

Sammandrag av dotterbolagens VD-kommentarer

AB Svenska Bostäder

AB Svenska Bostäder ska äga och förvalta hyresbostäder inom Stockholms stad. Bolaget har ansvar för att möta den stora efterfrågan på bostäder i Stockholm genom att bidra till nyproduktion av hyresrätter. Förvaltningen ska präglas av ekonomisk långsiktighet. Bolaget ska skapa bästa möjliga förhållanden för sina hyresgäster så att långa och goda hyresgästrelationer bevaras samtidigt som ökad rörlighet och tillgänglighet främjas. Bolagets bestånd ska utvecklas genom aktiv fastighetsförvaltning. Beståndet ska utgöras av ett varierat utbud av attraktiva bostäder. Bolaget ska anamma positiva erfarenheter från Järvalyftet för motsvarande arbete även i andra stadsdelar. AB Svenska Bostäders dotterbolag AB Stadsholmen äger och förvaltar fastigheter av kulturhistoriskt värde.

Ägardirektiv för 2010

- bidra till nyproduktion av 15 000 nya bostäder under mandatperioden.
- bereda möjlighet för de boende att friköpa sina fastigheter och ombilda sina lägenheter till bostadsrätt.
- aktivt bidra till investeringar i ytterstaden, fortsätta arbetet med Järvalyftet och Söderortsvisionen.
- fullfölja underhållsinsatserna i 1940- och 1950-talsbestånden samt öka ombyggnads- och underhållsåtgärder i miljonprogramsbeståndet.
- fortsätta arbetet med att vidareutveckla kvalitet och service och öka hyresgästens valfrihet.
- delta i bildandet av en gemensam förmedling av studentlägenheter.
- kontinuerligt genomföra underhåll i Stadsholmens bestånd.
- fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader.
- se över möjligheten att teckna avtal med Stockholm Stads Parkerings AB avseende parkeringsverksamheten.
- bolaget ska inom ramen för ILS-rapporteringen följa upp angivna indikatorer.

Bolagets stora utmaningar nästa år är:

- Stora underhållsbehov, såväl yttre som inre underhåll
- Hög takt i nyproduktion
- Förvaltning i toppklass
- Järvalyft
- Miljö
- Energisatsning
- Bredbandsutbyggnad

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

Marknadsförutsättningar

Inflyttningen till Stockholm har överstigit utflyttningen sedan 2005 och det mesta tyder på att befolkningstillväxten fortsätter vara positiv den närmaste 10-årsperioden. Under denna period

förväntas invånarantalet öka med drygt 3 000 personer per år, visar prognoser från USK. Bolaget kommer att ha en viktig del i framtagandet av nya bostäder under perioden. En stor andel hyresrätter har ombildats till bostadsrätt och i det korta perspektivet kommer andelen hyresrätter att minska. Vår bedömning är att hyresrätten kommer att vara ett intressant val för boende i Stockholm även i framtiden och kommer att hävda sig väl i konkurrensen. 60 procent av Stockholmsarna känner igen Svenska Bostäders logotyp och förknippar varumärket med hög kvalitet, prisvärt boende, god service och bra sortiment. Svenska Bostäders långsiktiga kommunikationsmål blir att gå i fronten och lyfta hyresrättens status bland våra kunder och hos allmänheten i stort. Lågkonjunkturen som troligen nått botten och där en svag förbättring kan ses ger oss ändå goda förutsättningar att ta oss an ombyggnads- och underhållsbehov samt nyproduktion till lägre kostnadsnivå i en jämförelse med en högkonjunktur.

Ekonomisk utveckling

Budgeterat operativt resultat uppgår till -150 mkr och den totala investeringsvolymen uppgår till 1,9 mdr. Det negativa operativa resultatet är kopplat till stora ombyggnads- och underhållsinsatser inom ramen för Stimulans för Stockholm. Bolaget har under åren 2007-2008 gjort motsvarande 3,5 mdr i reavinster vid fastighetsförsäljningar och vår aktuella bedömning för 2009 uppgår till ca 4,5 mdr. Med största sannolikhet kommer stora reavinster att göras även nästa år. Detta är dock inte beaktat i budgeten för 2010. Även om det inte är självklart att realiserad värdeökning skall användas till flera års eftersatt underhåll har vi inom ramen för Stimulans underbalanserat det operativa resultatet. På sikt måste naturligtvis det operativa resultatet hållas på en nivå som är satt utifrån ett långsiktigt ekonomiskt hållbart perspektiv. Soliditeten budgeteras till en nivå motsvarande 52 %, kommer med största sannolikhet att bli högre utifrån de försäljningar som kommer att ske även under 2010.

Stimulans för Stockholm

Bolagets normala nivå för ombyggnads- och underhållsåtgärder ligger på ca 1,1 mdr. Inom ramen för Stimulans för Stockholm ligger nivån under 2010 på 1,9 mdr, vilket är 0,8 mdr utöver s.k. normalnivå. Nivån ligger helt i linje med de extra medel som avsatts inom ramen för Stimulans för Stockholm. I allt väsentligt handlar det om tidigareläggning av åtgärder med fokus på energisparåtgärder, trygghets- och säkerhetsåtgärder, byte av hissar m.m.

När det gäller nyproduktionen har bolaget en hög ambitionsnivå med dels tidigare satta mål om 800 bostadslägenheter per år men också den extra satsningen om 340 bostadslägenheter per år inom ramen för Stimulans för Stockholm. Av olika skäl som vi inte själva kan påverka har bolaget haft svårt att nå upp till satta mål. Framgångsfaktorn ligger i allt väsentligt utanför vår kontroll.

I övrigt hänvisas till den mer detaljerad affärsplanen samt ILS-rapporteringen.

AB Familjebostäder

Familjebostäders uppdrag, ägardirektiv för perioden 2010-2012

Familjebostäder ska äga och förvalta hyresbostäder inom Stockholms stad. Bolaget har ansvar för att möta den stora efterfrågan på bostäder i Stockholm genom att bidra till nyproduktion av hyresrätter. Förvaltningen ska präglas av ekonomisk långsiktighet. Bolaget ska skapa bästa möjliga förhållanden för sina hyresgäster så att långa och goda hyresgästrelationer bevaras samtidigt som ökad rörlighet och tillgänglighet främjas. Bolagets bestånd ska utvecklas ge-

nom aktiv fastighetsförvaltning. Beståndet ska utgöras av ett varierat utbud av attraktiva bostäder.

Ägardirektiv för 2010-2012

- bidra till nyproduktion av 15 000 nya bostäder under mandatperioden.
- medverka i arbetet med Järvalyftet och söderortsvisionen med bland annat tidigare lagda underhållsåtgärder i Farsta
- bereda möjligheter för de boende att friköpa sina fastigheter och ombilda sina lägenheter till bostadsrätt
- aktivt bidra till investeringar i ytterstaden
- fortsätta upprustningen av de bostäder som byggdes under 1940–1960-talen
- fortsätta arbetet med att vidareutveckla kvalitet och service
- öka valfriheten för hyresgästen
- fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader
- samordna bildandet av en avhysningsakut
- se över möjligheten att teckna avtal med Stockholms Stads Parkerings AB avseende parkeringsverksamheten

Marknadsförutsättningar

Bostäder

Den ekonomiska krisen har inte drabbat Stockholm lika hårt som resten av Sverige. Samtidigt pekar kurvorna i Stockholm i negativ riktning och prognosen om en topp för arbetslösheten på närmre 12 % 2010 kommer att få konsekvenser också i Stockholmsregionen. Inflyttningen till Stockholm fortsätter att öka vilket delvis kan förklaras av det något mer gynnsamma läget på Stockholms arbetsmarknad jämfört med riket. Födelsenettet ligger kvar på ungefär samma nivåer som förra året. Sammantaget gör detta att befolkningsökningen under 2009 ser ut att bli ännu större än under 2008. En hög befolkningstillväxt genererar i allmänhet en hög efterfrågan på bostäder, såväl hyresrätter som andra boendeformer.

Samtantaget har Familjebostäder ett gynnsamt läge utan risk för vakanser i befintligt bestånd. Mot bakgrund av situationen på arbetsmarknaden och läget på bolagets pågående projekt kommer efterfrågan på nyproduktion att följas särskilt.

Konsekvenserna av den ekonomiska krisen kommer att drabba olika delar av Stockholm på olika sätt. Bostadsbolagens uppdrag att öka attraktiviteten i ytterstadsområden kommer därför att bli extra viktigt.

Lokaler

Lågkonjunkturen kan leda till ett ökat antal konkurser och det kan bli svårare för bolaget att få avsättning för lokaluthyrningen. Familjebostäder har under 2009 märkt av en något sjunkande uthyrningsgrad som en följd av den försämrade konjunkturen. Risken finns att fler hyresgäster än vanligt väljer att säga upp sina avtal, antingen för avflyttning eller för omförhandling och lokaluthyrningen kommer därför att följas extra noga. Vi har redan nu ett antal större lokaler som står tomma. Extra insatser på att öka marknadsföringen av bolagets lokaler kan bli nödvändigt.

Ekonomisk utveckling

Intäkter

Intäktpotentialen ökar på företagsnivå vid en jämförelse mellan budget 2009 och 2010. Detta föräns av förvärvet av 58 fastigheter (eller drygt 4 000 lägenheter) i Farsta från systerbolaget Svenska Bostäder samt därtill den nyproduktion om drygt 450 lägenheter som är inflyttningsklara under 2010. En motverkande kraft är givetvis genomförda fastighetsförsäljningar under 2009, som vid budgetläggningen handlar om ett 40-tal fastigheter med cirka 1 350 lägenheter.

Bostadshyrorna (uttryckta i kr/kvm) kommer att stiga genom de upprustningar som genomförs i beståndet och genom den generella årliga hyresjusteringen i januari. För 2010 har budgeten räknats upp i enlighet med den tvåårsuppgörelse som finns med Hyresgästföreningen (1,98 procent). Även tillskottet av nybyggda bostäder höjer intäkterna och kvadratmeterspriset. Efterfrågan på bostäder antas vara fortsatt hög, bolaget har därför inte budgeterat för några vakanser. Vad gäller den kommersiella sidan har lokala bedömningar gjorts i större utsträckning eftersom vi har stor variation kring intäktsutveckling och uthyrningsläge. Till följd av att offentlig service läggs ned i närförorter kan vakansen vara omfattande på enskilda objekt.

Förvaltningskostnader

Närmare en tredjedel av förvaltningskostnaderna utgörs av taxebundna kostnader där det annonserats prishöjningar från leverantörerna med upp till tre procent. Detta tillsammans med antaganden kring förbrukningen har legat till grund för bedömning av kostnadsposternas utveckling på fastighetsnivå.

En annan stor förvaltningskostnad är fastighetsskötsel och reparationer som delvis görs i egen regi och delvis beställs av externa entreprenörer. I det förra fallet styrs kostnaderna i hög grad av lönekostnadsutvecklingen och i det senare fallet av prisökningar på material och köpta tjänster. Administrationskostnaden styrs även den av lönekostnadsutvecklingen och förändringar i bemanningen.

Finansiella kostnader och resultat

Familjebostäder lånar från stadens internbank och för 2010 har räntekostnaderna beräknats med en vägd ränta för året om 3,5 %. Resultatet efter finansiella poster har i överensstämmelse med ägardirektiv budgeterats till 0 kronor.

Prioriteringar och effekter av beslutade mål/direktiv

Nyproduktion

Familjebostäders planerade nyproduktion och utveckling av befintligt bestånd är stark. Bolagets ekonomi är solid och Familjebostäder har goda möjligheter att åta sig fler bostadsbyggnadsprojekt under de närmaste åren. Uppdraget från Familjebostäders ägare är en hög nyproduktion och i samband med det stimulanspaket som staden lanserat har målen ökat ytterligare. En förutsättning för nyproduktionsuppdraget för åren 2010-2013 är projektförvärv samt att bolaget ges markanvisningar för nyproduktion för åren efter 2010.

Under 2010 finns en planberedskap om cirka 580 lägenheter i nyproduktion. Nyproduktionsstarter under 2010 planeras i Hammarby Sjöstad, Hjorthagen, Älvsjö och Farsta samt, under förutsättning att detaljplaner blir klar i tid, i Svedmyra och Hässelby. I investeringsvolymen

om 1,4 miljarder ingår även nyproduktion inom ramen för ”Stimulans för Stockholm” samt Familjebostäders nya huvudkontor.

Stambyten

Sedan början av 1990-talet har upprustning med stambyten av hus och områden pågått kontinuerligt. Av de 19 000 bostäderna i äldre förort (inklusive det från Svenska Bostäder övertagna beståndet) byggda under 1940- 60- tal återstår nu drygt 1 300 att åtgärda. Upprustning med inriktning på stambyte kommer under 2010 att pågå i Farsta, Stureby, Högdalen, Tallkrogen, Enskededalen, Nockeby, Ulvsunda och Hässelby Strand. Totalt planeras att genomföra stambyten med tillhörande badrumsombyggnad i samtliga återstående ca 1300 lägenheter under 2010, till en utgift om ca 400 miljoner kronor.

Ombyggnation

Under 2010 planeras bland annat ombyggnaden av 82 lägenheter i fyra fastigheter på Östermalm och Norrmalm. Investeringsvolymen för ombyggnader år 2010 är budgeterad till cirka 150 miljoner kronor. Efter ombyggnad äsatts fastigheterna en ny högre hyra.

Bredband

Bredbandsutbyggnaden i Familjebostäders fastighetsbestånd har i investeringsbudgeten för dotterbolaget Familjebostäder Fastighetsnät AB beräknats till 65 miljoner kronor för 2010. Utbyggnaden av bredband planeras inför 2010 till cirka 6 250 lägenheter i Västertorp, Västberga, Aspudden, Årsta, Bagarmossen, Hammarbyhöjden, Skarpnäck, Tallkrogen och i Innerstaden

Ytterstadssatsningar

Förutom att merparten av Familjebostäders åtgärdsbudget fördelas på förortsdistrikten medverkar Familjebostäder i stadens särskilda satsningar för att öka attraktiviteten i ytterstaden. Järvalyftet och Södortsvisionen har särskilda handlingsplaner och en budget om totalt 12 miljoner var. Till detta ska läggas den omfattande underhållsbudget som ligger för Farsta. Behovet av investeringar är stort inom det övertagna Farstabeståndet. För att ge en helhetsbild av vilken mängd av satsningarna som allokerats till detta bestånd inom Budget 2010 har nedanstående tabell tagits fram. Det övertagna Farsta motsvarar 18 procent av Familjebostäders uthyrbara yta och uppbär i det samlade investerings- och åtgärdsprogrammet motsvarande andel. Vad gäller underhållsåtgärder inom stimulanspaketet har Farsta destinerats medel motsvarande 29 procent.

Familjebostäders mål för 2010-2012

För att närma sig visionen om hyresrätt i världsklass har Familjebostäder formulerat fem långsiktiga företagsövergripande mål för 2012:

- Nyproduktionen ska vara minst 3 000 (mätstart 2009)
- Familjebostäder ska i kundundersökningen uppnå ett serviceindex på 82 %
- Familjebostäder ska framkomlighetsanpassa ytterligare 1 000 lägenheter (mätstart 2009)
- Energiebehovet för värme och varmvatten ska minskas till max 175 Kwh/m²/år.
- Av medarbetarna ska 80 % i medarbetarundersökning uppge att de har högt förtroende för sin närmsta chef.

Familjebostäders verksamhet för 2010 utgår från fem övergripande mål. Bolagets *Image* ska förbättras genom ett fortsatt högt bostadsbyggande och utveckling av profilerade boende som exempelvis rökfritt boende, kollektivboende och brandsäkra boenden. Satsningar på hyresgäs-

ternas utemiljö fortsätter. Särskilda insatser ska göras för att öka hyresgästernas nöjdhet med informationen som rör det egna boendet.

Familjebostäder har som mål att uppnå 80 % nöjdhet med *Service* i kundundersökningen för 2010. Utifrån resultaten i 2009 års mätning planeras insatser inom såväl ”trygghet” och ”rent och snyggt” som till kommunikationsfrågorna och en förbättrad felanmälanprocess. Under 2010 kommer Familjebostäders förvaltning att kvalitetssäkras genom att arbeta fram rutiner och verktyg för uppföljning. Målet är en jämn och hög nivå på den dagliga skötseln av fastigheterna och liknande krav inom hela bolaget.

Familjebostäder ska i all verksamhet agera för en långsiktigt hållbar stadsutveckling såväl socialt som miljömässigt. Inom ramen för bolagets *hållbarhetsmål* görs satsningar på att öka tillgängligheten till bostäder och lokaler. Omfattande energieffektiviseringar görs för att minska koldioxidutsläpp och sänka energiförbrukningen. Satsningarna i ytterstaden har förstärkts med anledning av Järvalyftet, Söderortsvisionen och ”Stimulans för Stockholm”.

Vidare arbetar Familjebostäder för att vara en attraktiv arbetsgivare rekrytera och behålla kompetenta och motiverade medarbetare. Under 2010 fortsätter satsningarna på ledarskap med fokus på det kommunikativa ledarskapet. Familjebostäders friskvårdsarbete har gett goda resultat och sjukfrånvaron var vid senaste mätningen nere på 4,1 %. Insatserna fortsätter och målet för 2010 är en sjukfrånvaro under 4 %.

Inom ramen för bolagets resultatmål om en kostnadseffektiv och rationell bostadsförvaltning som ger en långsiktig värdetillväxt planeras bland annat internrevisioner av kärn- och stödprocesser i syfte att kunna utveckla ett beslutsstöd som stödjer uppföljning av den verksamheten.

Stimulans för Stockholm

Underhållsåtgärder

Med anledning av övertagandet av fastigheter i Farsta från systerbolaget Svenska Bostäder har de åtgärder som låg i planen för Stimulans Stockholm fått ses över och även paketets omfattning. Det har kunnat konstateras att behovet av underhållsåtgärder inom detta bestånd är omfattande och kostnadskrävande till sin art. Några exempel är fasad- och fönsterarbeten i Tallkrogen, fasadarbeten i Farsta Strand och fortsatta fasadupprustningar i Fagersjö där vatteninträngning genom elementfogar konstaterats.

I Familjebostäders treårsbudget för 2010-2012 presenterades ett paket om 470 miljoner för 2010 vilket nu ökats på till ca 635 miljoner kronor. Det motsvarar en utgiftsökning om 35 procent. Liksom tidigare gäller att huvuddelen av de satsningar som görs i beståndet på sikt ska leda till minskad energiåtgång i våra fastigheter. Lite mer än två tredjedelar av utgiftsmassan avser åtgärder med bäring på detta. Därpå följer åtgärder som avser att höja hyresgästernas upplevelse av trygga och säkra miljöer.

Nyproduktion

I det bestånd som togs över från Svenska Bostäder under hösten ingick även en projektportfölj. Två projekt med byggstart under 2010 är Kållandsö och Sandhamn i Farsta, med 80 respektive 60 lägenheter. Den ekonomiska belastning dessa genererar är dock tämligen liten under 2010, för att vara desto större under 2011. För projektförvärv har därmed 200 miljoner

kronor budgeterats, vilket vid en nyproduktionskostnad om ca 1,7 miljoner skulle ge ytterligare 120 lägenheter.

Stockholmshem

Affärsidé och ägardirektiv

Stockholmshems affärsidé är att äga och hyra ut bostäder i Stockholm. Bolaget ska skapa bästa möjliga förhållanden för hyresgästerna så att långa och goda hyresgästrelationer främjas. Fastigheterna ska förvaltas så att god tillväxt i värde och kassaflöde uppnås. Visionen är att verksamheten ska kännetecknas av långsiktighet, kvalitet och god ekonomi och att Stockholmshem ska upplevas som ett professionellt företag av såväl hyresgäster, ägare som medarbetare.

I budgeten fattar kommunfullmäktige beslut om ägardirektiv för bolagen inom koncernen. För samtliga bolag gäller bland annat att tillgodose kraven på långsiktig värdetillväxt. Ett antal ägardirektiv gäller för stadens tre bostadsbolag. Dessa bolag ska enligt kommunfullmäktiges beslut ha en aktiv fastighetsförvaltning med en kostnadseffektiv och rationell bostadsförvaltning. Vidare ska bostadsbolagen främja rörlighet på bostadsmarknaden, samordna interna bytesköer samt ta ansvar för förturs-, försöks- och träningslägenheter. Beslutet innebär vidare att de tre bolagen ska öka takten på upprustning, underhåll och nybyggnation inom ramen för Stimulans för Stockholm.

De ägardirektiv som riktas specifikt till Stockholmshem är att

- bidra till nyproduktion av 15 000 nya bostäder
- bereda möjligheter för de boende att friköpa sina fastigheter och ombilda sina lägenheter till bostadsrätt
- aktivt bidra till investeringar i ytterstaden
- fortsätta arbetet med Järvalyftet och söderortsvisionen
- fortsätta arbetet med att vidareutveckla kvalitet och service
- öka valfriheten för hyresgästen
- bistå Stiftelsen Hotellhem i dess verksamhet
- fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader
- bolaget ska följa upp ett antal angivna indikatorer.

Marknadsförutsättningar

Det ekonomiska läget är fortsatt allvarligt och det råder inför 2010 osäkerheter kring hur konjunkturen påverkar byggandet i Stockholm och bostadsmarknaden i övrigt. Ränteutvecklingen har stor påverkan på utvecklingen framför allt när det gäller småhus och bostadsrätter, men också på hyresmarknaden. En annan väsentlig fråga för stadens bostadsbolag är arbetet med Stockholmsmodellen i syfte att uppnå en hyressättning som bättre speglar hyresgästernas värderingar.

De största *möjligheterna* för Stockholmshem är att den fortsatta befolkningsökningen i regionen skapar en stor efterfrågan på hyreslägenheter inom överskådlig tid. Det ger möjligheter till en långsiktig utveckling av fastighets- och bostadsförvaltningen. Dagens marknadsläge med lägre fastighetspriser än tidigare lär ge förutsättningar till förvärv av bostadsfastigheter eller nybyggnadsprojekt. Stockholmshems interna *styrkor* är bolagets goda ekonomi och det i huvudsak attraktiva fastighetsbeståndet. Medarbetarna ger sin arbetsgivare ett högt betyg och

över 94 procent av hyresgästerna kan enligt kundundersökningen AktivBo tänka sig att rekommendera Stockholms hem som hyresvärd.

De externa *hoten* handlar om osäkerheter kring den ekonomiska utvecklingen. Lågkonjunkturen riskerar att bli kännbar för bolaget på olika sätt, bland annat genom ökad segregation i utsatta stadsdelar. Vidare skulle eventuella problem i arbetet med en ny hyressättningsmodell medföra osäkerheter för bolaget. Ett betydande hot är därutöver att för få nya markanvisningar och planhandläggare. Bolagets interna *svagheter* handlar bland annat om kvarvarande upprustningsbehov i det äldre beståndet och hög energiförbrukning.

Prioriteringar för 2010

Stockholms hems prioriteringar för att fullgöra kommunfullmäktiges inriktningsmål och ägardirektiv framgår av mål, indikatorer och aktiviteter i den bilagda ILS-rapporten. Bolaget ska först och främst hålla kvar fokus på att skapa de bästa möjliga förhållandena för hyresgästerna. Arbetet är långsiktigt och ska utgå från de årliga kundundersökningarna som visar på förbättringspotential inom bland annat service och trygghet.

Vidare fortsätter Stockholms hem att ta ansvar för byggandet av 15 000 bostäder under mandatperioden. Målen är högt ställda och det krävs ett mycket aktivt arbete från bolagets sida. Det är nödvändigt med ett nära samarbete med exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret när det gäller såväl nya markanvisningar som effektiva planprocesser. Det ekonomiska läget innebär tillsammans med fullmäktiges beslut om Stimulans för Stockholm har inneburit ökade möjligheter att förvärva färdiga projekt från andra bostadsföretag och flera sådana projekt byggs under 2010. Denna typ av förvärv lär inte bli aktuella under nästkommande år och inriktningen är i stället att hitta utvecklingsprojekt som stämmer med Stockholms hems profil.

En annan viktig prioritering är att vidareutveckla Stockholms hems förvaltning i ett antal utvalda bostadsområden i ytterstaden i syfte att öka trygghet och trivsel. Arbetet har pågått under 2009 och det tar sin utgångspunkt i analyser av de särskilda förutsättningar som finns i dessa områden. Gemensamt för alla områden är att det krävs ett utvecklat samarbete med andra lokala aktörer, som framför allt stadsdelsförvaltningarna, för att på sikt göra dessa områden mer attraktiva. Det är också nödvändigt med en förstärkning kompetensmässigt för att klara de nya kraven.

Därutöver ser Stockholms hem möjligheter att ytterligare effektivisera energianvändningen, inte minst med tanke på att dåligt isolerade fastigheter från 1930-50-talet dominerar beståndet. Arbetet med att analysera nuläget och möjliga alternativ pågår och inför 2010 ska en långsiktig strategi läggas fast. Utnämmandet av Stockholm till miljöhuvudstad 2010 gör att dessa frågor blir än mer aktuella.

Stimulans för Stockholm

Stimulans för Stockholm innebär en betydande satsning på nyproduktion av hyresbostäder samt på underhåll och investeringar i det befintliga beståndet för att öka trygghet, energieffektivitet samt standarden i övrigt. Över 12 000 lägenheter berörs direkt eller mer indirekt av insatserna under 2010. Huvuddelen av dessa lägenheter ligger i ytterstaden.

Insatserna för ökad trygghet består bland annat i förbättringar av belysning och andra otrygga delar i utemiljön, byte av portar och dörrar samt installation av elektroniska låssystem. Energieffektiviseringarna handlar till stor del om renovering och utbyte av värmekulvertar, tilläggsisoleringar av vindar men också en rad andra åtgärder för minskad el- och energiförbrukning. I övrigt innebär Stimulans för Stockholm även en kraftigt ökad takt i upprustningen

av det stora 50-talsbeståndet. Det är viktigt att en överenskommelse kan nås med hyresgästföreningen angående de standardhöjande delarna av dessa åtgärder.

Ekonomisk utveckling

Bolagets resultatkrav för 2010 uppgår till 0 mnkr inklusive åtgärder hänförliga till ”Stimulans för Stockholm”. Budgeterat resultat är 0 mnkr. Resultatet exklusive ”Stimulans för Stockholm” uppgår till 200 mnkr för 2010.

Bostadshyresintäkterna på 1 629 mnkr baserar sig på en höjning av bostadshyrorna med 2,16 procent för 2010. Höjningen motsvarar 34 mnkr för år räknat. Därutöver tillkommer cirka 15 mnkr i ökande hyresintäkter hänförliga till under 2010 färdigställd nyproduktion och ombyggnad. Att hyresintäkterna minskar på total nivå beror på försäljningar av fastigheter under 2009.

Bolagets driftkostnader minskar till 750 mnkr (föregående års budget 834 mnkr) som en följd av försäljningar. I budgeten har kostnaderna för uppvärmning budgeterats utifrån normalårstemperatur. Samtidigt finns ett energisparbeting att både förbrukning och kostnader ska minska.

Underhållskostnaderna budgeteras till 514 mnkr, varav 200 mnkr är hänförligt ”Stimulans för Stockholm”. Satsning på renovering av 40- och 50-talsbeståndet fortsätter nu i utökad takt.

Räntekostnaderna bedöms uppgå till 183 mnkr. Antagandet bygger på en fortsatt hög investeringsvolym och en fortsatt låg räntenivå under 2010. Räntekostnaderna ökar som en följd av det utökade direktivet om nyproduktion, i kombination med de långa ledtider som uppstår mellan förvärv av utvecklingsprojekt fram till färdigställd bostadslägenhet.

Budgeterad investeringsvolym för 2010 är 1 781 mnkr (varav ”Stimulans för Stockholm” 615 mnkr). Investeringarna avser nyproduktion 883 mnkr, om- och tillbyggnad 879 mnkr samt övrigt 19 mnkr.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Uppgift enligt kommunfullmäktiges direktiv och affärsidé

Micasa Fastigheter har i uppdrag att äga och förvalta vård- och omsorgsboenden och seniorbostäder. Bolaget har i uppgift att tillhandahålla välskötta fastigheter och erbjuda attraktiva och anpassade bostäder för människor i behov av stöd och trygghet. Under 2010 kommer trygghetsboende att erbjudas personer i boende i Stockholms stad som upplever otrygghet och/eller social isolering i sitt ordinarie boende.

Stadens trygghetsboende ska tillhandahållas av Micasa Fastigheter som också ansvarar för att det finns personal på boendena för att främja social samvaro och gemensamma aktiviteter. Detta är en tjänst som bolaget med fördel kan upphandla.

Många av stadens äldreboende har sedan lång tid ett eftersatt underhållsbehov. För att få tillstånd ett synbart ”äldrelyft” och för att leva upp till målsättningen att tillhandahålla välskötta och trygga bostäder görs nu en miljardsatsning för att under en tioårsperiod förbättra boendestandarden för äldre. Bolaget ska fokusera på kärnverksamheten att äga och förvalta fastigheter för boende för personer med omsorgsbehov.

Bolaget ska utarbeta underhållsplaner för sitt fastighetsbestånd baserat på strategiutredningen som Stockholms Stadshus AB genomfört i samråd med kommunstyrelsen, äldre nämnden och Micasa Fastigheter.

Micasa skall i samarbete med Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB, revidera ramavtalet med syfte att långsiktigt uppnå en självfinansiering av bolaget.

Micasa skall i samarbete med Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB, revidera ramavtalet med syfte att långsiktigt uppnå en självfinansiering av bolaget

Bolaget ska underlätta och stödja stadens nämnder i arbetet med att omstrukturera och utveckla sådana boendeformer som inte längre efterfrågas.

Bolaget ska i samarbete med stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB revidera ramavtalet.

Ägardirektiv

- ansvara för att tillhandahålla välskötta och trygga bostäder för stadens äldre och för personer med funktionsnedsättning, däribland LSS-boenden
- tillhandahålla och utveckla seniorboenden
- att tillhandahålla trygghetsboenden och ansvara för att det finns personal på boendena för att främja social samvaro och gemensamma aktiviteter
- åtgärda det eftersatta underhållet i de fastigheter som långsiktigt kommer att nyttjas för äldreboende och omsorg genom det s k "Äldrelftet"
- genomföra nödvändiga ombyggnader och upprustningar i befintligt bestånd
- arbeta kontinuerligt med åtgärder för en tryggare miljö i och omkring fastigheterna
- medverka till att sänka stadens totala kostnader för lokaler och finna kostnadseffektiva lokallösningar
- arbeta kontinuerligt med åtgärder som bidrar till energieffektivisering
- bistå nämnderna i arbetet med att utveckla vård- och omsorgsbostäder i Stockholm
- bidra till en mångfald och utveckling av boendeformer där det även finns möjlighet till servicehusboende
- värna tillgången till gemensamhetslokaler i beståndet
- vidareutveckla den sociala dimensionen i boendemiljön

Micasa Fastigheter affärsidé är att erbjuda ett attraktivt och anpassat boende för människor i Stockholms stad i behov av stöd och trygghet.

2010 präglas av tre stora aktiviteter. Fokus ligger framför allt på att åtgärda det eftersatt underhållet. Under 2009 har bolaget konstaterat att behoven och förväntningarna är mycket stora från hyresgäster och stadsdelar. Detta har inneburit att fler åtgärder än tidigare planerats kan påbörjas i början av tioårsperioden. Detta har möjliggjorts genom den utökade budgetram bolaget erhållit.

Den andra viktiga aktiviteten är genomförandet av ESP-projektet (energiparprojektet) under 2010. Dessa åtgärder är prioriterade då de ger lägre driftkostnader så snart åtgärderna utförts. Bolaget har genomfört fler projekt än planerat under 2009 genom den utökade ram som bolaget erhöll för 2009. Detta innebär en lägre värmekostnad för 2010 med ca 10 miljoner kronor.

Även under 2010 finns det förutsättningar att åtgärda fler fastigheter jämfört med den tidigare planeringen.

Den tredje viktiga aktiviteten är att tillsammans med stadsdelsförvaltningarna genomföra omvandlingen och ev ombyggnad av tio fastigheter till trygghetsboende. Under 2010 är tre fastigheter föremål för ombyggnad. För övriga är det framför allt planering och projektering för ombyggnad av gemensamma ytor som är prioriterat.

Marknadsförutsättningar

I Sverige liksom i övriga Europa så finns världens äldsta befolkning. Hela 17 procent av den totala befolkningen i Europa är över 65 år. År 2050 kommer 44 procent av befolkningen i Europa vara mellan 65 och 79 år. Den demografiska förändringen har att göra med ökad livslängd och lägre födelsetal. Allt fler bor kvar hemma vilket kommer att ställa krav på ökad tillgänglighet och anpassning i det ordinarie boendet. Bolaget har sedan tidigare seniorbostäder och kommer under 2010 att påbörja ombyggnad till trygghetsboende i tre fastigheter. Micasa Fastigheter har ett antal fastigheter där Arbetsmiljöverket har haft anmärkningar på arbetsmiljön i främst badrummen, eftersom de anses vara för små. Detta kommer på sikt innebära mycket stora kostnader för bolaget eftersom en stor del av bolagets bestånd har badrum som inte uppfyller arbetsmiljöverkets normer.

Fr o m 2020 kommer behovet av heldygnsomsorg att återigen öka i Stockholm. Det är därför angeläget att redan nu påbörja planeringen av nya vård- och omsorgsboenden eller påbörja planeringen av omvandling av nuvarande servicehus till vård- och omsorgsboende.

Ekonomisk utveckling

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster beräknas uppgå till -270 mkr. Detta överensstämmer med det utökade resultatkravet om -270 mkr. Bolagets budgeterade intäkter under planperioden är 921 mkr. Kostnader för underhåll, planerat och eftersatt uppgår till 404 mkr. Investeringar i ombyggnader uppgår till 515 mkr. Fastighetsköp budgeteras till 35 mkr. Budgetramen för investeringar har utökats med 50 mkr.

Bolaget kommer att hemställa hos koncernstyrelsen om en kapitaltäckningsgaranti.

Stimulans för Stockholm - åtgärdsprogrammet

Det extra budgetutrymme om 200 mkr innebär att arbetet med att åtgärda det eftersatta underhållet kan fortsätta i större skala. De fastigheter som berörs är bland annat Måsholmen 15, Trossen 13, Pilträdet 10, Edö 1, Filen 4, Köpenhamn 1 och Ånn 7. De åtgärder som främst kommer att göras är tak, fasader och ytskikt invändigt.

Energisparprojektet kan nu fortsätta i oförminskad omfattning och en större andel av fastigheterna kan åtgärdas tidigare än planerat. De åtgärder som främst görs är ventilation och belysning. De fastigheter som berörs är bland annat dalen 20, Stranninge 1, Fabriken 37, Svanholmen 1 och Köpenhamn 1.

Energisparåtgärderna har en direkt påverkan på driftkostnaderna men även underhållsåtgärderna kommer att leda till en minskning av reparationskostnaderna.

Samtliga åtgärder är en tidigareläggning av redan tidigare planerade åtgärder.

Stockholms Stads Bostadsförmedling AB

Uppgift enligt kommunfullmäktiges direktiv och affärsidé

Verksamhetsplanen är uppbyggd utifrån affärsiden och ägardirektiven för 2010 till 2012 i kommunfullmäktiges budget som anger följande;

- förmedla lägenheter i ett öppet och transparent system efter kötid, d v s till den kund som har längst kötid och uppfyller fastighetsägarens krav,
- utveckla service och tjänster mot fastighetsägare för att säkerställa ett fortsatt gott inflöde av lägenheter och alltid förmedla lägenheter till den tidpunkt fastighetsägaren angett,
- skapa en väl fungerande regional marknadsplats för hyresrätter,
- undersöka förutsättningarna för att underlätta för ungdomar att komma in på bostadsmarknaden,
- erbjuda fler aktörer att ingå i samarbetet kring bosättningssamordningen av nyanlända flyktingar i syfte att ytterligare öka matchningsmöjligheterna mellan kommuner,
- i samverkan med länsstyrelsen planera för och genomföra en överföring av den utökade modellen för bosättningssamordning till lämpliga aktörer utanför staden,
- utveckla service och tjänster mot kunderna i bostadskön,
- informera om bostadsmarknaden i regionen och särskilt planerad och pågående nyproduktion,
- bidra i arbetet att förmedla försöks- och träningslägenheter effektivt och rättvist,
- utreda förutsättningarna och behovet att ändra förmedlingsavgiften,
- samordna internköerna för stadens bostadsbolag,
- skapa en gemensam förmedling av studentbostäder i Stockholm,
- införa ett system för att förmedla trygghetsboenden,
- fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader

Marknadsförutsättningar

Bostadsförmedlingen har konsekvent byggt upp service, arbetsverktyg och arbetssätt för att utvecklas mot den självklara marknadsplatsen för hyresrätter i Stockholmsregionen. Fokus har under de senaste åren legat på att förbättra förmedlingens tjänster och service mot fastighetsägarna för att öka inflödet av lägenheter.

Särskilt har arbetet inriktats mot att möta de privata fastighetsägarnas behov och förutsättningar. Detta arbete har kontinuerligt gett tydliga resultat.

2009 kommer att bli ett rekordår när det gäller inlämnade lägenheter från privata fastighetsägare med en ökning på nästan 50 %. Detta har uppnåtts genom en väsentligt utökad och förbättrad service till fastighetsägarna. Det förtroendeökningen är ett tecken på kräver ytterligare ansträngningar från bostadsförmedlingens sida för att bibehålla och fortsätta att utveckla samarbetet.

Bostadsförmedlingen har också utvidgat samarbetet till flera kommunala bostadsbolag i regionen. Även här är utveckling av förmedlingens service och tjänster grunden för att dessa samarbeten ska komma till stånd.

Under 2009 har vi förberett för den utökning och breddning av verksamheten som sammanhänger med de uppdrag som givits om att svara för administrationen av stadens bostadsbolags

gemensamma internkö. Tillsammans med AB Vasakronan och AB Svenska Bostäder och AB MICASA har också beslutats att bostadsförmedlingen ska utveckla en studentbostadsförmedling för att skapa en mer sammanhållen marknadsplats för de studenter som söker studentbostad. Båda dessa förmedlingstjänster kommer att lanseras i januari 2010. Tillsammans innebär de två nya förmedlingsområdena en utökning av antalet förmedlade lägenheter med ca 25-30% (d v s 3 000 fler än under år 2009).

Föreliggande förslag till verksamhetsplan har utformats för att såväl personellt som verksamhetsmässigt klara denna infasning. Samtidigt avses arbete initieras för att systematiskt se över våra kärnprocesser för att säkerställa hög effektivitet och en god service till kunderna vilket på sikt bör kunna resultera i bemanningsjusteringar.

För kunderna i bostadskön har utvecklingen av förmedlingens webbtjänster varit mycket betydelsefull. Den har gett dem en bättre överblick över lägenhetsutbudet och bättre förutsättningar att själva förstå de förutsättningar och villkor som gäller på bostadsmarknaden i regionen. För förmedlingen är det extra viktigt att vi förmår bygga webbtjänster som även de internetovana kunderna upplever som enkla, välstrukturerade och lättanvända. Under 2009 kommer vi att ha tagit ytterligare ett viktigt steg i lanseringen av en ny version av "Mina Sidor". Fokus under 2010 ligger på att fortsätta förbättra denna med bl.a. en kartfunktion för att visa lediga lägenheter.

Bostadsförmedlingen har kontinuerligt attraherat nya kunder. Snabbast var ökningen av kunder mellan 2005 och 2007, men fortfarande ökar antalet kunder med ca 20 000 per år. Den positiva utvecklingen av antalet kunder i bostadskön har gett bostadsförmedlingen en god ekonomisk utveckling. Årsavgiften för kunderna har därför kunnat sänkas i tre omgångar, från 375 kronor till 325 kronor år 2002 och från 325 till 275 kronor år 2006 och från 275 till 250 kronor år 2009. Inför 2010 föreslås ytterligare avgiftssänkningar. Köavgiften föreslås nu, i ett särskilt ärende, sänkas från 250 kronor per år till 225 kronor per år. Förmedlingsavgiften föreslås sänkas från 2 000 kronor till 1 000 kronor för lägenheter med fullständiga kontrakt och från 1 000 kronor till 500 kronor för lägenheter med ofullständiga kontrakt.

Sammanfattning av verksamhetstal för 2010

	2004	2005	2006	2007	2008	2009 prognos	2010 prognos
Antal inlämnade lägenheter	6 883	8 977	9 433	8 422	7 881	9 000	12 000
Antal förmedlade lägenheter till bostadskön	5 306	7 633	8 965	7 775	6 907	8 250	8 750
Antal förmedlade till internbyteskön							2 500
Antal förmedlade till evak-, förtur- samt försöks- och träningslägenheter	790	748	763	738	720	750	750

Antal förturs-ansökningar	2 995	2 731	2 875	2 879	2 842	2 650	2 700
Antal kunder i bostadskön	104 230	133 654	181 021	224 373	256 712	278 000	295 000

Strategier

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

Bostadsförmedlingens webbplatser blir allt viktigare både i relation till kunderna i bostadskön och till fastighetsägarna.

Fokus under 2010 ligger på att implementera den samordnade internkönen och förmedlingen av lägenheter till den, implementera en ny studentbostadsförmedling samt utveckla kundvården mot fastighetsägarna och kunderna i bostadskön bl a genom:

- erbjuda varje fastighetsägare en personlig handläggare
- utveckla och ansluta fler fastighetsägare till bostadsförmedlingens lägenhetstjänst ska fortsätta under 2010.
- ordna kundmöten med bostadsbolagens uthyrare med syftet att såväl informera om bostadsförmedlingen, skapa goda relationer samt få synpunkter och förslag på hur vi kan underlätta för dem som arbetar med uthyrning.
- kontinuerligt bevaka utvecklingen på bostadsmarknaden och söka samarbete med nya aktörer som etablerar sig i regionen samt fortsätta arbete för regionalisering
- utnyttja bostadsförmedlingens unika kunskaper om hyresmarknaden i Stockholm genom att kommunicera den till våra målgrupper
- använda marknadsföring och PR för att stödja arbetet för ytterligare fastighetsägaresamarbeten
- vidareutveckla Mina Sidor med bl a en karttjänst
- fortsätta utveckla utställningen Stockholm Bygger som tematiskt under året kommer att ansluta till och utnyttjas för aktiviteter anknutna till Miljöhuvudstadsåret.

För att långsiktigt klara att utveckla tjänster och service mot fastighetsägare och kunder i bostadskön med en allt högre kvalitet och ökad effektivitet fullföljs det arbete som inletts under 2009 med fokus på värdegrund, medarbetarskap och ledarskap. Denna kommer i ett nästa steg att följas av en processöversyn som bl.a. syftar till att identifiera effektiviseringspotentialer för ett fortsatt arbete med att öka kundnyttan och effektiviteten i verksamheten.

Bostadsförmedlingsstyrelsens mål för verksamheten

Bostadsförmedlingens mål för verksamheten kopplas till kommunstyrelsens inriktningsmål och finns inrapporterade i ILS systemet.

Ekonomisk utveckling

Intäkter

Ökningen av antalet kunder i bostadskön har fortsatt att öka om än avtagande takt. För 2010 bedöms ökningstakten avta ytterligare. Totalt bedöms intäkterna av köavgifterna, beräknade på sänkt köavgift, uppgå till 55 200 tkr. Beräknat utfall 2009 är 57 000 tkr.

Det uppskattade inflödet på lägenheter bedöms ge intäkter på förmedlingsavgifter, beräknade på sänkta förmedlingsavgifter, på 8 400 tkr. Beräknat utfall 2009 är 11 900 tkr.

Ersättningen för förturstjänster är fastställd i kommunfullmäktiges budget till 11 000 tkr vilket är samma belopp som för 2009.

Evakueringsverksamheten bedöms ge intäkter på 200 tkr vilket motsvarar beräknat utfall för 2009.

De totala rörelseintäkterna i budgeten uppgår till 75 800 tkr vilket är 5 300 tkr lägre än beräknat utfall för 2009. De finansiella intäkterna beräknas för 2010 uppgå till 1 500 tkr vilket är 200 tkr lägre än beräknat utfall för 2009.

Kostnader

Personalkostnaderna kommer att öka 2010 jämfört med 2009. Bostadsförmedlingens målmedvetna servicearbete gentemot de privata fastighetsägarna gav under 2009 ett resultat i väsentligt fler lägenheter att förmedla. De nya ägardirektiven att samordna internköerna för stadens bostadsbolag och att skapa en förmedling av studentbostäder innebär ytterligare större kund- och förmedlingsvolym. På IT-utvecklingssidan behövs en förstärkning av bostadsförmedlingens egen kompetens inom projektledning och systemförvaltning. Medelantalet anställda kommer 2010 därför behöva öka med fem personer, från 67 till 72, jämfört med 2009. Under 2010 ska samtidigt en processöversyn genomföras som bl.a. syftar till att identifiera effektiviseringspotentialer och möjliga bemanningsjusteringar. Personalkostnaderna beräknas totalt till knappt 41 200 tkr vilket är en ökning med 4 500 tkr jämfört budget för 2009.

Den under 2009 genomförda outsourcingen av IT-driften medför att bostadsförmedlingen har en fast kostnad för driften. För 2010 uppgår denna kostnad till 2 300 tkr. I denna summa ingår dels ersättning för själva driftstjänsten samt leasingkostnaden för samtliga datorer. I budgeten finns också 1 000 tkr avsatt för tillkommande projekt avseende förändringar i arbetssätt som i sin tur påverkar driften av systemen samt en post på 550 tkr som avser löpande driftskostnader för olika inköpta system bostadsförmedlingen använder.

För den fortsatta utvecklingen av verksamhetssystemen behövs även fortsättningsvis konsultstöd för att upprätthålla och förbättra kvalitet och service mot såväl kunder i bostadskön som fastighetsägare. Posten IT-konsulter beräknas till 5 600 tkr vilket är en minskning med 200 tkr jämfört med budget för 2009.

Marknadsföringsinsatserna 2010 kommer framförallt inriktas gentemot nya fastighetsägare samt utställningen och mötesplatsen Stockholm Bygger i Kulturhuset. Totala marknadsföringskostnaderna beräknas uppgå till 5 000 tkr för 2010 vilket är 1 300 tkr lägre än budget för 2009.

Övriga rörliga och fasta kostnader beräknas till 13 000 tkr vilket är en minskning med 1 600 tkr jämfört med budget för 2009. I denna post finns kostnader för verksamheten som kostnader för köpta uppdrag t ex olika typer av undersökningar och analyser, förvaltningskostnader för bl a ekonomi och revision, andra konsultkostnader än IT-utveckling samt avskrivningar. Här ingår också rörliga driftskostnader i form av porto, printningskostnader, telefon och liknande för utskick av räkningar och visningskallelser samt kostnader för kundkontakter via mobiltelefon och sms m m.

Sammantaget beräknas rörelsekostnaderna öka med 10 000 tkr till 73 300 tkr jämfört med beräknat utfall för 2009.

Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Uppgift enligt kommunfullmäktiges direktiv och affärsidé

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

Kommunfullmäktiges uppdrag till SISAB är att tillhandahålla ändamålsenliga, flexibla och kostnadseffektiva lokaler för stadens skol- och förskoleverksamhet. Ägardirektiven för 2010-2012 anger följande:

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

Marknadsförutsättningar

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

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

Konjunktur nedgången har gynnat SISAB genom möjligheter till bättre priser i samband med upphandling av entreprenader och ramavtal. Under budgetåret 2010 förväntas att konjunkturen vänder uppåt.

Strategier och åtaganden

Verksamhetsperiodens fokus sammanfattas i följande punkter:

- Tillsammans med stadsdelsnämnderna och utbildningsnämnden verka för kostnadseffektiva lokallösningar.
- Effektivisera och utveckla processerna i syfte att öka kostnadseffektiviteten med bibehållande av hög kvalitet.
- Energieffektivisering och prioritering av godkänd obligatorisk ventilationskontroll.
- Att aktivt vara behjälpliga i utbildningsnämndens arbete med minskade energikostnader.
- Förebyggande åtgärder mot brand- och vattenskador.
- Förebyggande åtgärder mot klotter och annan skadegörelse.
- Aktivt arbete med gestaltningsfrågor.

SISABs åtagande, mål och aktiviteter för stadens övergripande inriktningsmål (ILS) redovisas i bilaga 4. Redovisade åtagande, mål och aktiviteter har i tillämpliga delar samordnats med bolagets ledningssystem (balanserade styrkort, BSK), policies, strategier och inriktningar.

Ekonomisk utveckling

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster budgeteras till -80 mnkr. Investeringarna beräknas uppgå till 682 mnkr. Avkastningen på totalt kapital uppgår till 3 procent. Budgeten för 2009 framgår av bilaga 2.

Investeringsnivån beräknas öka med 63 mnkr och verksamhetsanpassningarna minska med 23 mnkr jämfört med budget 2009. SISABs planerade underhållsinsatser 2010 kommer att öka med 37 mnkr jämfört med budget 2009.

Administrationskostnaderna ökar med 6 mnkr på grund av övergången till gemensam IT samt ersatta vakanser.

Kostnaderna för avskrivningar är i stort sett oförändrade medan räntekostnaden minskar. Driftskostnaderna minskar, främst på grund av lägre försäkringspremier.

Hyresintäkterna minskar främst till följd avgående 10-årsamorteringar samt lägre räntesats i ramavtalet. Även budgeterade övriga intäkter för verksamhetsanpassningar och försäkringersättningar minskar.

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB

Uppgift enligt kommunfullmäktiges direktiv och affärsidé

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB är ett renodlat fastighetsbolag med syfte att stärka Stockholms internationella konkurrenskraft och bidra till utvecklingen av Stockholm som turist- och evenemangsstad genom att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler och anläggningar för evenemangsverksamhet i världsklass. Bolaget har utvecklats genom förvärv av ytterligare fastigheter söder om Globen som ägs av dotterbolaget Stockhome Fastighetsförvaltning AB. De nya fastigheterna, numer inreglerade i fastigheten Grishuvudet 2, ska ge plats för en utveckling av evenemangsverksamheten i samarbete med berörda intressenter/hyresgäster. Ett inriktningsbeslut för en ny evenemangsarena fattades av kommunfullmäktige under hösten 2008 och ett underlag för genomförandebeslut planeras att presenteras för berörda styrelser och kommunfullmäktige under hösten 2009. Förslaget innebär att en ny arena med kapacitet för drygt 30 000 åskådare ska uppföras i Globenområdet. Kommunfullmäktige har föreslagit följande ägardirektiv för bolaget:

- verksamheten ska tillhandahålla lokaler och anläggningar för evenemangsutbud i världsklass bestående av bland annat sport, konserter, kultur- och familjeaktiviteter
- ansvara för projektering och genomförande av en ny arena i anslutning till Globen efter beslut i kommunfullmäktige
- delta i arbetet med Globenområdets utveckling tillsammans med andra intressenter för att öka områdets attraktionskraft
- fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader

Ägardirektiven utgör ramen för bolagets verksamhet. Aktiviteter genomförs kontinuerligt i syfte att uppfylla dem. Kommunfullmäktiges mål för koncernen 2010 finns registrerade i ILS

med ett antal indikatorer. Miljön är ett fokusområde för bolaget som aktivt kommer att arbeta med att minska verksamhetens miljöbelastning i det dagliga arbetet och i samband med underhåll och investeringar. Arbetet med att minska exempelvis elförbrukning har pågått under flera år och varit framgångsrik, inte minst genom investering i solcellsanläggning. Investeringar i flera nya anläggningar (SkyView, TV-studio, nytt kontor) gör dock att elförbrukningen totalt beräknas öka.

Miljövänliga transportmedel ska så lång som möjligt användas vid tjänsteresor. Bolaget äger inte några egna fordon varför mål och indikationer kopplade till dessa ej är relevanta. Aktiviteter för att motverka sjukfrånvaro och ohälsa kommer att genomföras. Arbetet med att minska de administrativa kostnaderna kommer att fortgå genom bl a översyn av avtal mm.

I ägardirektiven för 2010 anges en resultatnivå om -63 mnkr för 2010 och en investeringsbudget om 95 mnkr. Detta kommenteras under ekonomi nedan.

Affärsidé

SGA Fastigheter ska äga, förvalta och utveckla arenafastigheterna i Globenområdet. Bolaget ska även ansvara för uppförandet av Stockholmsarenan samt, i samverkan med övriga fastighetsägare, utveckla området i strävan att nå Stockholms Stads vision 2030.

Marknadsförutsättningar

Moderbolagets befintliga lokaler och anläggningar hyrs av AB Stockholm Globe Arena t o m år 2023. De hyr i sin tur ut till bland annat Hammarby Fotboll, som har Söderstadion som hemmaarena, samt till Djurgården Hockey och AIK Hockey som har Hovets isstadion som hemmaarena. Några förändringar har inte aviserats.

Merparten av de byggnader som ligger på fastigheten Grishuvudet 2, vilka ägs av dotterbolaget, planeras att rivas under 2010. Befintliga hyresgäster är uppsagda, och merparten av avtalen löper ut per 2009-12-31.

Möjligheterna för området är stora då omfattande projekt planeras. Genom SkyView får vi en attraktion som stärker området och gör det attraktivt även utanför evenemangstid. Vår svaghet är att vi inte kan ta emot större evenemang, men i och med den nya arenan förändras detta. En långvarig lågkonjunktur är ett hot mot våra intäkter som är beroende av omfattningen av evenemangsverksamheten.

Ekonomisk utveckling

Ekonomi i sammandrag (Koncernen Stockholm Globe Arena Fastigheter)

Omsättning	22,2 mnkr
Rörelsens kostnader	52,6 mnkr
Resultat efter avskrivningar	59,1 mnkr
Resultat efter finansnetto	83,0 mnkr

Investeringar	33,0 mnkr
---------------	-----------

En omsättningsökning på ca 10 % har aviserats från vår hyresgäst vilket ökar den omsättningsbaserade hyran. SkyView tas i drift och ger intäkter. I samband med att Stockhome Fastighetsförvaltnings hyresgäster flyttar ut minskar hyresintäkterna i dotterbolaget.

Pågående och genomförda större investeringar gör att kapitalkostnad och avskrivningar ökar. Räntekostnaderna beräknas uppgå till ca 23,9 mnkr, och avskrivningarna till ca 28,7 mnkr. Underhåll enligt plan uppgår till ca 15 mnkr. Övriga kostnader uppgår till ca 37,6 mnkr.

Budgeten för 2010 är upprättad under förutsättning att förhållandena är de som gäller per 2009-11-09, m a o beslut om Stockholmsarenan är ej taget. Beslutet, oavsett vilket, får konsekvenser på bolagets inriktning och verksamhet 2010. Om inte förr kommer beslutet slå igenom i prognos 1 som lämnas i maj 2010.

Ägardirektivets krav på ett resultat om -63 mnkr uppfylls inte. Även ett efter genomförande-beslut justerat resultat kommer att överstiga -63 mnkr. Rensat för projektet, d v s investering i Stockholmsarenan, projektledning samt alla kostnader i Stockholm Fastighetsförvaltning AB, hamnar resultat före skatt i Stockholm Globe Arena Fastigheter AB på drygt -65 mnkr. Noterbart är dock att resultat före avskrivningar och finansnetto år 2007 var -58,4 mnkr i bolaget, att jämföra med motsvarande budgeterat resultat som uppgår till -33,5 mnkr.

I beloppet investeringar 2010 ingår belopp som läggs ned 2010 på pågående arbeten såsom SkyView och andra mindre projekt som går över årsskiftet. Ett antal mindre investeringar planeras 2010, bl a ny restaurang och "biograf" i anslutning till SkyView. Planerad investeringen i ny jumbotron och TV-skärmar till Globen övertas av AB Stockholm Globe Arenas som kompensation för fördyrning i projekt TV-Studion. Att investeringsvolymen är mindre än den angiven i ägardirektivet för 2010 (95 mnkr) beror till stor del att fler investeringar genomförts redan år 2009.

Idag har koncernen nio anställda i den ordinarie verksamheten samt två anställda som arbetar heltid med Stockholmsarenan. Alla är anställda i Stockholm Globe Arena Fastigheter AB.

Då genomförandebeslutet för projekt Stockholmsarenan blivit försenat hemställer koncernen SGA Fastigheter härmed till koncernstyrelsen om utökad ram för projektet med 5 mnkr för att fortsätta med projekteringsarbetet fram till och med 2009-12-31. Beloppet utgör inte någon fördyrning utan tidigareläggning av arbete som ska genomföras då genomförandebeslut tagits.

Beslut om ovan fattas av styrelsen i Stockholm Fastighetsförvaltning 2009-11-16 och av styrelsen i SGA Fastigheter 2009-11-17.

Stockholm Vatten AB

Bolagets uppgifter

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

Bolaget ska värna om befintliga kunder och partners i regionen och även sträva efter nya samarbeten då bolaget har en god kapacitet och förmåga att tillhandahålla VA-tjänster även utanför kommungränserna. Bolaget bedriver ett kontinuerligt effektiviseringsarbete som ska fortsätta med fokus på en så låg vatten- och avloppstaxa som möjligt.

Stockholm Vattens arbete under 2010

I arbetet med att renodla verksamheten och fokusera på kärnverksamheten har en rad åtgärder vidtagits de senaste åren. Stockholm Vatten Utveckling AB – med produktion och försäljning av biogas för fordonsbränsle – beräknas säljas under verksamhetsåret till externa köpare och därmed har merparten av de mer genomgripande åtgärderna genomförts. Då kommunfullmäktige ännu inte fattat beslut om försäljningen ingår Stockholm Vatten Utveckling AB i koncernens budget för 2010.

Effektiviseringsarbetet fortsätter kontinuerligt. Det har varit stort fokus på andelen administrativa och indirekta produktionskostnader och här har koncernens arbete varit framgångsrikt – andelen administrativa och indirekta produktionskostnader antas i budget för 2010 uppgå till 15 % vilket är en minskning med 4,1 % -enheter jämfört med 2008. Beloppsmässigt uppgår minskningen jämfört med 2008 till 18,5 mnkr.

Arbetet med att implementera *lean enterprise* fortsätter under 2010. Målet för arbete under året är att konsultstödet successivt ska minska och att vi till årsskiftet är ”självgående”. Detta medför behov av utbildning och utveckling för ett antal förändringsledare – anställda som visat stort intresse och engagemang för det nya arbetssättet och som kommer att fungera som internkonsulter och hjälpa övriga enheter inom koncernen med leanarbetet.

Marknadsförutsättningar

Bolaget har i sitt primära verksamhetsområde ett legalt monopol med därtill knutna rättigheter och skyldigheter. Bolagets styrka är förmågan att leverera högkvalitativa produkter till ett lågt pris – vilket också framgår av nationella och internationella jämförelser. Vi har en väl fungerande verksamhet och hög kompetens och lång erfarenhet hos våra medarbetare. Dock finns det en viss tröghet vad gäller möjligheten att ställa om verksamheten i större omfattning om så skulle krävas, framför allt kan en omställning bli kostsam. Detta beroende av att verksamheten är beroende av stora infrastrukturs-investeringar.

Bolaget kan på sikt påverkas av ändringar i klimatet – effekterna av förändrat klimat beror på vad förändringen innebär, t ex kan kallare vintrar förorsaka fler ledningsbrott. På sikt kan även råvattenkvaliteten försämrats av ändrat klimat. På längre sikt behöver Storstockholm tillgång till en ny vattentäkt, vilket innebär stora investeringar.

Bolaget har för närvarande god kapacitet och kompetens för att tillfredsställa behoven i ett växande Stockholm och även i regionen. Så har till exempel Stockholm Vatten VA AB tecknat avtal med Solna Vatten AB avseende drift och visst avhjälpande underhåll av Solna Vatten AB:s ledningsnät för perioden 2010-02-01 - 2012-01-31 (med möjlighet till förlängning tre + tre år). Uppdraget förväntas ge en för branschen normal avkastning.

Ekonomisk utveckling

Resultat efter finansiella poster visar ett överskott på 27 mnkr. I förslag till budget 2010 antogs resultat efter finansiell poster för 2010 uppgå till 35 mnkr.

Avvikelsen förklaras främst av ökade räntekostnader – den ränteprognos Stockholms stads enhet för finansstrategi upprättade inför budgetarbetet avviker starkt från den prognos som utgjorde grunden för *Förslag till budget 2010 och inriktning 2011 och 2012*. För koncernen Stockholm Vatten uppgår skillnaden till 12,5 mnkr.

Koncernens intäkter inklusive aktiverat arbete för egen räkning bedöms uppgå till 1207 mnkr. *Externa kostnader* beräknas uppgå till 755 mnkr.

Koncernens huvudsakliga intäkt - VA-avgifter Stockholm och Huddinge – bedöms minska med 1,6 mnkr jämfört med prognos 2 2009. Den antagna minskningen kan delvis förklaras av den förändrade taxestrukturen. Det faktum att invånarantalet ökar medför inte ökad försäljningsvolym totalt, ny teknik och allmänt minskad förbrukning medför att försålda volymer inte ökar i motsvarande takt.

Koncernens kapitalkostnader (avskrivning och finansnetto) beräknas uppgå till 424 mnkr. Finansnettot uppgår till 217,5 mnkr. Budgeterade räntekostnader bygger på den ränteprognos som erhållits från Stockholms stads enhet för finansstrategi.

Ökat allmänt kostnadsläge för varor, tjänster och personal samt ökade kostnader för avskrivningar och räntor i kombination till i stort sett oförändrade intäkter påverkar koncernens resultat negativt. I syfte att upprätthålla nivån på resultat före finansiella poster – det resultat som koncernen på kort sikt kan påverka – har en strikt översyn av koncernens rörelsekostnader genomförts.

Investeringsnivån är fortsatt hög, för 2010 beräknas investeringsutgiften till 697 mnkr. Framför allt bedöms investeringar i exploateringsområden öka, från 177 mnkr i prognos 2 2009 till 260 mnkr i budget 2010.

Stimulans för Stockholm

Stockholm Vatten påverkas inte direkt av stimulansprogrammet, dock kan satsningar inom byggsektorn påverka koncernen på sikt genom ökade anläggningsavgifter.

Stockholms Hamn AB

Uppgift enligt kommunfullmäktiges direktiv och affärsidé

Stockholms Hamn AB ska medverka till att säkerställa och utveckla goda förutsättningar för sjöfarten och regionens varuförsörjning för att därigenom främja regionens utveckling. Stockholms Hamnar utgör ett viktigt gods- och logistiknav för Mälarenregionen och med tillkomsten av den nya hamnen i Norvik förstärks kapaciteten avseende regionens varuförsörjning ytterligare. Därtill har Stockholms Hamn AB en viktig roll när det gäller passagerar- och kryssningstrafiken i Östersjön. Verksamheten ska stimulera och vara ett föredöme för ett miljövänligt transportarbete.

Stockholms Hamn AB utveckling ska medverka till att regionens behov av effektiv hamnkapacitet kan tillgodoses i ett långt perspektiv. Det ska ske i lämpliga former av samverkan med andra hamnar och intressenter. Infrastruktur, verksamhet och organisation ska utvecklas i takt med EU:s utvidgning och den snabba utvecklingen i Östersjöregionen samt transportmarknadens krav och bygga på sunda ekonomiska kalkyler.

Arbetet med att söka alternativ för oljeverksamheten vid Loudden fortsätter. Arbetet ska inriktas på långsiktiga och miljömässigt hållbara lösningar som inte äventyrar stadens tillgångar eller regionens försörjning avseende bränsleprodukter. Miljöförbättrande åtgärder samt säkerhetsåtgärder är nödvändiga inslag till dess att alternativa lokaliseringar kan realiseras. Det är av största vikt att arbetet bedrivs skyndsamt och med en helhetslösning som mål. Bolaget ska fullfölja konkurrensutsättningen av stuveriverksamheten under 2010.

Marknadsförutsättningar

Färjetransporterna över Östersjön till och från våra tre hamnar har under 2009 i hög grad påverkats av det dåliga konjunkturläget. Under årets första åtta månaderna redovisar färjerederierna en nedgång i den transporterade godsvolymen med 1,1 miljoner ton motsvarande 25 procent av hanteringen under motsvarande period 2008. Även om det finns tecken på en viss återhämtning pekar många bedömare på att det kommer att ta förhållandevis lång tid innan konjunkturläget motsvarar det vi hade, då nedgången började under hösten 2008. Vår bedömning för färjetransporterna under 2010 är därför en begränsad uppgång av godsvolymer till drygt 5,2 miljoner ton motsvarande fyra procent jämfört med det beräknade utfallet under 2009.

Även containertransporterna har påverkats av konjunkturläget och totalt hanterades drygt 18 000 TEU under årets första åtta månader motsvarande en nedgång med 31 procent jämfört med motsvarande period 2008. En positiv förändring av är dock att i början av hösten började rederiet Unifeeder en ny trafik från Rotterdam. Detta innebär ökade förutsättningar för en snabb tillväxt för containerhanteringen.

Bulktransporterna till och från Stockholm är relativt okänsliga för konjunkturläget med undantag för intaget av sand och cement, som påverkas av nedgången i byggnadsverksamheten. Passagerartrafiken på våra hamnar har inte påverkats negativt av konjunkturläget. Situationen kan snarare vara den omvända, att kortare och förhållandevis billiga färjeresor hävdar sig väl i konkurrensen med andra dyrare alternativ.

Ekonomisk utveckling

Totalt beräknas den budgeterade omsättningen för 2010 uppgå till 660,8 Mkr för koncernen Stockholms Hamnar. Jämfört med senaste prognosen för 2009 är det en ökning med 14,5 Mkr (646,3 Mkr). Intäkterna ökar med 2,2 %. Det är både hyresintäkterna och hamnavgifterna som ökar.

Rörelsens totala kostnader 2010 bedöms uppgå till 577,6 Mkr vilket är 19,4 Mkr mindre jämfört med senaste prognosen för innevarande år. För de olika kostnadsdelarna ser analysen ut som följer. Underhållskostnaderna ökar något, 4,7 Mkr. Det är fortsatt stort fokus på underhållet av kajerna. Driftkostnaderna sjunker nästan 35 Mkr vilket främst beror på att det 2009 ligger med kostnader för Volvo Ocean Race på 33 Mkr. Personalkostnaderna är oförändrade trots en ganska hög löneökning för kollektivpersonal knutna till Hamnarbetarförbundets avtal, c.a.5.5 %. De senaste årens investeringsökning börjar nu synas på avskrivningarna. Avskrivningarna ökar 2010 med 10,1 Mkr.

Resultatet efter finansnetto beräknas till 46,5 Mkr för 2010, vilket är en resultatökning med 19,3 Mkr jämfört med prognosen för innevarande år och i paritet med ägarkravet för 2010.

De totala investeringarna i byggnader, anläggningar och inventarier bedöms uppgå till 597 Mkr för 2010. Endast en mycket liten del av detta är hänförligt till investeringar i maskiner och inventarier, 5,2 Mkr. Bland de största investeringsutgifterna räknas slutförandet av ombyggnationen av Stora Tullhuset på Stadsgården, hamn- och stadsplaneringen i Värtahamnen, Stockholm-Nynäshamn, Norvikudden samt moderniseringen av Kapellskärs hamn.

Nettoupplåningen bedöms uppgå till 1 215 Mkr den 31 december 2010. Det är en ökning av låneportföljen med 400 Mkr under året. För att klara finansieringen krävs en ökning av kreditlimiten på koncernkontot med 400 Mkr. Nuvarande kreditlimit är totalt för koncernen 890

Mkr. Den viktade genomsnittliga effektiva räntan på den totala skuldportföljen bedöms under året uppgå till 3,56 procent vilket kan jämföras med samma period för 2009 då motsvarande ränta uppgick till ca 3,4 procent.

Medelantalet anställda i koncernen är budgeterat till 210 personer. Det är en minskning med 2 personer sedan 2009.

Långsiktig finansiering av verksamheten

Stockholms Hamnar har ett investeringsprogram för ökad hamnkapacitet och därmed också ökad omsättning. Finansieringen sker, förutom via egna verksamheten, via upplåning hos enheten för Finansstrategi. För 2010 och framåt planeras investeringar i en större omfattning när bland annat Hamnvision 2015 ska genomföras. För att klara finansieringen av dessa investeringar kommer bolaget även få aktieägartillskott. Bolagets resultat och betalningsförmåga kommer att försvagas i takt med att kostnader för underhåll, räntor samt avskrivningar ökar. Med det planerade aktieägartillskottet kommer dock soliditeten att fortsatt ligga på en acceptabel nivå.

AB Stokab

Uppgift enligt kommunfullmäktiges direktiv och affärsidé

AB Stokabs uppgift är att bygga, hyra ut samt underhålla ett passivt fibernät i Stockholmsregionen. Syftet med infrastrukturen och verksamheten är att stimulera en positiv utveckling för Stockholm genom att bidra till goda förutsättningar för IT-utvecklingen i regionen. Kommunfullmäktige har överlämnat ett förvaltningsansvar för stadens kommunikationslösningar till bolaget. Bolaget omfattas därmed av den övergripande samordningen av IT-verksamheten såväl för stadens nämnder som för bolagskoncernen. Detta uppdrag är organiserat i ett dotterbolag S:t Erik Kommunikation.

Den fortsatta utbyggnaden av nätet sker i takt med marknadens efterfrågan och utifrån en bedömning av marknadens utveckling och krav. Utbyggnad utanför staden ska ske i samverkan med andra aktörer och berörda kommuner.

Marknadens utveckling

Stokab har under 2009 haft en fortsatt god utveckling. Bolagets leveranser av fiberförbindelser till våra kunder ligger på fortsatt höga nivåer. Även det ekonomiska utfallet av verksamheten utvecklas positivt.

Enligt PTS rapport "Svart fiber - ett år senare" kännetecknas fibermarknaden för närvarande av nedanstående:

- Det finns fortsatt ett fiberunderskott, främst vad gäller såväl slutkundsanslutningar som anslutningar mellan telestationer. Efterfrågan har inte minskat under det senaste året – snarare tvärtom. Det är i stort sett samma köpare som tidigare men tillgången till tjänsten svart fiber blir allt mer kritisk. Ökningen beror bland annat på ökade kapacitetsbehov, utvecklingen mot NGN/NGA¹, och lanseringen av 4G.
- TeliaSonera innehar fortfarande den största andelen fiber i Sverige med en täckning på ca 45 procent (jfr med ca 50 % i PTS svartfiberrapport från 2008). TeliaSoneras marknads-

¹ NGN=New Generation Network, NGA=New Generation Access Network

dominans kvarstår och den konkurrens som består av lokala fibernät förmår inte att hävda sig på den nationella marknaden.

- Offentligt ägd infrastruktur, statlig eller kommunal, utgör 45 procent av fibertäckningen i Sverige.
- Enligt PTS kan efterfrågan på svart fiber delvis lösas med reglering, och delvis genom att aktörerna samverkar.

Stokab kan för egen del konstatera att:

- Det ökade kravet på kapacitet, ett säkert nät, användandet av molntjänster, samt lansering av 4G, kommer att leda till ökad efterfrågan på fiberförbindelser. Därutöver bedöms även efterfrågan på fiberförbindelser ända fram till slutkund att öka.
- Lågkonjunkturen kombinerat med den ökade konkurrensen inom telekombranschen leder sannolikt till fortsatt konsolidering inom branschen

De senaste årens utvecklingstrend med relativt hög ny- och merförsäljning, lågkonjunkturen till trots beräknas i huvudsak kunna bibehållas.

Strategier

Den strategiska uppgiften de kommande åren är att med bibehållet gott ekonomiskt utfall öka nätets penetrationsgrad inom främst Stockholms stad. Fortsatt utbyggnad av nätet möjliggör att flertalet av Stockholmarna inom de närmaste åren får möjlighet att ansluta anslutas till Stokabs passiva fibernät.

Stokabs arbete kommer därutöver att inriktas på fortsatt effektivisering av bolagets processer i syfte att säkerställa en hög leveransförmåga, god felavhjälpnings-precision, säkerhetshöjande åtgärder i nätet, ett aktivt arbete med upphandlingsfrågor samt en fortsatt utveckling av det personalpolitiska arbetet.

Ekonomisk utveckling

Resultat efter finansnetto beräknas uppgå till 153 mnkr för 2010, vilket är 8,0 mnkr (5 procent) bättre än prognos 2 2009. Förbättringen förklaras främst av ökade intäkter till följd av en ökad orderstock och ökad volym för ny- och merförsäljningen för Stokab 2009 och 2010.

Investeringarna för budget 2010 beräknas uppgå till 363 mnkr vilket är 1 mnkr lägre jämfört med prognos 2 2009. Till följd av den fortsatta nätutbyggnaden förväntas lånebehovet öka med ca 200 mnkr under 2010 varvid limitgränsen för checkräkningskrediten behöver höjas med 100 mnkr till 1 500 mnkr.

Stockholm Stads Parkerings AB

Bolagets mål och uppgifter

Föreliggande förslag till budget för 2010 med investeringsinriktning för åren fram till 2013 utgår från kommunfullmäktiges budget i vilken framgår följande.

”Stockholms Stads Parkerings AB främsta uppgift är att avlasta gatunätet från söktrafik och parkerade fordon genom att finansiera byggnation av nya garage och ha en hög beläggning i de anläggningar bolaget förfogar över. Bolaget bygger och driver både anläggningar som verkar på den kommersiella marknaden och anläggningar som har som enda syfte att avlasta gatunätet, exempelvis infartsparkeringar. I syfte att stimulera användningen av el-bilar ska ladd-

ningsmöjligheten i bolagets anläggningar prövas. I de kommersiella anläggningarna ska lönsamheten vara god för att klara av finansieringen av övriga anläggningar samt byggnation av nya. Som ett led i stadens miljöbilsstrategi har Stockholms Stads Parkerings AB inlett arbetet för att möjliggöra laddning av elbilar inom parkeringsbolagets bestånd. I ett första skede planeras 100 laddningsplatser.”

Ägardirektiv för 2010 -2012

Bolaget skall under planperioden

- genomföra bolagets investeringsplan. Byggstart planeras för ett tiotal nya parkeringsanläggningar
- behålla en försiktig prispolitik, men genomföra prisjusteringar när marknaden så medger
- skapa effektiva och attraktiva infartsparkeringar med ett gott serviceutbud
- fortsätta kvalitetsarbetet inom bolaget, vilket bland annat innebär ökad trygghet och trivsel för bilisterna
- se över möjligheten att teckna avtal om stadens övriga bolags parkeringsverksamhet
- fortsätta pröva möjligheten att outsourca delar av driftverksamheten
- fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader

Visionen är att Stockholm Parkering skall vara det ledande företaget i branschen.

Affärsidén för Stockholm Parkering är att

- Hyra ut parkeringsplatser
- Bygga, förvalta och utveckla parkeringsanläggningar
- Anläggningarna ska vara attraktiva och trygga
- Medarbetarna ska ha hög kompetens
- Kunderna ska vara nöjda med bolagets service

Strategier och åtaganden

Bolagets affärsplan med visionen har nu arbetats in och genomsyrar hela organisationen. Visionen betyder att bolaget skall sträva efter vara en marknadsledande aktör på parkeringsmarknaden där rena, snygga och trygga anläggningar med nöjda kunder är nyckel-begrepp. Arbetet skall genomföras med en starkt miljömedveten och miljöanpassad prägel och med en tydlig inriktning på en väl utvecklad kundvård och kundservice genom att

- förbättra och utveckla miljöarbetet med bland annat miljövänliga garage och eldrivna servicefordon.
- koncentrera informationen till de intressenter som har stor betydelse.
- förbättra och tydliggöra marknadsföringen till olika kundkategorier av parkerare och uppdragsgivare.
- förbättra och utveckla nya metoder att profilera bolaget genom att erbjuda kunderna rena, snygga och trygga anläggningar.
- öka anläggningarnas attraktivitet genom behovsanpassade resursinsatser för långsiktigt fastighetsunderhåll.
- driva och utveckla det löpande underhållet samt energieffektiviseringen i anläggningarna.
- göra anläggningarna attraktivare genom att nyttja ny teknik avseende betalnings- och hänvisningssystem både i och utanför anläggningarna samt att öka antalet ”låsta” anläggningar.
- prioritera och underlätta parkering av miljöbilar och poolbilar i bolagets anläggningar.

- bibehålla tillgångarna i reala termer och lämna en rimlig avkastning.
- utveckla dialog och samverkan med koncernledning, koncernbolag samt andra intressenter.
- bedriva ett kontinuerligt utvecklings- och effektiviseringsarbete i syfte att minska kostnaderna enligt ägarens direktiv samt till övriga ekonomiska förutsättningar.
- pröva att installera laddningsmöjligheter för elbilar i bolagets anläggningar för att stimulera användningen av miljöbilar.

Övergripande inriktningsmål och prioriterade inriktningar enligt kommunfullmäktige

De fastlagda inriktningsmålen är

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

Viktiga åtaganden inom ramen för dessa inriktningsmål är

- att genomföra bolagets investeringsplan. Byggstart planeras för ett tiotal nya parkeringsanläggningar.
- att behålla en försiktig prispolitik, men genomföra prisjusteringar när marknaden så medger.
- att skapa effektiva och attraktiva infartsparkeringar med ett gott serviceutbud.
- att fortsätta kvalitetsarbetet vilket bland annat innebär ökad trygghet och trivsel för bilisterna.

Ekonomisk utveckling

Investeringar

Under perioden till och med 2013 beräknas de sammanlagda investeringarna uppgå till 393,6 mnkr, varav investeringarna för 2010 uppgår till 83,1 mnkr, 2011 till 44,3 mnkr, 2012 till 100 mnkr samt för 2013 till 166,2 mnkr.

Under 2010 kommer byggnationen av Högalidsgaraget under Högalidsparken att pågå och beräknas vara klar att driftsättas runt årsskiftet. Högalidsgaraget är ett pionjärprojekt eftersom byggnationen av garaget sker med en miljöprofil som omfattar både byggande och drift.

Bolaget har påbörjat en inventering av marknadsmässigt intressanta områden för investeringar i nya parkeringsanläggningar. Syftet är att i nästa steg fördjupa arbetet i samarbete med exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret.

Verksamhet

De senaste årens genomlysningar av bolaget genom riskanalyser och swotanalyser m.m. har tydliggjort och definierat nya prioriteringar och fokusområden. Bolagets affärsplan och marknadsplan har uppdaterats. Det nya processororienterade arbetssättet har utvecklats och förfinats för att säkerställa att en hög kvalitet inom bolagets verksamhet kan bibehållas.

Verksamheten visar en förhållandevis god utveckling trots rådande lågkonjunktur. Under gångna år har rationaliseringar och effektiviseringar minskat kostnaderna, ett arbete som ständigt löper vidare.

Investeringsprogrammet, som omfattar totalt närmare 650 mnkr, medför att kapitalkostnaderna successivt ökar till följd av ett större lånebehov. Mot slutet av 2010 beräknas låneskulden uppgå till närmare 600 mnkr.

Intäktsutvecklingen är osäker. Vid årsskiftet bortfaller ett stort uppdrag, Hammarby Sjästad, som övergår till trafiknämnden. Samtidigt har bolaget, med viss framgång, förhandlat med de kommunala bostadsbolagen om utökat samarbete i parkeringsfrågor, i enlighet med de nya ägardirektiven. Dessutom kunde noteras en relativt stark ökning av parkeringsintäkterna i de centrala publika garagen under sommaren och hösten. Budgeten utgår från en fortsatt relativt stark efterfrågan. Beslutet att höja boendeparkeringsavgiften torde också påverka efterfrågan på bolagets boendeparkeringsanläggningar positivt. Med hänsyn till de osäkra förutsättningarna genomförs inga avgiftshöjningar under året, annat än i undantagsfall. I början av året startar ett försök med gratis infartsparkering i samarbete med SL. Försöket genomförs vid sju av de infartsparkeringar som ligger längst ut från City (Johannelund, Råcksta, Rågsved, Farsta Strand, Hökarängen, Hanviken och Sköndal). Enligt överenskommelsen kommer SL att ersätta bolaget för halva intäktsbortfallet. Utgångspunkten är dock att försöket skall vara kostnadsneutralt för bolaget genom att beläggningen förväntas öka.

På kostnadssidan är den största posten hyror. Bolaget har tidigare rapporterat om att omförhandlade hyror och även nya kontrakt medfört minskade marginaler. Bolagets strategi för att möta tendensen till ormliga hyreskrav har varit att tydligt kräva lägre hyresnivåer och i vissa fall avsluta samarbetet. För 2010 förväntas inga dramatiska krav på hyreshöjningar. Bolagets dialog med de kommunala bostadsbolagen har medfört en viss reducering av befintliga hyresnivåer för två av bolagen.

Kvalitetsutvecklingsarbetet fortsätter. De stora insatserna för att rusta upp bolagets anläggningar som genomfördes under 2009 har rimligtvis bidragit till att förbättra bolagets position på marknaden. Ljusa välstädade anläggningar är, tillsammans med priset, de viktigaste konkurrensfördelarna för Stockholm Parkering. Det är angeläget att arbetet kan fortsätta. Bolaget kommer under året att ”ta över” ett flertal nya anläggningar från bl.a. fastighetskontoret och Svenska Bostäder. Anläggningarna är i vissa fall i dåligt skick och ligger långt ifrån den standard som kunderna förväntar av en parkeringsanläggning som ägs av Stockholm Parkering. Bolaget föreslår därför fortsatta stimulansåtgärder för att rusta dessa parkeringsanläggningar.

I anläggnings- och fastighetskostnaderna ingår därför nödvändiga och prioriterade åtgärder för att stärka bolagets konkurrenskraft. Profilfrågorna är rena, snygga och trygga anläggningar vilket kräver ett systematiskt och kontinuerligt underhåll. Under 2009 medförde de tillförda stimulansmedlen en extraordinär möjlighet till ett mycket omfattande upprustningsarbete. Det är enligt bolagets mening nödvändigt att bibehålla den höga ambitionsnivån även framöver för att kunna erbjuda en hög standard men också för att genomföra investeringar i miljö- och effektiviseringsåtgärder samt energisparåtgärder. I årets budget har ytterligare stimulansmedel begärts vilket framgår nedan.

Bolaget fortsätter kvalitetsarbetet genom den modell för att kvalificera sig för utmärkelsen Q-garage som tillämpas internt.

En utredning kring eventuell outsourcing av driften genomförs och kommer att föreläggas styrelsen i särskilt ärende.

I samband med budget- och likviditetsberäkningar upprättas en "limitram" för bolaget som skickas in till Stockholms Stadshus AB för vidare hantering i finansutskottet. Föregående års limitram uppgick till 600 mnkr och bolagets bedömning är att limitramen för 2010 bör justeras uppåt till 650 mnkr.

De redovisningstekniska riktlinjerna ställer krav på bland annat värdering av anläggningstillgångarna. I de fall en anläggning inte ger tillräcklig avkastning på investeringen finns risk för krav på nedskrivning av anläggningsskapitalet vilket påverkar bolagets resultat negativt. I kommande budget bedöms inte heller något behov finnas av reservering för nedskrivning enligt nuvarande förutsättningar.

Resultat efter finansnetto och avkastning på totalt kapital

Bolagets resultatkrav uppgår till 35 mnkr efter finansnetto. I föreliggande budgetförslag har detta minskats med 20 mnkr vilket medför ett korrigerat resultat till 15 mnkr till följd av att bolaget föreslår ett nytt "stimulanspaket" för att möjliggöra att de anläggningar bolaget tar över från bl.a. fastighetskontoret och Svenska Bostäder rustas upp till parkeringsbolagets standard.

Intäkterna ökar till följd av en fortsatt stark efterfrågan och tillkommande anläggningar. Kostnaderna ökar i första hand på grund av ökade kapitalkostnader. Balansomslutningen ökar till närmare 800 mnkr i slutet av året huvudsakligen beroende på genomförandet av planerade investeringar. Avkastningen på totalt kapital minskar därigenom till ca 5 %.

Marknadsförutsättningar

Den 19 januari 1976 beslöt kommunfullmäktige att bilda Stockholm Parkering. Huvuduppgifterna var att investera i nya anläggningar i innerstaden och få en samlad kontroll av alla frågor som rör kommunens parkeringsverksamhet. Bolaget kan konstatera att huvuduppgiften att bygga nya anläggningar kvarstår men att samordningsuppdraget endast delvis kunnat genomföras framförallt beroende på olika lagstiftningar.

Marknadsförutsättningarna är svårbestämbara. Trots att Sverige befinner sig mitt i en allvarlig lågkonjunktur har intäktsutvecklingen varit stark under hösten när det gäller bolagets citygarage. Garagen runt bl.a. Norra Bantorget och inte minst bolagets flaggskepp Gallerian har haft en utomordentligt positiv utveckling under hösten. Även parkeringsanläggningarna vid Mäsan och på Djurgården har utvecklats bra. I budgeten har utgångspunkten varit att efterfrågan även under 2010 kommer att vara stark. Bolaget kommer att fortsätta vidta riktade marknadsinsatser för att stärka efterfrågan i de anläggningar som har kapacitetsutrymme.

Bolaget hyr ut ca 19 000 parkeringsplatser på kontrakt. Det motsvarar en uthyrningsgrad på runt 85 %. Uthyrningsgraden har i princip legat stilla under flera år. Bolaget genomför betydande marknadsföringsinsatser för att öka belägningsgraden. Målet är att öka beläggningen med 2 % årligen enligt affärsplanen. Genom de förnyelseinsatser som genomförts under året, inte minst i allmännyttans anläggningar i ytterstaden, i kombination med frysta hyror och höjningen av boendeparkeringsavgiften på gatumark bör förutsättningarna att lyckas vara rätt goda.

Stimulans för Stockholm

På uppdrag av kommunfullmäktige reviderade Stockholm Stadshus AB budgeten för år 2009 med anledning av Stimulans för Stockholm. Resultatet av denna reviderade budget medgav Stockholm Parkering att öka sin budget för underhåll och investeringar med ca 48 mnkr. Sats-

ningen gjorde det möjligt att utöka och tidigarelägga underhålls- och investeringsåtgärder i ett hundratal anläggningar. Underhållsåtgärderna som omfattade 14 mnkr avsåg bl.a. målning och upprustning av varierande slag. Investeringarna som omfattade 34 mnkr präglades av miljö- och energieffektiviseringar samt upprustning av tekniska installationer.

Stockholm Parkering har som redan tidigare nämnts ambitionen att fortsätta det utökade fastighetsunderhållet och önskar därför ta i anspråk 20 mnkr i resultatpåverkande stimulansmedel och 10 mnkr i investeringar totalt 30 mnkr för 2010. Satsningen innebär att ytterligare 11 årsarbetare kan sysselsättas.

Utökningen av fastighetsunderhållet kommer i huvudsak att riktas mot anläggningar som Stockholm Parkering kommer att överta från AB Svenska Bostäder och Fastighetskontoret. Syftet med detta är att anläggningarna får en standard när det gäller trygghet, säkerhet och energiförbrukning jämförbara med bolagets övriga anläggningar.

Stockholms Stadsteater AB

Uppgift enligt kommunfullmäktiges direktiv och affärsidé

Stadsteaterns mål och uppgift är att göra teater av hög konstnärlig kvalitet där produktioner för barn och ungdom är en prioriterad del av verksamheten.

Stadsteaterns vision är att vara en angelägenhet för alla stockholmare.

Strategier och åtaganden

Stockholms Stadsteater – 50 år 2010 – en modern folkteater

Den 21 oktober 1960 invigdes Stockholms Stadsteater. ”*Spelet kan börja*” skrev dåvarande finansborgarrådet Hjalmar Mehr i en entusiastisk programförklaring. ”*Betydelsen av en stadsteater i Stockholm står klar redan innan den ens startat*”. De övergripande målen för verksamheten är fortfarande desamma – teatern är till för medborgarna i Stockholm och är *en angelägenhet för alla stockholmare*.

Förutom att Stadsteatern fyller 50 år, firas även 20-årsjubileum av flytten till Sergels Torg. Invigningen ägde rum i oktober 1960 i Folkets Hus vid Norra Bantorget i vad som skulle bli ett 30-årigt provisorium.

Två år efter Stadsteaterns jubileum är det dags för ett nytt stort jubileum – 2012 är det 100 år sedan August Strindberg dog. Det vill vi på Stadsteatern fira genom att vara värd för en stor nationell och internationell Strindbergsfestival.

Sedan 2003 har Stadsteatern kunna redovisa publiksiffror och intäkter på en högre nivå än tidigare, vilket genererat ytterligare produktioner och mer teater för stockholmarna. Med sina olika scener uppnår Stadsteatern den variation som är önskvärd – en blandning av breda, stora produktioner på de större scenerna och smala, mer experimentella produktioner på de mindre scenerna.

Stockholms Stadsteater Skärholmen invigs med det nya uppdraget att bygga upp en samtida scenkonstverksamhet av, med och för barn och ungdomar mellan 6 och 19 år, med särskilt fokus på hög konstnärlig kvalitet, utvecklande av mötet mellan skola och teater samt undersökande av den lokala förankringens betydelse för konstens och kulturens tillgänglighet. Målet

är att teatern ska vara tillgänglig för alla barn och ungdomar oavsett bakgrund och där är teaterns förståelse för och relation till skolan avgörande.

Stadsteatern arbetar sedan 2004 med att effektivisera verksamheten. Antalet fasta tjänster har minskat från 265 till 190, en minskning med 28,3 %. Samtidigt har såväl sjukfrånvaron som antalet övertidstimmar minskat. Sjukfrånvaron var 2,8 % under 2008. Medeltalet anställda har minskat med 19,1 % från 377 till 305. Dessutom har den operativa effektiviteten sedan 2006 minskat med 3,9 % av operativa kostnader och 1,9 % av intäkter. Stadsteatern har en hög egentäckning av kostnader i jämförelse med andra liknande teatrar.

Detta arbete ska fortsätta så att teatern även i framtiden ska kunna engagera fler frilansande konstnärer, samtidigt som antalet föreställningar fortsätter vara högt. Teaterledningen kommer, i samband med Tertial 1, 2010, att presentera förslag på hur arbetet ska fortskrida för att vidare effektivisera teatern och dess organisation.

Stadsteaterns lokalbehov utvärderas fortlöpande. Teatern har blivit uppsagd från lokalerna i Galärvarvet (Parkteatern) per den 31 mars 2011. Förhandlingar pågår med hyresvärden, Djurgårdsförvaltningen, angående eventuella ersättningslokaler för Parkteatern.

Arbetet med att bredda teaterns finansiering, t.ex. genom sponsring, fortgår. Stadsteatern har under 2009 tecknat sponsoravtal med Rica Hotell. Dessutom har Stadsteatern erhållit sponsring för genomförande av minnesdagen till Berlinmurens fall den 9 november, liksom även bidrag till ett flertal utländska gästspel.

Stadsteatern har även sedan flera år tillbaka ett livaktigt samarbete med det fria kulturlivet och med andra institutioner vad gäller gästspel och andra samarbeten, framför allt på Parkteatern, Soppsteatern och verksamheten i Skärholmen. Den nya scenen – c/o Stockholms Stadsteater – har ytterligare fördjupat samarbetet med institutioner och fria grupper – i Sverige och andra länder. Stockholms Stadsteater har blivit en av Skandinavians ledande gästspelsscener.

Ekonomisk utveckling

Koncernbidrag för 2010 uppgår till 210 mkr. Verksamheten är i budget anpassad till givna ekonomiska ramar. Inför budget 2010 har Stadsteatern fått i uppdrag att arbeta för att öka biljettintäkterna. Biljettpiserna ska följa Stadsteaterns kostnadsutveckling. Vi har budgeterat med en beläggning på 79 % och därmed en biljettintäkt på 37,8 mkr. Budgetarbetet har vilat på fyra utgångspunkter/påståenden:

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

Planeringen inför 2010 innebär att bredd i repertoaren kan bibehållas. Teatern planerar med en volym om 20 egna nyproduktioner och 10 nypremiärer under året. Dessutom fortsätter satsningen på gästspel och samarbeten. Klarascenen kommer att byggas om under april-juli, för att dels handikappanpassas och dels utöka antalet publikplatser från 220 till 300. Det innebär, eftersom scenen måste stängas drygt två månader, att antalet föreställningar planeras bli något färre än innevarande år.

Pensionsfrågan är sedan början av 2000-talet en ödesfråga för teaterområdet. Sedan 2007 betalar varje teaterinstitution sina egna pensionskostnader. För tillfället råder osäkerhet rörande rapportering av timanställda, liksom pensionspremier för tjänstlediga. Information om detta nådde oss via SPV:s hemsida den 5 november 2009 och ska enligt uppgift gälla retroaktivt från 2003. I budget 2010 har vi räknat med en avgift till SPV på 7,5 %, vilket är något högre än genomsnittet hittills under 2009. En statlig utredning har under 2009 genomfört en översyn av regleringen av tjänstepensioneringen för de anställda vid statsunderstödda teater-, dans- och musikinstitutionerna. Utredningen har i sitt betänkande föreslagit förändringar, vilka bl.a. skulle innebära att pensionskostnaderna återigen skulle vara förutsägbara för teaterinstitutionerna. Pensionsvillkoren skulle, enligt förslaget, inte längre bygga på en statlig förordning, utan regleras i kollektivavtal. Stadsteatern har, liksom Svensk Scenkonst, ställt sig bakom förslagen i utredningen.

Lönekostnaderna, inkl. arbetsgivaravgifter och pensioner, har under innevarande avtalsperiod ökat med 5 – 6 mkr eller ca 3 % per år. Nuvarande avtal mellan Teaterförbundet och Svensk Scenkonst löper ut per den 30 juni 2010. I det rådande ekonomiska klimatet ser vi inte att det finns utrymme för lika stora lönekostnadsökningar framgent. Vi har i budget beräknat lönekostnadsökningen per 1 juli 2010 till 1 %.

Gemensam service – IT (GS-IT) ska, för Stadsteaterns del, enligt planerna införas under andra halvåret 2010. Kostnaderna för införandet är ännu inte kända. Stadsteatern kommer, efter samtal och samverkan med de ansvariga för införandet, att beräkna kostnaderna och lägga in dem i samband med Tertial 1 rapporteringen i maj månad 2010.

Marknadsförutsättningar

Statens relation till de regionala institutionerna, däribland Stockholms Stadsteater är en källa till funderingar inför framtiden. Kulturutredningen som tillsattes att utreda och komma med förslag rörande den framtida kulturpolitiken kom med sitt betänkande i februari 2009. Ett av förslagen, som även framhålls i årets kulturproposition är en ökad regional självständighet i fördelningen av anslagen, den s.k. portföljmodellen. En utredare har tillsatts för att i mitten av februari 2010 komma med förslag om hur portföljmodellen ska genomföras. För Stadsteatern är det en osäkerhet i planeringen att inte veta hur detta i framtiden kommer att påverka storleken på de statliga anslagen. Troligen blir det inga större förändringar 2010.

I övrigt hänvisar vi till uppdatering i ILS avseende mål för verksamheten 2010.

S:t Erik Försäkring AB

Uppgifter enligt kommunfullmäktiges direktiv och affärsidé

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

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

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

Bolagets affärsidé har formulerats i affärsplan antagen av styrelsen den 12 november 2009.

S:t Erik Försäkring ska

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

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

S:t Erik Försäkrings mål är att antalet skador ska minska och att konsekvenserna av dessa begränsas för att minimera försäkringspremierna och därigenom bidra till att sänka den totala riskkostnaden², inom Stockholms stads kommunkoncern.

Strategier och åtaganden

För att uppnå bolagets mål tillämpas följande riskhanteringsprocess:

- Identifiera vilka risker som finns inom Stockholms stads hela organisation
- Förebygga skadehändelser och vidta skadebegränsande åtgärder
- Försäkra vid behov
- Skadereglera när olyckan är framme
- Analysera och följa upp

Ekonomisk utveckling

S:t Erik Försäkrings premieintäkt beräknas minska till 113 mnkr år 2010. Minskningen beror bland annat på sänkta premier för SISAB samt att det försäkrade fastighetsbeståndet minskat hos våra kunder. Kostnaderna för bolagets återförsäkring beräknas bli något lägre. S:t Erik Försäkring avser att bibehålla självbehållet (egen andel av risken) till 15 mnkr per skada och totalt 50 mnkr per år när det gäller egendomsprogrammet exklusive SISAB.

Då S:t Erik Försäkring betalar en förhållandevis stor andel per skada och totalt per år är det slutliga resultatet per år svårt att prognostisera. Skaderesultatet har baserats på ett troligt utfall för egen räkning på 70 mnkr för 2010.

Marknadsförutsättningar

Under det kommande året 2010 förväntas premierna i huvudsak förbli oförändrade när det gäller S:t Erik Försäkrings köp av återförsäkring. Det innebär att bolagets kunder, som är stadens bolag och förvaltningar, kan räkna med oförändrade kostnader för försäkring. För 2010 genomförs ingen generell indexering av försäkringsvärdena, då byggkostnaderna förväntas öka måttligt. Skadekostnaderna är bolagets största utgiftspost, så utfallet påverkar premierna.

² Riskkostnad är summan av försäkringspremier, självrisker, oförsäkrade skadehändelser, kostnader för skadeförebyggande åtgärder och riskhanteringsadministration. Härutöver tillkommer kostnader för samhällspåfrestningar.

S:t Erik Försäkrings *styrkor* kan sammanfattas med att bolaget har ett brett internt- och externt kontaktnät, goda kunskaper om behovet hos kunderna inom kommunkoncernen, hög kompetens och kostnadseffektivitet inom bolaget. När det gäller bolagets *svagheter* kan det konstateras att det är en bristande koppling mellan försäkring och riskhantering. Bolaget har begränsade möjligheter att påverka kommunkoncernen i riskhanteringsfrågor. Ett *hot* mot bolaget är om antalet försäkringsskador ökar och kostnaderna för återförsäkring stiger. Ett annat hot kan vara att inte kunna bibehålla en hög kvalitet på bolagets outsourcade verksamhet. Vidare är det ett hot att inte kunna behålla och att rekrytera kompetent personal. En *möjlighet* för S:t Erik Försäkring är att utvecklingen inom kommunkoncernen går mot ökat fokus på riskhantering och skadeförebyggande åtgärder, vilket gynnar bolaget. Vidare finns en möjlighet att behovet ökar inom kommunkoncernen till att utveckla eller upphandla nya försäkringsprodukter och att mer tillvarata bolagets kompetens inom riskhantering.

S:t Erik Livförsäkring

Kommunfullmäktiges direktiv och affärsidé

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

Ägardirektiv för 2010-12

- fortlopande försäkra nya åtaganden i dotterbolagen och förvalta pensionsmedel inom ramen för de försäkringsavtal som ingåtts med övriga dotterbolag
- fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader
- bolaget ska följa upp nedan angivna indikatorer (se separat ILS-rapport).

Strategier och åtaganden

Försäkra samtliga förmånsbaserade åtaganden

Samtliga koncernens förmånsbestämda åtaganden enligt KAP-KL och PA-KFS ska vara försäkrade hos bolaget vid utgången av 2010.

Redan under 2009 har samtliga upparbetade åtaganden i koncernen försäkrats. Avtal om fortlopande försäkring av det löpande intjänandet är upprättade med samtliga bolag i koncernen. Rutiner för försäkring av åtagandena är upprättade. De anställdas nyintjänande i kundföretagen försäkras därmed löpande vart eftersom de tjänas in.

Finansiella mål

Bolagets tillgångar ska förvaltas så att bolaget kan uppfylla ägarnas avkastningskrav samt bolagets försäkringsåtaganden inklusive kundföretagens inflationsuppräkningskrav. Ägarens avkastningskrav samt den årliga skuldökningen innebär att avkastningen på totalt kapital över tiden måste överstiga 3,25 procent plus inflationen. Därtill får bolagets nominella solvensgrad aldrig understiga 106 %. På sikt ska bolaget eftersträva en real solvensgrad på över 100 %. Under 2010 kommer bolaget att arbeta fram en långsiktig plan för hur tillgångarna ska allokeras.

Minimera antalet fel i koncernens pensionsadministration

Antalet fel i koncernens pensionsadministration ska minimeras genom att de anställda arbetar efter skriftliga rutiner och med en god egenkontroll. En viktig åtgärd är att vidareutveckla det system som tagits fram för att underlätta arbetet. Redan idag är några av de viktigaste rutinerna vid kontroll av pensionsutbetalningarna automatiserad med hjälp av bolagets försäkrings-system. Under 2010 räknar bolaget med att kunna komplettera systemet med en egen premie-beräkningsmodul.

Erbjuda kundföretagen och dess anställda en hög servicenivå

S:t Erik Liv ska ha ett nära samarbete med sina kunder. Målsättningen för 2010 är att skräddarsy ett informationsprogram för företaget och dess anställda. De tjänster som bolaget kommer att erbjuda sina kundföretag är bl.a:

- Att vara en naturlig motpart och bollplank i frågor rörande koncernens tjänstepensioner gentemot kundföretagen och dess anställda
- Att hålla särskilda informationsmöten för blivande pensionärer i kundföretagen.
- Att erbjuda enskilda möten för de personer hos kundföretagen som vill ha mer information och individuell rådgivning.
- Att tillhandahålla pensionsbesked till samtliga anställda i kundföretaget i samband med informationsmötena och vid årsskiftet.
- Att tillhandahålla en valguide via internet för samtliga anställda i kundföretagen som ska underlätta vid valet av fonder enligt de avgiftsbestämda delarna i KAP-KL och PA-KFS-planen.

Arbeta kostnadseffektivt

Idag är bolagets administrativa kostnader nästan exakt 0,5 % av det förvaltade kapitalet. Eftersom verksamheten inte står inför några större förändringar under 2010 är möjligheterna relativt stora för bolaget att hålla sina kostnader oförändrade.

Bolagets ekonomiska utveckling

De löpande premieintäkterna beräknas bli 33 miljoner kronor 2010, vilket kan jämföras med 817 miljoner kronor i intäkter 2009. Premieintäkterna om 33 miljoner kronor beräknas generera en vinst om 6,7 miljoner kronor.

Finansnettot för perioden har budgeterats till 91,5 miljoner kronor. Detta antagande bygger på en värdetillväxt i bolagets aktieportfölj om 43 miljoner kronor (8,1 %) och en avkastning i obligationsportföljen om 48,5 miljoner kronor (3,75 %).

Pensionsutbetalningarna under perioden beräknas blir 73 miljoner kronor.

Rörelsens driftskostnader beräknas ligga kvar på samma nivå som 2009, cirka 8,5 miljoner kronor.

De försäkringstekniska avsättningarna räknas under året upp med diskonteringsräntan motsvarande 42,1 miljoner kronor. Utöver denna uppräkningsräkning räknar bolaget med att täcka kundföretagens inflationsuppräkningsräkning gentemot de anställda motsvarande 26 miljoner kronor. S:t Erik Liv har inte något formellt åtagande gentemot sina kunder om att täcka inflationsuppräkningsräkningen. Det överskott som bolaget generera skall dock i första hand användas för att täcka den årliga uppräkningsräkningen. Först därefter kan ett överskott från livbolaget tilldelas ägaren.

Resultatet före skatt beräknas bli 36 miljoner kronor 2010. Då har bolaget belastat sitt resultat med de 26 miljoner kronorna som avser kundernas inflationsuppräkningskostnader.

Marknadsförutsättningar

Under 2010 kommer S:t Erik Liv fortsätta att försäkra det nyintjänande som sker i kundföretagen i linje med ingångna avtal. Från och med 2010 är samtliga gamla åtaganden försäkrade vilket innebär att årsomsättningen kommande år beräknas bli mellan 30 och 40 Mkr.

Stockholm Business Region AB

Uppgift enligt kommunfullmäktiges direktiv och affärsidé

Kommunfullmäktige har i Vision 2030 tydliggjort stadens långsiktiga ambitioner. Vision 2030 beskriver hur Stockholm i den framväxande Stockholm – Mälarenregionen ska utvecklas till år 2030. I visionen tecknas en framtidsbild av en storstad i världsklass. Koncernen Stockholm Business Regions insatser medverkar på ett flertal områden till att intentionerna i Vision 2030 ska kunna förverkligas.

En strategiskt viktig fråga för koncernen är att fortsätta arbetet med att involvera fler i spridningen av varumärket Stockholm – The Capital of Scandinavia. För att kunna öka engagemanget har en budskapsplattform tagits fram med utgångspunkt från de kriterier som gjort att Stockholm har fått utmärkelserna, IT-Intelligent Community och First Green Capital of Europe. Plattformen utgör en kommunikativ hävstång och ska medverka till att näringsliv och invånare får ökad kännedom och kunskap om stadens vision 2030 och varumärket Stockholm – The Capital of Scandinavia.

En förutsättning för all långsiktig marknadsföring är att staden är trovärdig och kan leva upp till omvärldens förväntningar. Det ställer krav på att Stockholm ständigt utvecklas som etablerings- och besöksort. Stockholms Handelskammare och Stockholms stad kommit överens om en aktionsplan för tillväxt och utveckling för perioden 2006-2015. Stockholm Business Region kommer, i enlighet med kommunfullmäktiges uppdrag, att följa upp genomförandet av åtgärderna i aktionsplanen, som kommer att avrapporteras på Stockholmsmötet.

Med en kraftigt ökande ström av besökare till Stockholm krävs en kraftigt utbyggd infrastruktur för att ta emot alla nya besökare. Stockholm Business Region har därför utsetts att leda stadens arbete med att få fler hotelletableringar samt att inom ramen för Stockholm Business Alliance verka för fler internationella investeringar som gynnar besöksnäringen – Hospitality. Vidare arbetar bolaget tillsammans med Exploateringskontoret och Stadsbyggnadskontoret för att skapa förutsättningar för fler hotell i Stockholm. Bolaget har samordningsansvaret för den kommuninterna hotellgruppen, som driver arbetet.

Under 2010 fortsätter utvecklingen av den regionala samverkan i näringslivsfrågor. Inom ramen för partnerskapet Stockholm Business Alliance (SBA) samverkar 47 kommuner. Syftet med partnerskapet är att arbeta tillsammans över kommungränserna för att stärka hela Stockholmsregionens internationella konkurrenskraft. Stockholm Business Region svarar för samordning av investeringsfrämjande och koordinering av den internationella marknadsföringen. Samverkansformen har hittills visat sig vara framgångsrik. Under 2009 har Stockholm Business Region i samråd med övriga kommuner utarbetat ett förslag till ett förnyat avtal. Avtalen kommer att presenteras för godkännande av respektive kommunledning under första halvåret 2010.

Det är också viktigt att fortsätta det långsiktiga arbetet med att utveckla stadens kontakter med näringslivet och att utveckla och förbättra Stockholms stads näringslivsservice. Dessa uppgifter är grundläggande förutsättningar för ett långsiktigt framgångsrikt näringslivsarbete.

För Stockholm Business Region är kommunikation en strategisk kanal för att nå ut med Stockholms vision och varumärke såväl nationellt som internationellt. Under 2009 har koncernens verksamheter därför vidareutvecklat och koordinerat sin kommunikation och marknadsföring och detta arbete kommer att fortsätta under 2010.

Bolaget ska under 2010 fortsätta att särskilt följa utvecklingen i Amsterdam, Barcelona, Edinburgh, Hamburg och Köpenhamn. Dessa regioner utgör en viktig utgångspunkt för bolagets omvärldsbevakning. I början av året ska en skriftlig analys presenteras för styrelsen.

Ekonomisk utveckling

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

Koncernens omsättning uppgår till 215,9 mnkr och kostnaderna till 218,8 mnkr. Resultatet av finansiella intäkter och kostnader uppgår till 2,9 mnkr. Resultat efter finansnetto uppgår till noll kronor vilket är i enlighet med det fastställda resultatkravet.

Marknadsförutsättningar

Stockholmskonjunkturen

Världen befinner sig i den djupaste och mest utbredda lågkonjunkturen sedan 1930-talskrisen. Olika indikatorer pekar på att BNP i många länder planar ut eller till och med börjar växa svagt under hösten 2009, bland annat till följd av en expansiv ekonomisk politik. Enligt Konjunkturinstitutet (Konjunkturläget, aug -09) väntas dock global BNP falla med 1,2 procent för helåret 2009. Nästa år förspås global BNP växa med 2,8 procent. År 2011 bedöms tillväxten öka med 4,1 procent. BNP-tillväxten förväntas öka med 1,5 procent under 2010 och 2,9 procent 2011. Regeringen prognostiserar en något lägre tillväxt under 2010 (plus 0,6 %) för att därefter stiga med 3,1 procent under 2011.

Stockholm har hittills klarat sig betydligt bättre än övriga landet och har varit relativt förskönad av finanskrisens efterdyningar. Tillväxttakten i lönesumman har dock minskat kontinuerligt i Stockholm från kulmen år 2007 på 7-8 procent till 1,0 procent i länet och 0,7 procent i staden under andra kvartalet 2009, säsongrensad och trendjusterad, årstakt. Stockholms arbetsmarknad är fortfarande mycket stark, trots färre lediga jobb och fler varslade. Sysselsättningen ökade under andra kvartalet med 0,7 procent i länet och 2,3 procent i staden. Den positiva utvecklingen avspeglas också i befolkningsstatistiken, med fler invånare och ett större utbud av arbetskraft. Det utökade utbudet av arbetskraft är också förklaringen till att arbetslösheten ökar i Stockholm.

I Stockholmsregionen pågår en omfattande utbyggnad av väg-, spår och hamnkapaciteten för att möta framtiden. På infrastrukturiområdet kommer byggandet av Norra länken, Citybanan, Väg 73 samt E18 att förbättra tillgängligheten. Bromma flygplats har fått ett nytt 30-årigt avtal som innebär att LFV kan satsa långsiktigt på att utveckla en city-airport.

Det har också fattats ett antal andra, ur tillväxtsynpunkt, strategiskt viktiga beslut. I början av 2007 fattade kommunfullmäktige ett genomförandebeslut om utbyggnad av Norvik i Nynäs-

hamn för containertrafik och om utbyggnad av Karolinska – Norra Station. Regeringen har sagt ja till Förbifarten. Sigtuna kommun planerar tillsammans med Luftfartsverket byggandet av Stockholm Airport City.

Besöksutvecklingen

Besöksnäringen har under långt tid varit en av de största och mest växande branscherna i världen. Enligt World Tourism Organization, WTO, ökade den internationella besöksnäringen med 2 procent under 2008, varav den europeiska med 1,2 procent. Efter fyra år med stark tillväxt vände dock kurvan abrupt ned under hösten 2008, på grund av den globala ekonomiska krisen.

Stockholm är den enda huvudstad i Skandinavien som visar på en positiv besöksutveckling under 2009, om än med små tillväxttal. Bland de utländska marknaderna har de nordiska grannländerna svarat för stora öknings, medan långväga besökare från Asien och USA minskat. Det är turister och inte affärsresenärer som hållit uppe besökssiffrorna i Stockholm under 2009. Antal sålda hotellrum till turister har hittills under 2009 (jan-aug) ökat med 13 procent, medan de minskat med lika mycket för de som besöker länet i tjänsten.

WTO räknar med att den globala besöksutvecklingen tar ny fart under 2010 och växer med 9 procent, varav 4 procent i Europa. Förutom den allmänna besökstrenden har Sverige och Stockholm goda förutsättningar att göra år 2010 till ett bra besöksår. BNP-tillväxten väntas åter stiga, svenska valutan är fortfarande relativt lågt värderad och bröllopet mellan Kronprinsessan Victoria och Herr Daniel Westling kommer att generera stor uppmärksamhet till Stockholm och Sverige.

S:t Erik Markutveckling AB

Uppgift enligt kommunfullmäktiges direktiv och affärsidé

S:t Erik Markutveckling AB:s uppgift är att äga, förvalta och utveckla fastigheter/aktier i fastighetsbolag i syfte att främja Stockholms utveckling och stadens förmögenhetsförvaltning.

Bolagets verksamhet ska under perioden 2010-2012 inriktas på förvaltning, uthyrning och utveckling till så god avkastning som möjligt med hänsyn tagen till stadens utveckling. Under perioden kommer verksamheten i hög grad inriktas på uthyrning och förädling av lokaler i utvecklingsområden. Inriktningen innebär bland annat att bolaget ska skapa en attraktiv handelsplats för stockholmarna i Ulvsunda samt delta aktivt i arbetet med successiv stadsutveckling i enlighet med Bällstavisionen. Som ett första steg ska bolaget, mot bakgrund av att klarhet nu skapats om Brommaflygets bullerkorridor, under 2010 ta fram ett förslag till långsiktig utvecklingsplan för fastigheterna i Ulvsunda.

Marknadsförutsättningar

Sammanlagt har S:t Erik Markutvecklings dotterbolag ca 100 000 kvm uthyrningsbar yta. I budgeten antas endast marginell nyuthyrning, vilket innebär en beräknad uthyrningsgrad om ca 90 %. Pågående förhandlingar om nyuthyrning förväntas få genomslag tidigast år 2011.

Fastighets AB G-mästaren – Gjutmästaren 6 – har nu helt skiftat inriktning från en fastighet för tillverkningsindustri till ett modernt och välbeläget handelscentrum. För anläggningens fortsatta utveckling fordras en tydlig tidplan avseende den förestående omvandlingen till bostadsområde. I enlighet med kommunfullmäktiges ägardirektiv fortsätter bolaget under perioden 2010-2012 arbetet med att skapa en attraktiv handelsplats för stockholmarna i Ulvsunda

samt deltar aktivt i arbetet med successiv stadsutveckling i enlighet med Bällstavisionen. Som ett första steg kommer bolaget under 2010 ta fram ett förslag till långsiktig utvecklingsplan för fastigheterna i samarbete med stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret.

Fastighets AB Runda Huset har ett unikt läge mitt på Slussen. Ombygganden av Slussen innebär att återstående livslängd på fastigheten inte sträcker sig längre än t o m år 2010.

Den 6 oktober 2009 beslutade styrelsen om två förvärv av bolag med fastigheter i Stockholms Slakthusområde, under förutsättning av att kommunfullmäktige godkänner förvärven. Fastigheterna kommer ingå i stadens utvecklingsplaner för handel, bostäder och arbetsplatser i Slakthusområdet, enligt Vision Söderstaden.

Strategier

För att lyckas med uppdraget att förvalta fastighetsbolagen med så god avkastning som möjligt med hänsyn till stadens utveckling är strategierna följande:

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

Ekonomisk utveckling

Resultat efter finansnetto 2010 beräknas uppgå till -4,8 mnkr, vilket är i linje med kommunfullmäktiges resultatkrav. Budgeterat resultat är ca 6,7 mnkr lägre än prognos 2 2009, vilket är en följd av försämrat finansnetto, ökade underhållskostnader, samt resultatmässiga konsekvenser av förvärv av två nya bolag.

S:t Erik Markutvecklings omsättning under 2010 beräknas uppgå till 84,9 mkr, varav 92 % är hänförligt till Fastighets AB G-mästaren. Budgeten bygger på att befintliga kontrakt fullföljs och att nuvarande nivå på hyresintäkter därmed bibehålls.

Koncernens rörelsekostnader budgeteras till 57,0 mnkr, varav 44,6 mnkr avser driftskostnader.

Investeringar år 2010 uppskattas till 33,0 mkr och avser enbart hyresgäst Anpassningar i Fastighets AB G-mästaren. Dessa investeringar har budgeterats tidigare år, men ej genomförts.

Stockholms stads utrednings- och statistikkontor AB

Uppgift enligt kommunfullmäktiges direktiv

Bolaget ska fortsätta sin utveckling med tydlig inriktning på att utföra tjänster till stadens nämnder och bolagsstyrelser inom områdena statistik, prognoser, utredning och undersökning.

Det är viktigt att bolaget tillämpar en prissättning av sina tjänster enligt de villkor som gäller på marknaden i övrigt. Bolaget ska under perioden 2010-2012 sträva efter att öka bolagets konkurrenskraft samt att påtagligt rationalisera och effektivisera verksamheten.

Ägardirektiv för perioden 2010-2012.

- under året ska ytterligare steg prövas i en konkurrensutsättning av USK AB
- öka bolagets omsättning samt effektivisera verksamheten för att förbättra bolagets lönsamhet
- fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader
- uppnå ett högt nöjd kundindex under perioden
- inom den kommunala kompetensen, öka andelen uppdrag åt andra kommuner och regionala organ inom närområdet
- bolaget ska för året ha ett resultat efter finansnetto om 2 mnkr, och under 2011 och 2012 uppnå ett resultat om 3 mnkr årligen, samt följa upp ett antal angivna indikatorer. Medelantalet anställda ska minska.

USK har med över 100 års verksamhet en unik kunskap om Stockholm, dess invånare och dess verksamheter. Som konsultföretag erbjuder vi fakta, analyser och underlag som rör Stockholmsregionens utveckling. Verksamheten omfattar tre affärsområden – statistik, utredningar och undersökningar. Våra kunder är beslutsfattare inom Stockholms Stad, dess förvaltningar och bolag, samt närliggande kommuner och bolag. Vårt främsta kundvärde och löfte är att vara och uppfattas vara ”experter på Stockholmsregionen”. Vi levererar och håller vårt löfte genom att ständigt utvecklas i affärsmässighet, samverkan, kunskap och kreativitet.

Strategier och åtaganden

Utrednings- och statistikkontorets verksamhet bedrivs sedan 2008 i aktiebolagsform. Bolagets uppgift är att med Stockholms stads förvaltningar och bolag som främsta målgrupp utföra kvalificerade statistik- prognos- och undersökningsuppdrag och utredningar. USK kommer under 2010 att fortsätta arbetet som en säker och kunnig leverantör av besluts-underlag och utvärderingar till stöd för Stockholms stads verksamheter. Bolagiseringen var ett led i stadens konkurrensutsättning av den verksamhet bolaget bedriver.

Inför 2010 har vi identifierat tre fokusområden för utvecklingen av verksamheten; *kund/marknad, organisation och stödfunktioner*. Förutom utvecklingen av den ordinarie verksamheten kommer åtgärder för att stärka bolagets roll på en konkurrensutsatt marknad att prioriteras.

- Bolaget ska arbeta för att såväl säkerställa befintliga kunder som att etablera nya via produktutveckling och paketering av tjänster. Vi ska ta tillvara möjligheten att utveckla främst staden som kund genom den unika kärnkompetens och kunskap om staden som USK besitter, för att på en konkurrensutsatt och alltmer medveten marknad bibehålla kunder och uppdrag. Det är med utgångspunkt i vår stockholmskompetens som vi också har möjlighet att hitta alternativ avsättning för de tjänster vi idag utför till andra aktörer än staden. Vi sätter fokus på konsultrollen och det interna affärsmannaskapet. Vår kunskap om och dialogen med marknaden och bolagets kunder ska öka, och vi ska sträva efter att med större lyhördhet bättre kunna möta kundens behov.

- Under hösten 2008 inleddes ett utvecklingsarbete inom USK, för att etablera en värdestyrd företagskultur. Vi arbetar för organisationens ökade engagemang och stor samsyn om bolagets långsiktiga inriktning, mål och uppgift. Vi ska öka medvetenheten om och tydliggöra

rollen som professionell konsult. Som ett led i detta arbete har verksamheten organiserats om till en projektdriven organisation. Utöver rent administrativa stödfunktioner är alla medarbetare i bolaget ”specialister” och arbetar som konsulter i uppdragen. Projekt-ledarfunktionen får en ny definition för tydligare styrning och affärsmässighet i projekten.

USK ska vara en attraktiv arbetsgivare. Med många nya medarbetare och i en utpräglad kunskapsorganisation är det viktigt med ett tydligt ledarskap, tydliga mål och styrning. En fortlöpande kvalitativ kompetensutveckling är en väsentlig faktor i bolagskulturen.

- Den projektdrivna organisationen förutsätter ett effektivt administrativt stöd. Under det gångna året har vi genomfört processkartläggning över verksamhetens kärn- och administrativa processer. Utifrån denna nulägesbild utvecklar vi nu en tydlig projektprocess med anpassade stödfunktioner. Administrativa och ekonomiska rutiner måste stärkas och effektiviseras. I och med konkurrensutsättningen och den generationsväxling som skett har behovet av dokumentation och kvalitetssäkring av verksamhetsprocesser och system för intern kommunikation och strukturerad kunskapsöverföring accentuerats.

Ekonomisk utveckling

Resultatet av den till bolaget överförd verksamheten har under de senaste åren varit positivt. Faktureringsgraden har legat på en jämn nivå. Huvuddelen av bolagets omsättning kommer från stadens förvaltningar och bolag. Bolaget ska även framgent huvudsakligen vara stadens resurs, men agerar nu i förhållande till staden i konkurrens med andra aktörer. För att säkerställa en intäktsutveckling och viss tillväxt ställs USK inför nya utmaningar i form av kunddialog och aktiv marknadsbearbetning. Inriktningen är att öka bolagets konkurrenskraft och att effektivisera och rationalisera verksamheten. Inom ramen för den kommunala kompetensen skall nya uppdrag sökas hos kommunen och andra offentliga aktörer i närområdet. Den debiteringsbara tiden ska öka och kostnads- och intäktsuppföljning förbättras via effektivare rutiner och systemstöd.

Årsomsättningen beräknas till 39 mnkr med ett resultat om 4 mnkr för 2010.

Marknadsförutsättningar

Stockholms stad är bolagets största kund och svarar för drygt 90 % av uppdragen. Sedan den 1 januari 2009 har staden efter genomförd upphandling ramavtal inom samtliga de tjänsteområden som USK är verksamt inom. USK är enligt ramavtalen ensam leverantör av Statistik- och prognostjänster under perioden 2009-2011. På de två andra ramavtals-områdena – utredning och undersökning – är USK en leverantör av tre, och avrop sker i konkurrens. Dessa områden har svarat för cirka hälften av bolagets omsättning, en volym som nu måste vinnas i konkurrens. För att möta denna nya situation krävs att bolaget utvecklar tjänsteutbud och arbetsmetoder, för att tydliggöra och förstärka erbjudandet. Detta också i syfte att ha möjlighet att hitta alternativ avsättning för de tjänster vi idag utför åt Stockholms stad, till andra aktörer.