orderingång vilket påverkar nettoomsättningen positivt. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av att hyresintäkter från affärer som avslutades under 2006 får full intäktseffekt under 2007.

Rörelsens kostnader uppgår till 355 mnkr vilket är 12 mnkr (3 %) högre än budget och 22 mnkr (7 %) högre än föregående år. Avvikelsen mot budget och föregående år förklaras bland annat av den fortsatta expansionen av nätet.

Finansnettot uppgår till -28 mnkr vilket är 4 mnkr (12 %) bättre än budget och 2 mnkr (7 %) bättre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras främst av lägre genomsnittlig ränta. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av att förtidslösta lån slutbetalats under 2006.

Investeringarna uppgår till 169 mnkr vilket är 26 mnkr (13 %) lägre än budget och 27 mnkr (19 %) högre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av investeringsbidrag från Post och telestyrelsen och Länsstyrelsen, utrangering av anläggningstillgångar och försäljning av anläggningstillgångar. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av utbyggnaden till de kommunala bostadsbolagen.

Fortsatt stark marknad med hög efterfrågan på bolagets fiberprodukter, en hög leveransförmåga i kombination med stor fokusering på verksamhetens kostnader gör att läget ser positivt ut för Stokab.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Marknaden utvecklas positivt och samtliga kundsegment uppvisar en hög efterfrågan på Stokabs fiberförbindelser vilket förklaras av hushållens och företagens ökade behov av nya och mera bandbreddskrävande tjänster. Det är framförallt Stokabs produkter med fasta priser i innerstaden som efterfrågas.

Den höga nivån på orderingången som noterades det sista tertialet 2006 har fortsatt under hela 2007. Utfallet för 2007 uppgår till 316 mnkr vilket skall jämföras med en budget motsvarande 240 mnkr. Volymen omförhandlade avtal är lägre än budgeterat och de genomförda omförhandlingarna har resulterat i ett högre ordervärde jämfört med budget.

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 ökningen med 50% jämfört med 2006.

Stokab fick en ny VD den 1 januari 2007. Därefter har en ny ledningsgrupp tillsatts och en renodlad linjeorganisation införts. Dessa förändringar i kombination med en fokusering av bolaget mot svartfiberaffären har lett till effektiviseringar och kostnadsbesparingar.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Stokab har i allt väsentligt uppfyllt de mål som angavs i Stockholms Stadshus AB:s system för Integrerat Lednings System (ILS) 2007 vilka har kommunfullmäktiges inriktningsmål som utgångspunkt.

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.

Stockholms Stads Parkerings AB (koncern)

Sammanfattning och analys av resultat och investeringar

Koncernens resultat efter finansnetto uppgår till 44,7 mnkr vilket understiger budget med 0,3 mnkr. Utfallet överensstämmer med budget i allt väsentligt trots att permanenta trängselskatter införts under perioden vilket till viss del påverkat utfallet.

Taxehöjningar och nya anläggningar påverkat utfallet i positiv riktning. Däremot minskar intäkter för förhyrda platser. Den tidigare konstaterade tendensen med utflyttning från centrala garage till billigare och mer perifera anläggningar kvarstår. Möjligheten att parkera gratis

på gatumarken i framförallt innerstaden liksom den relativt låga boendeparkeringsavgiften är en betydande konkurrent till bolagets garage och ytparkeringar i innerstaden.

Omsättningen för helåret uppgår till 373,1 mnkr vilket överensstämmer med årets budget.

Kostnaderna uppgår till 316,4 mnkr, vilket överstiger budget med 2,2 mnkr. Kostnaden för anläggningsunderhåll har fått genomslag under året enligt projektplanen är nu klar och ett flertal nya upphandlingar har genomförts.

Investeringarna för helåret uppgår till 105,6 mnkr. Detta är en minskning i förhållande till budget med 26,4 mnkr, vilket framförallt förklaras av ändrad tidsplan för Högalidsgaraget och Norra Varvsporten. Köpet av P-hus Sjöstaden som var planerat till 2006 har nu kunnat genomföras som en 3D-förrättning. Flera projekt pågår planerligt. Vartofta vid "Studentkrapan" som blir klart till sommaren 2008 och Kungsbron vid som blir klar runt årsskiftet 2008/2009. Alla tre anläggningarna utgör 3D-fastigheter som kommer att ägas av bolaget. Dessutom har projektet med den kombinerade besöks- och infartsparkeringen Futharken vid Åkeshovsbadet kunnat starta och beräknas vara klar sommaren 2008 då köpet genomförs. Norra Varvsporten på Djurgården, har fått skjutas fram i tiden då krav på en detaljplan tillkommit.

Årets resultat uppgår till 44,7 mnkr vilket är 0,3 mnkr under budget. Utfallet har påverkats av den införda trängselskatten, ökade pensionspremier till S:t Erik Livförsäkring AB, kostnader för underhålls- och energisparåtgärder, en minskad räntekostnad och nya tillkommande anläggningar som ej ingick i budget.

I resultatet ingår avräkningen till St Erik Liv för genomförda pensionsavgångar. Däremot har ingen slutreglering av pensionsskulden för aktiva och fribrevshavare kunnat beräknas för moderbolagets. I årets utfall ingår kostnaden för inlösen av pensionärer och detta resulterade i en extraordinär kostnadsbelastning om 1,5 mnkr. Däremot har slutreglering av pensionsskulden kunnat ske för dotterbolaget Parkab Övervakning AB, vilket har medfört tillkommande pensionskostnader om 0,5 mnkr.

Sedan några år förs årliga diskussioner med bolagets revisorer och moderbolaget angående värderingen av bolagets anläggningar och pågående projekt. I årets resultat ingår inga nedskrivningar av anläggningstillgångar. Nya värderingar för aktiva anläggningar och tillkommande investeringar görs en gång per år i anslutning till den årliga höstrevisionen. Detta kan medföra en fortsatt diskussion om värderingsreglerna för anläggningar eller projekt.

Marknadsläge och verksamhetsförändringar

Bolagets övergripande mål är:

- att bygga och förvärva parkeringsanläggningar
- att driva och utveckla parkeringsverksamheten
- att förvalta bolagets tillgångar på ett ansvarsfullt sätt

Under året har driftavdelningen omorganiserats med tydligare fokus på fastighetsförvaltning och energioptimering. Härutöver har en satsning påbörjats med att öka säkerhet och trygghet i anläggningarna. En kartläggning av energibesparande åtgärder, har resulterat i en åtgärdsplan som även ligger till grund för en ansökan om s.k. "klimpbidrag".

En omfattande underhålls- och investeringsplan har arbetats fram. Planen omfattar egna anläggningar liksom inhyrda anläggningar innehållande avtalsbundna åtgärder. Åtgärdsplanen visar på ett årligt förnyelsebehov om ca tio miljoner kronor där merparten av åtgärderna är av ren underhållskaraktär.

Under året har upphandling av ett nytt bomsystem i Gallerian slutförts med ett mycket bra ekonomiskt utfall för bolaget. Implementeringen som omfattade ca 30 bygg- och installationspunkter gjordes under hösten och driftsättning skedde till den första december. Vissa installations- och byggnadsarbeten kvarstår dock. Hela projektet beräknas klart i början på nya året.

Rationaliseringar, effektiviseringar och ytterligare upphandlingar kompenserar uppkomna kostnadsökningar. Under året har tre personalavvecklingar genomförts. Bolaget serviceorganisation har tidigare haft lokaler i anläggningen vid Medborgarplatsen men flyttat till nya lokaler i Slakthusområdet. Invigningen av de nya lokalerna skedde under december månad. Detta medförde att bolaget kunde frigöra nya parkeringsplatser för besöksparkering i P-hus Medborgarplatsen.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål
Avrapportering av åtagande, mål och åtgärder sker i ILS-web.

Stockholm Globe Arena Fastighet AB (koncern)

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Sammantaget visar resultatet på koncernnivå ett underskott om -67,6 Mnkr., vilket är 7,3 Mnkr lägre än 2006 men 0,4 Mnkr bättre än budget 2007. Evenemangsbolaget har genomfört 287 och vi har haft 1.407.000 besökare på våra arenor. Publikmässigt är detta det tredje bästa publikåret efter invigningsåret 1989 och år 2000.

Totala intäkterna har stigit i förhållande till budget med 18,4 Mnkr. Intäktsökningen består av framför allt av ökade evenemangsintäkter 15 Mnkr samt ersättning för energibesparingsbidrag 3,1 Mnkr. Den totala kostnadsmassan exkl. personalkostnader har ökat med 14,0 Mnkr i förhållande till budget 2007 samt 12,4 Mnkr i förhållande till 2006. Det planerade underhållet för 2007 blev 19,5 Mnkr inklusive 3,0 Mnkr avseende solcellsanläggning på Hovet. Bolaget erhåller motsvarande belopp i bidrag från Staden och Länsstyrelsen som dock bokförts som intäkter. Bolaget har, från med i år, en striktare syn på vad som är underhåll och vad som är investering. Därför har fler projekt belastat underhållsbudgeten än vad som budgeten förutsatte. Vi har också tagit konsultkostnader för utveckling av evenemangsområdet vad gäller SkyView samt ny arena. Vi har under året påbörjat ett varumärkesarbete inom företaget. Med ökat antal evenemang ökar även kostnaderna. Varje ny intjänad krona ger ca 30 öre i ökade kostnader. Driftkostnaderna för fastighetsbolaget har minskat och energiförbrukningen har minskat med ca 10% i förhållande till 2006.

Personalkostnaderna har ökat i förhållande till budget bl.a. beroende på pensionsåtaganden för tidigare VD. Antalet tillvidare anställda vid årsskiftet uppgick till 72 en minskning med 3 i jämförelse med 2006.

Finansnettot är något sämre än budget med anledning av högre räntenivå

Investeringarna uppgick till 24,5 Mnkr varav 5,5 Mnkr avser evenemangsinventarier samt 19 Mnkr avser fastighetsinvesteringar.

Sammantaget har vi haft ett starkt evenemangsår med höga publiksiffror. Satsningen på ökad marknadsföring genom nya kanaler har gjort att bolaget nått ut bättre med information om evenemangen. Bolaget har till stor del uppnått sina mål för 2007. Vi har aktivt medverkat i att utveckla evenemangsområdet och deltagit i utredningen gällande ny arena.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Ishockeyn har en längre tid visat vikande publiksiffror, men som mer än väl kompenseras av andra evenemang. Tendensen för kommande året är likartad. Bolaget arbetar med en ny varumärkesstrategi som även kommer att innebära vissa organisationsförändringar. Sammantaget ser vi dock ljus på framtiden. Ett orosmoln är att vi troligtvis kommer att drabbas av högre energikostnader i och med att vårt långa avtal med Fortum går ut vid årsskiftet 2008-2009

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

I stort har bolaget uppfyllt de inriktningsmål som fullmäktige satt upp. Vi har klarat budgetmålet, sjukfrånvaron har minskat från en tidigare låg nivå. 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

Stockholms Stads Bostadsförmedling AB

Sammanfattning av resultat och investeringar

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster för 2007 uppgår till 13,3 mnkr. Detta ska jämföras med det fastställda resultatkravet på 4,0 mnkr. Förbättringen beror främst på ökade intäkter från köavgifter och uteblivna kostnader för IT-konsulter och marknadsföring för regionalisering samt minskade portokostnader och uppskjuten ombyggnad av kundmottagningen.

Inga realisationsvinster/förluster har uppstått.

Omsättningen uppgick till 68,7 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 2,3 mnkr.

Rörelsekostnaderna uppgick till 56,8 mnkr. Detta är en minskning i förhållande till budget med 5,7 mnkr.

Investeringarna uppgick till 1,3 mnkr. Detta är en minskning i förhållande till budget med 0,5 mnkr.

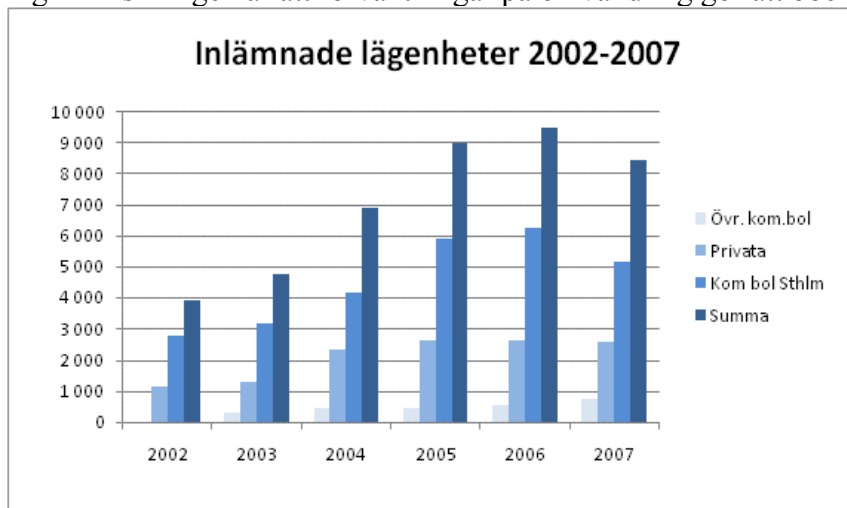
Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Bostadsförmedlingen har under 2007 stärkts i rollen som marknadsplats för lediga lägenheter. Vårt öppna och rättvisa system för förmedling - där det alltid är den kund i bostadskön med längst kötid som uppfyller värdens krav som får lägenheten - har gett oss en fortsatt kraftig tillströmning av kunder.

Ökningen av antalet kunder är positiv då den visar ett förtroende för förmedlingens verksamhet. Den kraftiga ökningen ger också ekonomiska förutsättningar för att fortsätta utveckla och förbättra service och tjänster mot kunder och fastighetsägare. Samtidigt innebär den snabba

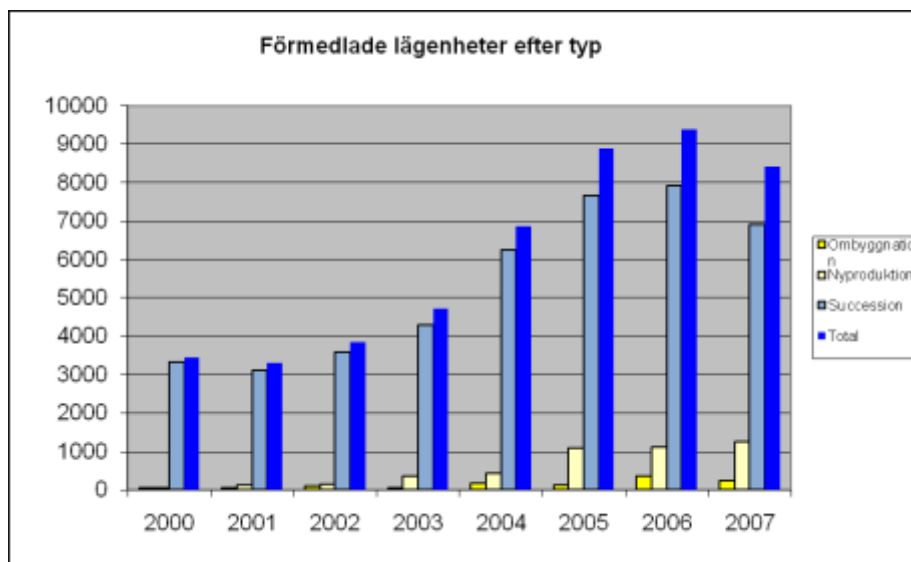
kundtillströmningen ett fördjupat behov av att nära följa kundtroheten hos de nya kunderna. Antalet kunder påverkar mycket starkt förmedlingens inkomster. Ett förändrat beteende hos kunderna ger därför snabbt stor effekt på bolagets intäkter.

Antalet inlämnade lägenheter fortsätter att ligga på en hög nivå. Antalet lägenheter från de kommunala bostadsbolagen i regionen 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. Inlämningen från dessa återspeglar i första hand förändringar på bostadsmarknaden i Stockholm då bolagen tillämpat samma principer för inlämning av bostäder under hela den aktuella perioden och inte har egen förmedling av hyreskontrakt. Nedgången kan ses som ett resultat av en stagnerande bostadsmarknad med mindre rörlighet. Något som under hösten också blivit tydligt genom förändringarna på bostadsrättsmarknaden. Till detta kommer att den låga inflyttningen till regionen år 2002 – 2005 ersatts av en kraftig inflyttning vilket kortar flyttkedjorna och därmed antalet lägenheter förmedlingen kan få in. En unik komponent för stadens bostadsbolag som kan vara en delförklaring i minskningen är att förväntningar på omvandling gör att boende avvaktar med flytt / byte.



Ökningen av lägenheter från kommunala bostadsbolag i regionen är mot denna bakgrund extra positiv och resultatet av ett medvetet arbete från förmedlingen med att bli en mer regional bostadsmarknad.

En viktig orsak till att år 2007 blir ett bra år för inlämnade lägenheter trots förändringarna på bostadsmarknaden är att dessa motverkats av ett bra tillskott med 1 261 nyproducerade hyreslägenheter.



Mot bakgrund av ovan beskrivna verksamhetsförutsättningar kommer vi att fokusera arbetet under 2008 på:

- 1) Utveckla service och tjänster mot fastighetsägare för att säkerställa ett fortsatt gott inflöde av lägenheter genom:
 - a) Kvalitetssäkring och regelbunden återkoppling till fastighetsägare
 - b) Implementering av Fastighetsägarportalen för att underlätta fastighetsägarnas arbete med förmedlingen
 - c) Ökad information och marknadsföring mot nya fastighetsägare
- 2) Verka för en utökad regional samverkan för att skapa en gemensam marknadsplats för hyresrätter i regionen

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges mål/åtaganden

Bostadsförmedlingens ILS-rapport är inlämnad och kommenterad i angiven ordning. Bostadsförmedlingens åtaganden har således i huvudsak kunna uppfyllas.

Stockholms Stadsteater AB

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Resultatet efter finansnetto uppgår till -203,2 mnkr, vilket är 7,2 mnkr sämre än budget och 26,0 mnkr sämre än föregående års resultat.

Kostnaderna uppgår till 324,7 mnkr, en ökning jämfört med budget med 25,8 mnkr, men en minskning jämfört med föregående år på 23,2 mnkr. Kostnadsökningen jämfört med budget beror på att extra produktioner lagts in på repertoaren när biljettintäkterna ökat jämfört med budget. Detta i för att kunna erbjuda stockholmarna så mycket teater som möjligt inom befintliga ramar.

Intäkterna uppgår till 124,2 mnkr, en ökning i förhållande till budget med 17,1 mnkr och en minskning i förhållande till föregående år med 47,5 mnkr. Minskningen jämfört med 2006 beror dels på att Statsbidraget minskat med 10,1 mnkr, dels på den under 2006 återbetalda momsens. Biljettintäkterna är något högre än 2006 och 16,5 mnkr bättre än budget.

Investeringarna uppgick till 8,2 mnkr, vilket är 0,8 mnkr lägre än det budgeterade beloppet och 4 mnkr högre än föregående års investeringar. Framför allt har en ny ljudstudio inretts samtidigt som arbets- och sammanträdesrum fått ny inredning efter ombyggnationen.

Årets finansnetto är 1,5 mnkr bättre än budget, men 1,8 mnkr sämre än föregående års. Under 2006 erhåll teatern ränta på återbetalda momsmedel. Den förhållandevis låga räntan under stor del av året, liksom även den goda likviditeten p.g.a. tidiga biljettköp, har lett till det goda finansnettot.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Stockholms Stadsteater är för närvarande Skandinavians mest framgångsrika teater. Medan många teatrar i Sverige, liksom även i våra grannländer, har svårt att fylla sina salonger, har Stadsteatern sedan 2003 haft en beläggning på 85 % - 90 %. Beläggningen under 2007 var 87,7 % exklusive Parkteaterns föreställningar, vilket gjorde 2007 till Stadsteaterns näst bästa år publikt, efter rekordåret 2006. Vad gäller biljettintäkter, var 2007 det hittills bästa året i teaterns historia. Totalt besökte över 500 000 någon av Stadsteaterns 1 669 föreställningar, varav 146 220 besökte någon av Parkteaterns 114 föreställningar under sommaren.

Satsningen på en programtidning två gånger om året, med repertoar och möjlighet till biljettbokning för en hel säsong är, tillsammans med Stadsteaterkortet, säkra tecken på att intresset för teaterns föreställningar är stort. Inriktningen mot en ökad försäljning över Stadsteaterns Webbsida fortsätter. I augusti presenterade Dagens Industri resultatet av en undersökning som genomförts av marknadsundersökning bolaget ISA Wissing. De lät 567 slumpmässigt utvalda journalister inom tv, radio och press värdera sitt helhetsintryck av 272 företag inom 15 olika branscher. Stockholms Stadsteater rankades, tillsammans med Volvo Personvagnar, som det företag som var bäst på extern kommunikation. IKEA kom på tredje plats.

Sammanfattning av genomförande av kommunfullmäktiges mål/åtaganden

- *ha en bredd i repertoaren och arbeta för att nå nya publikgrupper där barn och ungdomar är prioriterade*

Stora scenens biljettintäkter motsvarade 2007 drygt 55 % av teaterns samlade biljettintäkter. För att teatern ska kunna tillförsäkra sig rörliga resurser, är det därför mycket viktigt att Stora scenens produktioner går bra. Fyra produktioner med premiär 2006 har under vintern/våren fortsatt spela för utsålda hus på Stora scenen.

Även de övriga repertoarscenerna har lyckats mycket bra, med en beläggning på 87,7 %, respektive 88,3 %.

För den yngsta publiken har Astrid Lindgrens *Allrakäraste syster* spelats på Bryggan för fulla hus. För de allra yngsta – mellan 6 -18 månader – återkom *BabyDrama* på Unga Klaras scen Lagret.

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

Under 2004 genomfördes en genomgripande organisationsförändring. Den har framför allt lett till ökad rörlighet i produktionsprocessen, vilket effektiviserat verksamheten. Under 2007 har antalet fasta tjänster fortsatt att minska p.g.a. frivilliga avgångar. Antalet fasta tjänster har, när det gäller teaterverksamheten, minskat med ca 20 % från verksamhetsåret 2000 till år 2007. Detta, tillsammans med en ökat antal föreställningar och en högre beläggning har lett till en ökad andel rörliga resurser.

- *utreda sina lokalbehov*

Arbetet med att byta ut teaterns ventilationssystem, dra nya el-ledningar, samt bygga om lokalerna har nu avslutats. Stadsteatern har återlämnat 1 100 kvm till fastighetsägaren, och samtidigt fått fräscha, ändamålsenliga kontorslokaler att arbeta i. Förhandlingar avseende ny hyra har slutförts vilket ger en hyresökning om 8 mnkr på årsbasis. Som en fortsättning på den genomlysning som Ernst & Young utförde på uppdrag av koncernstyrelsen, har konsulterna under 2007 utrett Stadsteaterns lokalbehov, framför allt med inriktning på verkstäderna. Slutsatsen i den rapport som lämnats är att Stadsteatern inte vinner några ekonomiska eller andra fördelar med att flytta verkstäderna. En utredning har även påbörjats avseende möjligheten att bygga om Parkteaterns lokaler så att de blir mer ändamålsenliga.

- *Söka samarbeten med det fria kulturlivet och andra intressenter*

I samarbete med EMA Telstar har Stadsteatern under årets första fyra månader turnerat runt Sverige med produktionen *Jag är min egen fru*, med Björn Kjellman. I januari samarbetade Stadsteatern i Skärholmen med Twisted Feet, en Streetdance grupp från Göteborg. *Ångrarna*, skriven och regisserad av Marcus Lindeen, gästspelade i juni på Pusteviksteatern i Göteborg. Parkteatern samarbetade under sommaren med ett antal fria teatergrupper, liksom även med institutioner som Kungliga Operan, Ballettskolan och Stadsmuseet. Stadsteatern har samarbetet med Strindbergs Intima Teater i ett antal år.

- *arbeta för att inrätta en sponsrings-/samarbetsstab med inriktning att bredda det demokratiska underlaget*

Ansvaret för sponsring lagts direkt under marknadschefen, som kommer att arbeta tillsammans med externa konsulter inom området kultursponsring. Under hösten kom diskussionen med en potentiell sponsor mycket långt. Stadsteatern avbröt dock samarbetet innan kontrakt skrivits, eftersom företaget ville ha för stort konstnärligt inflytande. Arbetet med att finna sponsorer fortsätter dock under 2008.

Sjukfrånvaron är fortfarande mycket låg, i genomsnitt under 2007 var den 3,0 % (2,6 %).

Se vidare uppdatering i ILS avseende uppföljning av mål för verksamheten 2007.

Stockholm Business Region AB (koncern)

Sammanfattning av resultat och investeringar

Koncernens resultat efter finansnetto exklusive realisationsvinster uppgår till 0,1 mnkr per den 31 december 2007, vilket är i nivå med budget och tidigare prognoser för året.

Omsättningen uppgick till 205,8 mnkr per den 31 december 2007. Det är en ökning med 8,2 mnkr i förhållande till budget och 17,5 procent högre jämfört med föregående år. De ökade intäkterna beror i huvudsak på ökad försäljning av Stockholmskortet samt avyttringen av Sverigeshopen.

Kostnaderna uppgick till -208,8 mnkr per den 31 december 2007. Det är en ökning med 8,7 mnkr i förhållande till budget och 21,8 procent högre jämfört med föregående år. Ökningen beror i huvudsak på årets pensionsförändring och ökade kostnader för Stockholmskortet. Vidare så medförde stängningen av Hotellcentralen samt avyttringen av Sverigeshopen lägre kostnader.

Personalkostnaderna för år 2007 uppgick till -65,9 mnkr för koncernen, vilket är -10,0 mnkr högre än budgeterat, och en ökning med cirka 12 procent jämfört med föregående år. Inom årets personalkostnader ingår pensionsavsättningar med -13,6 mnkr vilket är -10,6 mnkr högre än budgeterat.

Investeringarna uppgick till -2,2 mnkr. Det är en ökning med -1,1 mnkr jämfört med budget.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Marknadsläge

Utvecklingen av lönesumman i regionen visar på en fortsatt stark tillväxt under 2007. Tillväxttakten mattades visserligen av under tredje kvartalet, men ligger fortfarande på en hög nivå i Stockholms län. I stort sett alla branscher hade en positiv utveckling. Dessutom fortsatte nyföretagandet att öka och företagskonkurserna att sjunka.

Besöksnäringen

Under 2007 gjordes närmare 9,3 miljoner övernattningar på länets kommersiella boendeanläggningar inklusive camping. Det är en ökning med cirka 425 000 övernattningar jämfört med 2006, vilket motsvarar en ökning med 5 procent.

Verksamhetsförändringar

Den 28 maj fattade kommunfullmäktige beslut om att bilda ett nytt dotterbolag till koncernen Stockholm Business Region (SBR). Det nya bolaget inrättades från den 1 juli 2007 och fick namnet Stockholm Business Region Development (SBRD).

Båda dotterbolagen Stockholm Business Region Development och Stockholm Visitors Board leds av tjänstemannastyrelser. Till respektive dotterbolag har ett rådgivande organ (Advisory Board) utsetts med företrädare för regionens näringsliv som regelbundet ska träffa SBR's presidium och bolagsledningarna.

Under andra tertialet har Sverigeshopen avyttrats och verksamheten har sålts till Säsong i Stockholm AB. Avvecklingen av Hotellcentralen under våren innebar en nedskärning om 6 tjänster.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

En strategiskt viktig fråga för koncernen är arbetet med att stimulera andra aktörer att använda det nya varumärket Stockholm – The Capital of Scandinavia. Målet för 2007 var att 50 procent av näringslivet i Stockholm stad ska känna till varumärket. För närvarande görs en enkätundersökning för att följa upp om målet har nåtts.

Under 2007 har också samarbetet inom Stockholm Business Alliance utvecklats. Samarbetet omfattar allt fler verksamhetsområden - alltifrån internationell marknadsföring och investeringsfrämjande till näringslivsservice, omvärldsbevakning och analys, besöksnäring och hy-

resmarknad. Även antalet medlemmar har ökat genom att Järfälla och Österåker gick med i samarbetet och uppgår numera till totalt 45 kommuner.

Stockholm Business Region Development (SBRD)

Under 2007 har Stockholm Business Region Development fortsatt arbetet med att genomföra systematiska företagsbesök i företagsområdena i staden. Syftet med besöken är att öka kunskapen om företagets behov och förbättra kontakterna mellan staden och näringslivet.

Stockholm Business Region Development har också följt upp 2006 års serviceundersökning 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 klart godkänt betyg. Parallellt gjordes samma undersökning i SBA:s övriga partnerkommuner. I den totala "kommunrankingen" placerar sig Stockholm på 37:e plats.

Under 2007 har arbetet med att utveckla Kista Science City, Söderort och Karolinska – Norra Station fortsatt. Det har också påbörjats ett arbete under ledning av stadsledningskontoret för att ta fram en framtidsbild för Värtan – Frihamnen.

Stockholm Visitors Board

Inom ramen för affärsområdet privatesor har Stockholm Visitors Board deltagit på 15 rese-mässor och 23 workshops mot agenter och tur operatörer samt genomfört säljaktiviteter på prioriterade marknader i Europa, USA och Asien.

Inom möten och kongresser har famtours och site visits till Stockholm arrangerats för 37 internationella organisationer och 58 mötesplanerare från USA, Frankrike, England, Italien och Tyskland.

Inom ramen för affärsområdet Evenemang har projektet Event Stockholm startats upp. Projektet är ett rullande 3-års projekt, som syftar till att i samarbete med minst 25 företag uppmuntra och bearbeta arrangörer inom idrott, nöje och kultur och mässor att söka och arrangera stora evenemang i Stockholm.

I samarbete med Luftfartsverket öppnades Arlanda Visitor Center i september 2007. Arlanda Visitors Center är en ny flygplats- och turistinformation, som ska serva besökare vid ankomsten till Stockholm – Arlanda.

Personal

Antal tillsvidareanställda uppgår per den 31 december till 75 stycken, varav 16 på Stockholm Business Region, 17 på Stockholm Business Region Development samt 42 på Stockholm Visitors Board.

Sjukfrånvaron inom koncernen uppgick till 3,0 procent för året, vilket är 2 procentenheter lägre jämfört med föregående år och i nivå med årets mål. Koncernen har fortsatt med friskvårdssatsningar i syfte att uppmuntra till mer rörelse och motion.

S:t Erik Försäkrings AB

Sammanfattning av resultat och investeringar i bokslutet 2007

Resultatet efter finansnetto uppgår till 1,3 mnkr. Resultatet är 0,3 mnkr högre än budget helår 2007.

Omsättningen för T3 uppgår till 98 mnkr, budget helår 97 mnkr. Kostnaderna uppgår till 105 mnkr., 65 mnkr budget helår.

Finansnettot uppgår till 8 mnkr.

Inga större investeringar har gjorts.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Svenska och internationella försäkrings- och återförsäkringsbolag har för närvarande en god finansiell styrka. Under de närmaste åren förväntas premienivåerna förbli oförändrade när S:t Erik Försäkring AB köper återförsäkring. Negativt är att det även i år har inträffat många och dyrbara brandskador i stadens skolor och förskolor, vilket kan komma att öka kostnaderna för dessa riskslag.

S:t Erik Försäkrings egen organisation bygger på att det är få medarbetare, men som har kvalificerad branschkunskap. Externa leverantörer upphandlas för funktionerna skadereglering och riskingenjörstjänster. Inga verksamhetsförändringar planeras.

Fördjupad kommentar och analys av det ekonomiska utfallet

I budget 2007, T2 angavs ett resultat på 0,7 mnkr. På grund av ökat antal stora skador så har ersättning från återförsäkrare under året varit högre jämfört med budget. Personalkostnaderna är något lägre än budget.

På intäktssidan blev resultatet något bättre än budgeterat.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges mål/åtaganden

Genomgång/uppföljning har gjorts av samtliga mål och aktiviteter i ILS. Avrapportering har skett i ILS-web.

S:t Erik Livförsäkring AB

Ekonomiskt utfall

S:t Erik Liv startade sin verksamhet november 2006. Inför 2007 budgeterade bolaget med en årsomsättning på 1 356 miljoner kronor och ett resultat efter skatt på 70 miljoner kronor. I budgeten för 2007 antogs att livbolaget skulle försäkra samtliga upparbetade försäkringsåtaganden i bolagskoncernens dotterbolag enligt pensionsplanerna PA-KL, KAP-KL och PA-KFS. På grund av allt för stora kvalitetsbrister i de underliggande pensionsregistren avstod dock bolaget från att försäkra åtaganden motsvarande cirka 661 miljoner kronor. S:t Erik Liv räknar i stället med att dessa kan försäkras under 2008. Bolagets årsomsättning 2007 blev därför 695 miljoner kronor och resultatet efter skatt 112 miljoner kronor. Att resultatet trots den lägre omsättningen förblev på en hög nivå beror på en uppjustering av premienivån. Justeringen gjordes på grund av ett större krav på reserver i livbolaget jämfört med vad som ursprungligen planerades. De större reserverna i bolaget är nödvändiga för att kunna möta de åtaganden som beräknas tillkomma under 2008.

Under perioden har bolaget realiserat vinster i värdepappersportföljen motsvarande 8,6 miljoner kronor. Realiserade vinster och förluster uppstår kontinuerligt i bolagets värdepappersportfölj vart efter som de enskilda värdepappren omsätts. Av det skälet bör resultatposten enbart ses som en del av periodens totala finansiella intäkter och kostnader som för 2007 gav en vinst på 14,9 miljoner kronor. Detta skall jämföras med ett budgeterat finansiellt resultat

om 44,1 miljoner kronor. En naturlig orsak till det lägre resultatet är att storleken på värdepappersportföljen nästan halverades jämfört med budget. Halveringen av portföljen berodde i sin tur på de betydligt lägre premieintäkterna. Ytterligare en bidragande orsak till det lägre finansiella resultatet beror på värdepappersportföljens räntekänslighet. Under året har de aktuella marknadsräntorna stigit något. Detta medför en sänkning av marknadsvärdet på portföljen. De högre marknadsräntorna ger emellertid en motsvarande sänkning av värdet på bolagets försäkringsåtaganden. Därmed kompenseras en del av det lägre finansiella resultatet av en sänkning av värdet på skuldposten.

Några investeringar eller försäljningar utanför bolagets värdepappersportfölj har inte skett under året.

S:t Erik Livs administrativa kostnader blev under året 6,7 miljoner kronor vilket var 1,9 miljoner kronor högre jämfört med budget. Den tidigare omnämnda kvalitetsbristen i pensionsregistren medförde att bolaget i början av året projektanställde en person med uppgift att förbättra ordningen. Problemet har också inneburit ökade kostnader för köp av aktuariella tjänster externt. Den totala merkostnaden för rättningsarbetet 2007 beräknas till 1,4 miljoner kronor. Under året fick bolaget också i uppgift att utreda konsekvenserna av att försäkra ytterligare upparbetade pensionsåtaganden inom koncernen. Arbetet innebar en tillkommande kostnad om 500 000 kronor. Övriga rörelsekostnader låg i linje med budget.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

S:t Erik Livs verksamhet är av ägaren begränsad till att försäkra pensionsåtaganden inom den egna koncernen. Eftersom bolaget startades november 2006 har verksamheten 2007 varit helt inriktad på att uppfylla de inriktningsmål som fastslogs av kommunfullmäktige i samband med beslutet om att bilda bolaget. Då beslutades att samtliga upparbetade pensionsåtaganden i bolagskoncernen enligt pensionsplanerna PA-KL, KAP-KL och PA-KFS skulle försäkras under det första verksamhetsåret. Målet uppfyllades inte fullt ut eftersom delar av de pensionsregister som skulle ligga till grund för livbolagets premieberäkningar var allt för undermåliga. I stället har extra resurser fått skjutas till för att kvalitetssäkra registren. Kvalitetssäkringsarbetet kommer att fortgå under större delen av 2008 med ambitionen att kunna ha arbetet klart sista kvartalet.

Under 2007 utredde S:t Erik Liv möjligheten att utöka sin verksamhet till att även omfatta andra upparbetade pensionsåtaganden inom staden. Arbetet föll väl ut vilket gör att bolagets verksamhet kan komma att utvidgas betydligt kommande år.

Kommunfullmäktiges inriktningsmål

S:t Erik Liv har bedrivit sin verksamhet i linje med kommunfullmäktiges inriktningsmål. Eftersom S:t Erik Liv är ett mycket litet bolag med enbart en anställd och inte arbetar direkt gentemot stadens medborgare har bolaget självt enbart haft möjlighet att verka mot de övergripande inriktningsmålen genom att i möjligaste mån hushålla med bolagets ekonomiska resurser och att arbeta så kostnadseffektivt som möjligt. Ett sådant förhållningssätt ger i sin tur stadens övriga enheter större ekonomiska möjligheter att förverkliga inriktningsmålen i en mer direkt kontakt med stadens brukare och medborgare.

Eftersom bolagets verksamhet startades november 2006 hann bolaget aldrig tilldelas några verksamhets specifika inriktningsmål i koncernens budget för 2007.

S:t Erik Markutveckling AB (koncern)

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Resultatet efter finansnetto uppgick till uppgick till -22 mnkr. Det fastställda resultatkravet uppgick till -19 mnkr. Resultatförsämringen beror främst på minskade intäkter på grund av försäljning av fastigheten i Stockholm Norra Station AB, ökade kostnader för nedskrivning av oljelager och avsättning för saneringskostnad i Fastighets AB G-mästaren.

Omsättningen, exklusive realisationsvinst på försäljning av fastigheten i Stockholm Norra Station AB, uppgick till 73 mnkr. Detta är en minskning i förhållande till budget med 4 mnkr beroende på försäljningen av Norra Stationsfastigheten.

Rörelsekostnaderna uppgick till 72 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 12 mnkr och sammanhänger främst med kostnader för projekt och sanering oljelager i Fastighets AB G-mästaren.

Nedlagda kostnader i investeringsverksamheten uppgick till 121 mnkr och avser förvärv av mark och hyresgästpassningar i Fastighets AB G-mästaren. Skillnaden mot budget förklaras av att förvärvet av mark, 33 mnkr, inte ingick i budget. Under året har dotterbolaget Stockholm Norra Station AB sålt fastigheten Vasastaden 1:17 till exploateringsnämnden.

Koncernens räntekostnader uppgick till 29 mnkr. Det är 7 mnkr bättre än budget. Skillnaden förklaras främst av att försäljningen av Norra Stationsfastigheten inte ingick i budget.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Fastighets AB G-mästaren, (f d "Pripps-fastigheten"). Under året har 23.000 kvm varuhuslokaler byggts om för Överskottsbolaget och BAUHAUS. Infarten har breddats och ytterligare parkeringsplatser iordningställts. Den 31 augusti invigdes BAUHAUS-varuhuset och en knapp vecka senare Överskottsbolagets varuhus. "Bryggeriet i Bromma" har nu närmare 40.000 kvm uthyrt till handel. En aktiv uthyrningsverksamhet pågår och 83 % av fastigheten är uthyrd. Under året har drygt 16.000 kvm mark förvärvats från grannfastigheten i syfte att säkerställa mark inför kommande tvärsparväg.

Under året har fastigheten anslutits till fjärrvärme och den oljeeldade panncentralen stängts. Erhållna så kallade utsläppsrättigheter om 42.000 ton koldioxid behöver inte utnyttjas. Detta innebär en stor miljövinst som motsvarar den årliga koldioxidförbrukningen från 10.000 stockholmare.

I mars 2008 förväntas kommunfullmäktige ta ställning till ett nytt avtal med Luftfartsverket som innebär att flyget på Bromma blir kvar till år 2038. Detta innebär nya förutsättningar för markanvändningen längs Bällstaviken och för fastigheten. Som en följd av detta kommer stadsbyggnadskontoret under 2008 påbörja arbetet med fördjupad översiktsplan för närområdet.

Ett förslag till detaljplan för tvärsparvägen mellan Alvik och Solna Station har tagits fram. Enligt förslaget kommer tvärsparvägen dras i direkt anslutning till fastigheten. Byggstart planeras ske första halvåret 2009 och spårvägen börja trafikeras 2011.

Samtliga lokaler i *Fastighets AB Runda Huset* är uthyrda. Under året har så kallat programråd för Slussens ombyggnad pågått. I mitten av 2010 förväntas en detaljplan ha vunnit laga kraft.

Stockholm Norra Station AB ägde fastigheten Vasastaden 1:17, ett f d godsterminalområde vid Norra Station t o m 31 augusti 2007. Genom fastighetsreglering överfördes fastigheten i sin helhet till exploateringsnämnden den 1 september 2007. Köpeskillingen uppgick till 560 mnkr.

Under året har bolaget slutfört uppdraget att evakuera och flytta om hyresgäster inför byggandet av Norra Länken. Vägverket har etablerat ett projektkontor i fastigheten för egen verksamhet och för underentreprenörer. Vidare har Banverket arrenderat mark för uppställning av lastbilar för Citytunnelns behov.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

S:t Erik Markutvecklings bidrag till kommunfullmäktiges inriktningsmål 2007 rapporteras i särskild ILS-bilaga.

Vilande bolag Kommenteras ej.

AB Glasbrukskvarteret SWF