

Sammanfattning av VD-kommentarer för dotterbolagen

AB Svenska Bostäder (koncern)

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Resultatet inkl reavinster och andra jämförelsestörande poster uppgår till 2 800 mnkr. Jämförelsestörande poster uppgår till 2 763 mnkr och består av reavinster om 2 868 mnkr, men också kostnader för avtalspensioner inkl löneskatt om 37 mnkr och kostnader för uppräkningsav pensionsskuld enligt om 68 mnkr.

Intäkterna uppgår till 3 381 mnkr, vilket är 164 mnkr lägre än budget och 58 mnkr lägre än föregående år.

Intäkter för bostäder är 163 mnkr lägre än budget och 111 mnkr lägre än föregående år. Avvikelsen förklaras i allt väsentligt med sålda fastigheter. Intäkterna för lokaler är 11 mnkr högre än budget och 50 mnkr högre mot föregående år. Avvikelsen förklaras med en nettoeffekt av försäljningar samt att Vällingby City fasat in i sin helhet under året. Intäkterna för bilplatser är 7 mnkr lägre än budget och ligger i nivå med föregående år. Avvikelsen beror dels på försäljningar, men också på att graden av outhyrt ökat något. Övriga intäkter avviker negativt mot budget med 5 mnkr och är 3 mnkr högre mot föregående år.

Fastighetsskötsel och reparationer avviker negativt med 4 mnkr mot budget och med 14 mnkr mot föregående år. Kostnaden för akuta vattenskador har ökat under året, men det är också vissa effekter av fastighetsförsäljningar och Skrapan.

Taxebundna avgifter avviker positivt mot budget med 49 mnkr och 17 mnkr mot föregående år. Avvikelsen beror dels på beståndsförändringar med också att året varit varmare än ett normalår. Elpriserna har ökat under året.

De administrativa kostnaderna avviker negativt mot budget om 30 mnkr. Dessa kan förklaras med personalkostnader 25 mnkr, marknadsföring -5 mnkr, utvecklingsprojekt -15 mnkr, konsultkostnader -25 mnkr samt ett skadestånd rörande biografen i Vällingby City -10 mnkr.

Underhållskostnaderna avviker positivt mot budget med 51 mnkr och med 158 mnkr mot föregående år. Årets avvikelse är delvis en effekt av tillkommande intresseanmälningar men också förseningar/eftersläpningar i utförandet i övrigt. Den stora avvikelsen mot föregående år beror på att Skrapan och Vällingby City belastade 2007 med stora volymer.

Fastighetsskatt och markavgifter avviker positivt mot budget med 6 mnkr och i förhållande till föregående år med 34 mnkr. I allt väsentligt beror det på beståndsförsäljningarna. Avvikelsen mot föregående år beror också på ändrade regler för fastighetsskatt då den kommunala avgiften för bostäder infördes 2008.

Avskrivningarna avviker negativt mot budget med 30 mnkr och positivt mot föregående år med 296 mnkr. Årets avvikelse är en nettoeffekt av fastighetsförsäljningar 8 mnkr, Vällingby City -36 mnkr, där en större andel efter genomgång med skattekonsulter aktiverats som byggnadsinventarier med kortare avskrivningstid. Detta kompenseras till viss del med förskjutning av andra projekt. En nedskrivning har gjorts av nybyggnadsprojektet Nåttarö/Ekerö om -10

mnkr. Avvikelsen mot förra årets utfall förklaras med en nedskrivning av Vällingby City om -500 mnkr, en reversering av Skrapan +111 mnkr samt en reversering av projekt i Hammarby Sjöstad om +32 mnkr samt i övrigt lägre avskrivningar om +61 mnkr.

Finansnettot är 94 mnkr bättre än budget. Ränteeffekten av beståndsförsäljningar är betydande 85 mnkr. Lägre räntenivåer motverkas till viss del av ökat upplåningsbehov för investeringar.

Investeringsvolymen uppgår till 2 423 mnkr vilket är 40 mnkr mer än budget. Nyproduktionsvolymen är något högre medan ombyggnadsvolymen är något lägre.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Viss osäkerhet råder om hur den finansiella oron och lågkonjunkturen kommer att påverka värdeutvecklingen på fastighetsmarknaden. Det totala övervärdet i bolaget är stort och tål ett rejält fall, dock kan enskilda projekt i aktuell nyproduktion påverkas av den utveckling vi ser idag. Med stor nyproduktion upphandlad i en överhettad byggsektor finns risken att framtida nedskrivningar kan bli aktuella. Utvecklingen kan också underlätta för oss att få markanvisningar, och på så sätt komma igång med fler nybyggnadsprojekt, samt möjlighet att förvärva redan påbörjade projekt. Konjunkturavmattningen påverkar Stockholm och dess byggsektor vilket ger bolaget ett bra tillfälle till nyproduktion men också ta sig an det stora underhålls- och ombyggnadsbehov som finns och som ägaren gett oss ett tydligt uppdrag att genomföra. Den stora nyproduktion som sattes i gång under hösten 2006, med anledning av att det statliga bostadssubventionssystemet togs bort, kommer att ge en kraftig utbudsökning av nya hyresrätter i början på 2009. Detta kan ses som en risk, med tanke på den allmänna konjunkturutvecklingen, men också som en möjlighet då människor i ett osäkert finansiellt läge kanske hellre väljer en hyresrätt. Sammanfattningsvis både risker och möjligheter i dessa turbulenta tider.

Verksamheten utvecklas i allt väsentligt i linje med de mål som fastställs i bolagets verksamhetsplan.

Via Stadshus AB har 13 fastigheter omfattande 1 069 bostadslägenheter och 1 934 kvm lokalyta avyttrats till Wallfast, samtliga fastigheter belägna i Hässelby. Fastigheterna tillträdde den 1 september. Einar Mattsson övertog 13 fastigheter omfattande 1 194 bostadslägenheter samt 3 789 kvm lokalyta, samtliga fastigheter var belägna i Hjulsta och tillträdde den 1 juli. Övriga transaktioner tas upp under inriktningsmål.

Förseningar i detaljplanearbetet och överklagande gör det inte möjligt att nå upp till planerad nyproduktion.

Arbetet med att bereda möjligheten för de boende att ombilda sina lägenheter är inne i en intensiv period, under året har 41 fastigheter omfattande 2 034 bostadslägenheter övertagits av bildade bostadsrättsföreningar. Arbetet fortsätter och samtliga inkomna intresseanmälningar beräknas kunna avslutas under 2009. Skrapan tillträdde i juni månad av AP Fastigheter. Vällingby City är föremål för bolagisering under 2009.

AB Familjebostäder

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Årsresultatet efter finansnetto uppgår till 1 165 mnkr vilket är 1 015 mnkr bättre än budgeterat resultat. Av resultatförbättringen svarar realisationsvinster från årets fastighetsförsäljningar för 1 025 miljoner. Uppräkning och värdesäkring av den återstående pensionsavsättningen har belastat resultatet med 59 mnkr.

Koncernens totala årsomsättning, exklusive realisationsvinster, har varit 1 604 mnkr. Detta är en minskning i förhållande till budget med 24 mnkr. Fastighetsförvaltningens totala kostnader, exklusive finansnetto och uppräkning av pensionsavsättning, har uppgått till 1 306 mnkr vilket är en minskning i förhållande till budget med 34 mnkr. Finansnettot (finansiella kostnader minus finansiella intäkter) uppgår till 98 mnkr vilket är 37 mnkr bättre än budget.

Fastighetsförvaltningens resultat är således 47 mnkr bättre än budget

Av de sålda fastigheterna har huvuddelen tillträtts av nya ägare under senhösten och slutet av året. Försäljningarna har påverkat, årets intäkter och kostnader i fastighetsförvaltningen, marginellt. Försäljningslikviderna på totalt 1 720 mnkr har överslagsmässigt beräknats ge en positiv effekt på årets räntekostnader med cirka 9 mnkr.

Det vädermässigt milda året i kombination med energibesparande åtgärder har gett betydligt lägre kostnader för uppvärmning än vad som budgeterats. Kostnaden för de löpande reparationerna har till följd av färre antal skador tillsammans med erhållen försäkringsersättning avseende tidigare års brand också gett ett bättre utfall än vad som budgeterats.

Nedskrivning har gjorts av den nyproducerade Borlången 7 i Årsta med 11 mnkr till följd av förändrade marknadsvillkor. I övrigt har genomförd beståndsvärdering inte visat på negativa skillnader mellan bedömda marknadsvärden och bokförda fastighetsvärden. Fastigheternas samlade värde beräknas uppgå till drygt 20 miljarder kronor.

Investeringarna i nyproduktion, bredband samt ombyggnad och upprustning av fastigheterna har uppgått till 1 345 mnkr. Det är cirka 60 mnkr mindre än vad som budgeterats för året. Avvikelsen förklaras huvudsakligen av förskjutna byggstartar.

Korrigerat för sålda fastigheter visar finansnettot en förbättring med 17 mnkr. Avvikelsen förklaras av lägre låneräntor än vad som budgeterats.

Bolagets totala administrationskostnader (lokal och central administration) har ökat. Nära sju mnkr avser ökade pensionskostnader i den löpande förvaltningen till följd av den finansiella oron. Kostnaderna för Fasadsystemet bruttoredovisas varvid ersättningar för systemet redovisas under övriga intäkter. Byggherrekostnader vid produktion i egna dotterbolag bruttoredovisas även de. Antalet tillsvidareanställda var vid årets utgång 252 vilket är 19 färre än för ett år sedan.

Genom en bytesaffär med privat fastighetsägare säljer Familjebostäder nära 200 lägenheter i Blackebergs centrum mot förvärv av cirka 60 lägenheter på Södermalm. Försäljningen sker som en aktieöverlåtelse vid bolagsförsäljning och är villkorad av kommunfullmäktiges godkännande. Tillträde till fastigheterna sker den 9 februari 2009.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Trots ett ökat utbud av nyproducerade lägenheter under 2008 har kötiden återigen börjat stiga efter att ha sjunkit ett par år. Nytt för i år är att också att nyproduktionen blir mer populär, vilket leder till längre kötid. Familjebostäder har inga hyresförluster i nyproduktionen där- emot har under hösten konstaterats en viss ökning av antal avhopp från kontrakt.

Den minskade rörligheten återspeglas i Familjebostäders bestånd. Omsättningen, mätt i avtal, som tecknats efter anvisning från Bostadsförmedlingen samt externa byten, är 6,7 procent exklusive nyproduktion. Omsättningen ligger därmed samma nivå som för 2007. Sammantaget är efterfrågan på bostäder fortsatt god i såväl befintligt bostadsbestånd som färdigställd nyproduktion.

Totalt 985 lägenheter såldes till bostadsrättsföreningar under 2008, varav 40 % låg i ytterför- ort. Höjda räntor och svårigheter på lånemarknaden skapade en osäkerhet hos de bostads- rättsföreningar som under hösten skulle ta ställning till att köpa fastigheterna. Totalt under mandatperioden har 174 föreningar skickat in intresseanmälningar motsvarande 8 931 lägen- heter.

För Familjebostäders totala lokalbestånd har den ytmässiga uthyrningsgraden minskat från 93,2 % till 90,1 % och den ekonomiska uthyrningsgraden från 93,9 % till 89,95 %. Den mins- kade uthyrningsgraden beror framför allt på tre stora lokaler som har blivit outhyrda under hösten. Dessa är Försäkringskassan i Rinkeby, Stadsdelsförvaltningen i Årsta och Stadsdels- förvaltningen i Gubbängen. Bolaget har planer för hur respektive lokal ska kunna hyras ut alternativt byggas om till bostäder. Den genomsnittliga kvadratmeterhyran för kommersiella lokaler har ökat under året från 1045 kr per kvadratmeter och år till 1099 kr per kvadratmeter och år.

Under året har inflyttning skett i 321 lägenheter i kvarteren Glasteglet i Bandhagen, Bouleklo- tet i Gubbängen, Aulan vid Norra Bantorget, Norrmannen i Blackeberg, Sjöfarten i Hammar- bysjöstad samt i Borlången i Årsta. En av fastigheterna i Borlången har hyrts ut som helt rök- fri och i kvarteret Sjöfarten har 47 lägenheter hyrts ut till Bagemenskap med kooperativ hy- resrätt.

Under 2008 påbörjades sammanlagt 478 lägenheter i sju olika projekt. Målet på 500 lägenhe- ter har inte riktigt kunnat nås då ett projekt, Tegelstapeln i Bandhagen med 30 lägenheter, har senarelagts med planerad byggstart första kvartalet 2009 på grund av felaktig detaljplan. För 2009 är målet att producera 750 lägenheter och för kommande åren 650 lägenheter per år.

AB Stockholms hem (koncern)

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster och engångsposter uppgick till 215 (189) mnkr. Det av kommunfullmäktige fastställda resultatkravet uppgick på årsbasis till 180 mnkr exklusive realisationsvinster, upp- och nedskrivningar. Realisationsvinsterna inklusive andra engångsposter uppgick till 2 572 (255) mnkr och resultatet efter finansnetto uppgick således till 2 787 (444) mnkr.

Omsättningen uppgick till 2 026 (2 006) mnkr. För 2008 framförhandlades en hyreshöjning motsvarande i genomsnitt 1,95 procent. Hyreshöjningen gällde från och med 1 april. Vidare

har det inflyttats 510 lägenheter under 2008. Hyresvärdet för dessa lägenheter uppgår till cirka 50 mnkr årligen.

Kostnaderna uppgick till 1 612 (1 573) mnkr. Detta var i nivå med vad som budgeterats. Uppvärmningskostnaderna uppgick till 300 (316) mnkr, det vill säga 16 mnkr lägre än föregående år. Huvudorsaken till de lägre värmekostnaderna var en osedvanligt varm vinter i kombination med insatser för besparingsåtgärder. Underhållskostnaderna uppgick till 346 (368) mnkr vilket var i nivå med budget.

Personalkostnaderna uppgick till 198 (186) mnkr. Detta var en ökning med 12 mnkr och är huvudsakligen hänförlig till ökade pensionsavsättningar som en följd av förändrade räntenivåer vilket påverkar pensionsskulden. Antalet anställda minskade från 323 personer 2007 till 306 år 2008. Utöver ordinarie pensionsreservering har en engångspost om 38 mnkr skuldförts med anledning av kommande överföring av bolagets pensionsskuld till S:t Eriks försäkring. Övriga administrativa kostnader har ökat något på grund av påbörjat byte av bolagets verksamhetssystem.

Det finansiella nettot uppgick till - 236 (-269) mnkr vilket var lägre än budgeterat och även lägre än föregående år. Belåningen sjönk under året från 7 917 mnkr till 4 665 mnkr, som en följd av genomförda fastighetsförsäljningar. Snitträntan har under året varit 3,9 (3,8) procent. Under perioden förvärvades och tillträdades fastigheter med 112 bostadslägenheter för 94 mnkr. Fastigheterna är belägna i Mariehäll (42 lgh) och i Älvsjö (70 lgh). I Älvsjöfastigheten bedrivs boendet tillsammans med Stiftelsen Hotellhem.

I Annedal (Mariehäll) förvärvades ett markområde för 128 mnkr. Efter exploatering bedöms cirka 250 lägenheter kunna uppföras i nyproduktionsprojekt.

Vidare tecknades under perioden kontrakt med Primula Byggnads AB om förvärv av tre fastigheter i Fredhäll. Antalet lägenheter uppgår till 138 och förvärvspriset är 170 mnkr. Tillträde sker i januari 2009. Till Primula Byggnads AB säljs samtidigt 580 lägenheter i Blackeberg för 272 mnkr med tillträde i januari 2009. Ytterligare ett avtal har tecknats om förvärv av en fastighet i Fredhäll (27 lgh) och en fastighet på Södermalm (36 lgh). Tillträde är beräknat till mars 2009. Med tillträde under hösten 2008 har 688 lägenheter i Västra Smedshagen, Hässelby sålts till Wallfast, 275 lägenheter i Rågsved sålts till IKANO och 458 lägenheter i Sättra sålts till Stena Fastigheter.

2 006 (239) lägenheter såldes under perioden, för ombildning till bostadsrätt, enligt ägarens direktiv. Försäljningarna gav en realisationsvinst om 2 607 (278) mnkr.

Investeringsvolymen i det befintliga beståndet uppgick till 1 159 (1 314) mnkr, fördelat på nyproduktion 735 (714) mnkr, ombyggnader 266 (451) mnkr, smalhusupprustning 88 (133) mnkr samt inventarier 69 (9) mnkr. Av inventarieinvesteringen avser bredbandsinstallation 59 mnkr. Volymen är i linje med ursprunglig investeringsbudget om 1 174 mnkr

Marknadsvärdet på bolagets fastigheter uppgick till 29 291 (33 600) mnkr.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

För 2008 startades 202 lägenheter i nyproduktion. Under 2008 har förstärkningar genom nyanställningar och ytterligare resurser satsats för att utöka antalet nyproduktionsprojekt. Detta arbete ska vidareutvecklas och intensifieras under 2009.

De nyproducerade bostäderna möttes av en god efterfrågan. I ytterstaden var kötiderna, som kortats, varit knappt ett år medan i mer centrala delar upp emot fem, sex år. Några vakanser hänförliga till bostäder, på grund av bristande efterfrågan, finns inte inom beståndet.

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 var det per 081231 cirka 9 000 aktiva intresseanmälningar. Volymen motsvarar nästan en tredjedel av bolagets bestånd.

Under 2008 slutfördes omorganisationen, till att etablera 4 lokala distrikt ute i respektive bostadsområde, i syfte att utöka den lokala närvaron inom förvaltningen.

Under 2008 har extra förstärkningar om 20 mnkr satsas i socialt utsatta områden i syfte att ytterligare utveckla och förbättra boendemiljö och öka tryggheten.

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Resultatet efter finansnetto, exklusive realisationsvinster/förluster, uppgår till 2 mnkr, vilket är 2 mnkr bättre än resultatkravet och 21 mnkr bättre än utfallet 2007.

Resultatet inklusive realisationsförlust uppgår till - 6 mnkr, vilket är 3 mnkr bättre än utfallet 2007. Realisationsförlusten 8 mnkr hänför sig till slutavräkning av försäljningar bokförda 2007 samt förluster i samband med bränder.

Intäkterna uppgår till 1 890 mnkr, vilket är en ökning med 230 mnkr jämfört med budget, och en ökning med 144 mnkr jämfört med 2007. Avvikelserna beror främst på ersättningar för brand-/vattenskador och vitesventilation.

Driftskostnaderna uppgår till 345 mnkr, vilket är en minskning med 39 mnkr jämfört med budget, samt en ökning med 33 mnkr jämfört med 2007. Avvikelserna mot föregående år beror främst på dyrare fjärrvärme och ökade försäkringspremier. Avvikelserna mot budget beror på en mild inledning av året med lägre kostnader än budgeterat för uppvärmning och snöröjning.

Ombyggnads- och underhållskostnader uppgår till 623 mnkr, vilket är en ökning med 228 mnkr jämfört med budget, och en ökning med 66 mnkr jämfört med 2007. Avvikelserna mot budget beror främst på tidigareläggning av angelägna underhållsinsatser.

Av- och nedskrivningar uppgår till 408 mnkr, vilket är en ökning med 27 mnkr jämfört med budget, och en ökning med 11 mnkr jämfört med 2007. Avvikelse mot budget och mot utfallet 2007 beror på färdigställda projekt samt nedskrivningar av värdet på fastigheter med för låg avkastning.

Administrationskostnaderna uppgår till 162 mnkr, vilket är en ökning med 19 mnkr jämfört med budget, och en ökning med 14 mnkr jämfört med 2007. Avvikelserna beror främst på en extra avsättning för lösen av pensionsskulden. Långtidssjukskrivningar har medfört en ökad inhyrning av externa konsulter. Dessutom har kostnaden för den administrativa snittmomsen ökat beroende på en ökad andel privata hyresgäster. Antalet anställda vid årsskiftet var 168.

Finansiella kostnader uppgår till 275 mnkr, vilket är en minskning med 7 mnkr mot budget, men lika jämfört med 2007. Avvikelserna beror främst på lägre utnyttjande av checkkrediten i investeringsverksamheten, än vad som bedömdes i samband med budget, samt på högre räntesatser 2008 än 2007.

Investeringarna uppgår till 488 mnkr, vilket är en minskning med 225 mnkr jämfört med budget, och en minskning med 418 mnkr jämfört med 2007. Avvikelserna förklaras av fortsatt försiktighet från utbildningsnämndens sida när det gäller ny- och ombyggnad. Ett antal projekt har förskjutits i tiden medan andra har utgått.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Den branta konjunkturnedgången inom byggbranschen har så här långt inneburit fler anbud i samband med upphandlingar. Den förväntade prisnedgången har ännu inte slagit igenom. Inför 2009 bedöms marknadsläget för de tjänster SISAB upphandlar som ljus med en ökad tillgång till entreprenörer och lägre priser.

Vakansgraden förutspås fortsätta på en mycket låg nivå då den goda efterfrågan på skol- och förskolelokaler förväntas kvarstå.

Verksamheten har bedrivits i linje med vad som planerades då budgeten upprättades. Inga större verksamhetsförändringar har skett under året.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster uppgår till -61 mnkr. Detta ska jämföras med det fastställda resultatkravet om -50 mnkr. I samråd med Stockholm stadshus AB beslutade bolaget att använda reavinsten från försäljningen av fastigheten Skogsmarken 23 på 41 mnkr till att utöka det planerade underhållet. Resultatet inklusive realisationsvinster uppgår till -20 mnkr. Resultatet för år 2007 var 42 mnkr.

Kostnaderna uppgår till 813 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 134 mnkr. 112 mnkr avser ökade underhållskostnader. Kostnaderna för 2007 var 630 mnkr.

Kostnaden för administration är 3 mnkr lägre än budget. Personalkostnaderna är i överensstämmelse med budget. Antalet anställda uppgår till 69 personer vilket är en minskning med en person under 2008.

Omsättningen uppgår till 898 mnkr. Detta är en ökning i förhållande till budget med 46 mnkr. Omsättningen för 2007 var 833 mnkr. Ökningen jämfört med budget beror främst på högre ombyggnadstillägg än budgeterat. Vidarefakturerings, ersättning för förgävesprojektering samt försäkringsersättning har ökat övriga intäkter med 13 mnkr jämfört med budget. Hyresökningen för 2008 blev också högre än budgeterat.

Investeringarna i ombyggnader uppgår till 229 mnkr, vilket kan jämföras med 273 mnkr 2007. Minskningen i förhållande till budget med 159 mnkr beror huvudsakligen på att projekten förskjutits. Köpet av Sveaborg 6 genomfördes i slutet av 2007 och inte 2008 som budgeterat.

De totala finansiella kostnaderna på 148 mnkr (174 mnkr) är 80 mnkr lägre än budget. Det beror på främst på att ett äldre lån från staden avskrivits vilket gav en intäkt på 59 mnkr. Moms har jämkats för tidigare investeringar gjorda av dåvarande gatu- och fastighetskontoret vilket inneburit en intäkt 2008.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Den av staden genomförda äldreboendeplaneringen som staden ska fatta beslut om under 2009 innebär att Micasa Fastigheter idag har bättre förutsättningar att planera för framtida behov och förändringar. För Micasa Fastigheter krävs det en fortsatt flexibilitet i planeringen och att bolaget snabbt kan ställa om användningen av en fastighet och att bolaget har goda kontakter med marknaden för vård- och omsorgsboende.

Det finns ett fortsatt stort behov av ombyggnad och omstrukturering av fastigheterna. Detta beror i huvudsak på en förändrad inriktning av omsorg eller på krav från myndigheterna avseende bl.a. lokalernas standard.

Bolaget har inventerat i stort sett alla fastigheter för att kontrollera fastigheternas underhållsstatus. Utifrån denna inventering har bolaget beslutat om en strategi för hur underhållet ska åtgärdas under de kommande åren. En särskild underhållsgrupp har bildats som har i uppdrag att samordna och genomföra de åtgärder som ingår i det eftersatta underhållet.

Efterfrågan på seniorlägenheter är fortsatt stort. Under 2008 har, av olika skäl, färre lägenheter byggts om än tidigare. Under 2009 kommer arbetet med att bygga om lägenheter i f.d. servicehus till seniorbostadsstandard att fortsätta och fler lägenheter kommer kunna förmedlas via bostadsförmedlingen.

Micasa Fastigheter har under 2008 utvecklat en modell för tillgängliga trädgårdar för äldre och rörelsehindrade. Bolagets är också beslutat att inleda ett samarbete med KTH-syd, Centrum för Hälsa och Byggnad (CBH) som syftar till att få fram nya tekniska lösningar som kan underlätta livssituationen för dem som bor eller arbetar inom äldre- och handikappomsorgen. Under 2008 har arbetet med projektet ”Seniorboende 2030” inletts och under 2009 kommer sju seminarier att genomföras som kommer att belysa olika delar av boendet.

Bolagets organisation fortsätter förändras för att ytterligare öka fokuseringen på drift och förvaltning och för att sänka bolagets driftskostnader. Under de kommande åren kommer organisationen i första hand anpassas för att klara av arbetet med det eftersatta underhållet samt energisparprojektet.

Stockholm Vatten AB (koncern)*Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar*

Resultat efter finansnetto, exklusive realisationsvinst, uppgår till -49,7 mnkr. Detta ska jämföras med budgeterat resultat efter finansnetto om 15,0 mnkr. I det redovisade resultatet ingår den tillkommande kostnader för försäkran av pensionsåtagandet med 101,6 mnkr (inkl särskild löneskatt) och omstruktureringskostnader med 5,2 mnkr. Dessa kostnader var ej beaktade i budgeten för 2008.

Reavinsten uppgår netto till 6,0 mnkr och avser i huvudsak försäljning av aktierna i dotterbolagen Stockholm Vatten Byggprojekt AB och Stockholm Vatten Laboratorieservice AB

2007 redovisades -80,0 mnkr efter finansnetto – detta resultat påverkades av omstruktureringskostnader om 58,3 mnkr och tillkommande kostnader för försäkran av pensionsåtagandet om 53,4 mnkr (inklusive särskild löneskatt på pensioner).

Koncernens rörelsekostnader uppgår till 697,2 mnkr. Det är 15,9 mnkr högre än budget men 80,2 mnkr lägre än utfallet 2007.

Kostnader för råvaror och förnödenheter understiger budget med 9,2 mnkr medan övriga externa kostnader överstiger budget med 25,4 mnkr. Kostnadsökningen jämfört med budget är hänförlig till ökade entreprenadkostnader och ökade kostnader för reparationer och underhåll samt ökad kostnad för telefoni. Personalkostnaderna motsvarar budget.

Koncernens indirekta kostnader uppgår till 17,4 % av de totala kostnaderna (exklusive tillkommande kostnaden för försäkran av pensionsåtagandet och omstruktureringskostnader). Andel indirekta kostnader är i linje med koncernens mål på 18 %.

Nettoomsättningen 2008 uppgår till 1 093,7 mnkr vilket är 30,7 mnkr högre än budget. De ökade intäkterna kan till största delen härledas till dels VA-intäkter där den förändrade taxestrukturen medfört osäkerhet i budget och prognoser, dels ökad försäljning till grannkommunerna och av biogas. 2007 uppgick nettoomsättningen till 1 091,1 mnkr.

Investeringar 2008 uppgår till 655,8 mnkr vilket är 30,5 mnkr lägre än budget. De största minskningarna jämfört med budget avser investeringar i befintligt nät, exploateringsprojekt och Strängnäsprojektet. 2007 uppgick investeringarna till 676,0 mnkr.

Finansnetto uppgår 2008 till 199,6 mnkr vilket är 17,7 mnkr lägre än budget. Budgeterade räntenivåer översteg det faktiska utfallet.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Marknaden för koncernens kärnverksamhet är i huvudsak stabil och verksamheten vid verk och inom ledningsnät har bedrivits utan större störningar. De interna processerna påverkas även 2008 av den omstrukturering som i huvudsak genomfördes 2007 och som innebar bland annat personalneddragningar, interna omorganisationer och nya system för administrativt stöd.

Arbetet med effektivisering av organisationen för drift och underhåll av ledningsnätet fortgår. Avdelning Ledningsnät har omorganiserats och omstrukturerats i enlighet med styrelsens beslut i december 2007.

Arbetet med "lean enterprise" har under 2008 startats inom ledningsnätsavdelningen. Rörnätsenheten har arbetat med "lean" sedan början av maj och för Produktionsenheten startade arbetet i september. Implementeringen av "lean enterprise" kommer att fortsätta inom koncernen under de kommande två åren.

Det övergripande styrkortet och enheternas styrkort/aktivitetsplaner är implementerade och utgör grunden i budgeterings- och uppföljningsarbetet inom koncernen.

SIWIs verksamhet ingår inte i redovisningen av bolagets budget och prognos. Efter beslut i Stockholms kommunfullmäktige 2008-03-03 om bildandet av en verksamhetsstiftelse avskildes SIWI från Stockholm Vatten per 31 maj 2008 och verksamheten drivs vidare inom Stiftelsen Stockholm International Water Institute.

Sammanfattning av uppfyllelse av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Fokusera på kärnverksamheten och fortsätta effektiviseringsarbetet

Den genomförda omstruktureringen har genomförts med fokus på kärnverksamheten och har medfört kraftiga rationaliseringar. Koncernens externa kostnader (Råvaror och förnödenheter, Övriga externa kostnader och Personalkostnader) är 80,2 mnkr lägre än 2007 och 179,4 mnkr lägre än 2006 – då har kostnaderna hänförliga till omstruktureringen exkluderats liksom de tillkommande kostnaderna för att försäkra pensionsåtagandet

Medeltalet anställda har minskat från 514 personer 2007 till 412 personer 2008. Jämfört med 2006 har personalen minskat med 156 personer.

Arbeta med att utveckla service och tillgänglighet gentemot brukare och kund

Under 2008 har informationsblad med aktuell information skickats ut till kunderna vid varje faktureringsstillfälle.

Informationen på bolagets hemsida har utökats och strukturerats om för att underlätta informationssökning för olika kundkategorier. Kundundersökning i december 2008 visar på nöjda kunder som i allt högre grad nyttjar möjligheten till självservice via bolagets hemsida.

I samarbete med Stockholms Stadshus AB genomföra en översyn av dagvattenstrategin

Under 2008 initierade Stadshus AB en utredning avseende dagvattenfrågor. Utredningen utfördes av externa konsulter och i avvaktan på konsultrapporten senarelades dagvattengruppens arbete med att ta fram en ny dagvattenstrategi. Dagvattengruppens arbete med en ny strategi beräknas vara klart under 2009.

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 startades 2007 en dagvattengrupp med representanter från stadens bolag och förvaltningar. Arbetet i dagvattengruppen fortgår i enlighet med gällande dagvattenstrategi.

Fortsätta arbetet med sjörestaurering enligt vattenprogrammet

Stockholm Vatten följer tillståndet i sjöar, vattendrag, Mälaren och Saltsjön genom regelbundna undersökningar. Arbetet med Stockholms Vattenprogram har fortsatt i samarbete med

bolag och förvaltningar i staden. Nya skärmbassänger och våtmarker har byggts för omhändertagande av trafikdagvatten.

Se vidare uppföljningen av mål för verksamheten i separat ILS-bilaga.

Stockholms Hamn AB (koncern)

Analys av det ekonomiska utfallet

Resultatet efter finansiella poster uppgick 2008 till 42,8 mnkr, vilket är något under resultatkravet. Resultatet har belastats med ett ej prognostiserad skadestånd, 2 mnkr, i en tomträttsvist med Svenska Shell AB. Det avslutade avtalet med Abba the Museum har inneburit att hyresgäst Anpassningar för 6,4 mnkr, på Stora Tullhuset, kostnadsförts. Kostnader har också tagits för avtalspensioneringar inom främst Stockholms Stuveri och Bemanning AB, en del av verksamheten som nyligen bolagiserats.

Totalt uppgick omsättningen i koncernen för 2008 till 657 mnkr, vilket är 17 mnkr över utfallet 2007. Det är främst inom området hamnavgifter som omsättningen ökat.

Den totala investeringsvolymen uppgick till 255 mnkr, vilket är 116 mnkr lägre än budgeterat. 2007 uppgick investeringarna till 125,6 mnkr. Förändringen mot budget beror bland annat på viss senareläggning av projekt med anledning av miljöprovningar.

Finansieringen av 2008 års investeringsutgifter har, förutom nyupplåning via finansenheten, till cirka 40 procent, skett med medel genererade från den löpande verksamheten.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Godset påverkas av konjunkturläget medan passagerartrafiken slår rekord

Det under hösten 2008 snabbt vikande konjunkturläget påverkade godstransporterna med färjorna negativt. Under årets första tre kvartal ökade färjegodset med totalt en procent jämfört med motsvarande period 2007, men under sista kvartalet minskade volymerna med 15 procent. Sammantaget minskade därmed den totala kvantiteten gods med färjorna under 2008 med tre procent till totalt 6,5 miljoner ton. En betydligt större nedgång noteras för containerhanteringen som minskade med 15 procent och totalt hanterades 37 900 TEU (20-fotsenheter) med 214 000 ton gods. Hanteringen av bulkprodukter inklusive oljor ökade däremot med 13 procent till cirka 2,2 miljoner ton. Den totala godsmängden blev av samma storleksordning som 2007, 8,9 miljoner ton.

Passagerartrafiken har inte påverkats av de försämrade konjunkturerna och under 2008 befäste Stockholms Hamnar positionen som Östersjöns största mötesplats. Antalet resenärer med färjor och kryssningsfartyg ökade med fyra procent till totalt drygt 11,7 miljoner. Ytterligare cirka fyra miljoner passagerare reste med skärgårdsfartygen och hamnfärjorna.

Antalet anlöp med internationella kryssningsfartyg under sommarsäsongen ökade från 252 under 2007 till 265 under 2008. Av dessa anlöpte fem fartyg Nynäshamn. Under våren 2008 invigdes kryssningsterminalen i Frihamnen. Terminalen har fått ett mycket positivt mottagande av kryssningsrederierna, som nu har möjlighet att genomföra så kallade turnaround-anlöp med byte av passagerare på ett effektivt och bekvämt sätt. Under den tid på året då kryssningsfartygen inte lägger till vid terminalen, används den som event- och utställningshall.

Avtal med Hutchison Port Holdings

Under slutet av 2008 tecknade Hamnen ett avtal med Hutchison Port Holdings (HPH) gällande driften av containerterminalen i den nya hamnen vid Norvikudden. I avvaktan på att hamnen färdigställs kommer företaget att ta över driften av den befintliga containerterminalen i Frihamnen. HPH driver ett stort antal terminaler i världen och har bland annat verksamhet i Rotterdam och Gdynia.

Utvecklingsprojekt i världsklass

Stockholms Hamnar driver utvecklingsprojekt i världsklass som omfattar alla våra hamnar och verksamheter. Detta arbete intensifierades under 2008. Tillståndsansökningar är inlämnade för Norvikudden och Värtaprojektet och under året rekryterades projektchefer med erfarenhet av stora bygg- och infrastruktursatsningar för dessa två projekt. I Kapellskärs Hamn pågår förberedelserna för att lämna in tillståndsansökan för den kommande ombyggnationen. 2008 fortsatte också den omfattande renoveringen av Stora Tullhuset på Stadsgården. Avtalet med Abba the Museum avslutades under året då förutsättningarna för en lokalisering i byggnaden inte kunde uppfyllas. Diskussioner förs nu med både publika verksamheter och kontorshyresgäster.

Fokus på miljö

Arbetet för att minska transporternas inverkan på vår gemensamma miljö är en integrerad del i vår verksamhet. Under 2008 har ett projekt, Miljö 2.0 påbörjats med syfte att arbeta fram en strategisk plattform och plan för att ta ytterligare ett steg i miljöarbetet.

Verksamhetens utveckling och personal

För att anpassa och förtydliga hamnens organisation inför framtidens utmaningar att renodla hamnfunktionen, hantera generationsväxling och anpassa utvecklingen av organisationen för de stora byggprojekten, genomfördes under året en omorganisation och strukturrationalisering.

Antalet årsanställda uppgick 2008 till 209 medarbetare, vilket är en minskning med fem årsarbetare mot föregående år. Av totala antalet anställda var 17 procent kvinnor och 83 procent män.

Sammanfattning av uppfyllelse av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Kommunfullmäktiges inriktningsmål och ägardirektiv rapporteras i särskild ILS-bilaga.

AB Stokab

Analys av det ekonomiska utfallet

Resultatet efter finansnetto uppgår till 143 mnkr vilket är 39 mnkr högre än budgeterat och 49 mnkr högre än föregående år.

Rörelsens totala omsättning uppgår till 527 mnkr vilket är 37 mnkr högre än budget och 49 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av en högre orderingång det sista tertialet 2007 vilket påverkar nettoomsättningen positivt. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av att hyresintäkter från affärer som avslutades under 2007 får full intäktseffekt under 2008.

Rörelsens kostnader uppgår till 350 mnkr vilket är 3 mnkr högre än budget och 5 mnkr lägre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av den fortsatta utbyggnaden

av nätet. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av effektivisering av verksamheten.

Finansnettot uppgår till -34 mnkr vilket är 4 mnkr bättre än budget och 5 mnkr sämre än föregående år. Avvikelsen mot budget förklaras bland annat av lägre omfattning på upplåningen. Avvikelsen mot föregående år förklaras bland annat av en högre utbyggnadstakt och högre genomsnittlig ränta.

Investeringarna uppgår till 390 mnkr vilket är 150 mnkr högre än budget och 212 mnkr högre än föregående år. Avvikelsen mot budget och föregående år förklaras bland annat av utbyggnaden av nät till de kommunala bostadsbolagen samt förvärv av kanalisation från Fortum. Fortsatt stark marknad med hög efterfrågan på bolagets fiberprodukter i kombination med 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 2007 håller fortfarande i sig.

Orderingången under året har varit hög. Utfallet för 2008 uppgår till 418 mnkr vilket är 83 mnkr högre än budget och 102 mnkr högre än föregående år. Antalet levererade förbindelser uppgår till 1738 vilket är något lägre än budget.

Sammanfattning av uppfyllelse av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Mål och åtagande som rapporterats i budgeten har genomförts i huvudsak enligt plan gällande de verksamhetsanknutna målen.

Under året har utbyggnaden till de kommunala bostadsbolagens fastigheter fortsatt.

Se vidare uppföljning av mål för verksamheten i särskild ILS-bilaga.

Stockholms Stads Parkerings AB (koncern)

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Resultatet efter finansnetto uppgick till 33,2 mnkr. I resultatet ingår kostnader för pensionsinlösen med 11,8 mnkr samt engångsintäkter på sammanlagt 17 mnkr bland annat till följd av försäljningen av dotterbolaget Parkab Övervakning AB. Det fastställda avkastningskravet utgjorde 40 mnkr. Resultatet för 2007 uppgick till 43,8 mnkr.

Resultatförändringen jämfört med budget berodde förutom engångsposter på minskade intäkter från besöksparkering och ökade hyreskostnader.

Kostnaderna uppgick för året till 369,3 mnkr. Rensat för engångsposter översteg de budget med 5,3 mnkr. Kostnadsökningen beror i huvudsak på ökade hyreskostnader. Kostnaderna i förhållande till föregående år, rensat för jämförelsestörande poster, ökade med 28 mnkr beroende på nya tillkommande anläggningar.

Kostnaden för bolagets nya anläggningar, som hyrs av Stockholmskem, blev högre än budgeterat. På kostnadssidan ingick dessutom en ökad energikostnad. Anläggningarna kräver löpande stora insatser för underhåll. Ett omfattande underhållsprogram har tagits fram för bolagets egna och inhyrda anläggningar, vilket 2008 genomförts med en prioriterad och justerad tidsplan. Nyttillkommande anläggningar har medfört nya upprustnings- och omställningskostnader. Vissa större akuta insatser har varit nödvändiga och eftersatt underhåll kommer att kräva åtgärder under lång tid framöver. Många av underhållsåtgärderna i planen avser energieffektiviseringar och har prioriterats.

Omsättningen för helåret uppgick till 407,1 mnkr vilket är 0,3 mnkr högre än budget. Intäkterna har dock minskat, i förhållande till budget med 6,7 mnkr, om justering görs för engångsintäkter. Omsättningen ökade i förhållande till år 2007 med närmare 33 mnkr. Ökningen förklaras av tillkommande hyresavtal för nya anläggningar. Flera prisjusteringar har genomförts, trots en vikande marknad men inte i den takt som hade krävts, för att möta kostnadsutvecklingen för framförallt hyror. Intäkterna för kontrollavgifter nådde, trots en ökad volym, inte budgeterad nivå.

Investeringarna för helåret uppgick till 48 mnkr vilket var en minskning i förhållande till budget med 70 mnkr vilket förklaras av ändrad tidsplan för Högalidsgaraget och förseningar i byggprocessen av garagen Kungsbron och Vartofta.

Den nya delen av P-hus Vartofta driftsattes under juni månad och resterande del färdigställs under våren 2009. Det nya p-däcket Futharken vid Åkeshovsbadet, en kombinerad infarts- och besöksparkering togs i bruk i juni. Däremot har fastighetsbildningen ej blivit klar och betalning har därför inte kunnat genomföras under 2008.

Garagen Vartofta och Kungsbron är s.k 3D-projekt men fastighetsbildningen kommer på grund av fördröjningar i processhanteringen att ske först under 2009.

Försäljningen av dotterbolaget Parkab Övervakning AB resulterade i en reavinst om 10 mnkr, samt en minskning av antalet anställda med 40 personer. Årets räntekostnad uppgick till 14,6 mnkr vilket var i enlighet med budget.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Marknaden för uthyrda platser och besöksparkering har visat på en avmattning främst i vissa cityanläggningar, huvudsakligen beroende på faktorer som trängselskatt och den annalkande lågkonjunkturen.

Efterfrågan på parkeringsplatser styrs av en rad faktorer utanför bolagets kontroll, konjunkturutvecklingen, ekonomisk tillväxt, befolknings- och bebyggelseutvecklingen, utbud av mäsor och evenemang, restriktioner mot biltrafik såsom trängselskatt och andra klimatrelaterade åtgärder, kostnadsutvecklingen, m.m.

Tillgången på och villkoren för gatumarksparkering är en annan betydande faktor som i stor omfattning påverkar efterfrågan på bolagets parkeringsplatser. Med hänsyn till produktionskostnader och avkastningskrav för nya garageanläggningar kan bolaget för närvarande inte konkurrera med priset på gatumarksparkeringen.

Ett av bolagets viktigaste uppdrag är att minska söktrafiken på gatorna i innerstaden genom att erbjuda alternativ i form av underjordiska garage. Under de senaste åren har ett tiotal underjordiska garage byggts centralt.

Bolaget välkomnar därför den översyn av parkeringspolicyn som trafiknämnden har fattat beslut om och förutsätter att ett resultat av översynen blir att prissättningen för gatumarksparkeringen justeras liksom utbudet av parkeringsplatser.

Efterfrågan på besöksparkering har dämpats. Belägningsgraderna i bolagets anläggningar har minskat något under året. Lågkonjunkturen påverkar efterfrågan samtidigt som bl. a. trängselskatten och de ökade bensinkostnaderna bidrar till minskningen.

Under året såldes dotterbolaget Parkab Övervakning AB. Under året har en ökad konkurrensutsättning av bolagets verksamhet redovisats i ett särskilt styrelseärende.

Bolagets nya driftorganisation genomför arbetet med energieffektiviseringar, underhålls- och rationaliseringsarbeten. Detta kommer på sikt att ge kostnadsbesparingar samtidigt som anläggningarnas status avsevärt förbättras. Målet är snygga, trygga och smarta anläggningar som attraherar kunderna.

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB (koncern)

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Koncernen Stockholm Globe Arena Fastigheters utfall för 2008 uppgår till -52,5 mnkr varav moderbolaget visar -80,7 och Stockhome fastighetsförvaltning 28,2 mnkr. Utfallet på moderbolaget är i paritet med prognos 2 2008.

Antalet tillsvidare anställda uppgick vid årsskiftet till 8. Under 2009 kommer ytterligare 3 personer att anställas. Personalkostnaderna för 2009 beräknas hamna på knappt 8 mnkr.

Resultatet har belastats med kostnader för bolagsdelningen om 10,8 mnkr samt ökade räntekostnader med 2,6 Mnkr avseende förvärv av Stockhome, investering i Skyview och ny TV-studio samt förvärv av Visthusbodarna 1-3.

Investeringskostnaderna 2008 blev netto 51,1 mnkr varav 33,5 är pågående projekt. Därutöver har bolaget bekostat förvärvet av Stockhome fastighetsförvaltning AB med 48,6 Mnkr varav 10,2 var lösen av lån. Koncernen har vidare förvärvat fastigheter för 324,9 mnkr.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Den 1 oktober 2008 såldes evenemangsbolaget till AEG facilities.

Bolaget har under året förvärvat Stockhome Fastighetsförvaltning AB med kvarteret Grishuvudet 2 samt Visthusbodarna 1-3. Därigenom har bolaget numer rådighet över fastigheterna och därmed kan investeringen i ny arena fortsätta enligt planerna.

Negativa faktorer som kan komma att påverka verksamheten och ekonomin är:

- Ökad konkurrens från nya arenor, både i Stockholm och i övriga landet
- Avmattning av konjunkturen

Positiva faktorer som kan komma att påverka är:

- Nya affärskoncept, exempelvis TV studio och SkyView
- Utvecklingen av evenemangsområdet
- Ny organisation med focus på fastighetsfrågor
- Ny arena påbörjas
- Ny ägare av evenemangsbolaget med möjlighet till större och fler arrangemang

Stockholms Stads Bostadsförmedling AB

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster för 2008 uppgår till 17,7 mnkr. Detta ska jämföras med det fastställda resultatkravet på 6 mnkr. Förbättringen beror främst på ökade intäkter från köavgifter och uteblivna kostnader för bl a IT-konsulter, marknadsföring för regionalisering, externa tjänster och konsulter, förbrukningsinventarier och porto.

Intäkterna för förtursverksamheten, 11 mnkr, är fastställda av kommunfullmäktige och kan därför inte påverkas av verksamhetens utveckling. Därutöver finns ett avtal med Vallentuna kommun om att behandla deras förtursansökningar. Detta avtal ger dock endast marginella intäkter då rör sig om mycket små volymer. Intäkterna ligger därför i enlighet med budget och täcker i princip kostnaderna för verksamheten.

Intäkterna från köavgifterna uppgick till 64,7 mnkr. Överskottet för denna verksamhet var för året 16 mnkr och beror på det stora antalet köande.

Intäkterna från förmedlingsavgifter uppgick till 10,7 mnkr. Det är en minskning med 1,3 mnkr jämfört med föregående år. Förändringen beror som ovan beskrivits av en minskad inlämning av lägenheter från staden bostadsbolag.

Inga realisationsvinster/förluster har uppstått.

Omsättningen, exklusive finansiella intäkter, uppgick till 76,2 mnkr vilket är en ökning i förhållande till budget med 1,4 mnkr.

Rörelsekostnaderna uppgick till 60,4 mnkr vilket är en minskning i förhållande till budget med 9,7 mnkr.

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

Ekonomiskt har hela verksamheten genererat ett överskott på 17 700 tkr. Detta beror till huvudsak på minskade kostnader jämfört med budget, men även på ökningen av antalet kunder i bostadskön.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

2008 har präglats av en stark oro på i världsekonomin, något som också kommit att starkt påverka bostadsmarknaden i Stockholm. Ur bostadsförmedlingens perspektiv har detta framförallt tagit sig uttryck i en minskad omflyttning på marknaden och därmed färre lägenheter för förmedling till bostadsförmedlingen. Samtidigt har regionen haft en fortsatt hög inflytt-

ning vilket ytterligare minskat antalet lägenheter förmedlingen fått tillgång till. Trots detta har antalet inlämnade lägenheter kunnat hållas tämligen konstant. Under 2008 har Bostadsförmedlingen fått in nära 7 900 lägenheter vilket är ca 500 färre än 2007. Hälften av denna minskning förklaras av minskad nyproduktion i kommuner utanför Stockholm. Den andra hälften förklaras av minskad nyproduktion hos privata fastighetsägare. Hos stadens bolag minskade successionslägenheterna bostadsförmedlingen fick in för förmedling kraftigt, 600 färre lägenheter eller 15%. Detta kompenseras dock med en motsvarande ökning av inlämnade lägenheter från nyproduktionen från dessa bolag.

Av det vi ser hittills finns det inget som tyder på att nyproduktionen av hyresrätter drabbas av den ekonomiska nedgången. Tvärtom kan hyresrätten som bostadsform med den mindre personliga ekonomiska risken den innebär komma att gynnas av konjunkturläget. Bostadsrättsproduktionen i regionen har bromsat in kraftigt. Bostadsrättsprojekt omvandlas till hyresrätter och efterfrågan på nyproduktion hos bostadsförmedlingen är god och ökande i alla geografiska områden.

Bostadsförmedlingen har under 2008 arbetat vidare på att stärka sin roll som marknadsplats för lediga lägenheter. Ökningen av antalet kunder är positiv då den visar på ett förtroende för förmedlingens verksamhet. Den ger oss också ekonomiska förutsättningar att fortsätta utveckla och förbättra service och tjänster mot kunder och fastighetsägare. Samtidigt innebär den snabba kundtillströmningen ett fördjupat behov av 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.

Förtursverksamheten ligger vad avser förmedlade lägenheter på en stadig nivå kring 400 lägenheter. Förmedlingen av Försöks- och träningslägenheter når för andra året i rad upp till målet på 300 förmedlade lägenheter. För att förbättra servicen till dem som söker förtur ändrades rutinerna under hösten 2007 så att den första kontakten med den förturssökande ska tas inom 10 arbetsdagar. Under 2008 har detta kontinuerligt följts upp och upprätthållits. Antalet ärenden som väntar på beslut var vid årsskiftet endast 200 jämfört med 530 årsskiftet 2006/2007.

Under hösten 2004 påbörjades förmedling av de seniorlägenheter (65+) som tillkom genom omvandlingen av servicehusen. Under 2008 har 166 seniorlägenheter förmedlats varav 77 genom förtur.

Evakueringsverksamheten har begränsat sig till 38 genomförda evakueringar under året.

Mot bakgrund av ovan beskrivna verksamhetsförutsättningar kommer bostadsförmedlingen att under 2009 fokusera arbetet på att:

- 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) Utveckling av Fastighetsägarportalen med webbservice för att fastighetsägarna direkt i sina verksamhetssystem ska kunna annonsera lägenheter hos 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

Bostadsförmedlingen i sammanfattning

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Antal inlämnade lägenheter	3 891	4 746	6 883	8 977	9 433	8 422	7 893
Antal förmedlade lägenheter till bostadskön	3 087	3 859	5 306	7 633	8 965	7 775	6 921
Därav via Bostadssnabben	27	84	234	430	384	85	36
Antal förmedlade till förtur o försöks- och träningslägenheter	701	771	790	748	763	738	723
Antal förtursansökningar	3 526	3 216	2 995	2 731	2 875	2 879	2 810
Antal kunder i bostadskön	82 286	94 208	103 000	133 654	181 021	224 373	256 712

Stockholms Stadsteater AB*Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar*

Resultatet efter finansnetto uppgår till -212,8 mnkr, vilket är 4,8 mnkr sämre än budget och 9,6 mnkr sämre än föregående års resultat. Under verksamhetsåret 2006 utbetalades till Stadsteatern tidigare ej avdragen mervärdesskatt för åren 1999-2005. I samband med bokslut 2006 reserverades medel avseende inkomstskatt för dessa år i det fall Skatteverket skulle begära omtaxering. Stadsteatern har begärt omtaxering avseende verksamhetsåren 2004 och 2005 och inbetalt skatt för dessa år. Avseende inkomståren 1999-2003 har Skatteverket beslutat att inte begära omtaxering, utan hantera den återbetalda momsen som inkomst under 2006. Som en följd av detta beslut har Stadsteatern under 2008 återfört de tidigare reserverade medlen, totalt 8,9 mnkr. Dessutom görs i bokslut en överavskrivning med 4,1 mnkr, varför resultatet efter bokslutsdispositioner och skatt uppgår till -208,0 mnkr, vilket är i enlighet med det fastställda kravet för 2008.

Kostnaderna uppgår till 331,5 mnkr, en ökning jämfört med budget med 30,3 mnkr, och en ökning jämfört med föregående år med 6,8 mnkr. Kostnadsökningen jämfört med budget beror på att extra produktioner lagts in på repertoaren när biljettintäkterna ökat jämfört med budget. Genom att göra så kan, kan Stadsteatern erbjuda stockholmarna så mycket teater som möjligt inom befintliga ramar. Dessutom har Stadsteatern använt resterande återbetald moms till vidareutveckling av hemsida och biljettautomater, samt frivilliga avgångsvederlag i syfte att på sikt minska de fasta kostnaderna.

Intäkterna uppgår till 121,7 mnkr, en ökning i förhållande till budget med 24,0 mnkr och en minskning i förhållande till föregående år med 2,5 mnkr. Minskningen jämfört med 2007 beror på att Statsbidraget minskat med ytterligare 3,7 mnkr (2007 minskade det med 10,1 mnkr

jämfört med 2006). Biljettintäkterna är de högsta någonsin i Stadsteaterns historia, 54,4 mnkr, vilket är 5,5 mnkr bättre än föregående år och 19,1 mnkr bättre än budget.

Investeringarna uppgick till 7,1 mnkr, vilket är 2,9 mnkr lägre än det budgeterade beloppet. Förutom löpande investeringar i IT och teaterteknik har ett lager för förvaring av musikinstrument byggts och inretts.

Årets finansnetto är 1,5 mnkr bättre än budget, men 0,3 mnkr sämre än föregående år. Räntekostnaden uppgick till 4,8 mnkr, vilket är 1,1 mnkr sämre än föregående år, vilket i sin tur beror på att ränteläget varit högre än under 2007. Stadsteatern har dock under 2008 erhållit 1,8 mnkr i ränta på skattekontot p.g.a. återbetalda momsmedel, vilket bidragit till det relativt 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 2008 var 90,9 % exklusive Parkteaterns föreställningar, vilket gjorde 2008 till Stadsteaterns näst bästa år publikt, efter rekordåret 2006. Vad gäller biljettintäkter, var 2008 det hittills bästa året i teaterns historia. Totalt besökte nästan 500 000 någon av Stadsteaterns 1 628 föreställningar, varav 125 746 besökte någon av Parkteaterns 93 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. 80 % av vår publik söker nu information och bokar sina biljetter via vår hemsida – att jämföras med cirka 30-40 % på andra teatrar. Teaterns nya webbplats lockar allt fler besökare. Biljettautomaterna i entréhallen har under året uppgraderats – det går nu att boka, betala och hämta ut biljetter även när biljettkassan är stängd.

Sammanfattning av uppfyllelse av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Stora scenens biljettintäkter motsvarade 2008 c:a 60 % av teaterns samlade biljettintäkter. För att teatern ska kunna tillförsäkra sig rörliga resurser, är det därför mycket viktigt att Stora scenens produktioner går bra. Tolv olika produktioner har spelat i repertoar på Stora scenen. *Arsenik och gamla spetsar*, med premiär i början av året har hittills setts av över 53 000 besökare och spelat in över 10 mnkr – ett nytt rekord för Stadsteatern. Två mycket framgångsrika föreställningar för barn och ungdom har varit *Djungelboken* och *Pippi Långstrump* som hade premiär redan 2007. Beläggningen på Stora scenen har varit 91,7 %.

Även de övriga repertoarscenerna har lyckats mycket bra, med en beläggning på 94,1 %, respektive 87,2 %. Flera produktioner med premiär 2007 har fortsatt gå mycket bra även i år, liksom flertalet av de med premiär 2008. Några av de mest framgångsrika – publikt och konstnärligt är *Tre systrar* och *Petra von Kants bittra tårar*, vilka båda utsetts till Teaterbienen 2009, *Den allvarsamma leken*, *Mäster Olof* och *Charlotte Löwensköld*.

För den yngsta publiken har Marionetteaterns *Det stora ovädret* och *Sagan om den lille farbrorn* spelats för fulla hus på Bryggan. Dessutom har – för högstadiet och gymnasiet – *Anne Franks dagbok* spelats såväl på Bryggan som i Skärholmen, där även *Det stora ovädret* hade en spelperiod. I Skärholmen har även Jonas Hassem Khemiris senaste pjäs – *Fem gånger Gud* – spelats under hösten.

Under 2008 har Stadsteatern återigen genomfört en genomgripande organisationsförändring med syfte att öka rörligheten i produktionsprocessen, anlita fler frilansande konstnärer och ytterligare effektivisera verksamheten. Den återbetalda momsen – där den sista delen erhöles under 2008 – har bl.a. kunnat användas till att, med frivilliga avgångar, ytterligare minska antalet fasta tjänster. Detta har gjorts under 2006, 2007 och 2008. Sedan det tidigare organisationsförändringsarbetet under 2004, har Stadsteatern minskat antalet fasta tjänster med 79 tjänster eller c:a 30 %.

Stadsteatern har under året gästspelat i Oslo under Ibsen festivalen med den kritikerrosade föreställningen *Hedda Gabler*. *Baby Drama* föreställningen för barn 6-12 månader gamla har varit inbjuden till BITEF-festivalen i Belgrad. Under EuroPride, sommaren 2008, samarbetade Stadsteatern med de svenska arrangörerna. Teatern upplät sina lokaler för olika arrangemang och hade under festivalen premiär på *Hedwig and the angry inch*. I samarbete med Teater Galeasen spelades under hösten deras föreställning *Gabriel* på Stadsteaterns scen Bryggan. Stadsteatern i Skärholmen liksom Parkteatern samarbetade under året med ett antal fria teatergrupper, liksom även med institutioner utanför Stockholm som Norrdans, GöteborgsOperans balett och Skånes Dansteater. Samarbetet med Market Theatre i Johannesburg, som pågått sedan 1994, fortsätter. Under 2008 har samarbetet inneburit utbildning och utveckling av personal på de båda teatrarna.

Sedan hösten 2008 har Stadsteatern en konsult i sponsors- och omvärldsfrågor, med uppdrag att såväl strategiskt som operativt påbörja och utveckla nya ekonomiska allianser och möjligheter till nya samarbeten och sponsorsavtal, relaterat till en formulerad omvärldsanalys. Ett positivt samarbete inleddes under hösten med Kommunförbundet Stockholms län – Energirådgivningen runt en produktion *Uppdrag klimat – med rätt att leva*. Produktionen finansierades via externa medel och turnerade i skolor i Stockholms län, samt spelades även på Klara Soppsteater. Arbetet med att finna ytterligare samarbetspartners fortsätter under 2009.

Sjukfrånvaron är fortfarande mycket låg, i genomsnitt under 2008 var den 2,8 % (3,0 %).

Se vidare uppdatering i ILS avseende uppföljning av mål för verksamheten 2008.

Stockholm Business Region AB (koncern)

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Koncernens resultat efter finansnetto uppgick till 1,0 mnkr vid årets slut. I resultatet ingår en upplöst negativ goodwill om 0,3 mnkr samt ett plusresultat om 0,7 mnkr för SBRD. Den upplösta negativa goodwillposten uppstod vid förvärvet av SBRD under 2007 och har under 2008 intäktsförts.

Intäkterna uppgick till 212,4 mnkr vilket är 5,5 mnkr högre än budget för året och 6,6 mnkr högre jämfört med föregående år. Stockholmskortet har sålt mer än förväntat under året och har omsatt 57,8 mnkr i intäkter och 53,1 mnkr i kostnadsersättningar till museer och attraktioner.

Kostnaderna uppgick till 215,8 mnkr vilket är 4,6 mnkr högre än budget för året och en ökning med 7,0 mnkr jämfört med föregående år.

Personalkostnaderna uppgick till 65,0 mnkr vilket är 9,1 mnkr högre än budget och 0,9 mnkr lägre jämfört med föregående år. Avvikelsen mot budget är hänförlig till den pensionsskuld som under året har försäkrats av S:t Erik Livbolag. Under hösten har övriga kostnader hållits nere för att kunna inrymma den premiehöjning av pensionsskulden som aviserats av livbolaget.

Antal anställda uppgick till 71 vid årets slut. Koncernens sjukfrånvaro uppgick till 3 procent för året vilket är i nivå med årets mål och oförändrat mot föregående år.

Resultatet av finansiella intäkter och kostnader uppgick till 4,4 mnkr, vilket är i nivå med budget för året och en ökning med 1,3 mnkr jämfört med föregående år.

Investeringarna uppgick till 1,7 mnkr vilket är 0,2 mnkr högre än budget för året och en minskning med 0,5 mnkr jämfört med föregående år.

Sammanfattning av marknadsläge

Stockholmskonjunkturen

Stockholm fortsätter att stå emot den globala konjunkturedgången, men flera indikatorer pekar på att även Stockholm står inför en avmattning. Under tredje kvartalet 2008 ökade lönesumman i privat sektor med 7,2 procent i Stockholms län och 6,6 procent i Stockholms stad jämfört med tredje kvartalet 2007. Det är en fortsatt hög tillväxttakt, men en dämpning jämfört med förra kvartalet. Samtliga branscher utvecklades positivt jämfört förra kvartalet och de branscher som utvecklades starkast, med tvåsiffriga tillväxttal, var vård och omsorg, bygg och FoU. Nyföretagandet dämpades dock ytterligare under fjärde kvartalet 2008 och minskade med 16 procent jämfört med samma kvartal 2007. Samtidigt vände företagskonkurserna åter upp och ökade med 22 procent.

Under fjärde kvartalet 2008 stärktes Stockholms arbetsmarknad. Sysselsättningen ökade med 37 700 personer i länet, varav 13 900 personer i Stockholms stad jämfört med samma period 2007. Antalet lediga jobb minskar dock i snabb takt. I länet gick antalet lediga jobb tillbaka med 55 procent under fjärde kvartalet samtidigt som antalet varsel mer än tredubblades.

Under tredje kvartalet 2008 fortsatte den starka inflyttningen till Stockholm. Befolkningsökningen under tredje kvartalet var den största under något kvartal under hela 2000-talet i både länet och staden. Totalt ökade befolkningen till 1 974 827 personer i länet varav 807 301 personer i Stockholm stad.

Besöksutvecklingen

Under hela 2008 gjordes 8,69 miljoner övernattningar på länets hotell, vandrarhem och stugbyar, vilket är 5 procent fler jämfört med 2007. Till detta kommer cirka 1,0 miljoner kommersiella övernattningar på campingplatser. De utländska övernattningarna ökade med 4 procent. Norge, Frankrike och Storbritannien var de länder som bidragit mest till uppgången under året.

Sammanfattning av uppfyllelse av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Stockholm Business Region har fortsatt arbetet med att befästa och förstärka varumärket Stockholm The Capital of Scandinavia bland utvalda målgrupper och press. Under slutet av 2007 genomfördes en undersökning som visar att 52 procent av Stockholmsborna har kännedom om varumärket och årets mål har därmed nåtts.

Under 2008 har samarbetet inom partnerskapet Stockholm Business Alliance (SBA) stärkts. Håbo och Norrtälje har tillkommit som medlemmar under året och partnerskapet omfattar numera 47 kommuner.

Stockholm Business Region Development (SBRD)

SBRD har fortsatt arbetet med att genomföra företagsbesök i företagsområdena i staden. Syftet med besöken är att öka kunskapen om företagets behov och förbättra kontakterna mellan staden och näringslivet. Under 2008 har 1011 företag besökts, som framför allt verkar i Lunda, Bromma, City och Vinsta.

Arbetet med att besöka potentiella investerare och investeringsrådgivare i bl a Spanien, England, Tyskland och Frankrike har fortgått. Under 2008 har 237 potentiella investerare och investeringsrådgivare besökts och totalt har 46 investeringar gjorts inom SBA-regionen efter att investerarna fått hjälp av SBRD och Invest in Sweden.

Stockholm Business Region Development har även tillsammans med Stadsledningskontoret följt upp 2007 års serviceundersökning bland företagare som har varit i kontakt med Stockholms stad i rollen som myndighetsutövare. Det totala "Nöjd-Kund-Index" för stadens verksamheter blev 63 på en 100-gradig skala och resultatet visar en förbättring med två enheter jämfört med 2007. SBRD har även fortsatt arbetet med att utveckla sin egen service- och lotsfunktion för företagare och under året har 358 förfrågningar besvarats.

För femte året i rad har Stockholmsmötet genomförts där drygt 200 företagare och politiker från Stockholmsregionen träffats för att diskutera hur Stockholm kan stärka sin internationella konkurrenskraft och fortsätta utvecklas som en storstadsregion i världsklass.

Som viktiga delar i utvecklingen av Stockholms näringsliv ingår också arbetet med ett antal geografiska utvecklingsområden och branscher. Under 2008 har arbetet med att utveckla Kista Science City, Söderort och Karolinska – Norra Station fortsatt.

Stockholm Visitors Board (SVB)

Under 2008 har Stockholm Tourist Centre tagit emot 786 000 besökare på plats och totalt har 896 700 förfrågningar om Stockholm besvarats. Live-Chat tjänsten på Stockholmspanelerna som lanserades i april har besvarat 12 145 frågor och antalet paneler uppgår nu till 300 stycken på strategiska platser runt om i Stockholm. Försäljningen av Stockholmskort har ökat till 272 000 kortdygn under 2008 och har genererat 750 000 besök på museer, kulturinstitutioner och attraktioner. Turistservice har under året utbildat 90 personer från besöksnäringen i Stockholmskunskap, samt hållit en skräddarsydd Stockholmsutbildning för 40 av stadens renhållningsarbetare.

Totalt har 32 kongresser initierats under året, vilket motsvarar 305 000 framtida kongressnätter och en beräknad exportintäkt om 1,2 miljarder kronor. Stockholm placerade sig på plats nr 14 på ICCA's rankinglista över världens kongressstäder. Vid starten av projektet Event Stockholm identifierades 16 evenemang och målsättningen sattes till att 8 av dessa skulle beslutas till Stockholm under projektperioden 2007-2009. Hittills har 5 av dessa beslutats till Stockholm.

Inom ramen för Privatesor har 154 partners från näringslivet deltagit i gemensamma projekt för att marknadsföra Stockholm som besöksort. Bl a har man deltagit på 17 resemässor, 20 workshops och 10 roadshows på prioriterade marknader.

Se vidare uppföljning av mål för verksamheten i särskild ILS-bilaga.

S:t Erik Försäkrings AB

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Resultatet efter finansnetto uppgår till 7,1 mnkr, vilket är 5,7 mnkr högre än budget för helår som är 1,4 mnkr. Resultatet jämfört med samma period föregående år är 5,8 mnkr högre på grund av högre premieintäkter och färre skador. Avsättning har gjorts med 7,1 mnkr till säkerhetsreserven.

Administrativa kostnader är ca 1 mnkr högre än budget. Däremot är kostnaden för administration i sin helhet 0,9 mnkr lägre jämfört med föregående år som i sin tur beror på lägre lokal-kostnader och lägre konsultkostnader än föregående års utfall för perioden. Antalet anställda är oförändrat.

Inga större investeringar har gjorts under perioden.

De finansiella intäkterna uppgår till 8,6 mnkr, vilket är något högre jämfört med 8,5 mnkr samma period föregående år.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Svenska och internationella försäkrings- och återförsäkringsbolag har i viss mån drabbats av den finansiella oron i världen. Några bolag har fått sänkt kreditvärdighet, vilket ökar motpartsrisken. S:t Erik Försäkring följer noga utvecklingen för att snabbt kunna vidta åtgärder om något bolag skulle falla.

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.

Sammanfattning av uppfyllelse av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Kommunfullmäktiges inriktningsmål och ägardirektiv har uppfyllts och rapporterats i ILS.

S:t Erik Livförsäkring AB

Ekonomiskt utfall och verksamhetsförändringar

Bolagets prognos för 2008 avlämnades i början av december månad 2007. Kort därefter beslutades att bolaget måste avvakta med att försäkra åtaganden motsvarande cirka 410 mnkr till 2008 på grund av kvalitetsbrister i SPP:s grunddataregister som ska ligga till grund för de framräknade försäkringspremierna. Som en effekt av detta lämnade livbolaget en reviderad prognos för året i samband med tertialrapport ett.

Kvalitetsbristerna i grunddataregistren har inneburit att bolaget har lagt ned extra resurser under 2008 för att kvalitetssäkra uppgifterna innan försäkring kan ske. Arbetet är viktigt och har krävt en stor arbetsinsats av såväl S:t Erik Liv som SPP och de aktuella kundföretagen. Arbetet slutfördes under hösten vilket innebar att ungefär en fjärdedel av de kvarvarande åtagandena kunde försäkras innan årsskiftet. Den mycket stora turbulensen på räntemarknaden

under november och december månad gjorde att bolaget avstod från att försäkra de sista delarna av åtagandet under 2008. Bolag i koncernen som fortfarande har åtaganden kvar att försäkra är Svenska Bostäder, Familjebostäder, Stockholmshem, Stockholm Vatten och SISAB.

Att S:t Erik Liv avvaktade med att försäkra ytterligare åtaganden medförde att omsättningen under 2008 stannade på 243 mnkr. I den reviderade prognosen bedömdes årsomsättningen bli 788 mnkr.

Resultatet före skatt blev -50,7 mnkr. Då inkluderar resultatet tilldelad återbäring till försäkringstagarna avseende 2007 med 7,7 kronor och 2008 med 4,3 mnkr. Helårsresultatet före skatt 2007 blev 114 mnkr.

Driftskostnaderna 2008 blev 7,4 mnkr vilket kan jämföras med budgeterade 8,1 mnkr. Driftskostnaderna blev 1,4 mnkr högre jämfört med 2007 vilket beror på det tillkommande kvalitetssäkringsarbetet. Bolaget hade under året två anställda vilket är oförändrat jämfört med föregående år.

Under året har de försäkringstekniska avsättningarna stigit i värde med 212 mnkr. 77 mnkr av värdestegringen beror på en lägre värderingsränta vid nuvärdesberäkning av skulden.

Trots den mycket negativa utvecklingen på finansmarknaden blev kapitalavkastningen under året 4,1 mnkr. Huvudskälet till det negativa resultat under 2008 är emellertid att bolagets placeringstillgångar inte har stigit i värde i samma omfattning som de försäkringstekniska avsättningarna.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Under året har en stor del av bolagets resurser använts i det kvalitetssäkringsarbete som bolaget bedrivit tillsammans med SPP och de berörda kundföretagen. Sedan tidigare har bolaget haft en projektanställd person som huvudsakligen arbetar med att kvalitetssäkra de aktuella registeruppgifterna. I början av 2008 lånade bolaget dessutom in ytterligare en person från Stockholms stads pensionsenhet för att hjälpa till med arbetet. Arbetet avslutades under hösten. Därefter försäkrades cirka en fjärdedel av det åtagandet innan årsskiftet. Den stora turbulensen på finansmarknaden gjorde att bolaget avvaktade med ytterligare affärer till efter årsskiftet.

Under året har de nominella marknadsräntorna sjunkit betydligt. De reala räntorna har även de sjunkit men inte i samma omfattning som de nominella. Kreditriskspreadarna, det vill säga skillnaden i ränta mellan statligt garanterade obligationer och övriga emittenters obligationer med högre risk, har stigit dramatiskt. Därtill har världens börser fallit kraftigt. Sammantaget innebär detta att bolagets placeringstillgångar enbart stigit i värde med 4,6 mnkr. Samtidigt har de lägre nominella räntorna gjort att bolagets åtaganden stigit i värde med 77 mnkr, vilket ger ett netto på -72,9 mnkr.

Sammanfattning av uppfyllelse av 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 två anställda 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.

Se vidare uppföljning av mål för verksamheten i särskild ILS-bilaga.

S:t Erik Markutveckling AB (koncern)

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Resultat efter finansnetto uppgick till -1,5 mnkr vilket är något bättre än det av kommunfullmäktige fastställda resultatkravet om -2 mnkr. Resultatet är en förbättring i jämförelse med år 2007 om ca 20 mnkr vilket bl.a. är en följd av ökade intäkter i Fastighets AB G-mästaren till följd av ökad uthyrning, samt lägre kostnader efter försäljning av fastighet i Stockholm Norra Station AB. I resultatet ingår inga realisationsvinster eller realisationsförluster.

Koncernens omsättning för år 2008 uppgick till 76 mnkr, vilket är 1 mnkr högre än budgeterat. Jämfört med föregående år har Fastighets AB G-mästaren ökat omsättningen med 14 mnkr och svarar nu för ca 73 mnkr av koncernens omsättning. Ökningen är en följd av helårseffekt för den uthyrning som påbörjades år 2007. Fastighets AB Runda Huset svarar för 2 mnkr och moderbolaget St Erik Markutveckling AB för 1 mnkr. År 2007 hade Stockholm Norra Station hyresintäkter om 12 mnkr men detta bolag är nu vilande efter försäljning av fastigheten till exploateringsnämnden.

Koncernens rörelsekostnader är 3 mnkr högre än budgeterat. Driftskostnader samt avskrivningar i Fastighets AB G-mästaren är lägre än budgeterade, men bolaget har samtidigt belastats med kostnader av engångskaraktär, ca 4,3 mnkr, i form av nedskrivning av oljelager samt avsättning till framtida saneringskostnader för oljebergum. I jämförelse med föregående år har driftskostnaderna sjunkit med 23 %, från 72 mnkr till 55 mnkr.

Under slutet av år 2007 gjordes en omläggning inom Stockholms stad innebärande att interna lån och placeringar ersätts med in- och utlåning via koncernkontosystemet. Koncernens skuld till koncernkontot uppgick per 2008-12-31 till sammanlagt till 419 mnkr. Koncernens finansnetto uppgick till -22 mnkr. Budgeterat finansnetto uppgick till -25 mnkr. Den lägre räntekostnaden är en följd av lägre räntenivåer, samt senarelagda investeringar.

Årets nedlagda kostnader i investeringsverksamheten uppgick till 6 mnkr och avser slutförande av projekt i Fastighets AB G-mästaren. Avvikelsen gentemot budget om 25 mnkr beror på att planerade hyresgäst Anpassningar inte genomförts i Fastighets AB G-mästaren. Dessa investeringar beräknas genomföras 2009.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

I dotterbolaget Fastighets AB G-mästaren är 83 % av totalt ca 100 000 m² uthyrningsbar yta uthyrd. Uthyrningsarbetet avseende kvarvarande ytor är en prioriterad fråga och pågår aktivt. Arbetet har fortsatt med att omvandla "Bryggeriet i Bromma" från en bryggerifastighet till en handels-, lager- och logistikfastighet. De tre stora varuhusen CityGross, Bauhaus och Överskottsbolaget är etablerade och närmare 40 000 m² är uthyrt till handel. Uthyrningen av återstående handelslokaler pågår.

Den 3 mars 2008 godkände kommunfullmäktige ett nytt avtal med luftfartsverket om fortsatt flyg på Bromma till år 2038. Detta innebär nya förutsättningar för markanvändningen längs Bällstaviken och därmed också för fastigheten.

Planeringen för Tvärbana Norr mellan Alvik och Solna Station har intensifierats under året. Under hösten har såväl detaljplan som järnvägsplan för tvärbanan varit utställda. Enligt förslagen kommer en hållplats förläggas i direkt anslutning till bolagets fastighet. Byggstart planeras ske under 2009 och spårvägen börjar trafikeras 2013.

Dotterbolaget Fastighets AB Runda Huset äger tomträtten Södra Torn 1 mitt på Slussen, ett förvärv som gjordes 2004 inför Slussens ombyggnad. Samtliga lokaler är uthyrda. Fastigheten beräknas kunna nyttjas åtminstone till 2011.

Dotterbolaget Stockholm Norra Station AB ägde fastigheten Vasastaden 1:17 vid Norra Station till och med 31 augusti 2007, då fastigheten överfördes till Stockholms stads exploateringsnämnd.

Sammanfattning av uppfyllelse av kommunfullmäktiges inriktningsmål

S:t Erik Markutvecklings bidrag till kommunfullmäktiges tre övergripande mål 2008 rapporteras i särskild ILS-bilaga.

Stockholms stads utrednings- och statistikkontor AB

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Från den 1 januari 2008 överfördes all verksamhet som tidigare bedrevs inom stadens förvaltning, utrednings- och statistikkontoret, till det nybildade bolaget Stockholms stads utrednings- och Statistikkontor AB.

Omsättningen detta första verksamhetsår uppgick till 47 mnkr jämfört med budgeterade 37,6 mnkr. Av intäkterna är drygt 0,2 mnkr hänförliga till försäljning av publikationer och abonnemang, medan den helt övervägande delen är intäkter från genomförda uppdrag. Rörelseresultat uppgick till 9,4 mnkr kr (budget 0 kr).

Rörelsekostnaderna uppgick till 37,6 mnkr, vilket är i överensstämmelse med budget. Årets resultat belastas av extraordinära kostnader om cirka 1,2 mnkr hänförliga till bolagets uppstartsfas. Bland annat för anskaffning och anpassning av verksamhetssystem, varumärkesarbete och organisationsutveckling, framtagande av ny grafisk profil, och utveckling av hemsida och intranät.

Personalkostnaderna är den enskilt största posten om 21,3 mnkr. Årets lönerevision innebar en löneökning med 3,87 % per den 1 april 2008. Under första halvåret köptes tjänster från förvaltningen USK i avvecklingsfasen, till en kostnad om cirka 3,85 mnkr. Totalt är därmed utfallet nära 25,2 mnkr, jämfört med budgeterade 25,5 mnkr.

Kostnaderna för statistikinköp ligger på en stabil nivå om drygt 1,1 mnkr.

Bolaget har under 2008 inte genomfört några omfattande investeringar. I samband med avvecklingen av förvaltningen har bolaget förvärvat inventarier värderade till 1,7 mnkr.

Avskrivningarna har beräknats till 0,517 mnkr och räntenettot är positivt 0,240 mnkr. Resultatet efter finansiella poster uppgår därmed till 9,168 mnkr.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

All verksamhet som tidigare bedrevs inom förvaltningen Utrednings- och statistikkontoret, överfördes till bolagsform den 1 januari 2008. Merparten av förvaltningens tidigare medarbetare är numera anställda i bolaget. Medarbetare som valde att kvarstå i förvaltningen, arbetade under första halvåret 2008 vidare med tidigare arbetsuppgifter och bolaget köpte deras tjänster av förvaltningen. Per den 30 juni 2008 är förvaltningens verksamhet helt avvecklad. Alla mellanhavanden mellan bolaget och förvaltningen är nu reglerade.

Nära en tredjedel av medarbetarna lämnade verksamheten under våren, och nio nya har rekryterats. Per den 1 september 2008 tillträdde en ny verkställande direktör.

Utöver den ordinarie verksamheten har åtgärder med anledning av bolagiseringen och åtgärder för att öka bolagets konkurrenskraft prioriterats. Bland annat har nya verksamhetssystem inom ekonomi- och personaladministration byggt upp och befintliga system och rutiner anpassats till de nya krav som ställs på verksamheten. IT-driften utförs sedan april månad via Trafikkontorets IT-avdelning. Även lönehanteringen utförs externt.

Bolagiseringen och den påföljande konkurrensutsättningen medförde också att bolaget under hösten inledde ett strategiskt varumärkesarbete med syfte att utveckla och definiera bolagets vision, uppdrag, särskiljande positionering och värdegrund. Internt i bolaget ska vi eftersträva en gemensam värderingsstyrd företagskultur, som ska leda och styra verksamheten i riktningen mot de uppsatta målen. Arbetet bedrivs i en form som fortlöpande involverar alla medarbetare. Vi har gemensamt formulerat en värdegrund som ska prägla verksamheten, där kunskap, kvalitet, samverkan och affärsmässighet ska leda till ständig utveckling. En egen grafisk profil och logotyp har tagits fram och arbete med en ny hemsida och ett intranät pågår för att färdigställas på nyåret.

Utrednings- och statistikkontoret AB är och ska huvudsakligen vara stadens resurs. Huvuddelen (91 %) av bolagets intäkter härrör från uppdrag för Stockholms stads olika förvaltningar och bolag. USK har även detta år haft ett stort grundavtal med stadsledningskontoret, som är den enskilt största kunden.

Stockholms stad genomförde under sensommaren 2008 en upphandling på de tjänsteområden som bolagets verksamhet omfattar. Bolaget har som resultat av den genomförda upphandlingen treåriga ramavtal som omfattar stadens förvaltningar och flertalet bolag inom staden. Inom statistik- och prognostjänster är bolaget ensam leverantör och inom utredning respektive undersökning en av tre leverantörer med en s.k. förnyad konkurrensutsättning inom ramavtalet.

Härutöver har bolaget ett antal externa uppdrag, främst från aktörer i Stockholmsregionen. Bolaget erbjuder, inom ramen för den kommunala kompetensen, vissa av de tjänster man idag utför åt Stockholms stad, till bland annat andra kommuner i närområdet. Dessa uppdrag har 2008 genererat drygt 4 mnkr i intäkter. Efterfrågan på bolagets tjänster har varit fortsatt god, såväl inom staden som från externa aktörer.

Sammanfattning av uppfyllelse av kommunfullmäktiges inriktningsmål

I kommunfullmäktiges budget för 2008 skrivs om Utrednings- och statistikkontoret:

”Utrednings- och statistikkontoret ska fortsätta sin utveckling med tydlig inriktning på att utföra tjänster till stadens nämnder och bolag inom områdena statistik, prognoser, utredning och undersökning. Det är viktigt att nämndens prissättning inte avviker markant från markna-

den i övrigt, så att det råder lika villkor mellan USK och dess privata konkurrenter. Nämnden ska minst uppnå ett resultat som innebär balans mellan kostnader och intäkter. Verksamheten vid utrednings- och statistikkontoret ska bolagiseras under 2008.”

Med utgångspunkt i kommunfullmäktiges direktiv och inriktningsmål har specifika uppgifter och mål formulerats för bolaget.

- I enlighet med direktiven övergår verksamheten i bolagsform per 1 januari 2008. Det nybildade bolaget budgeterade ett resultat om 0 kr under sitt första verksamhetsår, med inriktning att på sikt leverera ett positivt resultat. Verksamheten i bolaget har tills vidare samma inriktning som i den tidigare förvaltningen men med tydligare fokus på kundnytta och ekonomiskt resultat.
Bolaget har under året överträffat det budgeterade intäktsmålet och genererat ett rörelseresultat om 9,4 mnkr. För ökad effektivitet och förbättrad ekonomisk uppföljning pågår en översyn av vitala processer och system. Arbetet för att stärka de administrativa och ekonomiska rutinerna har inletts. Målet att öka den fakturerbara tiden kommer att utvärderas under första kvartalet 2009, när det nya tids- och projekt-redovisningssystemet färdigställts. Under januari 2009 inleds också kartläggningen av bolagets administrations- och indirekta kostnader.
- Bolaget ska utföra uppdrag inom statistik, prognoser, utredningar och undersökningar och vara det naturliga valet av leverantör för förtroendevalda och tjänstemän i stadens nämnder och bolag samt andra potentiella kunder. Bolaget ska uppnå ett högt nöjd kundindex.
Verksamheten 2008 har till allt övervägande del bestått av uppdrag från Stockholm stad, från såväl befintliga som nya kunder inom staden. USK är även fortsättningsvis leverantör till staden till följd av ingångna ramavtal. Samtidigt har ett femtontal nya externa kunder tillkommit, att jämföra med målsättningen åtta nya kunder. Bolaget genomför fortlöpande kundundersökningar för utvärdering av utförda uppdrag. Målet är en ökande kundnöjdhet. NKI ligger 2008 kvar på 6,4 (skala 1-7).
- Bolaget ska vara en attraktiv arbetsgivare och arbeta för engagerade medarbetare vars kompetens utvecklas. Nöjd Medarbetar Index (NMI) ska öka.
Verksamheten var under 2008 i en fas av betydande omvandling och generationsväxling. Vid mätning våren 2008 låg NMI på 46 enheter. Medeltalet för stadens förvaltningar och bolag var 59.
- Bolaget bedriver ett aktivt friskvårdsarbete. Sjukfrånvaron uttryckt i procent av den totala arbetstiden uppgick under året till knappt en procent.

Se vidare i ILS-webb avseende uppföljning av mål för verksamheten 2008.

Vilande bolag Kommenteras ej.

AB Glasbrukskvarteret SWF