



**STOCKHOLMS
STADSHUS AB**

**Tjänsteutlåtande
Koncernstyrelsen 2010-06-14
Ärende 5**

Dnr 10/42/29
Sid. 1(10)
2010-05-28

Handläggare: Inger Johansson Kjaerboe
Telefon: 08-508 29 270

Till
Koncernstyrelsen

Förslag till budget 2011 och inriktning 2012- 2013 för koncernen Stockholms Stadshus AB

Koncernledningens förslag till beslut

Koncernstyrelsen beslutar följande.

1. Redovisade förslag till mål- och uppgifter, resultat- och avkastningskrav för den samlade koncernen, samt för moderbolaget och dess dotterbolag godkänns.
2. Dotterbolagens styrelser ges i uppdrag att anpassa sin verksamhet efter de resultat-, avkastnings- och verksamhetsmål som kommunfullmäktige kommer att besluta om.
3. Dotterbolagens styrelser ges i uppdrag att i respektive budget för 2011 redovisa åtaganden som svarar mot stadens övergripande inriktningsmål och prioriterade inriktningar samt mot vision 2030.
4. Protokollet i denna paragraf förklaras omedelbart justerat.

Irene Lundquist Svenonius
VD



Bakgrund

Planeringsförutsättningar för 2011 till 2013

Kommunfullmäktiges budget för år 2010 med inriktning för år 2011 till 2012 utgör grunden för bolagens arbete med treårsplaneringen. Bolagen har tagit fram budgetförslag och inriktning för sin verksamhet för de kommande åren. Utgångspunkten för detta arbete har varit inriktningsmål, ägardirektiv, indikatorer, resultatnivåer och investeringsplaner.

I Vision 2030 har kommunfullmäktige visat på stadens strategiska inriktning och långsiktiga ambitioner. Framtidsbilden är en storstad i världsklass. Visionen är en vägledning för stadens bolag och nämnder i vad som är viktiga fokusfrågor i den fortsatta planeringen av verksamheten.

Genom stimulanspaketet, ”Stimulans för Stockholm”, höjs investeringsvolymen med sammanlagt ytterligare 10 miljarder kronor och utökade underhållsinsatser ska genomföras i motsvarande omfattning. Satsningen genomförs under en femårsperiod 2009-2013. Bolagen har, genom fullmäktiges beslut, i uppdrag att arbeta in dessa förutsättningar i förslag till budget 2011 och inriktning 2012-2013.

I detta tjänsteutlåtande redovisas ett samlat förslag för bolagskoncernen. Ett budgetförslag för hela kommunkoncernen kommer, i den fortsatta processen, att tas fram för beslut i kommunfullmäktige under hösten 2010.

Inriktningsmål för koncernen

Inriktningen för koncernens verksamhet är de tre inriktningsmål som kommunfullmäktige fastställt i budgeten för år 2010.

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

Förutom de övergripande inriktningsmålen, antas genom detta ärende även ägardirektiven och särskilda uppdrag till Stockholms Stadshus AB och bolagen inom koncernen. Ägardirektiven för respektive bolag redovisas i *bilaga 1*.

Ärendet

Utvecklingen i Sverige

Världsekonomin är på väg att återhämta sig efter den kraftiga konjunkturedgången i samband med finanskrisen. Även i Sverige finns tydliga tecken på en vändning. Under 2009 minskade Sveriges BNP med cirka 4,9 procent, jämfört med 2008. I år förväntas tillväxten återigen bli positiv och enligt Konjunkturinstitutet öka med cirka 2,4 procent¹. Att konjunkturen har bottnat förklaras till stor del av den expansiva finans- och penningpolitiken. Skattesänkningar och låga räntor ökar hushållens disponibla inkomster, vilket leder till en ökad privat konsumtion. Under de kommande åren väntas svensk ekonomi fortsätta att stärkas, men återhämtningen på arbetsmarknaden kommer att gå trögt. 2010 och 2011 beräknas arbetslösheten att ligga på drygt

¹ Konjunkturinstitutet, mars 2010

nio procent av arbetskraften. Först år 2014 bedöms ekonomin vara i konjunkturrell balans, med en arbetslöshet på knappt sju procent.

Samtidigt som Sverige har starka finanser och kan stimulera inhemsk konsumtion är förhållandet det omvända i många länder. De statsfinansiella bekymmer som under de senaste veckorna visar sig i en rad europeiska länder, med Grekland i fokus, kan leda till en mer utdragen återhämtning av Sveriges ekonomi. Framförallt beroende på att EU är Sveriges viktigaste exportmarknad.

Utvecklingen i Stockholm

Stockholms näringsliv har klarat konjunkturedgången avsevärt bättre än övriga landet, mycket tack vare en stor näringslivsbredd med en stark dominans för kunskapsintensiva tjänster. Under slutet av 2009 inleddes också en tydlig förbättring av stockholmskonjunkturen. Framförallt uppdragsverksamheten, som är Stockholms läns största sektor, visar på stark tillväxt med kraftigt ökad efterfrågan och fortsatt positiva förväntningar framöver.

Under hela lågkonjunkturen har sysselsättningen i Stockholm fortsatt att stiga. Under fjärdekvartalet 2009 ökade antalet sysselsatta på Stockholms stads arbetsmarknad med två procent jämfört med motsvarande kvartal 2008. Det motsvarar 9 000 fler sysselsatta personer. Sysselsättningen i hela riket minskade samtidigt med 95 100 personer eller 2,1 procent. Men samtidigt som sysselsättningen växer har också arbetslösheten ökat. Detta förklaras av en stark befolkningstillväxt och en växande arbetskraft. Sedan tredje kvartalet 2008 har den relativa arbetslösheten stigit med nästan två procentenheter. Under fjärde kvartalet 2009 var 6,5 procent av arbetskraften i staden arbetslösa (6,4 procent i länet). Arbetslösheten i Sveriges övriga storstadskommuner ligger dock betydligt högre.

De senaste årens starka befolkningstillväxt fortsätter. Under 2009 var befolkningsökningen i Stockholms stad den största på 60 år. Befolkningen i staden ökade med 19 300 personer och den sista december 2009 hade Stockholms stad 829 400 invånare. Ökningen framförallt på att betydligt färre har utvandrat och på att fler har flyttat in till staden från övriga landet under året. Även övriga Sverige har haft en rekordartad befolkningsökning, vars motsvarighet inte skådats sedan 1940-talet och i Stockholms län är ökningen den största någonsin. Länets befolkning ökade med 39 000 personer och under 2009 passerade Stockholms län 2 miljoner invånare.

Stimulans för Stockholm

Under våren 2009 beslutade kommunfullmäktige om ”Stimulans för Stockholm”. Syftet med stimulansåtgärderna är att långsiktigt stärka regionens ekonomiska utveckling och arbetsmarknad i ett sämre konjunkturläge. Genom stimulanspaketet satsar staden cirka 20 miljarder kronor under fem år. Redan under 2009 har bolagen genomfört åtgärder omfattande närmare 2 miljarder kronor och för år 2010 planeras stimulansinsatser motsvarande 3 miljarder kronor.

De bolag som genomför stimulanspaketet är de tre bostadsbolagen, Micasa Fastigheter, SISAB och Stockholm Parkering. Stimulanspaketet medför att staden kan tidigarelägga investeringar i nyproduktion av bostäder, infrastruktur samt upprustningar av miljonprogramsområden, skolor och äldreboenden.

Bolagen föreslår stimulansåtgärder motsvarande drygt 1 miljarder kronor per år i sina resultatbudgetar. Insatserna avser tidigareläggning av underhåll i bostäder, snabbare takt på upprustning av äldre- och serviceboenden och skollokaler, energisparåtgärder samt åtgärder som främjar trygghet för de boende. Merparten av insatserna kommer att genomföras i stadens

ytterområden. Bolagen ska prioritera åtgärder som genererar minskade driftskostnader och minskad miljöbelastning.

På investeringssidan föreslår bolagen investeringar motsvarande 2,3 miljarder kronor 2011 till 1,7 miljarder kronor år 2013. Investeringarna ska generera ett utökat bostadsbyggande med ytterligare 1 000 lägenheter per år. De satsningar som nu aviseras för den kommande perioden innebär att bolagen sammantaget redovisar åtgärder för "Stimulans för Stockholm" som uppgår till närmare 14,5 miljarder kronor för perioden 2009-2013, vilket är 5,5 miljarder kronor lägre än planerat stimulanspaket. Det beror på att uppstarten av projekten tagit viss tid och på vissa förskjutningar inom nyproduktionsprojekten. En annan orsak är att bolagen ännu inte erhållit tillräckligt markanvisningar efter år 2012, för att uppnå den ökade nyproduktionsvolymen.

Satsningen kräver betydande insatser från bolagen under genomförandet och bolagen har lyckats väl med att snabbt starta igång projekten. Åtgärder behöver dock vidtas för att snabba på processerna. Detta kommer också att ställa krav på att stadens plan- och byggprocess påskyndas.

Bolagen bör aktivt arbeta för att, när det är möjligt, samordna underhålls- och byggprojektsinsatser vad gäller fastigheter inom samma geografiska område.

Strategiska investeringar och större projekt under planperioden

Kommunfullmäktige har beslutat om att en ny arena kommer att uppföras i Globenområdet, Stockholmsarenan, som beräknas vara uppförd 2012/2013. Arenan kommer att utgöra ett viktigt tillskott för att ytterligare stärka Stockholms konkurrenskraft som evenemangsstad. Parallellt pågår en process med att ta fram en långsiktig utvecklingsplan för hela Globenområdet, inom Vision Söderstaden, där den nya arenan utgör en första etapp. Förutom Globen fastigheter är Stockholm Parkering och S:t Erik Markutveckling engagerade i förnyelsearbetet avseende Globenområdet tillsammans med flera nämnder i staden.

Staden arbetar för en diversifierad näringslivsstruktur, framförallt för att bredda arbetsmarknaden, och det långsiktiga målet för koncernen är att Stockholm ska utvecklas till Norra Europas ledande tillväxtregion. Stockholm Business Region har en viktig uppgift att samordna arbetet med att utveckla och marknadsföra Stockholm som etablerings- och besöksort.

En viktig faktor för Östersjöområdets tillväxt är att utvecklingen av infrastruktur och varuförsörjningsbehov fungerar. Ett av de större infrastrukturprojekt, som planeras i enlighet med stadens hamnstrategi, är utbyggnaden av hamnen i Nynäshamn/Norvikudden. Stockholms Hamnar planerar att under perioden påbörja utbyggnad av hamnområdet i Norvik, vilket kommer att frigöra mark i Värtahamnen. Utbyggnaden kommer delvis att finansieras genom ett ägartillskott från Stockholms Stadshus AB. Utbyggnaden beräknas komma igång år 2012 och utgör en av de stora strategiska frågorna för staden de kommande åren.

Under år 2010 förväntas kommunfullmäktige fatta genomförandebeslut avseende utvecklingen av området Värtan/Frihamnen. I projektet ingår en utbyggnad av piren i Värtahamnen som Stockholms hamnar kommer att ansvara för. Utbyggnaden av Värtapiren är ett första steg i den nya hamnstadsdelens utveckling.

Miljödomstolen har meddelat att den varken tillstyrker utbyggnad av hamn i Norvik eller projekt Värtapiren. Stockholms stad har fått prövningstillstånd i Miljööverdomstolen. Domar för båda projekten förväntas i slutet av år 2010.

Arbetet med att modernisera hamnen i Kapellskär beräknas även komma igång under perioden. Kapellskär ägs till 9 % av Norrtälje Kommun. Förhandlingar pågår med kommunen om det ekonomiska ansvaret för investeringen. Stockholm Hamnar planerar att ta fram ett inriktningsbeslut för projektet under hösten 2010, som kommer att förläggas kommunfullmäktige i början av år 2011.

Fastighetsbolagen arbetar tillsammans med stadens nämnder med att aktivt utveckla ytterstadsområdena. Både Vision Järva 2030 och Söderortsvisionen är prioriterade utvecklingsprojekt för fastighetsbolagen. Under den närmaste treårsperioden kommer satsning på underhåll och investeringar i Järvalyftet uppgå till drygt 1,5 miljarder kronor, i första hand inom AB Svenska Bostäders fastighetsbestånd. Även Stockholmshem AB och AB Familjebostäder har dock ett stort ansvar i den kommande satsningen på Söderort. I syfte att förbättra boendemiljöerna i bl.a. Skärholmen och Farsta kommer ett antal åtgärder genomföras i dessa områden i ett första skede.

Micasa genomför under perioden projekt inom satsningen "Äldrelyftet" som avser upprustning av äldreboenden och omstrukturering av servicehus till trygghetsboenden. I samband med detta genomförs också betydande energieffektiviseringsåtgärder. Satsningen omfattar ca 1,5 miljarder kronor under en 10-årsperiod. En stor del av bolagets fastighetsbestånd har tidigare ägts av bostadsbolagen och därför kommer delar av det eftersatta underhållsbehovet finansieras genom koncernbidrag från de övriga bostadsbolagen under den aktuella perioden.

Stockholm är under år 2010 Europas miljöhuvudstad. Detta är bl.a. en följd av stadens offensiva satsning på hållbara, miljöprofilerade stadsutvecklingsområden som t ex Hammarby sjöstad. I koncernens samtliga fastighets- och infrastrukturbolag pågår investeringar med minskad miljöbelastning som målsättning. Omfattande satsningar på energieffektiviseringar kommer att genomföras under treårsperioden i stadens bostadsbolag, SISAB och Stockholm Parkering.

I oktober 2009 tog kommunfullmäktige beslut om att stadens bostadsbolag ska genomföra upprustningarna i stadens miljonprogramsområde med en tydlig miljöprofil. Stadens bolag har utifrån detta valt ut områden omfattande ca 12 000 lägenheter i främst Järva, Farsta, Bredäng och Skärholmen. I dessa områden har en gemensam miljöprofil för upprustningen tagits fram, med ett antal mål för att mäta effekterna av energieffektiviseringen.

Inriktning för bolagen

Stockholms stad är en av landets största fastighetsägare och majoriteten av stadens fastigheter förvaltas av bolag inom koncernen Stockholms Stadshus AB. Det innebär att en stor del av bolagskoncernens verksamhet är inriktad på fastighetsverksamhet. Fastigheterna finns inom olika segment såsom bostäder, skolor, omsorgsfastigheter, lokaler för evenemang, kommersiella anläggningar samt hamn- och parkeringsanläggningar.

Fastighetsinnehavet syftar till att ge invånarna god service, boende, kultur- och fritidsutbud. Fastighetsinnehavet utgör en betydande del av stadens samlade förmögenhet och är en del av stadens infrastruktur. Bolagen har i uppgift att förvalta fastigheterna på ett rationellt och

effektivt sätt, som tillgodoser stadens krav på långsiktig värdetillväxt. I koncernen står fastighetsbolagen för ca 75 % av omsättningen.

Stockholms befolkning beräknas fortsätta öka och staden har planerat för 15 000 nya bostäder under nuvarande mandatperiod. Vision 2030 indikerar att en fortsatt hög nyproduktionsnivå är nödvändig även för den kommande perioden. Målet omfattar lägenheter med olika upplåtelseformer och med såväl privata som kommunala fastighetsägare. Bostadsbolagen medverkar i denna process och de resurser som ställs till förfogande genom ”Stimulans för Stockholm”, innebär att bolagen är ekonomiskt och finansiellt rustade att upprätthålla en hög produktionsvolym.

Stockholm Stadshus AB bedriver tillsammans med bostadsbolagen ett arbete för att aktivt förvalta den samlade fastighetsportföljen. Detta är en viktig del av stadens förmögenhetsförvaltning. Det betyder att det kommer att genomföras såväl strategiska förvärv som avyttringar av fastigheter. Detta tillsammans med strategisk nyproduktion av hyresrätter är en naturlig del i arbetet med att långsiktigt utveckla och stärka bostadsbolagens roll på Stockholms bostadsmarknad samt säkra tillgången till bostäder för stadens invånare.

De analyser av bolagens fastighetsbestånd som genomförts, visar att underhållsbehovet är betydligt mer omfattande i Svenska Bostäder än i övriga fastighetsbolag. I syfte att fördela underhållsåtgärderna i koncernen och få till stånd en mer geografiskt koncentrerad fastighetsförvaltning har 4 000 lägenheter i Farsta flyttats från Svenska Bostäder till Familjebostäder under år 2009. Denna strukturförändring har fallit väl ut och Familjebostäder har snabbt kommit igång med att åtgärda det eftersatta underhållet i området.

Arbetet med att bereda de boende i ytterstaden möjligheter att friköpa sina fastigheter och bilda bostadsrättsföreningar fortsätter under hela planperioden. Intresset för omvandling är stort hos de boende och i maj 2010 har hyresgäster i ca 43 000 lägenheter anmält sitt intresse. Det motsvarar mer än 40 % av fastighetsbolagens samlade bestånd. Under år 2007-2009 har sammanlagt ca 17 000 lägenheter ombildats och under år 2010 och 2011 bedöms ytterligare friköp motsvarande 4-5000 lägenheter att genomföras.

Koncernledningen har ett fortsatt samordningsansvar för bostadsrättsombildningen. Speciellt viktigt är att de boende i ytterförort bereds möjlighet att förvärva sina lägenheter och här fortsätter arbetet med extra informations- och kommunikationsinsatser, för att bistå de boende i denna omvandlingsprocess.

De ekonomiska effekterna för berörda bolag av transaktioner av fastigheter, kan inte överblickas för respektive år och ingår därför inte i budgetunderlagen för perioden. En fortsatt prioriterad uppgift för samtliga bolag är att genomföra upphandlingar av verksamhet som inte är myndighetsutövning eller utgör strategisk ledningsfunktion.

Koncernens ekonomiska ställning och utveckling

I förslag till budget 2011 med inriktning 2012-2013 redovisas koncernledningens förslag till mål och uppgifter, ägardirektiv och resultatkrav för den samlade koncernen, för moderbolaget och för dotterbolagen (*se bilaga 1*). Dotterbolagens förslag till resultatnivåer och investeringar för åren 2011-2013 framgår av bifogade sammanställningar.

Koncernens omsättning år 2011 beräknas till närmare 13 000 mnkr och beräknas öka med drygt 1 000 mnkr under planperioden. Det är primärt bostadsbolagen som svarar för ökningen, genom ökade hyresintäkter. För hela perioden redovisas negativa resultat efter finansnetto och

resultat efter finansnetto beräknas till -161 mnkr år 2011. Den planerade lägre resultatutvecklingen för koncernen, är en effekt av genomförandet av ”Stimulans för Stockholm”. Sammantaget innebär stimulanspaketet en lägre resultatnivå på drygt 1 000 mnkr per år under perioden, för framförallt bostadsbolagen.

Stadens bolag indikerar en fortsatt hög investeringsvolym under de närmaste åren, vilket är en effekt av nyproduktion och de tidigareläggningar som planeras genomföras inom ramen för ”Stimulans för Stockholm”. Investeringsvolymen uppgår till närmare 10 100 mnkr år 2011 och 10 800 mnkr år 2012 och planar sedan ut det sista året i perioden. Bostadsbolagen, tillsammans med Micasa Fastigheter och SISAB, svarar för närmare 7 600 mnkr av investeringarna, vilket motsvarar 75 procent av bolagens sammanlagda investeringsvolym år 2011. Globen Fastigheter kommer genom uppförandet av Stockholmsarenan att ha en högre investeringsnivå, i jämförelse med tidigare år.

Av den totalt planerade investeringsvolymen under perioden, beräknar bolagen att drygt 70 procent finansieras via lån. Den nya Stockholmsarenan kommer att finansieras via försäljning av byggrätter. Såväl volymökningar som ökad grad av lånefinansiering påverkar bolagskoncernens soliditetsnivå negativt. I jämförelse med bokslut 2008, beräknas balansomslutningen öka med drygt 12 200 mnkr år 2011.

I föreslagna resultat- och investeringsnivåer ingår inte eventuella försäljningar/förvärv av fastigheter eller projekt. Enligt tidigare praxis budgeteras inte försäljningar/förvärv, utan dessa prövas i särskild ordning. I de ekonomiska sammanställningarna har enbart effekter av försäljningar som varit kända och avtalade under bolagens inriktningsarbete inarbetats. Det ekonomiska underlaget kan i dessa avseenden komma att revideras under den fortsatta beredningen av budget 2011.

Antalet anställda, omräknat i heltid, beräknas uppgå till ca 2 282 år 2011, vilket är en minskning med ca 170 i jämförelse med budget 2010. Det är Svenska Bostäder och Stockholms Hamnar som svarar för de största minskningarna. Under hela planperioden beräknas antalet anställda reduceras med 200 anställningar i koncernen, enligt bolagens förslag. Ambitionen att effektivisera verksamheterna är fortsatt hög.

Investeringsstrategi och styrning av investeringsprojekt

Vision Stockholm 2030 och översiktsplanen behöver tolkas ur ett investeringsperspektiv. Kommunfullmäktige beslöt därför hösten 2008 att ta fram en samlad strategi för hela kommunkoncernens investeringar. Strategin kommer att implementeras stegvis, med inledning i samband med budget 2011. För bolagskoncernen är det framförallt investeringar inom SISAB och Micasa som kommer att ingå, då dessa finansieras till största delen av stadens nämnder.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB.

Koncernledningens synpunkter

De finansiella intäkterna för **Stockholms Stadshus AB** beräknas minska, i jämförelse med tidigare antaganden med närmare 50 mnkr år 2011. Avvikelsen förklaras av att en revidering gjorts av tidigare prognos avseende avkastningen på placerade tillgångar. Andra faktorer som påverkar moderbolagets ränteintäkter negativt under perioden är planerad utbetalning av ägartillskott till Stockholms Hamnar för utbyggnad av Norvik. Utdelningen till staden

beräknats till 925 mnkr år 2011 samt till 550 mnkr per år, enligt nu gällande planeringsförutsättningar, för år 2012 och 2013.

Svenska Bostäder, Familjebostäder och **Stockholmshem** har i uppdrag att genomföra ett omfattande investeringsprogram under de närmaste åren. Samtliga bostadsbolag har under perioden utökade investeringsnivåer, vilket bl.a. är en effekt av ”Stimulans för Stockholm”. Investeringarna avser dels produktion av nya lägenheter, dels upprustningsinsatser i befintliga bostadsområden.

Svenska Bostäder har i sitt budgetförslag aviserat att bolaget har möjlighet att tidigare lägga ytterligare underhållsinsatser som är hänförliga till främst Järvalyftet. Koncernledningen föreslår därför en justering från 0 till -150 mnkr för hela perioden.

Bolagen kommer att genomföra ett tungt investeringsprogram och många stora projekt. En prioriterad uppgift är att säkra projektens processer vad gäller styrning, uppföljning och erfarenhetsåterföring. Det är viktigt att bolagen fortsätter arbetet med att hitta kostnadseffektiva metoder och nya lösningar för investerings- och underhållsprojekten. Ytterligare pilotprojekt kommer att startas under perioden.

De kommunala bostadsbolagen har ett särskilt ansvar för att förnya och utveckla ytterstaden. Bolagen kommer under perioden att ha stora investeringsprojekt i Järvalyftet och inom ramen för Söderortsvisionen. Det är viktigt att bolagen i de fortsatta ytterstadssatsningarna tar tillvara de erfarenheter som uppnåtts i Järvalyftet, samtidigt som förändringsarbetet måste utgå från varje stadsdels lokala möjligheter och problem.

De allmännyttiga bostadsbolagen är föremål för ny lagstiftning. En proposition (2009/10:185) ”Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och reformerade hyressättningsregler” föreläggs riksdagen inom kort. Lagförslaget, som syftar till en harmonisering med EU-rätten, innebär att bolagen ska arbeta under affärsmässiga villkor. De långsiktiga effekterna för bostadsbolagen kommer att analyseras närmare under perioden.

Bostadsbolagen ska fortsätta påbörjat rationaliserings- och effektiviseringsarbete, så att organisationen anpassas och dimensioneras till bolagens kärnverksamhet, inte minst mot bakgrund av de förändringar verksamheten genomgår under de närmaste åren.

Stockholms stads bostadsförmedling sänkte avgifterna både år 2009 och 2010 och har nu i uppdrag att se över hur avgifterna kan sänkas ytterligare under år 2011. Resultatnivåerna för åren 2011 till 2013 har mot denna bakgrund föreslagits till 4 mnkr per år.

Micasa Fastigheter genomför under perioden omfattande upprustningar av äldreboenden och omstrukturering av servicehus till trygghetsboenden, inom satsningen ”Äldrelyftet”. Under år 2010 kommer de första trygghetsboenden att erbjudas boende i Stockholm.

”Stimulans för Stockholm” har gett bolaget möjlighet att tidigare lägga vissa åtgärder av inventerat underhållsbehov och vissa energisparprojekt. För att ytterligare snabba på dessa åtgärder sänks resultatnivån med 70 mnkr till -140 mnkr under hela perioden.

Bolaget har i uppdrag att tillsammans med Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB se över nuvarande ramavtal. Mot bakgrund av bolagets åtagande i ”Äldrelyftet” och omdaning av boendeformer är det angeläget att hitta en långsiktig ekonomisk finansiering.

Det är viktigt att bolaget underlättar och stöder stadens nämnder i arbetet med att omstrukturera och avveckla sådana boendeformer som inte längre efterfrågas.

SISAB genomför åtgärder inom ramen för ”Stimulans för Stockholm”. Bolagets resultatnivå uppgår till -80 mnkr under planperioden. Insatserna avser i första hand energieffektiviseringsåtgärder samt insatser i skolornas inomhusmiljöer.

Stockholm Globe Arena Fastigheter har i sitt budgetförslag föreslagit justerade resultatnivåer och investeringsramar för genomförandet av den nya Stockholmsarenan i Globenområdet. Finansieringen kommer till största delen att ske via försäljning av mark- och byggrätter.

S:t Erik Markutvecklings verksamhet kommer under perioden ha fortsatt fokus på utveckling och uthyrning av lokaler i Fastighets AB G-mästaren. Planerna är att fastigheten bibehålls och stärker positionen som en attraktiv volymhandelsplats för stockholmarna. En ytterligare samordning av stadens kommersiella fastigheter övervägs. Stockholms Stadshus AB utreder frågan i samarbete med bostadsbolagen och fastighetsnämnden. I enlighet med tidigare beslut kommer Vällingby City att överföras från Svenska Bostäder under perioden.

Stockholm Stads Parkering har de kommande åren en lägre resultatnivå, vilket är en effekt av ”Stimulans för Stockholm”. Bolaget har i uppdrag att se över möjligheten till en samordning av fastighetsbolagens resterande parkeringsanläggningar, vilket bör ge helårseffekter i budget 2011.

Bolaget kommer, inom ramen för ”Stimulans för Stockholm”, genomföra underhållsåtgärder avseende målning och upprustningar. Tillkommande investeringar är inriktade på miljö- och energieffektiviseringar. Stockholm Parkering kommer att svara för garageanläggningen för den nya Stockholmsarenan under perioden. Därutöver aviserar bolaget få nya projekt. Det är angeläget att Stockholm Parkering i samarbete med exploateringsnämnden tar fram en förnyad plan avseende ytterligare anläggningar.

Under perioden bör prövas om ytterligare delar av driften kan upphandlas i konkurrens.

Stockholm Hamnar planerar att genomföra ett omfattande investeringsprogram i sina hamnanläggningar. Investeringar i de tre stora projekten, Norvikudden, Värtapiren och Kapellskär beräknas uppgå till ca 3 miljarder kronor under perioden 2011-2016. Finansieringen sker via internt genererade medel, förutom 1 miljard kronor i aktieägartillskott, via moderbolaget, avseende utbyggnaden i Norvik.

Koncernledningen har, i enlighet med kommunfullmäktiges direktiv, gett en extern konsult i uppdrag att ta fram en finansiell analys i syfte att se i vilken utsträckning Stockholm Hamnar kan genomföra ovanstående projekt inom bolagets befintliga ekonomiska ramar. Analysen visar att bolaget kan bära föreslagna investeringar, men att resultatet efter finansnetto och kassaflöde påverkas kraftigt. Det ackumulerade resultatet minskar med ca 900 mnkr under perioden, fram till år 2023, vilket också medför att Hamnens möjlighet att lämna koncernbidrag till Stockholm Stadshus AB minskar i motsvarande grad.

Stockholm Vatten har under flera år genomfört ett omfattande rationaliserings- och effektiviseringsarbete och minskat bemanningen med närmare 200 anställningar. Bolagets effektiviseringsarbete fortsätter inom projektet Lean enterprise, med fokus på en så låg vatten-

och avloppstaxa som möjligt. Stockholm Vatten har under senare år visat ett stabilt resultat, men har i sitt budgetförslag redovisat negativa resultat för 2012 och 2013. Koncernledningen anser att det är angeläget bolaget fortsätter pågående utvecklings- och effektiviseringsarbete och att ett fortsatt nollresultat uppnås för åren 2012 och 2013.

Stokab räknar med ett fortsatt högt resultat efter finansnetto under perioden. Orsaken är bl.a. ökad försäljningsvolym samt pågående arbete med kostnadseffektiviseringar. Bolaget har därför föreslagit en ökning av resultatnivån med ca 5 mnkr per år för hela perioden.

Stockholm Stadsteater kommer att fortsätta arbetet med att effektivisera verksamheten. Teatern har en mycket hög beläggning, som bör möjliggöra en mer differentierad prissättning. Frågan om principer för prissättning bör utredas av bolaget.

Stockholm Business Region fortsätter utveckla arbetet med Business Alliance och den regionala samverkan. SBR har i samråd med de 49 kommuner tagit fram ett förslag till förnyat avtal som ska gälla perioden 2011 - 2016. Bolaget ska fortsätta arbetet med att utveckla stadens kontakter med näringslivet och att främja utländska etableringar och investeringar i Stockholm. Bolaget ska medverka till att besöksnäringen även i fortsättningen kommer att vara en av stadens tillväxtnäringar.

S:t Erik Försäkring kommer att fortsätta arbeta tillsammans med nämnder och bolag i skadeförebyggande projekt. Det skadeförebyggande åtgärder som genomförts i samråd med bl.a. SISAB indikerar en lägre skadenivå. Det är angeläget att detta arbete fortsätter.

S:t Erik Livförsäkring fortsätter att strukturera hanteringen av koncernens pensionsskuld. Bolaget ska till lägsta möjliga kostnad ha kontroll över bolagskoncernens pensionsåtaganden och pensionsutbetalningar.

Stockholms stads utrednings- och statistikkontor AB har i uppdrag att sträva efter att öka konkurrenskraften och medverka till att ytterligare steg mot en konkurrensutsättning kommer att tas under perioden. Bolagets resultatnivåer föreslås mot denna bakgrund öka med 1 mnkr per år.

Bilagor

1. Förslag till budget 2011 och inriktning 2012 - 2013 för koncernen Stockholms Stadshus AB
2. Ekonomisk sammanställning för koncernen 2011 - 2013
3. Resultat efter finansnetto per bolag för treårsperioden, bolagens och koncernledningens förslag
4. Bruttoinvesteringar per bolag för 2011 - 2013
5. Föreslagna åtgärder Stimulans för Stockholm 2011 - 2013
6. Redovisning av stora projekt och investeringar