



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

Till
Koncernstyrelsen

Förslag till budget 2012 och inriktning 2013 - 2014 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 får i uppdrag att anpassa sin verksamhet efter de resultat-, avkastnings- och verksamhetsmål som kommunfullmäktige kommer att besluta om.
3. Dotterbolagens styrelser får i uppdrag att i respektive budget för 2012 redovisa åtaganden som svarar mot stadens övergripande inriktningsmål och prioriterade inriktningar samt mot vision 2030.

Irene Lundquist Svenonius
VD

Bakgrund

Planeringsförutsättningar

Kommunfullmäktiges budget för år 2011 med inriktning för år 2012 till 2013 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 anger kommunfullmäktige ambitionen på 20 års sikt för Stockholm, utifrån dagens och framtida förutsättningar. Framtidsbilden är en storstad i världsklass. Visionen är en vägledning för stadens bolag och nämnder i vad som är prioriterade områden i den fortsatta planeringen av verksamheten.

I detta tjänsteutlåtande redovisar koncernledningen ett samlat förslag för bolagskoncernen. I den fortsatta processen kommer stadsledningskontoret ta fram ett budgetförslag för hela kommunkoncernen, för beslut i kommunfullmäktige under hösten 2011.

Inriktningsmål för koncernen

Inriktningen för koncernens verksamhet är de tre inriktningsmål som kommunfullmäktige fastställt under föregående mandatperiod.

- 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

Under respektive inriktningsmål redovisas bolagens mål för verksamheten i *bilaga 8*. Av kommunfullmäktige beslutade indikatorer redovisas per mål i *bilaga 7*.

Förutom inriktningsmålen redovisas, i detta ärende även de ägardirektiv och särskilda uppdrag som föreslås omfatta Stockholms Stadshus AB och bolagen inom koncernen, *bilaga 1*.

Ärendet

Återhämtning i världsekonomin

Under år 2010 har världsekonomin fortsatt att återhämta sig i god takt. Den globala BNP-tillväxten beräknas ha uppgått till cirka 5 procent. Tillväxten är starkast i Asien, med Kina som draglok. Den kinesiska ekonomin beräknas ha växt med cirka 10 procent under 2010 och Kina har nu gått om Japan som världens näst största ekonomi efter USA. Trögast går återhämtningen i Europa, där de statsfinansiella problemen, främst i Grekland men bland annat också i Irland, dämpar utvecklingen.

Den svenska tillväxten ligger i Europatopp

Sverige framstår som ett stort undantag från den allmänna bilden av Europa. Svensk ekonomi är inne i en stark tillväxtfas och BNP ökade med 5,5 procent under år 2010. Även om tillväxten saktar ner beräknas den bli fortsatt hög de kommande åren, cirka 4 procent år 2011 och cirka 3 procent 2012 och 2013.

Återhämtningen sker i hela Sverige, men tillväxten är särskilt stark i Stockholm.

Handelskammarens konjunkturindikator för näringslivet i Stockholms län steg från 33 till 40 mellan tredje och fjärde kvartalet 2010. Det är det högsta indikatorvärdet för Stockholms näringsliv sedan mätningarna inleddes år 2000. I riket som helhet ligger indikatorn på 32, vilket också är en rekordnotering. Det är särskilt byggindustrin, handeln med motorfordon och konsultbranschen som driver den starka tillväxten. Stärkt framtidstro och en växande efterfrågan på både hemma- och exportmarknaden förklarar utvecklingen som helhet.

Bättre utsikter på arbetsmarknaden, men hög arbetslöshet

Även utsikterna på arbetsmarknaden har tydligt förbättrats. Antalet inskrivna arbetslösa på arbetsförmedlingen har börjat sjunka i Stockholm stad liksom i övriga landet, samtidigt som antalet lediga platser stiger och varslen minskar. Sysselsättningen fortsätter också att utvecklas starkt. Under fjärde kvartalet 2010 steg antalet sysselsatta personer i staden med 1,5 procent, jämfört med motsvarande kvartal 2009, vilket motsvarar 6 800 fler jobb.

Fortfarande ligger dock arbetslösheten kvar på en hög nivå. Det relativa arbetslöshetstalet i Sverige som helhet uppgick till 7,3 procent fjärde kvartalet 2010. I Stockholms stad uppgick arbetslösheten till 6,5 procent av arbetskraften. I februari månad 2011 var knappt 20 000 stockholmare registrerade hos arbetsförmedlingen, som öppet arbetslösa.

Stadens befolkning fortsätter att öka kraftigt

Under 2009 upplevde Stockholms stad den starkaste befolkningsökningen sedan 1949. Denna starka utveckling har fortsatt även under år 2010. Vid årsskiftet uppgick stadens befolkning till 847 073 invånare. Det innebär en ökning på 17 656 invånare, jämfört med 2009. Även länets befolkning ökade kraftigt; med drygt 35 000 invånare. Därmed stod Stockholms län för 47 procent av Sveriges totala befolkningsökning. Befolkningstillväxten i länet koncentreras alltmer till Stockholms stad och dess kranskommuner. I Stockholms stad, Solna, Sundbyberg, Huddinge och Nacka bor 56 procent av länets befolkning. De fem kommunerna svarade för hela 67 procent av länets folkökning år 2010 och för 67 procent av länets flyttningsöverskott. För att möta denna befolkningstillväxt är investeringsbehoven mycket höga.

Bostadsbyggandet fortsätter

Stadens växande befolkning är en av de stora utmaningarna i framtiden. Takten i bostadsbyggandet måste hållas hög och bebyggelsen behöver bli tätare. Under de senaste fem åren har det i snitt påbörjats cirka 4 400 bostäder per år i Stockholms stad och denna höga takt i bostadsbyggandet kommer att fortsätta. Under fjärde kvartalet 2010 påbörjades 1 336 bostäder i Stockholms stad och 616 i övriga länet. Total för länet innebär det 14 procent fler påbörjade bostäder jämfört med samma kvartal 2009. I övriga Sverige påbörjades 4 502 bostäder, vilket är en ökning med 11 procent.

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 betydande del av bolagskoncernens verksamhet är inriktad på förvaltning och utveckling av fastigheter. Fastigheterna inom koncernen representerar olika användningsområden. Det kan vara 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 drygt 70 % av omsättningen.

Stockholms befolkning beräknas fortsätta öka och staden planerar för 15 000 nya bostäder under nuvarande mandatperiod. Vision 2030 indikerar att en fortsatt hög nyproduktionsnivå är nödvändig även för den kommande perioden. Målet är lägenheter med olika upplåtelseformer och med såväl privata som kommunala fastighetsägare. Bostadsbolagen medverkar i denna process och de resurser som avsätts 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 för att säkra tillgången till bostäder för stadens invånare.

Av de övriga bolagen i koncernen svarar flera för strategiska funktioner för staden och stockholmsregionen inom infrastrukturområdet. I denna grupp ingår bl.a Stockholm Hamnar, Stockholm Vatten, Stokab och Stockholm Parkering. Flertalet av dessa bolag har stora utmaningar framför sig i form av omfattande investeringar under de närmaste åren.

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.

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 fortsatt prioriterad uppgift för samtliga bolag är att genomföra upphandlingar av verksamhet som inte är myndighetsutövning eller utgör strategisk ledningsfunktion.

Stimulans för Stockholm

Under våren 2009 beslutade kommunfullmäktige om ”Stimulans för Stockholm”. Syftet med stimulansåtgärderna var då att långsiktigt stärka regionens ekonomiska utveckling och arbetsmarknad i det sämre konjunkturläge som uppkommit efter den globala finanskrisen. Genom stimulanspaketet satsar staden cirka 20 miljarder kronor under fem år.

Bolagen är nu mitt uppe arbetet med att genomföra Stimulans för Stockholm. Under de senaste två åren har bolagen genomfört extra insatser, som uppgår till närmare 5 miljarder kronor och för år 2011 planeras stimulansinsatser motsvarande 3,4 miljarder kronor.

Under det senaste året har den finansiella återhämtningen skett i ett snabbare tempo än vad som tidigare kunnat förutses och konjunkturen i Stockholm har utvecklats starkt. Att många vill bo i Stockholm ställer krav på nya bostäder och attraktiva bostadsområden. Det växande Stockholm ställer även krav på nya förskolor, skolor, och olika omsorgsboenden. Därtill behöver befintliga lokaler rustas upp.

Sex bolag inom koncernen genomför därför dessa extra satsningar med nyproduktion av bostäder, upprustning av miljonprogramsområden samt av skolor, äldreboenden och infrastruktur. Dessa är Svenska Bostäder, Stockholmshem, Familjebostäder, Micasa Fastigheter, Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) och Stockholm Parkering. Inför 2012-2014 planeras insatser som beräknas till ca 3 miljarder kronor per år, varav ca 1 miljarder kronor kostnadsförs och ca 2 miljarder kronor avser investeringar.

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 inriktas mot stadens ytterstadsområden. Bolagen ska prioritera åtgärder som genererar minskade driftskostnader och som minskar miljöbelastningen.

På investeringssidan föreslår bolagen investeringar motsvarande ca 2 miljarder kronor per år. Av investeringarna omfattar nyproduktion i storleksordningen drygt 800 mnkr per år. Resterande åtgärder avser upprustning, energieffektivisering och trygghetsåtgärder. Energieffektiviserande åtgärder omfattar mellan 625 och 725 mnkr per år och upprustningsåtgärder beräknas uppgå till närmare 1 000 mnkr per år. Större delen av investeringsåtgärderna kommer att medföra förbättrade driftresultat, vilket efter genomförande av åtgärderna ska följas upp.

De satsningar som nu aviseras för den kommande perioden innebär att bolagen sammantaget redovisar åtgärder inom Stimulans för Stockholm som uppgår till närmare 14,4 miljarder kronor för perioden 2009-2013. Det är 5,6 miljarder kronor lägre än vad som ursprungligen planerades. Orsaken till att bolagen inte uppnår den planerade nivån fullt ut är att uppstarten av projekten tar längre tid än beräknat. Framförallt uppkommer förskjutningar inom nyproduktionsprojekten. Det beror på det positiva konjunkturläget, vilket medfört att upphandlingar av arbeten tagit längre tid. En annan orsak är bolagen ännu inte erhållit tillräckligt många markanvisningar efter år 2012, för att uppnå den ökade nyproduktionsvolymen.

Mot denna bakgrund föreslår därför koncernledningen att satsningen även bör omfatta år 2014 för bostadsbolagen. Det kommer att medföra att den nu planerade satsningen omfattar totalt 17,4 miljarder kronor åren 2009 till 2014, varav ca 5 miljarder kronor inom nyproduktion och ca 12 miljarder kronor avseende upprustning, energieffektivisering m.m.

Det är av stor vikt att bolagen påskyndar behövliga upprustningsåtgärder och särskilt då sådana som ger förbättrade driftnetton och/eller miljövinster. Bolagen måste också bevaka kostnadsnivån på genomförda projekt så att inte stadens satsningar bidrar till en överhettad byggmarknad.

Satsningen inom Stimulans för Stockholm kräver betydande insatser från bolagen under genomförandet och bolagen har lyckats väl med att snabbt starta igång projekten och genomföra enligt plan. Åtgärder behöver dock vidtas för att snabba på processerna och möjligheterna till ökad nyproduktionen av bostäder. Detta kommer också att ställa krav på att stadens plan- och byggprocess påskyndas.

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

Äldrelyftet och trygghetsboende

Micasa Fastigheter 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.

En stor utmaning för Micasa Fastigheter under den kommande perioden är att omstrukturera servicehus till den nya boendeformen trygghetsboende. Inför flerårsplanen har bolaget tagit fram en plan och analyserat effekterna av den fortsatta omvandlingen. Analysen visar på

betydande kostnadsökningar för bolaget. Den av kommunfullmäktige beslutade omvandlingen av 10 servicehus till trygghetsboende har nu inarbetats i flerårsplanen. Investeringarna för trygghetsboende beräknas till i storleksordningen 500 mnkr per år och ger en försämring av resultatnivån med ca 300 mnkr per år. En bidragande faktor till det negativa resultatet är aviserade hyresminskningar, vilket är en effekt av att behovet av gemensamhetsytor, som i tidigare servicehus hyrts av stadsdelsnämnderna, i det närmaste upphör. Detta medför i sin tur att ett nedskrivningsbehov uppkommer för de aktuella fastigheterna.

Bostadsrättsombildningen

Arbetet med att bereda de boende i ytterstaden möjligheter att friköpa sina fastigheter och bilda bostadsrättsföreningar fortsätter under hela planperioden. I början av år 2011 har koncernstyrelsen antagit reviderade direktiv för ombildning av bostadsrätter. De reviderade direktiven syftar till att ge hyresgäster som bor i områden där det ännu inte är en jämn fördelning av upplåtelseformer möjlighet till friköp.

Strategiska investeringar och större projekt under planperioden

Vision 2030, Ett Stockholm i världsklass, och översiktsplanen behöver konkretiseras och prioriteras ur ett investeringsperspektiv. Kommunfullmäktige har i budget 2011 tagit beslut om 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 Fastigheter som ingår, då dessa till största delen finansieras av stadens nämnder.

Bolagen redovisar i sina budgetförslag investeringsplaner för den kommande femårsperioden 2012-2016 enligt stadens investeringsstrategi. I *bilaga 4* framgår bolagens samlade investeringsbehov. Micasa och SISAB har enligt den nya investeringsstrategin redovisat ett underlag för prioritering av de större projekt där genomförandebeslut ännu inte tagits. Prioriteringsbedömningen anger att omfattningen planerade projekt hos SISAB omfattar nybyggnad av en skola/förskola samt två ombyggnader av skolor som beställs av utbildningsnämnden. Därtill kommer sju förskolor som beställs av respektive stadsdelsnämnd. Beställningsvolymen från utbildningsnämnden är i övrigt fortfarande begränsad.

Micasa Fastigheter redovisar i huvudsak de beslutade omvandlingarna till trygghetsbostäder och beslutade upprustnings- och ombyggnadsprojekt för vård- och omsorgsboende. Därutöver pågår planering för ombildning av servicehus till trygghetsbostäder under 2011. Den investeringsplan bolaget tagit fram för perioden kommer att påverka bolagets resultat negativt i form av nedskrivningar.

Kommunfullmäktige beslutade i december 2009 att en ny arena, Stockholmsarenan, ska uppföras i Globenområdet med planerad invigning i februari 2013. Arenan kommer att utgöra ett viktigt tillskott för att ytterligare stärka Stockholms konkurrenskraft som evenemangsstad. Samtidigt pågår arbetet med en långsiktig utvecklingsplan för hela Globenområdet inom Vision Söderstaden. Den nya arenan kommer att vara en första etapp i omdaning av området. Förutom Stockholm Globe Arena Fastigheter (SGA Fastigheter) är även Stockholm Parkering och S:t Erik Markutveckling engagerade i förnyelsearbetet avseende Globenområdet, tillsammans med flera nämnder i staden.

Bostadsbolagen planerar för en fortsatt hög investeringsvolym. En stor del avser upprustningsåtgärder där bland annat insatserna inom Järvalyftet hos Svenska Bostäder ökar.

Flera stora nyproduktionsprojekt av bostäder pågår, bl a "skyskrapan" Lusten och Vålgången på Kungsholmen, Kulla Gulla, Skelman och Sparvel i Annedal (ca 400 lgh), Plomben i Örnberg (144 lgh), Årstadalsskolan i Liljeholmen (153 lgh). Dessa beräknas färdigställas 2011-2013. Under 2011 och framåt planeras ca 9 400 lägenheter byggas i projekt större än 50 mnkr. Bland projekt över 300 mnkr kan nämnas Grimman på Södermalm (207 lgh), Linaberg i Mariehäll (325 lgh), Bjällerkransen i Västertorp (274 lgh) samt Golvläggaren i Liljeholmen (170 lgh), två projekt i Norra Djurgårdsstaden omfattande 300 lgh samt Årstastråket etapp 1-3 (360 lgh).

Stockholmshem och Svenska Bostäder bedömer att de kommer att kunna hålla en ganska hög takt i nyproduktionen under 2012-2015. Familjebostäder som under de senaste åren genomfört en stor volym i nyproduktion aviserar svårigheter efter 2012, då bolaget i dagsläget saknar markanvisningar under den senare delen av planperioden.

Stokab fortsätter att bygga ut fibernätet under perioden. Utbyggnaden i innerstaden beräknas vara klar under 2011 och utbyggnaden i ytterstaden beräknas kunna avslutas under 2012. En huvuduppgift under perioden är att successivt öka nyttjandegraden i nätet, främst genom ökad försäljning.

Stockholm Vattens investeringsutrymme för 2012-2014 uppgår till ca 1,8 miljarder kronor. Investeringsvolymen för 2015 och 2016 bedöms som osäker på grund av förändrade miljökrav som kan komma inom en nära framtid.

Stockholms Hamn 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 2013 och utgör en av de stora strategiska frågorna för staden de kommande åren.

Miljööverdomstolen meddelade i slutet av 2010 att den tillstyrker en utbyggnad av hamnen i Norvik. Innan utbyggnaden kan påbörjas krävs att miljödomstolen fastställer de detaljerade villkoren.

Under 2011 förväntas kommunfullmäktige fatta genomförandebeslut avseende utvecklingen av området Värtan/Frihamnen. I projektet ingår en utbyggnad av piren i Värtahamnen, vilket är ett första steg i den nya hamnstadsdelens utveckling. Exploateringsnämnden och Stockholms Hamn kommer att ha ett gemensamt ansvar för projektet. Under 2010 fastställde regeringen detaljplanen för Värtapiren. Angående villkoren för hur hamnverksamheten ska få bedrivas behandlades dessa i Miljööverdomstolen i februari i år. Dom förväntas komma under april 2011.

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 Hamn planerar att ta fram ett inriktningsbeslut för projektet under hösten 2011, som kommer att förläggas kommunfullmäktige i början av år 2012.

Fastighetsbolagen fortsätter tillsammans med stadens nämnder att aktivt utveckla ytterstadsområdena. Vision Järva 2030 och Söderortsvisionen är prioriterade utvecklingsprojekt. Under den närmaste treårsperioden kommer satsning på underhåll och investeringar i bl.a. Järvalyftet uppgå till drygt 1,5 miljarder kronor, i första hand inom

Svenska Bostäders fastighetsbestånd. Även Stockholmshem och Familjebostäder har dock ett stort ansvar i den kommande satsningen på Söderort. I syfte att upprusta och utveckla boendemiljöerna i bl.a. Skärholmen och Farsta genomförs åtgärder med bl.a. förstärkt förvaltning, upprustning och energieffektivisering i dessa områden.

Miljöprofilområden

Stockholm var under år 2010 Europas miljöhuvudstad. Detta är bl.a. en effekt av stadens offensiva satsning på hållbara, miljöprofilerade stadsutvecklingsområden som t ex Hammarby sjöstad. I koncernens fastighets- och infrastrukturbolag pågår många, både små och stora, projekt med ambitionen att minska miljöbelastningen, bl.a. genom Stimulans för Stockholm. De omfattande energiåtgärderna ska även ge förbättrade driftnetton i bostadsbolag, vilket i sin tur ska generera bättre resultat. Omfattande satsningar på energieffektiviseringar kommer även att genomföras i SISAB och Stockholm Parkering .

I oktober 2009 tog kommunfullmäktige beslut om att stadens bostadsbolag ska genomföra upprustningarna i stadens miljonprogramsområde med en tydlig miljöprofil, vilka ska utvecklas som stadens miljöprofilområden. 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 under 2010. Denna innebär att:

- Energiförbrukningen mätt i kWh/m²/år skall minska med mer än 30 %.
(avser värme (uppvärmning och varmvatten) och fastighets-el)
- Den ökade elanvändningen som blir en konsekvens vid energieffektivisering ska kompenseras genom att förnyelsebar och egenproducerad el, som vindkraft, köps i motsvarande mängd som elbehovet ökar.
- 5 % av värmeförbrukningen ska komma från egen produktion/återvunnen energi, exempelvis genom solpaneler/solceller på de befintliga byggnaderna.

Ambitionen för områdena är också att:

- åtgärderna skall leda till en upplevt förbättrad inomhusmiljö hos hyresgästerna
- alla hyresgäster i områdena ska ges möjlighet att sopsortera
- göra en översyn av möjligheterna till sortering av matavfall i berörda områden

Under 2011 utarbetas, i enlighet med bostadsbolagens ägardirektiv, en gemensam kommunikationsstrategi för att kommunicera åtgärderna.

Ny lagstiftning för allmännyttiga bostadsbolag och förändrad hyressättning

Från och med den 1 januari 2011 gäller en ny lag, som innebär nya villkor för allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Syftet med den nya lagstiftningen är att skapa likvärdiga förutsättningar för kommunala bostadsaktiebolag och privata hyresvärdar. Ett krav i den nya lagen är att verksamheten i kommunala bostadsbolag ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. Det innebär bl.a. att kommunerna ska ställa marknadsmässiga avkastningskrav på sina bostadsbolag. Med utgångspunkt från lagstiftningen och de extraordinära åtgärderna avseende upprustning och energieffektivisering har koncernledningen föreslagit justerade resultatkrav för bostadsbolagen. Resultatkraven baseras på att bostadsbolagen, under den kommande treårsperioden, genererar avkastning på justerat eget kapital, driftnetton och direktavkastning som är i nivå med jämförbara bolag på marknaden.

Bolagen för diskussioner med berörda externa parter om den reform för hyressättningen som pågår i Stockholm och som ska ligga till grund för kommande hyresförhandlingar. För att bostadsmarknaden ska fungera krävs ett hyressättningssystem som, i högre grad än idag, återspeglar de boendes egna preferenser. Hyresmarknadens parter arbetar därför med att skapa ett nytt systematiskt hyressättningssystem, den så kallade Stockholmsmodellen. Arbetet med modellen, poängsättning och hyresnivåer planeras vara färdigt under hösten 2011 och förväntas successivt kunna genomföras under de närmaste åren.

Koncernens ekonomiska ställning och utveckling

I förslag till budget 2012 med inriktning 2013-2014 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 2012 beräknas till närmare 12 900 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 -449 mnkr år 2012. Den lägre resultatutvecklingen för koncernen är en effekt av genomförandet av Stimulans för Stockholm. Stimulanspaketet beräknas medföra en lägre resultatnivå på drygt 1 000 mnkr per år under perioden. Därtill kommer Micasa Fastigheters förslag till ombyggnad av servicehus till trygghetsboende, som beräknas ge en negativ resultateffekt på i storleksordningen 400 mnkr per år under perioden. Även Stockholm Vatten aviserar svårigheter med att uppnå tidigare beslutade resultatnivåer.

Stadens bolag aviserar 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 9 600 mnkr år 2012, och drygt 9 000 mnkr både år 2013 och 2014 och planar sedan ut det sista året i femårsperioden.

Bostadsbolagen, tillsammans med Micasa Fastigheter och SISAB, svarar för drygt 6 300 mnkr av investeringarna, vilket motsvarar 66 procent av bolagens sammanlagda investeringsvolym år 2012. Globen Fastigheter kommer genom uppförandet av Stockholmsarenan att ha en betydligt högre investeringsnivå år 2012 och 2013.

Av den totalt planerade investeringsvolymen under perioden, beräknar bolagen att drygt 80 procent finansieras via lån. Den nya Stockholmsarenan kommer delvis att finansieras via försäljning av byggrätter. Såväl volymökningar, som ökad grad av lånefinansiering påverkar bolagskoncernens soliditetsnivå negativt. I jämförelse med bokslut 2010 beräknas balansomslutningen öka med drygt 12 200 mnkr år 2012.

De ekonomiska effekterna vid eventuella förvärv och avyttringar av fastigheter under perioden kan inte överblickas för respektive år och ingår därför inte i budgetunderlagen för perioden. Enligt praxis budgeteras inte försäljningar/förvärv, utan dessa prövas i särskild ordning. Detta gäller även försäljning av byggrätter i Globenområdet, som delvis ska finansiera den nya Stockholmsarenan. Det ekonomiska underlaget kan i dessa avseenden komma att revideras under den fortsatta beredningen av budget 2012.

Antalet anställda, omräknat i heltid, beräknas uppgå till ca 2 330 år 2012, vilket i stort är oförändrat antal, i jämförelse med budget 2011. Under hela planperioden beräknas antalet anställda i stort sett vara oförändrat i koncernen, enligt bolagens förslag.

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 drygt 30 mnkr år 2013. 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 750 mnkr per år 2011 och 2012 samt till 550 mnkr, enligt nuvarande planeringsförutsättningar för år 2013 och 2014.

Bostadsbolagen omfattas av den nya lagen om allmännyttiga bostadsföretag som har trätt i kraft från 1 januari 2011. Koncernledningen har hösten 2010 utrett frågan om affärsmässighet hos bostadsbolagen, genom att oberoende konsulter genomfört benchmarking av jämförbara bostadsbolag på Stockholmsmarknaden och i andra storstäder. Analyserna har, i samråd med bostadsbolagen, utmynnat i förslag till ökade resultatkrav för åren 2012-2014 för de tre bostadsbolagen. De reviderade resultatkraven ska uppnås genom främst minskade drift- och energikostnader, men förutsätter även vissa hyresjusteringar utifrån gällande lagstiftning och förhandlingsprinciper.

De kommunala bostadsbolagen har ett särskilt ansvar för att förnya och utveckla ytterstaden. Bolagen kommer under perioden att ha stora upprustningsprojekt i Järvalyftet och inom ramen för Söderortsvisionen. Dessa satsningar betraktas som extraordinära och motiverar att resultatet ianspråk tas, enligt den nya lagen om allmännyttiga bostadsföretag. Satsningarna kan hänföras till att främja bostadsförsörjningen, integration och bostadssociala åtgärder. Koncernledningen analyserar därför bolagens resultat före dessa åtgärder när bolagen åsätts marknadsmässiga resultatkrav.

Bostadsbolagen kommer under 2012-2014 fortsätta ett omfattande investeringsprogram med flera stora projekt och stora investeringar i det befintliga beståndet, vilket bl.a. är en effekt av Stimulans för Stockholm. Investeringarna avser produktion av nya lägenheter, men också upprustningsinsatser och energieffektiviseringsinsatser i befintliga bostadsområden. En prioriterad uppgift är att bostadsbolagen, i samråd med koncernledningen, säkrar projektens processer vad gäller kalkylering, styrning, uppföljning och erfarenhetsåterföring. Det är viktigt att bolagen fortsätter arbetet med att åstadkomma affärsmässiga utfall i hyresförhandlingar samt kostnadseffektiva metoder och nya lösningar för investerings- och underhållsprojekten.

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 att bolaget även fortsättningsvis har ett negativt resultat, vilket dock minskar under perioden. Det underliggande resultatet för extraordinära satsningar inom Stimulans för Stockholm och Järvalyftet ökar från ca 350 till 440 mnkr över perioden.

Familjebostäder anger i sitt budgetförslag att konkreta projektplaner för nyproduktion saknas i den senare delen av perioden. Bolaget har få anvisningar efter 2012. Underhållsprogrammet med stambyten och badrumsrenoveringar färdigställs 2011, vilket även medför minskande investeringsbehov 2012-2014.

Stockholmshem bedömer att det uppnår resultatkraven genom omfattande energieffektiviseringsåtgärder och hyreshöjningar, som är jämförbara med övriga marknadens.

Bolaget ökar också sin investeringsvolym, bland annat genom flera stora nyproduktionsprojekt som beräknas starta under 2011 och 2012.

Bostadsbolagen ska fortsätta påbörjat rationaliserings- och effektiviseringsarbete, så att organisationen anpassas och dimensioneras till bolagens kärnverksamhet

Stockholms stads bostadsförmedling sänkte förmedlingsavgifterna både år 2009 och 2010 och har nu i uppdrag att se över hur avgifterna kan sänkas ytterligare under år 2012. Bolaget ska också ta ett utökat ansvar för vissa marknadsföringsåtgärder för nya större bostadsprojekt i regionen samt Stockholm som bostadsmarknad. Resultatnivåerna för åren 2012 till 2014 föreslås därför justeras till 4 mnkr per år.

Micasa Fastigheter genomför under perioden omfattande upprustningar av äldreboenden och omstrukturering av servicehus till trygghetsboenden, inom satsningen Äldrelyftet.

Stimulans för Stockholm har gett bolaget möjlighet att tidigarelägga vissa åtgärder av inventerat underhållsbehov och vissa energisparprojekt. Omvandlingen av servicehusen medför också en stor volymökning för bolaget, både vad gäller investeringsvolym och organisation. Omstruktureringen kommer att belasta resultatet under perioden med stora nedskrivningar. För att möjliggöra omvandlingen, i enlighet med kommunfullmäktiges direktiv, föreslår bolaget en ytterligare försämrad resultatnivå, från -140 mnkr till drygt -500 mnkr under perioden. Koncernledningen föreslår att bolaget, i samråd med äldre nämnden, stadsledningskontoret och koncernledningen, får i uppdrag att se över omvandlingsplanerna och de tekniska och ekonomiska förutsättningarna för samtliga föreslagna projekt. Syftet med översynen är att förbättra de ekonomiska förutsättningarna genom att optimera nyttjandet och funktionen av fastigheterna till det behov som prognostiseras. Arbetet bör inledas omgående och samordnas med det förslag till äldreboendeplan som ska utarbetas under året.

Det är viktigt att bolaget underlättar och stöder stadens nämnder i arbetet med att omstrukturera och avveckla sådana fastigheter och boendeformer som inte längre efterfrågas, så att de kan utvecklas till reguljärt boende eller andra boendeformer som behövs.

SISAB genomför åtgärder inom ramen för Stimulans för Stockholm. Bolagets resultatnivå uppgår till -80 mnkr till 2013, för att därefter återgå till 0. Insatserna avser i första hand energieffektiviseringsåtgärder samt insatser i skolornas inomhusmiljöer. Inför 2012 ska SISAB:s ramavtal med utbildningsnämnden ha reviderats.

Stockholm Globe Arena Fastigheter har i sitt budgetförslag föreslagit justerade resultatnivåer och investeringsramar för genomförandet av den nya Stockholmsarenan i Globenområdet. Resultatet är bedömt utifrån en försiktig bedömning av intäkter och kostnadsnivå under 2013 då Stockholmsarenan öppnas.

S:t Erik Markutvecklings verksamhet kommer under perioden ha fortsatt fokus på utveckling och uthyrning av lokaler. Enligt en ny översiktsplan för Stockholm, kommer Ulvsundaområdet att utvecklas med ca 3 500 lägenheter vid Bällstaviken med tvärbanan som nav i området. S:t Erik Markutveckling kommer under perioden att fortsätta arbetet med en långsiktig fastighetsutvecklingsplan för området. Bolagets fastigheter i slakthusområdet är till största delen uthyrda. Under perioden kommer S:t Erik Markutveckling vara en aktiv fastighetsförvaltare inom utvecklingsområdet Söderstaden. 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. De övertagna parkeringsanläggningarna medför visst öka kostnad för drift och underhåll initialt. Det är av största vikt att bostadsbolagen vid överförandet till Stockholm Parkering ger bolaget förutsättningar att genomföra eftersatt underhåll i anläggningarna.

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 har bolaget tagit fram ett idéprogram för nya garageanläggningar. Det är angeläget att Stockholm Parkering fördjupar utredningen om de tekniska och ekonomiska förutsättningarna för dessa projekt. Bolaget ska vidare arbeta med effektivisering.

Stockholm Hamn planerar för 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 2012-2016. Finansieringen sker via internt genererade medel, förutom 1 miljard kronor i aktieägartillskott, via moderbolaget, avsett för utbyggnaden i Norvik.

Koncernledningen har under 2010 tagit fram en finansiell analys, i syfte att se i vilken utsträckning Stockholm Hamn 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 Stockholms Hamns 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. Stockholm Vatten har under senare år visat ett stabilt resultat, men har i sitt budgetförslag redovisat negativa resultat för 2012-2014. Koncernledningen har, under februari i år, låtit externa konsulter genomföra en bolagsgenomgång i syfte att klargöra orsakerna till de förväntade förlusterna och att föreslå åtgärder för att minska förlusterna. Koncernledningen anser att det är möjligt att reducera förlusterna till 140 mnkr för kommande treårsperiod, vilket ska jämföras med Stockholm Vattens förslag på 277 mnkr i förlust. En förlust på 140 mnkr för perioden kan täckas genom att obeskattade reserver upplöses med motsvarande belopp. Stockholm Vatten arbetar med att utreda möjligheterna och konsekvenserna av konsultens rekommendationer och arbetet ska avrapporteras i Stockholm Vattens styrelse i september 2011.

Stokab räknar med ett fortsatt högt resultat efter finansnetto under perioden. Orsaken är bl.a. ökad orderingång, vilket medför ökad omsättning. Utbyggnaden av det passiva fibernätet i ytterstaden beräknas vara avslutat under 2012. Till följd av detta inleds en planering angående bolagets inriktning på längre sikt. Planeringen innefattar ytterligare utbyggnad, prispolitik, avkastningsnivåer och organisation.

Stockholms Stadsteater kommer att fortsätta arbetet med att effektivisera verksamheten. Det är av stor vikt att teatern utvärderar sin nuvarande organisation och upphandlar verksamhet som inte är kärnverksamhet. En översyn av arbetsformer och organisation har påbörjats i bolaget under 2011, i enlighet med ägardirektiven. Teatern har en fortsatt rekordhög beläggning och från och med 2011 tillämpar teatern en prisättningsmodell som är mer differentierad än tidigare. Det är angeläget att bolaget följer modellen och analyserar huruvida den kan tillämpas i ännu större utsträckning.

Stockholm Business Region fortsätter under perioden att utveckla regional samverkan i näringslivsfrågor, inom ramen för partnerskapet Stockholm Business Alliance. Syftet med partnerskapet, där 50 kommuner ingår, är att arbeta tillsammans över kommungränserna för att stärka hela Stockholmsregionens internationella konkurrenskraft. Ett av de långsiktiga målen för staden är att Stockholm ska utvecklas till Sveriges och norra Europas ledande tillväxtregion. Det är därför angeläget att bolaget fortsätter arbetet med att utveckla stadens kontakter med näringslivet, med fokus på att underlätta för såväl svenska som utländska företag att driva, starta och etablera företag i Stockholm. Bolaget ska även medverka till att besöksverksamheten, i form av företagsmöten, turister och kongresser, förläggs till Stockholm.

S:t Erik Försäkring kommer att fortsätta arbeta tillsammans med berörda enheter inom kommunkoncernen i skadeförebyggande projekt. Bolaget kommer att ha en aktiv roll i detta arbete, genom att påverka premiesättningen, utformningen av försäkringsvillkor och ha möjlighet att utfärda särskilda säkerhetsföreskrifter.

S:t Erik Livförsäkring fortsätter att hantera koncernens pensionsskuld under perioden. Bolaget ska, till lägsta möjliga kostnad, ha kontroll över bolagskoncernens pensionsåtaganden och pensionsutbetalningar. Därutöver ska bolaget sträva efter att långsiktigt trygga de framtida pensionsåtagandena reallt. Under de närmaste åren kommer bolaget och S:t Erik försäkring att fortsätta arbetet med att implementera det nya regelverket Solvens II. Solvens II är ett nytt uppstramat regelverk för samtliga försäkringsbolag inom EU.

För Stockholms stads utrednings- och statistikkontor AB föreslås, i ett separat ärende till koncernstyrelsen, en avyttring av bolaget till Sweco Eurofutures AB. I avvaktan på beslut redovisas bolaget med ägardirektiv och resultatnivåer i förslag till flerårsplan.

Bilagor

1. Förslag till budget 2012 och inriktning 2013 - 2014 för koncernen Stockholms Stadshus AB
2. Ekonomisk sammanställning för koncernen 2010 - 2014
3. Resultat efter finansnetto per bolag för treårsperioden, bolagens och koncernledningens förslag
4. Bruttoinvesteringar förslag per bolag för 2012 - 2016
5. Bruttoinvesteringar 2012 - 2014, bolagens och koncernledningens förslag
6. Föreslagna åtgärder Stimulans för Stockholm 2012 - 2014
7. Redovisning av stora projekt och investeringar, < 50 mnkr
8. Bolagens verksamhet enligt fullmäktiges inriktningsmål
9. Indikatorer för år 2011 ILS