

Förslag till budget och ägardirektiv 2012 och inriktning 2013-2014 för koncernen Stockholms Stadshus AB

Moderbolaget Stockholms Stadshus AB

Bolagets uppgifter och allmänna inriktning

Stockholms Stadshus AB har en sammanhållande funktion för merparten av Stockholms stads aktiebolag. Bolaget är moderbolag i en koncern som består av 17 aktiva dotterföretag eller underkoncerner. Bolaget ansvarar för styrning och uppföljning av dotterbolagens verksamhet utifrån kommunfullmäktiges inriktningsmål och direktiv. Bland kommunfullmäktiges direktiv ingår att svara för övergripande utveckling, strategisk planering, löpande översyn och omprövning, utöva ekonomisk kontroll och uppföljning, utveckla styrformer och samspelet mellan ägare, koncernledning och dotterbolag.

Koncernstyrelsen ska fatta de principiella beslut som krävs för att kommunfullmäktiges mål ska nås. Dotterbolagens styrelser och verkställande ledningar har det operativa ansvaret för att kommunfullmäktiges beslut verkställs. Koncernstyrelsen ska kalla till en extra stämma under hösten 2011 då den slutliga koncernutdelningen fastställs.

Inom ramen för Stimulans för Stockholm pågår, sedan år 2009, en offensiv satsning för att stärka stadens ekonomiska utveckling och arbetsmarknad i en lågkonjunktur. Åtgärderna inriktas framförallt på investeringar i bostäder och infrastruktur samtidigt som nyproduktion av hyresrätter underlättas. De bolag som omfattas av de utökade insatserna är de tre bostadsbolagen, Micasa Fastigheter, Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) och Stockholms Stads Parkeringsbolag AB. För bostadsbolagen uppgår tillkommande investeringar i nyproduktion till sammanlagt 10 mdkr kronor under femårsperioden 2009-2013. Samtidigt ökar underhållsåtgärderna i främst miljonprogramområden med totalt 10 mdkr. Moderbolaget samordnar och följer upp nämnda satsningar.

Bolagets uppgifter kan sammanfattas i följande punkter:

- svara för koncernens övergripande utveckling och strategiska planering
- styra finansiella resurser på ett för ägaren och koncernen optimalt sätt
- svara för löpande ekonomisk kontroll och uppföljning
- verkställa kommunfullmäktiges beslut som är av ägarkaraktär
- utveckla samspelet mellan ägaren, koncernledningen och dotterbolagen avseende verksamheternas resultat och budgethållning, effektivitet och kvalitet
- utveckla effektivare styrformer genom ökad målstyrning mot ägarkraven
- leda arbetet för att bereda hyresgäster i stadens bostadsbolag möjlighet att förvärva sina lägenheter genom ombildning till bostadsrätter
- ha en öppen inställning till fastighetsförsäljning
- genomföra särskilda insatser för ombildning i ytterstaden
- fortlöpande pröva möjligheterna att tillsammans med bostadsbolagen avyttra delar ur fastighetsbeståndet som ur ett förvaltningsperspektiv inte bör behållas

- löpande utreda möjligheterna till ytterligare omstrukturering av bostadsbolagen för effektivare och mer ändamålsenlig förvaltning
- fortsätta utreda möjligheterna till en ytterligare samordning av stadens kommersiella fastigheter tillsammans med bostadsbolagen S:t Erik Markutveckling AB, kommunstyrelsen och fastighetsnämnden
- se över och föreslå omprövning av inriktning och/eller innehav av verksamheter utifrån förändrade förutsättningar avseende marknad, lagstiftning och teknisk utveckling
- kontinuerligt följa större investeringsprojekt, till exempel utbyggnaden i Norvik, Värtan, Kapellskär, Stockholmsarenan och utvecklingen av Globenområdet samt satsningen för Stimulans för Stockholm
- ansvara för bevakning och samordning av ägarintresset i de bolag där staden är delägare
- följa utvecklingen vad gäller kostnadseffektiviseringar inom samtliga dotterbolag
- särskilt följa bolagens ekonomi avseende bostadsbyggande och upprustning
- ansvara för samordning och uppföljning av bolagens övningar i krishantering
- underlätta skapandet av studentbostäder
-
- planera för nya seniorbostäder i hyresrättsform

Bostadsbolagen

Gemensamt för de tre bolagen

Mål

De kommunala bostadsbolagen ska vara ekonomiskt starka och medverka till att Stockholm får en väl fungerande bostadsmarknad som kännetecknas av god rörlighet och tillgänglighet för alla.

Bolagen ska

- vara aktiva fastighetsförvaltare och ha en kostnadseffektiv och rationell bostadsförvaltning
- värna hyresrätten som boendeform samt bidra till Stockholms försörjning av hyresrätter och därmed fungera som ett komplement till privata aktörer
- bereda möjlighet för och särskilt stödja boende i ytterstaden att genom friköp förvärva sina lägenheter
- vara goda hyresvärdar
- medverka till att hela Stockholm ska vara attraktivt bland annat genom att medverka i investeringsprogram i ytterstaden och arbeta för att nå de beslutade visionerna för Järva och söderort.
- samarbeta med övriga berörda kommunala bolag och nämnder samt privata aktörer för riktade satsningar på underhåll, systematiskt trygghetsarbete och säkerhet samt energieffektiviseringar
- öka hyresgästernas incitament att spara energi
- sprida de positiva erfarenheterna från dialogveckorna i Järva och genomföra dialogveckor med boende inom ramen för utvecklingen av södra ytterstaden
- fortlopande genomföra boendedialoger för att återkoppla arbetet med visionerna för Järva och Söderort 2030, samt i samband med upprustningsarbetet i bostadsbeståndet

- främja en god rörlighet och tillgänglighet på bostadsmarknaden genom enkla och tydliga spelregler lika för alla, regelverk som undviker inlåsnings effekter och åtgärder för att förhindra olaga andrahandsuthyrning
- utreda möjligheterna att underlätta för äldre eller rörelsehindrade att byta till en lägenhet i entréplan
- fortsätta arbetet för att minska antalet avhysningar
- ta ett stort ansvar för försörjningen av förturs-, försöks-, och träningslägenheter
- uppvakta regeringen med krav på skattelättnader för rumsuthyrning
- fortsätta tillgänglighetsanpassningen av fastigheterna
- inom ramen för Stimulans för Stockholm öka takten på upprustning, underhåll och nybyggnation
- tillsammans med Storstockholms Brandförsvär fortsätta samarbetet kring informationsinsatser för att förebygga och motverka bränder
- genomföra underhållsinsatser i utvalda miljonprogramområden med tydlig miljöprofil

Uppdrag

Stockholm växer och detta är en del i den politiska visionen, därför ska hela Stockholm vara attraktivt. Här spelar Stockholms tre kommunala bostadsbolag en viktig roll.

Bostadsbolagen ska vara lyhörda för sina hyresgästers önskemål. Regelbundna kundundersökningar ska genomföras.

En prioriterad uppgift är att möta ökad efterfrågan på nya bostäder. Staden ska planera för 15 000 nya bostäder under mandatperioden. Stadens bostadsbolag måste aktivt och kraftfullt verka för att sänka byggkostnaderna och minimera kostnaderna i driftverksamheten. Energieffektiviseringar och miljöprofil på miljonprogramområdena är centralt. Det är angeläget att bolagen tillämpar erfarenheterna från byggkostnadsprojekt som tidigare genomförts. Ytterligare pilotprojekt som syftar till att sänka nyproduktionskostnaden ska startas under 2011.

Stadens bostadsbolag har även en central roll i stadens program för att stärka den ekonomiska utvecklingen och Stockholms arbetsmarknad, Stimulans för Stockholm. Genom tidigareläggningar av planerade upprustningar av bostäder, främst i ytterstaden, kommer 8 miljarder kronor satsas under perioden 2011-2013, vilket även bidrar till en bättre boendemiljö och lägre energianvändning. Därutöver kommer bolagen vara aktiva i att bygga nya bostäder.

De kommunala bostadsbolagen har ett särskilt ansvar för att förnya och utveckla ytterstaden och göra hela Stockholm attraktivt i alla dess delar. Bostadsbolagen ska medverka till att utveckla ytterstaden, dess miljöer och attraktivitet i samverkan med privata aktörer och boende.

Bostadsbolagen ska fortsätta ge möjlighet till och stödja de hyresgäster i ytterstaden som vill friköpa sina lägenheter genom att bilda bostadsrättsförening och köpa sina fastigheter. Detta är av stor vikt i ytterstaden där extra insatser ska göras för att bistå de boende i denna friköpsprocess. Valfrihet ska präglade boendet i hyresrätt såväl gällande tillval som vid nyproduktion. Exempelvis har ungdomar, barnfamiljer eller det äldre paret med utflugna barn alla olika önskemål och behov, som ska vara möjliga att tillgodose i högre grad än idag. Bostadsbolagen ska vara pådrivande för att få till stånd en lagändring som möjliggör ägarlägenheter i befintligt bestånd.

Bolagen fortsätter arbetet med att ta fram arbetsmetoder för att minska antalet avhysningar tillsammans med stadsdelsnämnderna, socialnämnden och landstinget. Särskilt viktigt är det att gemensamt med övriga samverkanspartner se till att inga barnfamiljer ställs utan boende.

Projektet med brandinformatörer har varit mycket framgångsrikt, bör förlängas och utvärderas under 2011. Personal inom exempelvis hemtjänst utbildas i systematiskt brandskydd så att dessa kan bedöma enskilda situationer. Vidare ska staden vid ombyggnad av äldreboenden/trygghetsboenden installera sprinklers. Informationsinsatserna för ökad trygghet ska sedan spridas till fler i samarbete med privata aktörer och organisationer.

Bostadsbolagen ska även vara delaktiga i minst två pilotprojekt för avfallskvarnar.

AB Svenska Bostäder

Bolagets mål och uppgifter

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 2012-2014

- bidra till nyproduktion av 15 000 nya bostäder
- verka för fler billiga lägenheter för ungdomar i söderort
- bereda möjlighet för de boende att friköpa sina fastigheter och ombilda sina lägenheter till bostadsrätt
- aktivt bidra till investeringar i ytterstaden samt fortsätta arbetet med Järvalyftet och Söderortsvisionen
- fullfölja underhållsinsatserna i 1940- och 1950-talsbestånden samt öka ombyggnads- och underhållsåtgärder i miljonprogramsbeståndet
- fortsätta att vidareutveckla kvalitet och service och öka hyresgästens valfrihet
- kontinuerligt genomföra underhåll i AB Stadsholmens bestånd
- fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader
- fortsätta överförandet av parkeringsverksamhet till Stockholms Stads Parkerings AB
- bolaget ska följa upp av kommunfullmäktige beslutade indikatorer
- underlätta tillskapandet av studentbostäder

AB Svenska Bostäder	2011	2012	2013	2014
Resultat efter finansnetto (mnkr)	-150	-120	-90	-60
Avkastning på totalt kapital (%)	0	0	0	0
Investeringar (mnkr)	2 083	2 239	2 363	2 534

AB Familjebostäder

Bolagets mål och uppgifter

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

Ägardirektiv för 2012-2014

- bidra till nyproduktion av 15 000 nya bostäder
- verka för fler billiga lägenheter för ungdomar i söderort
- medverka i arbetet med Järvalyftet och Söderortsvisionen med bland annat tidiga-relagda 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
- fortsätta se över möjligheten att teckna avtal med Stockholms Stads Parkerings AB avseende parkeringsverksamhet
- bolaget ska följa upp av kommunfullmäktige beslutade indikatorer

AB Familjebostäder	2011	2012	2013	2014
Resultat efter finansnetto (mnkr)	0	25	50	100
Avkastning på totalt kapital (%)	1,7	1,2	1,5	1,9
Investeringar (mnkr)	2 048	1 155	1 264	1 228

AB Stockholmshem

Bolagets mål och uppgifter

AB Stockholmshem 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 har utarbetat en plan för förnyelse och utveckling av ett antal ytterstadsområden i söderort och får i uppdrag att ta fram ett program för genomförandet. Lärdomar ska dras från arbetet med Järvalyftet samtidigt som varje förändringsarbete ska utgå från varje stadsdels specifika styrkor och bygga vidare på dessa samt åtgärda de lokala problem som finns. I vissa stadsdelar måste exempelvis tryggheten prioriteras och i andra kan koppling till närliggande centra vara viktigare.

Ägardirektiv för 2012-2014

- bidra till nyproduktion av 15 000 nya bostäder
- verka för fler billiga lägenheter för ungdomar i söderort
- 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 upprustningen av de bostäder som byggdes under 1940–1960-talen
- 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 av kommunfullmäktige beslutade indikatorer

AB Stockholmshem	2011	2012	2013	2014
Resultat efter finansnetto (mnkr)	0	50	75	100
Avkastning på totalt kapital (%)	1,6	1,7	2,0	2,3
Investeringar (mnkr)	1 621	1 719	1 707	1 752

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Bolagets mål och uppgifter

Bolaget äger och förvaltar vård- och omsorgsboenden, trygghetsboende samt seniorbostäder. Bolaget har i uppgift att tillhandahålla välskötta fastigheter och att erbjuda attraktiva och anpassade bostäder för människor i behov av stöd och trygghet.

De trygghetsboenden som staden själv vill tillhandahålla ombesörjs av Micasa Fastigheter i Stockholm AB som också ansvarar för att det finns personal vid boendena för att främja social samvaro och gemensamma aktiviteter. Detta är en tjänst som Micasa Fastigheter i Stockholm AB med fördel kan upphandla. Många av stadens äldreboendefastigheter har sedan lång tid ett eftersatt underhållsbehov. För att få till stånd 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 som bor i stadens äldreboenden. 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 den strategiutredning som Stockholms Stadshus AB genomfört i samråd med kommunstyrelsen, äldrenämnden och Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

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

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

Ägardirektiv för 2012-2014

- ansvara för att tillhandahålla välskötta och trygga bostäder för stadens äldre och för personer med funktionsnedsättning, däribland LSS-boenden
- tillhandahålla och utveckla seniorboenden
- tillhandahålla trygghetsboenden och ansvara för att det finns personal på boendena för receptions- och förvaltningsfunktionerna
- åtgärda det eftersatta underhållet i de fastigheter som långsiktigt kommer att nyttjas för äldreboende och omsorg genom det så kallade Äldrelyftet och Stimulans för Stockholm
- 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
- värna tillgången till gemensamhetslokaler i beståndet
- vidareutveckla den sociala dimensionen i boendemiljön
- fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader

- i samråd med kommunstyrelsen och äldre- och vårdnämnden planera för hur återstående 20 servicehus ska användas i framtiden.
- bolaget ska följa upp av kommunfullmäktige beslutade indikatorer

Micasa Fastigheter i Stockholm AB	2011	2012	2013	2014
Resultat efter finansnetto (mnkr)	-140	-511	-557	-548
Avkastning på totalt kapital (%)	0	0	0	0
Investeringar (mnkr)	509	730	730	730

Stockholms Stads Bostadsförmedling AB

Bolagets mål och uppgifter

Stockholms Stads Bostadsförmedling AB:s uppgift är att svara för reguljär bostadsförmedling, evakuering samt förmedling av förturslägenheter inklusive försöks- och träningslägenheter, förmedling av lägenheter till stadens bostadsbolags internköer samt förmedling av kategoribostäder såsom exempelvis student- och trygghetsboenden.

Idag utgör Stockholmsregionen i hög grad en gemensam bostads- och arbetsmarknad. Storstadsregionens infrastruktur skapar goda förutsättningar att bo i en kommun och arbeta i en annan. Det ligger därför i stadens intresse att den som står i Stockholms bostadskö också har möjlighet att hitta en bostad utanför stadens gränser. Stockholms Stads Bostadsförmedling AB är öppen för alla och redan idag står sökande från hela länet i kö. I de fall det finns intresse från fastighetsägare i kringliggande kommuner ska bostadsförmedlingen därför kunna erbjuda förmedlingstjänster och därmed också förmedla bostäder i kommuner i Stockholms omnejd.

Sedan 2010 erbjuds trygghetsboende för personer boende i Stockholms stad som upplever otrygghet och/eller social isolering i sitt ordinarie boende. Åldersgränsen för att kunna ansöka om trygghetsboende är 70 år och för att flytta in 75 år, enligt kommunfullmäktiges beslut. Lägenheterna i trygghetsboenden ska förmedlas av Stockholms Stads Bostadsförmedling AB.

Ägardirektiv för 2012-2014

- förmedla lägenheter i ett öppet och transparent system efter kötid det vill säga 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
- utveckla service och tjänster mot kunderna i bostadskön
- informera om bostadsmarknaden i regionen och särskilt planerad och pågående nyproduktion
- informera om stadens satsningar inom Järvalyftet och Söderortsvisionen
- i samarbete med Stockholm Business Region informera om Stockholm som bostadsort
- fortsätta arbetet med att samordna och utveckla Stockholm Bygger
- bidra i arbetet att effektivt förmedla försöks- och träningslägenheter

- utreda förutsättningarna att sänka kö- och förmedlingsavgiften
- fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader
- bolaget ska följa upp av kommunfullmäktige beslutade indikatorer

Stockholms Stads Bostadsförmedling AB	2011	2012	2013	2014
Resultat efter finansnetto (mnkr)	4	4	4	4
Avkastning på totalt kapital (%)	4,8	6,9	6,8	6,7
Investeringar (mnkr)	0	0	0	0

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)

Bolagets mål och uppgifter

SISAB ska tillhandahålla ändamålsenliga, flexibla och kostnadseffektiva lokaler för stadens förskole- och skolverksamhet. En attraktiv fysisk arbetsmiljö bidrar till att rekrytera personal och elever. Skolfastigheternas arkitektur ska gestalta skolans centrala ställning i samhället.

En bra skolmiljö är en förutsättning för personalens och elevernas trygghet och trivsel. Klotter och skadegörelse måste saneras och åtgärdas snabbt. Hela och rena skoltoaletter är av stor betydelse.

Behovet av skollokaler i Stockholm är under ständig förändring. Den omfattande utbyggnaden av nya bostäder inom Stockholm ställer krav på tillskapande av nya lokaler för skolor och förskolor. Samtidigt bidrar förändringar i befolkningsstrukturen till att elevunderlaget minskar i vissa bostadsområden. Behovet av utbildningslokaler för kommunala grund- och gymnasieskolor är beroende av demografiska variationer, elevernas val samt av friskolornas möjligheter att ta in fler elever. För att möta dessa utmaningar krävs skollokaler som präglas av hög flexibilitet med möjlighet till lokalmässig integrering av olika skol- och förskoleverksamheter, samt andra verksamheter.

Nivån på underhåll, verksamhetsanpassningar och investeringar i skolor är fortsatt hög. Arbetet med lednings- och kvalitetsutveckling inom bolaget ska även fortsättningsvis prioriteras. Tillgänglighetsanpassningar görs i samband med andra åtgärder i skolorna.

Ägardirektiv för 2012-2014

- arbeta med utveckling och förvaltning av förskole- och skollokaler
- tillsammans med stadsdelsnämnderna och utbildningsnämnden verka för kostnadseffektiva lokallösningar
- arbeta kontinuerligt med åtgärder för en tryggare miljö i och omkring förskolan och skolan genom bland annat fortsatt förebyggande åtgärder mot bränder, klotter och annan skadegörelse, till exempel på skoltoaletter
- arbeta kontinuerligt med åtgärder som bidrar till energieffektivisering
- i samarbete med utbildningsnämnden genomföra nödvändiga åtgärder så att utbildningsnämndens krav på minskade energikostnader uppnås
- fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader
- bolaget ska följa upp av kommunfullmäktige beslutade indikatorer

SISAB	2011	2012	2013	2014
Resultat efter finansnetto (mnkr)	-80	-80	0	0
Avkastning på totalt kapital (%)	2,6	2,2	3,3	3,4
Investeringar (mnkr)	720	500	625	650

Stockholm Vatten AB

Bolagets mål och 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 bedriver ett ambitiöst miljöarbete kopplat till stadens vatten. En växande stad ställer hårda krav på ett fortsatt offensivt miljöarbete kring vattenhanteringen i staden.

Ägardirektiv för 2012-2014

- fokusera på kärnverksamheten och fördjupa arbetet med att finna alternativa driftsformer i det fortsatta effektiviseringsarbetet
- fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader
- arbeta med att utveckla service och tillgänglighet gentemot brukare och kund
- tillsammans med andra myndigheter utveckla arbetet så att stadens mål om lokalt omhändertagande av dagvatten uppnås enligt dagvattenstrategin
- fortsätta arbetet med sjörestaureringar enligt vattenprogrammet
- bolaget ska följa upp av kommunfullmäktige beslutade indikator
- bistå med kompetens gentemot fastighetsägare som ämnar installera avfallskvarnar i sina fastigheter

Stockholm Vatten AB	2011	2012	2013	2014
Resultat efter finansnetto (mnkr)	0	-23	-48	-66
Avkastning på totalt kapital (%)	3,4	2,7	2,6	2,5
Investeringar (mnkr)	667	628	575	568

Stockholms Hamn AB

Bolagets mål och uppgifter

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 Mälmarregionen.

nen 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:s 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.

Stadens kajer ägs och driftas av olika parter inom staden. Flera andra aktörer som Statens fastighetsverk och Kungliga Djurgårdsförvaltningen äger också mark vid vattnet. Det bör utredas om de olika aktörerna kan samverka bättre och Stockholms hamnar bör delta i arbetet med att ta fram en strategi kring hur stadens kajutrymmen ska användas och vilka principer som bör gälla.

Ägardirektiv 2012-2014

- fortsätta arbetet med att söka alternativ lokalisering för oljeverksamheten vid Loudden
- fortsätta arbetet med utvecklingsprojekten i Värtan/Frihamnen samt i Nynäshamn och Kapellskär
- fortsätta utvecklingen och upprustningen av stadens innerstadskajer
- delta i arbetet med en ny stadsövergripande kajstrategi
- utveckla kryssningstrafiken
- fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader
- medverka i arbetet med att etablera fartyg avsett för studentboende i Värtahamnen
- bolaget ska följa upp av kommunfullmäktige beslutade indikatorer

Stockholms Hamn AB	2011	2012	2013	2014
Resultat efter finansnetto (mnkr)	53	65	66	47
Avkastning på totalt kapital (%)	3,4	5,0	3,9	2,5
Investeringar (mnkr)	329	537	775	1 234

AB Stokab

Bolagets mål och uppgifter

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. AB Stokab har ansvaret för stadens kommunikationslösningar. Kommunfullmäktige har överlämnat ett förvaltningsansvar till bolaget. Bolaget omfattas därmed av den övergripande samordningen av it-verksamheten såväl för stadens nämnder som för bolagskoncernen.

Ägardirektiv 2012-2014

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

- utveckla fibernätet avseende funktion och säkerhet för att kunna möta kundernas krav på kvalitet, service och säkerhet samt tillgång till externa tjänster
- fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader
- upphandla verksamhet som inte är kärnverksamhet
- nyttja kanalisation till en snabb utbyggnad, till marknadsmässiga villkor, av fiberinfrastruktur till hushåll och företag i enlighet med tidigare fattade beslut
- bolaget ska följa upp av kommunfullmäktige beslutade indikatorer

AB Stokab	2011	2012	2013	2014
Resultat efter finansnetto (mnkr)	169	170	170	170
Avkastning på totalt kapital (%)	10,3	10,0	10,0	10,3
Investeringar (mnkr)	495	327	98	90

Stockholms Stads Parkerings AB

Bolagets mål och uppgifter

Stockholms Stads Parkerings AB främsta uppgift är att avlasta gatunätet från söktrafik och parkerade fordon genom att finansiera byggandet 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. I syfte att stimulera användningen av elbilar ska laddningsmöjligheter anläggas i bolagets anläggningar. De bilar som är berättigade till statens kommande så kallade supermiljöbilspremie ska dessutom kunna parkera förmånligt och i vissa fall gratis i bolagets öppna anläggningar under perioden 2011-2013. Därefter görs en utvärdering. I de kommersiella anläggningarna ska lönsamheten vara god för att klara av finansieringen av övriga anläggningar samt byggandet 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 2012-2014

- genomföra bolagets investeringsplan avseende ett tiotal planerade nya parkeringsanläggningar och i samarbete med exploateringskontoret utreda förutsättningarna för genomförandet av det nya programmet för tillkommande parkeringsanläggningar
- i samverkan med exploateringsnämnden verka för infartsparkeringsmöjligheter, och inom ramen för detta ska samarbete sökas med AB Storstockholms lokaltrafik och berörda grannkommuner
- medverka i utvecklingen av vision Söderstaden genom bl.a. förvärv av garaget under den nya Stockholmsarenan
- 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
- fortsätta se över möjligheten att teckna avtal om stadens övriga bolags parkeringsverksamhet
- delta i elbilsstrategin genom att fullfölja sitt initiativ att i samarbete med Fortum genomföra en utbyggnad av laddstolpar i Stockholm, samt utvärdera hur el-laddplatserna används
- komma så kallade supermiljöbilspremiebilar ska kunna parkera förmånligt och i vissa fall gratis i bolagets öppna anläggningar under perioden 2011-2013
- fortsätta pröva möjligheten att outsourca delar av driftverksamheten
- fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader
- bolaget ska följa upp försöket med avgiftsfria infartsparkeringar och se över möjligheten att utöka detta samt göra en översyn av infartsparkeringarnas läge och nyttjandegrad
- bolaget ska följa upp av kommunfullmäktige beslutade indikatorer

Stockholm Stads Parkerings AB	2011	2012	2013	2014
Resultat efter finansnetto (mnkr)	15	15	15	15
Avkastning på totalt kapital (%)	4,5	4,5	4,5	4,5
Investeringar (mnkr)	46	31	241	55

Stockholms Stadsteater AB

Bolagets mål och uppgifter

Stockholms Stadsteater AB ska erbjuda teater av hög konstnärlig kvalitet. Produktioner för barn och ungdom ska vara en prioriterad del av verksamheten. Teatern ska fortsätta behålla sin publik och samtidigt arbeta för att nå allt större och bredare publikgrupper. Det arbete som genomförts i denna riktning under senare år har gett resultat.

Stadsteatern har under ett antal år ökat sin produktion och nått allt fler besökare, samtidigt som många arbetstillfällen har skapats inom teaterns ram. Genom detta framgångsrika arbete uppfyller teatern väl sitt åtagande att vara en angelägenhet för alla stockholmare. Med publiken i centrum har teatern lyckats nå ut till en ny och yngre publik, samtidigt som den tidigare publiken behållits. Detta visar ett lyckosamt recept – bra teater kombinerat med aktivt publikarbete leder till ett stort antal varierande produktioner, en större teaterpublik och många nya arbetstillfällen. Detta arbete ska fortsätta.

Ägardirektiv för 2012-2014

- ha en bredd i repertoaren och arbeta för att nå nya publikgrupper där barn och ungdomar är prioriterade
- aktivt arbeta för att engagera barn och ungdom som publik och deltagare i olika typer av verksamhet
- präglas av såväl konstnärlig som organisatorisk utveckling. Arbetet med att finna mer effektiva former för att utveckla teatern konstnärligt och organisatoriskt ska fortsätta
- försäkra sig om en ökande andel rörliga resurser för att kunna anlita fler frilansande konstnärer
- fortlöpande utvärdera verksamhetens lokalbehov och arbetsformer
- upphandla verksamhet som inte är kärnverksamhet
- fortsätta arbetet med att genom till exempel sponsring bredda teaterns finansiering
- i samarbete med andra aktörer ansvara för Strindbergsjubileet 2012 i staden
- söka samarbete med det fria kulturlivet och andra intressenter, exempelvis genom den nya gästspelsscenen
- på sikt minska behovet av koncernbidrag
- fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader
- arbeta för att öka biljettintäkterna
- bolaget ska följa upp av kommunfullmäktige beslutade indikatorer

Stockholms Stadsteater AB	2011	2012	2013	2014
Resultat efter finansnetto (mnkr)	-220	-220	-220	-220
Avkastning på totalt kapital (%)	neg	neg	neg	neg
Investeringar (mnkr)	10	10	10	35

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB

Bolagets mål och uppgifter

Målet för verksamheten är att stärka Stockholms internationella konkurrenskraft och bidra till utvecklingen av Stockholm som turist- och evenemangsstad. Sedan 2008 är Stockholm Globe Arena Fastigheter AB ett renodlat fastighetsbolag med syfte 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 under namnändring till Stockholmsarenan. De nya fastigheterna ska ge plats för en utveckling av evenemangsverksamheten i samarbete med berörda intressenter/hyresgäster. Ett genomförandebeslut för en ny evenemangsarena fattades av kommunfullmäktige under december 2009. Projektet innebär att en ny arena med kapacitet för drygt 30 000 åskå-

dare ska uppföras i Globenområdet. Bolaget ska även ha en roll i ett kommande Stockholm Entertainment District.

Ägardirektiv för 2012-2014

- 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 i dotterbolaget Stockhome Fastighetsförvaltning AB/Stockholmsarenan AB
- bolaget ska aktivt arbeta med att utveckla bolagets befintliga markinnehav så att en avyttring kan genomföras när marknadsläget möjliggör detta
- delta i arbetet med Globenområdets utveckling tillsammans med andra intressenter för att öka områdets attraktionskraft
- ska ha en roll i utvecklandet av Stockholm Entertainment District
- fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader
- bolaget ska följa upp av kommunfullmäktige beslutade indikatorer

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB	2011	2012	2013	2014
Resultat efter finansnetto (mnkr)	-82	-86	-186	-1 369
Avkastning på totalt kapital (%)	neg	neg	neg	neg
Investeringar (mnkr)	1 060	1 273	329	10

Stockholm Business Region AB (SBR)

Bolagets mål och uppgifter

Bolaget ska leda arbetet med att stärka det samlade näringslivsarbetet och marknadsföringen av Stockholm så att kommunfullmäktiges intentioner och mål uppnås. Ett övergripande verksamhetsområde för bolaget är att marknadsföra Stockholm som en attraktiv etablerings- och besöksort utifrån varumärket Stockholm – The Capital of Scandinavia. Målet för bolagets verksamhet är att Stockholm ska utvecklas till Sveriges och norra Europas ledande tillväxtregion.

Verksamheten inom dotterbolagen Stockholm Visitors Board AB (SVB) och Stockholm Business Region Development AB (SBRD) ska kontinuerligt utvärderas och effektiviseras.

Staden ska satsa på besöksnäringen och stärka sin position som evenemangsstad. Då lockas såväl besökare som företag hit.

Stockholm ska förstärkas som kunskapsstad, ICT-metropol, biomedicin- och miljöteknikcentrum, finansplats och evenemangsstad. Bolaget ska stödja stadens nämnder i deras arbete med stadens utvecklingsområden, till exempel Norra Djurgårdstaden. Samverkan med finanssektorn sker bland annat inom ramen för Finansmarknadskommittén.

Stockholms arbetsmarknad och näringsliv har sin största behållning i att en stor bredd råder. Både arbetsmarknaden och näringslivet är diversifierat och rikt, vilket ställer stora krav på SBR. I arbetet för att stödja hela Stockholms näringsliv ska därför inte minst det lokala näringslivet och dess betydelse uppmärksammas. Samarbetet och dialogen med stadens företagsområdens och företagsgruppers representanter ska fortsätta och intensifieras.

SBR ska ägna särskilt fokus till att utveckla potentialen till företagande och nyföretagande i Järva och söderort. För söderort är en ökad etablering av kvalificerade arbetsplatser särskilt viktig. I Järva ska SBR verka för att Järvaandan och den pågående dialogen med lokala företagare utvecklas vidare. SBR ska även utveckla en särskild ny- och småföretagarstrategi anpassad för Järva och söderort. SBR har också ett ansvar för att främja strategiska företagsetableringar och särskilt då i ytterstaden.

Arbetet med att underlätta för företag genom att skapa enkla rutiner för ansökningar av olika tillstånd fortsätter. Staden underlättar för småföretag, bland annat i mark- och tillståndsfrågor, genom sin lots- och servicefunktion. Till företagslotsen kan företagare vända sig för att få hjälp om frågor eller problem uppstår vid tillståndsfrågor som behövs för verksamheten inom staden. Detta är ett viktigt steg i arbetet med att förbättra stadens näringslivsservice.

Samarbetet inom Stockholm Business Alliance (SBA) har de senaste åren etablerats. Samverkan mellan kommunerna är viktig för hela regionens konkurrenskraft och arbetsformen har visat sig vara framgångsrik. Det är angeläget att processen med regel-

bundna utvärderingar av kommunal service och seminarier fortsätter i syfte att kommunerna tillsammans kan lära av varandra.

Ägardirektiv för 2012-2014

- utveckla och förbättra stadens kontakter med näringslivet
- förstärka lots- och servicefunktionen gentemot företag
- marknadsföra Stockholm ur ett näringslivsperspektiv
- främja utländska etableringar och investeringar i Stockholm
- utveckla besöksnäringen i Stockholm
- arbeta målinriktat för att internationella konferenser, event och mässor förläggs till Stockholm
- fortsätta arbetet med regional samverkan
- fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader
- prioritera insatser för att öka antalet arbetsplatser i ytterstaden samt ta fram en arbetsplatsstrategi för söderort
- mäta och följa upp insatser för fler arbetsplatser inom programmet för Vision Söderort 2030
- bygga verksamheten på en minskad andel egna personella resurser till förmån för mer konsultativa resurser i syfte att åstadkomma en ökad effektivisering av bolagets verksamhet
- bolaget ska följa upp av kommunfullmäktige beslutade indikatorer

Stockholm Business Region AB	2011	2012	2013	2014
Resultat efter finansnetto (mnkr)	0	0	0	0
Avkastning på totalt kapital (%)	0	0	0	0
Investeringar (mnkr)	1	1	1	1

S:t Erik Försäkrings AB

Bolagets mål och uppgifter

S:t Erik Försäkrings AB 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 Försäkrings AB ska vara det bästa och mest kostnadseffektiva alternativet för stadens förvaltningar och bolag.

Ägardirektiv för 2012-2014

- 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
- fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader
- utreda förutsättningarna för att samordna bolagets administration med St Erik Livförsäkring AB
- bolaget ska följa upp av kommunfullmäktige beslutade indikatorer

S:t Erik Försäkrings AB	2011	2012	2013	2014
Resultat efter finansnetto (mnkr)	1	1	1	1
Investeringar (mnkr)	0	0	0	0

S:t Erik Livförsäkring AB

Bolagets mål och uppgifter

Bolaget har till uppgift är att samordna och strukturera hanteringen av pensioner i koncernen Stockholms Stadshus AB samt att minimera riskerna i denna pensions-skuld.

Ägardirektiv för 2012-2014

- fortlöpande försäkra nya åtaganden i dotterbolagen och förvalta pensionsmedel inom ramen för de försäkringsavtal som ingåtts med övriga dotterbolag
- sträva efter att långsiktigt trygga de framtida pensionsåtagandena reallt
- fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader
- utreda förutsättningarna för att samordna bolagens administration med St Erik Försäkring AB
- bolaget ska följa upp av kommunfullmäktige beslutade indikatorer

S:t Erik Livförsäkring AB	2011	2012	2013	2014
Resultat efter finansnetto (mnkr)	39	40	42	43
Investeringar (mnkr)	0	0	0	0

S:t Erik Markutveckling AB

Bolagets mål och uppgifter

Bolagets uppgift är att äga, förvalta och utveckla fastigheter/aktier i fastighetsbolag i syfte att främja Stockholms utveckling och stadens förmögenhetsförvaltning.

Ägardirektiv för 2012-2014

Bolagets verksamhet ska under perioden 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, ta fram ett förslag till långsiktig utvecklingsplan för fastigheterna i Ulvsunda.

- i samverkan med exploateringsnämnden fortsätta planeringen för utveckling av fastigheterna i Ulvsunda med tydlig inriktning på nya bostäder samt välfungerande handel och service

- avyttra fastigheten Södre Torn 1 i Slussenområdet till exploateringsnämnden under 2011
- tillsammans med övriga aktörer i området medverka i utrednings- och programarbetet för Söderstaden
- fortsätta arbetet med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader
- bolaget ska följa upp av kommunfullmäktige beslutade indikatorer

S:t Erik Markutveckling AB	2011	2012	2013	2014
Resultat efter finansnetto (mnkr)	-4	1	-5	-10
Avkastning på totalt kapital (%)	2,2	3,4	3,1	2,6
Investeringar (mnkr)	19	11	11	11

Stockholms Stads Utrednings- och Statistikkontor AB (USK)

Bolagets mål och uppgifter

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.

Ägardirektiv för 2012-2014

- 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 följa upp av kommunfullmäktige beslutade indikatorer

Stockholms Stads Utrednings- och Statistikkontor AB (USK)	2011	2012	2013	2014
Resultat efter finansnetto (mnkr)	6	7	8	9
Investeringar (mnkr)	0	0	0	0