

Handläggare:
Inger Kjaerboe, 08-508 29 097

Till
Koncernstyrelsen

Budget och ägardirektiv 2014 för koncernen Stockholms Stadshus AB

Koncernledningens förslag till beslut

Koncernstyrelsen beslutar följande.

1. Förslag till budget 2014 för koncernen Stockholms Stadshus AB godkänns.
2. Samtliga bolagsstyrelser får i uppdrag att verkställa ägardirektiv för koncernen Stockholms Stadshus AB 2014 i enlighet med kommunfullmäktiges beslut och vad som anförs i koncernledningens tjänsteutlåtande.
3. Koncernledningen får i uppdrag att vid behov utfärda närmare anvisningar och rutiner kring tillämpning och uppföljning av ägardirektiven.
4. Föreslagna limitgränser för bolagen år 2014 godkänns (bilaga 9).
5. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Irene Svenonius
VD

Bakgrund

Kommunfullmäktige tog den 21 november 2013 beslut om Budget 2014 och inriktning 2015 -2016 för Stockholms stad samt ägardirektiv 2014-2016 för koncernen Stockholms Stadshus AB.

Utifrån ägardirektiv, inriktningsmål, indikatorer, resultatnivåer, investeringsplaner samt anvisningar har koncernens bolag tagit fram budgetförslag/verksamhetsplaner för verksamheten det kommande året till sina respektive styrelser.

Koncernen Stockholms Stadshus AB är helägd av staden och är en del av kommunkoncernen. Stadens bolagskoncern arbetar utifrån kommunfullmäktiges inriktningsmål och ägardirektiv. I koncernen ingår 17 aktiva bolag, inklusive moderbolaget. Från och med den 1 juli 2013 ingår även koncernen Mässfastigheter i Stockholm AB som ett intressebolag. Bolagen indelas i tre huvudområden: fastigheter,

infrastruktur samt övriga bolag. Därutöver finns ett vilande bolag. Hälften av koncernens bolag har egna underkoncerner.

Moderbolaget har ett samordningsansvar och har till uppgift att följa upp att kommunfullmäktiges ägardirektiv verkställs, svara för övergripande planering, utveckling av verksamheterna samt styrning och uppföljning av dotterbolagens ekonomi och verksamhet i enlighet med kommunfullmäktiges inriktningsmål och direktiv. Verksamheterna ska generera långsiktig värdetillväxt och rimlig avkastning till ägaren.

Kommunfullmäktiges tre tidigare inriktningsmål ligger fast för stadens verksamheter i budgeten för 2014 med inriktning för 2015 och 2016.

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

Ärendet

Koncernledningen har analyserat samtliga förslag till budget/verksamhetsplan för 2014 för dotterbolagen och föreliggande ärende utgör förslag till budget för hela koncernen Stockholms Stadshus AB.

Förutom de övergripande inriktningsmålen, antas genom detta ärende även ägardirektiven, gemensamma indikatorer, basnyckeltal samt särskilda uppdrag till Stockholms Stadshus AB och bolagen inom koncernen. Ägardirektiv och indikatorer för samtliga bolag redovisas i bilaga 7.

Förutsättningar omvärlden

Svag återhämtning i världsekonomin

Den mycket svaga internationella utvecklingen ser ut att förbättras något, även om politiska låsningar i USA och skuldkrisen i Europa utgör tydliga risker. Den globala ekonomin fortsätter att utvecklas svagt. Tillväxttakten i den globala ekonomin väntas för helåret 2013 uppgå till 2,9 procent, och för år 2014 väntas en tillväxt på 3,6 procent.

I närområdet Europa förväntas ett tiotal länder ha negativa tillväxtsiffror och totalt sett väntas ekonomin inom Euroområdet minska med 0,4 procent. En något mer positiv utveckling förväntas dock framöver. För år 2014 förutspår IMF en tillväxt på 1 procent för Euroområdet. Även om sårbarheten för nya oroligheter på finansmarknaden är fortsatt hög, bedöms sannolikheten ha minskat för de värsta scenarierna kopplade till den europeiska skuldkrisen.

Bland tillväxtekonomierna fortsätter den kinesiska ekonomin att växa. I år och nästa år väntas Kinas ekonomi öka med drygt 7 procent. Sedan andra kvartalet 2010 är Kina världens näst största ekonomi efter USA - mätt i bruttonationalprodukt. Det innebär att även måttliga tillväxtnivåer ger ett stort bidrag till den globala ekonomin.

Viss ljusning i svensk ekonomi

Under år 2012 växte Sveriges BNP med endast 0,7 procent. Utvecklingen har varit fortsatt svag även under första halvåret 2013. Andra kvartalet ökade BNP med endast 0,1 procent, jämfört med motsvarande kvartal 2012. Även utrikeshandeln utvecklades svagt under andra kvartalet.

Stockholm – svag återhämtning

Den tidigare svaga konjunkturutvecklingen ser för Stockholms stads del ut att ha stabiliserats. Sysselsättningen har ökat under det senaste året, men till följd av ett ökat arbetskraftsutbud ligger andelen arbetslösa kvar på en oförändrad nivå. Ekonomin i Stockholm fortsätter att växa, men takten dämpas.

Fortsatt stark befolkningsökning

I stadens vision beräknas befolkningen i Stockholms stad uppgå till en miljon år 2030. Befolkningsökningen har gått snabbare och staden förväntas passera miljongränsen redan år 2022. Den snabba befolkningsstillväxten bidrar till dynamik och framtidstro, men innebär samtidigt stora utmaningar för staden. Under senare år har halva Sveriges befolkningsökning skett i länet och detta är en utveckling som ser ut att fortsätta.

Under de två första kvartalen 2013 har stadens befolkning ökat med 8 270 personer. Befolkningsökningen i Stockholms stad förklaras av ett fortsatt starkt födelsenetto och ett positivt flyttnetto. Av flyttnettot beror ca 60 % på nettoinflyttning från utlandet. Stockholms stads befolkning ökar fortfarande snabbare än övriga länet.

Ekonomiska förutsättningar för koncernen Stockholms Stadshus AB

I bolagskoncernens samlade förslag till budget/verksamhetsplan för 2014 framgår att bolagens ekonomiska ställning är fortsatt stabil. En bidragande orsak till detta är tidigare genomförda försäljningar och ett betydande fastighetsinnehav, som genererar intäkter. Bolagen har under de senaste fem åren genomfört omfattande upprustningsåtgärder genom Stimulans för Stockholm, som påverkat såväl resultatnivåer som investeringsvolym. Bolagen är nu i en fas med en starkare resultatutveckling. Denna utveckling är angelägen inte minst med tanke på det investeringsbehov i bostäder och infrastruktur som koncernens bolag har aviserat i sina planer under de kommande åren.

Koncernens omsättning år 2014 beräknas uppgå till 13 250 mnkr.

Budgeterat resultat efter finansnetto beräknas till 638 mnkr, att jämföra med kommunfullmäktiges resultatkrav på 492 mnkr. Det innebär en budgeterad resultatförbättring med närmare 150 mnkr. Det är Micasa Fastigheter som budgeterar ett bättre resultat om 55 mnkr, beroende på att bolaget räknar med lägre personal- och administrationskostnader samt ökade hyresintäkter. Stockholms Stadshus AB redovisar högre ränteintäkter, vilket är en effekt av efterutdelning från bostadsbolagen och att staden avstår från budgeterad utdelning.

Koncernjusteringarna budgeteras till -21 mnkr. Det är framförallt avskrivningar av de övervärden som uppstod när moderbolaget köpte stadens minoritetspost i koncernen år 2006. Här redovisas även intressebolaget Mässfastigheter i Stockholm AB. Koncernens andel av resultatet budgeteras till 9 mnkr.

De kvarvarande insatser inom Stimulans för Stockholm, som påverkar resultatet är

begränsade till 60 mnkr i årets budget. Det är åtgärder som avser optimering av tidigare genomförda energiprojekt hos Familjebostäder. Därtill kommer särskilda satsningar såsom Järvalyftet och Äldrelyftet, som sammanlagt uppgår till 299 mnkr.

Årets resultat efter skatt för koncernen Stockholms Stadshus AB beräknas till drygt 600 mnkr.

Aktieutdelningen till staden har budgeterats till 1 000 mnkr enligt kommunfullmäktiges beslut. Utdelningen är preliminär och kan justeras genom beslut senast i samband med att kommunfullmäktige godkänner tertialrapport 2 för år 2014. Staden har avstått från den preliminära utdelningen de senaste tre åren.

Koncernens beräknade investeringsvolym uppgår till 8 552 mnkr år 2014. Det är en minskning med drygt 860 mnkr, i jämförelse med av kommunfullmäktige beslutad investeringsram. Större avvikelser beror på tidsförskjutningar i nyproduktionsprojekt hos Svenska Bostäder om 300 mnkr och Stockholm Vattens investeringsprojekt i avloppsreningsverken Bromma/Henriksdal med 500 mnkr. Nyproduktionsprojekten inom Stimulans för Stockholm uppgår till ca 450 mnkr.

Soliditeten beräknas uppgå till drygt 50 % för koncernen.

Enligt praxis budgeteras inte köp eller försäljningar av anläggningstillgångar i koncernen. Undantag i år är Micasa Fastigheters försäljning av en fastighet i Nockeby till Seniorgården, där beslut om försäljning tagits av styrelsen och avtal har tecknats. Försäljningar av fastigheter för ombildning till bostadsrätter fortsätter även under år 2014, men i en lägre omfattning än tidigare.

I budgeten har bolagen inte arbetat in effekterna av K3 - det nya redovisningsregelverket och bostadsbolagen har inte justerat resultat och balansräkningar med hänsyn till beslutade omstruktureringar mellan bolagen. Stockholms Stadshus AB har för avsikt att återkomma med anvisningar senare under året så att ett reviderat förslag till budget 2014 kan tas fram i början av år 2014.

Nytt regelverk för årsredovisning och koncernredovisning K3

Stockholms Stadshus AB bedriver i nära samarbete med berörda dotterbolag ett gemensamt projekt som syftar till att implementera det nya regelverket för redovisning K3 som gäller från 2014. Ett särskilt projekt genomförs för närvarande avseende redovisningen av materiella anläggningstillgångar, leasing och pensioner i samarbete med EY. Arbetet har fungerat enligt plan och bolagen är långt framme i analysen av effekterna av det nya regelverket. Det nya regelverket innebär en ökad differentiering av avskrivningstider, genom att nya krav ställs på att komponentavskrivningar ska tillämpas. Eftersom lagstiftningen träder i kraft först vid årsskiftet finns för närvarande ingen praxis eller enhetlig tolkning av hur regelverket ska tillämpas. Det gäller framförallt inom området underhåll av fastigheter och vilka gränser som gäller för aktivering av underhåll. Eftersom fastighets- och infrastrukturbolagen i stadens bolagskoncern svarar för betydande underhållsinsatser, kan tolkningen få stora effekter på dotterbolagens resultat- och balansräkning. Mot denna bakgrund behöver bolagen och Stockholm Stadshus AB fördjupa analysen av regelverkets effekter ytterligare.

Fastigheter

En övervägande del av stadens fastigheter förvaltas av bolag inom koncernen Stockholms Stadshus AB. Fastigheterna representerar olika verksamhetsområden. Det är bostäder, skolor, omsorgsfastigheter, lokaler för evenemang, kommersiella anläggningar samt hamn- och parkeringsanläggningar. Fastigheterna utgör en betydande del av stadens samlade förmögenhet och bolagen har i uppgift att förvalta fastigheterna på ett rationellt och effektivt sätt, som tillgodoser stadens krav på långsiktig avkastning.

Stadens verksamheter ska i första hand hyra lokaler av staden eller av stadens egna fastighetsbolag. Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) och Micasa Fastigheter har här ett särskilt ansvar att, inom beslutade ramavtal, erbjuda kostnadseffektiva lösningar.

Stadens befolkningsprognoser har succesivt reviderats till följd av den allt snabbare befolkningstillväxten. För att klara bostadsförsörjningen höjs nu stadens målsättning om 100 000 bostäder med ytterligare 40 000 fram till år 2030 i budgeten. Stadens bostadsbolag kommer var en viktig del i detta arbete. För år 2014 beräknas antalet påbörjade lägenheter till 1 625.

Stockholms Stadshus AB har ett uppdrag att tillsammans med stadens bostadsbolag löpande pröva möjligheterna att avyttra sådana delar i fastighetsbeståndet som ur ett förvaltningsperspektiv inte bör behållas. Parallellt fortsätter den utveckling som syftar till att renodla stadens fastighetsbestånd. Syftet är att uppnå en mer effektiv och ändamålsenlig förvaltning.

Koncernledningen fortsätter att leda arbetet för att bereda hyresgäster i stadens bostadsbolag möjlighet att förvärva sina lägenheter genom ombildning till bostadsrätter i ytterstaden. Ombildningar av lägenheter till bostadsrätter beräknas fortsätta under år 2014, men i en mer begränsad omfattning än vad som varit fallet de senaste åren.

Kommunfullmäktige har den 4 mars 2013 tagit beslut om en omstrukturering av vissa fastigheter i bolagens fastighetsbestånd. Syftet är att på ett mer effektivt sätt fördela återstående upprustningsbehov, utnyttja bolagens finansiella möjligheter och tekniska kapacitet. Omstruktureringen styr mot mer geografiskt rationella förvaltningsenheter, som ger bolagen möjlighet att koncentrera sina insatser i ytterstadens olika områden inom exempelvis Järvalyftet och Söderortsvisionen. Omstruktureringen ska enligt plan genomföras i två etapper under februari och mars 2014.

Arbetet med att anpassa dotterbolagens verksamhet till den ändrade lagstiftningen för allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag fortsätter. Syftet med lagen är att skapa likvärdiga förutsättningar för kommunala bostadsbolag och privata hyresvärdar. Ett krav i lagen är att verksamheten i kommunala bostadsbolag dels ska ha ett allmännyttigt syfte dels ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. Bostadsbolagen ska förena ett socialt ansvarstagande med en långsiktig affärsmässighet och en positiv värdeutveckling för ägarna. Det innebär bl.a. att kommunerna ska ställa marknadsmässiga avkastningskrav på sina bostadsbolag och i princip verka som andra långsiktiga privata bostadsförvaltare. Kommunfullmäktiges fastställda resultatkrav baseras därför 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. Lagen innebär

även att de kommunala bostadsföretagens hyresnormerande roll har upphört. Hyreskommittén i Stockholm, bestående av de kommunala bostadsbolagen, Hyresgästföreningen och Stockholms Fastighetsägareförening, har tagit fram en modell för systematiserad hyressättning, Stockholmsmodellen. Parterna i Hyreskommittén har inte kunnat enas om hur modellen ska implementeras och Hyresgästföreningen har valt att lämna samarbetet. De kommunala bostadsbolagen har tillsammans med de privata fastighetsägarna arbetat vidare med modellen på egen hand.

Stadens bostadsbolag är medlem i Fastighetsägarna Stockholm. Ny förhandlingsordning är fastställd i Hyresnämnden och stadgandet om tvistlösning via Hyresmarknadskommittén har upphört.

Stimulans för Stockholm

Stadens bolag har, genom Stimulans för Stockholm, en central roll i stadens program för att stabilisera Stockholms ekonomiska utveckling och arbetsmarknad. Våren 2009 tog kommunfullmäktige beslut om Stimulans för Stockholm och därefter har de sex bolag som omfattas, bostadsbolagen, Micasa, SISAB och Stockholms Parkering genomfört omfattande åtgärder. Satsningen avslutas under 2013 avseende upprustning av befintligt fastighetsbestånd, men satsningen på tidigare lagd nyproduktion fortsätter under 2014.

Inför år 2014 aviserar bolagen en investeringsvolym om ca 450 mnkr, som avser nybyggnadsprojekten kv. Söderåsen i Norra Djurgårdsstaden och Vallgossen på Kungsholmen som tillsammans omfattar ca 400 studentlägenheter. Därutöver återfinns investeringarna i kv. Korthållaren i Vällingby, 75 lägenheter, Golvläggaren och Syllen i Liljeholmen omfattande 140 lägenheter samt Gyllene Ratten i Fruängen och Pendlaren i Älvsjö som tillsammans omfattar 270 lägenheter. Totalt omfattar de tidigare lagda projekten ca 1 140 lägenheter.

Student- och ungdomslägenheter

Den växande staden förutsätter fler bostäder och även fler student- och ungdomsbostäder. För att möta det ökade behovet av student och ungdomslägenheter och öka Stockholms attraktivitet som studentstad ska även koncernens bostadsbolag bidra. Samtliga bostadsbolag har ägardirektiven att "bidra till att fler studentbostäder produceras" och "verka för att fler billiga bostäder för ungdomar byggs". Därtill har Micasa Fastigheter fått ägardirektivet att "fortlöpande se över möjligheterna att skapa studentlägenheter i vakanta äldreboenden".

Svenska Bostäder bygger 142 studentbostäder i Norra Djurgårdsstaden, som kommer att färdigställas 2014. I området Albano undersöks möjligheten för 1 000 student- och forskarlägenheter. Detaljplan för Årstafältet medger cirka 130 bostäder, med bedömd produktionsstart 2016. Förvärvet av Sankt Görans Gymnasium på Kungsholmen kommer att innebära ett tillskott av cirka 250 studentbostäder. I kvarteret Plankan planeras produktion av 50 studentbostäder, under förutsättning att överklagad detaljplan godkänns. Bolaget kommer att erhålla markanvisning för cirka 50 bostäder i Enskededalen. Byggstart planeras till 2015.

Svenska Bostäder bedriver även pilotprojektet "Snabba hus" i samarbete med föreningen

"Jagvillhabostad.nu". Projektet har till syfte att skapa attraktiva bostäder för unga och att de snabbt ska få bostad. "Snabba hus" ska ses som ett komplement till den långsiktiga lösningen på bostadsbristen, där man även utnyttjar mark smartare via tillfälliga bygglov.

Under 2014 kommer Familjebostäder bland annat att systematiskt inventera möjligheten att bygga studentbostäder på befintlig mark och skapa tillfälliga studentbostäder via ombyggnationer. Detaljplanearbete pågår för ca 300 studentbostäder under perioden 2015-2019.

Stockholmshem ser fortlöpande över möjligheterna att inrymma student- och ungdomsbostäder i de projekt som finns i utvecklingsportföljen. Under kommande år finns en potential att producera cirka 500-1 000 nya studentlägenheter. De projekt som för närvarande planeras ligger i bl.a. Årstadal och Gröndal. Bolaget deltar också aktivt i den Studentbostadsmässa som planeras för 2017, bland annat genom att pröva mer okonventionella lösningar för denna typ av bostäder.

Den största potentialen för att öka antalet bostäder för unga finns dock i Stockholmshems äldre bestånd. Under 2012 öronmärktes runt 1 000 smålägenheter för ungdomar genom att de lediga lägenheterna förmedlas till ungdomskön i takt med att de blir lediga. Lägenheterna upplåts med korttidskontrakt, vilket förväntas leda till att rörligheten behålls. Därutöver planeras nyproduktion för SHIS Bostäder, som bland annat riktar sin verksamhet till ungdomar.

I Micasa Fastigheter kan antalet studentlägenheter utökas genom att servicehus, som är i behov av upprustning, står tomställda. Under projekteringstiden, som kan sträcka sig över fler år, kan i vissa fall lägenheterna hyras ut tillfälligt till studenter. Försäljningen av fastigheten Ceremonien 5, i Nockeby, innebär att 154 studentlägenheter försvinner. Bolagets ambition är att ersätta dessa med ett motsvarande antal nya studentlägenheter.

Enligt budgeten för 2014 ska Stockholms Hamnar medverka i arbetet med att etablera fartyg avsett för studentboende i Värtahamnen. Koncernledningen leder i nära samarbete med exploateringsnämnden arbetet med att söka etablering av "studentbostadsfartyg" med ca 600 studentlägenheter i Värtahamnen. Wallfast/Wallenius har erhållit en markanvisning i Värtahamnen och studentfartyget ingår nu i program och planarbete för området.

Ytterstadssatsningen

Genom samordnade satsningar ska stadsdelarna i Järva, Hässelby-Vällingby och Söderort utvecklas mot ökad ekonomisk, social och miljömässig hållbarhet.

Järvalyftet är ett samarbetsprojekt där många olika aktörer inom staden är inblandade. Svenska Bostäder tar tillsammans med systerbolagen ett omfattande helhetsgrepp för att öka attraktiviteten och tryggheten i Akalla, Husby, Kista, Rinkeby och Tensta. Bolaget ska verka för stadsdelarnas långsiktiga utveckling med fokus på hyresgästerna och boendemiljön.

Familjebostäders satsning i Rinkeby syftar till att tillföra området både arbetstillfällen och köpkraft, likväl som det är en satsning för att stärka tryggheten och ytterstadens attraktivitet.

På lite längre sikt bedömer bolagen att det finns förutsättningar att förstärka nyproduktionen i delar av ytterstaden. Stockholmshem har framför allt goda erfarenheter av att arbeta med Hållbara Hökarängen, där strategisk stadsdels- och centrumutveckling medfört en ökad attraktivitet och efterfrågan. Andra viktiga delar av ytterstadsarbetet är samarbetet med stadsdelsnämnderna och andra aktörer kring ökad trygghet.

Samtliga bostadsbolag ska utreda förutsättningarna för att bygga bostäder med annan upplåtelseform, som en del av ytterstadssatsningen.

Ett ytterligare led i stadens ytterstadssatsning är att nämnder och bolag lokaliserar sina huvudkontor till ytterstadsområden. Inför år 2014 har flera bolag i koncernen fått i uppdrag att utreda, planera och genomföra flyttning av sina huvudkontor till ytterstaden som en del av medverkan i ytterstadssatsningen. Dessa är Stockholm Vatten, Stockholmshem och Stokab. Även Micasa Fastigheter planerar en flytt av huvudkontoret till Norra Järva. Flera nämnder, bland annat kulturnämnden och överförmyndarnämnden planerar att flytta sina huvudkontor till lokaler i Rinkeby och Vällingby, som ägs av bostadsbolagen.

SISAB kommer under 2014 att fortsätta arbetet med att utveckla Framtidens förskola och under året färdigställs två konceptförskolor i Hässelby-Vällingby.

Inom ramen för Söderortsvisionen finns utvecklingsområden som Stockholm Business Region arbetar med för att skapa förutsättningar för nya investeringar och etableringar. Målet är att skapa fler arbetsplatser så att Söderort får en väl balanserad blandning av arbetsplatser och bostäder till 2030. Under 2013 har en analys genomförts av förutsättningarna för nya arbetsplatser i Söderort. Analysen pekar ut några områden som extra lämpliga för nya arbetsplatser, t ex Farsta, Slakthusområdet och Gullmarsplan.

I budget 2013 fick Stockholms Stadshus AB i uppdrag ”att i samarbete med privata aktörer ta fram förslag till hur ett socialt ansvarstagande för bostadsområden kan förenas med en långsiktig affärsmässighet och positiv värdeutveckling för fastigheterna”. En utredning har genomförts av moderbolaget i samråd med privata aktörer och bostadsbolagen, se bilaga 10.

Diskussioner har förts med större bostadsförvaltande bolag med innehav i bland annat miljonprogramområden i Stockholm och kranskommunerna. En gemensam uppfattning är att en positiv värdeutveckling skapas genom stabila och ökande driftnetton i kombination med att områdets attraktivitet kan förbättras. Det råder också en samsyn om att arbetet med bostadsområdenas utveckling måste bedrivas på två fronter; i det korta perspektivet med insatser som riktar sig till befintliga hyresgäster och den fysiska närmiljön, med exempel som extra resurser i fastighetsskötseln, ge stöd åt goda idéer från hyresgäster, skapa arbetstillfällen genom sommarjobb åt ungdomar och verka för att den kommersiella servicen inte utarmas. På längre sikt gäller att förbättra de

socioekonomiska indikatorerna och öka områdenas attraktivitet. Exempel på åtgärder är förtätning med nyproduktion med fokus på bostadsrätter i områden där hyresrätten dominerar, uppgradering av tomställda lägenheter, vilka får ny bruksvärdeshyra samt högre godkännanderegler.

En uppfattning, som återkommer, är att långsiktiga förändringar inte enbart kan åstadkommas genom bostadsförvaltande åtgärder, utan är i hög grad beroende av insatser från samhället och väl fungerande samhällsfunktioner så som exempelvis attraktiva skolor, åtgärder för sysselsättning och utbud av kulturell service.

Vad gäller åtgärder inom bolags- och fastighetssektorerna, som staden via Stockholms Stadshus AB och exploateringsnämnden har rådighet över, föreslås följande.

- Samverkan med privata fastighetsägare och stadsdelsnämnderna

Staden har positiva erfarenheterna från samarbetet via Fastighetsägare i Järva och Rågsveds Fastighetsägare. Stadens tre bostadsbolag får därför i uppdrag att utifrån erfarenheterna från Järva och Rågsved, vidareutveckla samarbetsformerna och initiera samarbete med privata aktörer inom ytterligare stadsdelar. Även tätare kontakter med berörda stadsdelsnämnder bör ge möjligheter till att öka effekten av de insatser som görs, av såväl bostadsförvaltarna som stadsdelen. Det kan gälla exempelvis gälla samordning av insatser i den fysiska stadsmiljön, samverkan i kulturprojekt och insatser för fritidsverksamheter. Att tillgodose behovet av försöks- och träningslägenheter är en uppgift som kräver omsorg, särskilt i områden som är i behov av att bryta en negativ utveckling. Bolagen uppmanas också att följa de socioekonomiska indikatorernas utveckling på såväl stadsdels- som områdesnivå. Interna marknadsindikatorer, såsom kötid till ledigblivna eller nyproducerade lägenheter, omflyttning etc. är också mått på bostadsområdenas attraktivitet.

- Stimulans av nyproduktion i marknadsmässigt svaga områden

En uppfattning som många företräder är att nyproduktion av bostäder i svagare områden på sikt bidrar till en positiv utveckling. Betalningsstarkare inflyttare ger bland annat ökad efterfrågan på konkurrenskraftig kommersiell och kommunal service. Ett problem idag är att exploateringskostnader, bostadsproducenternas bedömning av betalningsvilja m.m. leder till att bostadsproducenterna i första hand prioriterar ekonomiskt säkrare projekt.

För att stimulera till nyproduktion av bostäder i svagare områden föreslås att Stockholms Stadshus AB får i uppdrag att i samråd med exploateringsnämnden inventera nybyggnadsmöjligheterna inom aktuella stadsdelar, för urval av ett eller flera pilotprojekt. Staden ansvarar för planläggning och exploateringskostnader. Byggrätten, i första hand för bostadsrättsproduktion, konkurrensutsätts via anbudsgivning. Ett eventuellt underskott i exploateringen kan finansieras via reglerna om värdeöverföring enligt § 5.1 i lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Enligt lagen får föregående års vinst i ett kommunalt bostadsaktiebolag användas för åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar som främjar integration och social sammanhållning.

En miljövänlig stad

Inför 2014 fortsätter stadens samtliga bolag att genomföra åtgärder för att uppfylla stadens höga ambitioner och mål för en hållbart växande stad.

Inom bostads- och fastighetsbolagen är minskad energianvändning och lägre klimatpåverkan ett högprioriterat område. Inför 2014 ska även andelen förnyelsebar energi öka genom bl.a. installationer av solceller m.m. Genom tidigare satsningar inom Stimulans för Stockholm har en stor andel projekt för energieffektiviseringar genomförts, vilket lett till att fastighetsbolagen uppnått en betydande minskning av energiförbrukningen. För att optimera effekten och kostnadsbesparingarna i de genomförda projekten följs dessa nu upp och trimmas ytterligare. Investeringarna i upprustning, såväl som i nyproduktion, bidrar också till minskad energianvändning och miljöpåverkan.

Hållbara Järva är en del i ett statligt projekt, Hållbara städer. Projektet bidrar med stöd som ska stimulera hållbara stadsbyggnadsprojekt, vilket ska bidra till minskade utsläpp av växthusgaser. Svenska Bostäder medverkar med projekt i Järva, som ska skapa attraktiva och ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbara stadsmiljöer. Svenska Bostäders insatser berör främst energieffektiviseringar i totalt 7 hus i stadsdelarna Akalla, Husby och Rinkeby. Totalt handlar det om ca 350 lägenheter och målet är att halvera energiförbrukningen i projekten.

Under 2014 kommer SISAB:s energieffektiviseringsarbete att fortsätta och för 2014 är målet att minska energianvändningen med 3 %. SISAB har tagit fram en energiplan med en åtgärdslista om 10 energieffektiviseringsåtgärder, som ska genomföras i alla projekt. I ny- och ombyggnadsprojekt görs en analys av möjligheten till energioptimering.

En viktig del av skolornas inomhusmiljö är luftkvaliteten och SISAB har målet att 94 % av skolorna ska ha godkänd OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll). För återstående fastigheter planeras åtgärder. Under 2014 fortsätter även arbetet med att verka för giftfria skolmiljöer. Samtliga nybyggnadsprojekt ska miljöklassas från och med 2014, i första hand genom systemet Miljöbyggnad och med lägst nivå Silver.

Fastighetsbolagen bidrar till en ökad matavfallsinsamling för att uppnå det nationella målet om 50 % matavfallsinsamling till 2018.

Stockholms Hamnar har under en längre tid arbetat med att fasa ut de fossila bränslena från fastighetsbeståndet och energieffektivisering av beståndet. Bolaget har investerat i en större solcellsanläggning och inventerar nu beståndet för att kunna fortsätta utbyggnaden.

Stockholms Hamnar har under lång tid arbetat aktivt med miljöfrågor och var bland de första hamnarna i världen att införa differentierade hamnavgifter. Nu har utvecklingen och förändringar i lagstiftningen gjort att bolaget behöver justera differentieringen av hamnavgifterna för att även fortsättningsvis stimulera rederierna att gå i en riktning som ytterligare begränsar sjöfartens miljöpåverkan.

Stockholm Business Regions medverkan i arbetet för att utveckla Högdalen till ett kluster för miljöteknik fortsätter.

Miljöprofilsområden

Stadens bostadsbolag genomför upprustningar i stadens miljonprogramsområden, enligt kommunfullmäktiges beslut i oktober 2009. I Norra Djurgårdsstaden har samtliga bostadsbolag nyproduktion, som pågår och är planerad, med en tydlig miljöprofil. Under år 2014 fortsätter arbetet med att genomföra åtgärderna med gemensamt fastslagna målsättningar i samband med upprustningen av miljonprogramsområdena där bl.a. energianvändningen i de upprustade fastigheterna ska minska med 30 %. Svenska Bostäders ombyggnader på Järvafältet ingår i statens projekt Hållbara städer, där de har ännu högre målsättningar i vissa delar.

Investeringar och större projekt

Stockholms stad är en av landets största fastighetsägare och majoriteten av stadens fastigheter förvaltas av bolag inom koncernen Stockholms Stadshus AB.

Bolagskoncernens investeringsverksamhet, som främst sker i fastigheter och anläggningstillgångar, är omfattande och ligger på en fortsatt hög nivå. Det är möjligt genom en god finansiell stabilitet, vilket är en effekt av de försäljningar som stadens bolag genomfört de senaste åren.

Den av kommunfullmäktige beslutade investeringsstrategin har legat till grund för bolagens investeringsplaner i budget 2014. Projektstyrningsmetoden ska användas för bygg- och anläggningsprojekt med en investeringsutgift som överstiger 300 mnkr.

Koncernledningens förslag till investeringar år 2014 uppgår till cirka 8,5 mdkr, vilket är 865 mnkr lägre än kommunfullmäktiges budget. De största avvikelserna är Stockholm Vattens minskade behov av investeringsmedel om 508 mnkr och Svenska Bostäders minskade behov av investeringsmedel om 322 mnkr. I Stockholm Vattens fall beror avvikelserna på att utredning och förprojektering inför genomförandebeslut om västerorts avloppsrening/utbyggnad av Henriksdalsverket kräver något mer tid. Svenska Bostäders minskade behov av investeringsmedel beror främst på tidsförskjutningar p.g.a. överklagan av bolagets större projekt.

Bostadsbolagens investeringar omfattar cirka 5 mdkr av den totala investeringsvolymen för år 2014. Den planerade nivån för nyproduktion uppgår till 1 625 påbörjade lägenheter för de tre bostadsbolagen år 2014.

Infrastrukturbolagen Stockholm Vatten, Stockholms Hamnar och Stokab planerar investeringar om cirka 1,6 mdkr för år 2014. Stockholm Vatten investerar bl.a. cirka 280 mnkr i exploateringsområden i samband med att Stockholm växer. Stockholms Hamnars investeringar i byggnader, anläggningar och inventarier ökar under 2014, till 819 mnkr. Det är dock en minskning med 172 mnkr i jämförelse med kommunfullmäktiges budget. Avvikelsen beror framförallt på förskjutningar i utvecklingsprojektet i Norvik. De största utgiftsposterna i investeringsbudgeten avser utvecklingsprojekt Kapellskär, utvecklingsprojekt Frihamnspiren, utbyggnaden av Värtapiren, Museikajen samt två större hyresgästpassningar.

Stokabs investeringar under 2014 beräknas uppgå till 70 mnkr, vilket är 105 mnkr lägre jämfört med investeringsnivån för 2013. Förändringen förklaras bl.a. av att en stor del av fiberutbyggnaden är färdigställd och att Stokab mot bakgrund av PTS beslutade prisreglering, i enlighet med kommunfullmäktiges beslut, ska iaktta stor försiktighet avseende framtida fiberinvesteringar.

Micasa, SISAB, S:t Erik Markutveckling och Stockholm Parkering planerar att genomföra investeringar i sina fastigheter och anläggningar om cirka 1,9 mdkr för år 2014. Störst investeringar förväntas SISAB göra, 1 100 mnkr, vilket är en ökning med 270 mnkr jämfört med budget 2013. Investeringsvolymerna förväntas öka på grund av fler beställningar från utbildningsnämnden och från stadsdelsnämnderna. SISAB har i uppdrag att i samverkan med berörda nämnder pröva att förvärva Campus Konradsberg under året för pedagogisk verksamhet.

Uppföljning genom integrerat ledningssystem (ILS)

Samtliga nämnder och bolagsstyrelser ska arbeta i enlighet med stadens ledningssystem ILS och den webbaserade ILS- webb vid planering och uppföljning av kommunfullmäktiges mål.

Bolagen har utifrån respektive indikator lagt in målvärde för år 2014. I stort sett samtliga målvärden ligger i nivå eller bättre än de av kommunfullmäktige angivna nivåerna.

Inom Miljöprogrammet har ett antal indikatorer definierats om som basnyckeltal, vilket innebär att de inte kommer att följas upp av kommunfullmäktige. Koncernledningen avser dock att även fortsättningsvis följa upp dessa som en del i uppföljningen av Miljöprogrammet.

Bolagen har, utifrån kommunfullmäktiges inriktningsmål och bolagets ägardirektiv, formulerat egna mål och redogör för planerade aktiviteter för att uppnå inriktningsmålen. I många fall har bolagen även satt indikatorer, som mäter måluppfyllelsen. Se vidare i bilaga 8.

Gemensamma projekt

Upphandling av nytt ekonomisystem kommunkoncernen

Upphandlingen av ett ekonomisystem för koncernen kommer att slutföras under 2014. Implementeringen av systemet hos stadens nämnder och bolag beräknas pågå till och med år 2017. Systemet ska ge möjlighet till koncernkonsolideringar, effektiv ekonomiadministration, gemensam utveckling samt kostnadseffektiviseringar.

Enligt kommunfullmäktiges beslut ska den del av upphandlingen, som avser stadens bolag, finansieras av Stockholms Stadshus AB, vilket innebär att kostnaderna fördelas till berörda bolag. År 2014 beräknas kostnaderna i projektet uppgå till 17 mnkr för bolagssektorn.

Upphandling av ett nytt koncerngemensamt fastighetssystem (projekt VERA)

Svenska Bostäder, Stockholmshem, Familjebostäder och Micasa Fastigheter har genomfört en förstudie om förutsättningarna för ett nytt gemensamt fastighetssystem. Förstudien visar att genom att gå över till ett gemensamt standardsystem kan bolagen uppnå vinster i samordning, verksamhet och ekonomi.

Innan upphandling sker ska bolagen arbeta med att samordna arbetssätt och processer inom ramen för projekt VERA. Syftet är att skapa en gemensam målbild samt identifiera de huvudprocesser som stödjer respektive bolags verksamhet. Projekt VERA ska, så långt det är möjligt, ta fram gemensamma arbetssätt, avseende fastighetsrelaterad information. Ett förslag till inriktningsbeslut kommer att presenteras för koncernstyrelsen under första halvåret 2014.

Projekt eDok – införande av standardiserade arbetssätt med tekniskt systemstöd för ärende- och dokumenthantering i Stockholms stad

Projekt e-Dok innebär en för staden gemensam helt digital ärendehanteringsprocess med dokumenthantering inklusive funktioner för remiss, nämnd- och styrelsehantering. Pilotprojekt kommer att genomföras hos fastighetsnämnden, Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd samt Familjebostäder. Upphandlingen beräknas genomföras under våren 2014.

Bolagens limiter

Kommunkoncernens totala ram för utlåning och borgensteckning för bolagen samt fastighetsnämnden är fastställd till 65 mdkr av kommunfullmäktige. Limitbehovet för de enskilda bolagen framgår av bilaga 9.

Bolagens limitnivå fastställs i samråd med stadsledningskontorets finansavdelning utifrån bolagens planerade investeringsramar och behov av rörelsekapital.

Koncernledningens synpunkter på bolagens budgetförslag

Stockholms Stadshus AB

Moderbolagets resultatnivå har höjts med anledning av förväntad utveckling av räntenivåerna under 2014. Under året kommer en särskild uppföljning ske av flera större investeringsprojekt såsom utbyggnaden av Värtapiren och Kapellskär, större bostadsprojekt, Tele2 Arena och, äldreboendebutbyggnad. En särskild analys kommer att genomföras av den totala satsningen Stimulans för Stockholm åren 2009 - 2014.

AB Svenska Bostäder

Resultat efter finansiella poster uppgår i budgeten till 100 mnkr, vilket motsvarar kommunfullmäktiges resultatnivå. I resultatet beräknas kostnaderna för åtgärder inom Järvalyftet uppgå till 175 mnkr.

Bolagets ökade resultatkrav i budget 2014 är en utmaning, som Svenska Bostäder har goda förutsättningar att uppnå. Koncernledningen ser positivt på de goda resultat avseende energieffektivisering, som bolaget redovisat i projekt i miljonprogramområdena. Bolaget bör tillvarata de goda erfarenheterna och använda dem vid upprustning i det övriga beståndet. På detta sätt kan bolaget bidra till stadens

ambitiösa miljömål och samtidigt förstärka det långsiktiga resultatet i fastighetsförvaltningen.

Investeringsvolymen uppgår till drygt 2 700 mnkr, vilket är 300 mnkr lägre än kommunfullmäktiges beslutade investeringsvolym. Förskjutningen beror på överklaganden och långa planprocesser för vissa projekt. Koncernledningen uppmanar bolaget att fortsätta påbörjade insatser för att utöka nyproduktionsprojekten.

Bolaget har fokus på ombyggnad och underhåll av fastighetsbeståndet och ca 10 % av lägenheterna upprustas varje år. Under 2014 fortsätter upprustningen med tyngdpunkten i Järva och Västerort, där bolaget har en stor andel av sitt fastighetsbestånd.

Inför 2014 kommer bolaget också att se över förutsättningarna att komplettera nyproduktionen i Järva med nya upplåtelseformer.

AB Familjebostäder

Resultat efter finansnetto uppgår i budgeten till 250 mnkr, vilket motsvarar kommunfullmäktiges resultatnivå. I budgeterat resultat ingår 60 mnkr i kostnader för bolagets återstående åtgärder inom Stimulans för Stockholm.

Investeringsvolymen beräknas till 720 mnkr, vilket är i linje med av kommunfullmäktige beslutad investeringsvolym.

Familjebostäder har i dagsläget den lägsta investeringsvolymen av bostadsbolagen. Koncernledningen uppmanar bolaget att fortsätta påbörjade insatser för att utöka nyproduktionsprojekten. Detta planeras ske genom utveckling av det egna fastighetsbeståndet, ökat arbete med att erhålla markanvisningar, utveckling av egna projekt och förvärv av lämpliga projekt för att komplettera fastighetsbeståndet.

AB Stockholmshem

Stockholmshem budgeterar ett resultat efter finansnetto om 300 mnkr, vilket motsvarar kommunfullmäktiges resultatnivå.

Budgeterad investeringsvolym för 2014 uppgår till 1 624 mnkr, vilket är ca 52 mnkr högre jämfört med kommunfullmäktiges beslut, bl.a. på grund av fler byggstartade bostadsprojekt.

Koncernledningen ser positivt på Stockholmshems arbete med att finna ekonomiska förutsättningar för nyproduktion i ytterstaden och skapa ökad attraktivitet och efterfrågan i dessa områden. Koncernledningen uppmanar bolaget att fortsätta se över och att vidta erforderliga åtgärder för att minska energiförbrukningen i fastighetsbeståndet.

I kommunfullmäktiges budget 2014 tydliggörs att bolaget har ett särskilt ansvar för att förnya och utveckla ytterstaden och göra hela Stockholm attraktivt i alla dess former. I det bolagsspecifika direktivet ska ”Bolaget fortsätta arbetet med förnyelse och utveckling av ett antal ytterstadsområden i söderort”. Som ett led i arbetet med att

utveckla ytterstadsområdena, tillsammans med stadsdelsnämnderna, har bolaget en avräkning mot staden, som inte kommer att behöva användas för tidigare avsett ändamål. Stockholmshem föreslår att denna avräkning ska användas som en komponent i finansieringen i det fortsatta gemensamma förändringsarbetet i ytterstaden. Koncernledningen har ingenting att invända mot förslaget.

Bostadsförmedlingen i Stockholm AB

Resultatet budgeteras till 0 mnkr, vilket är i enlighet med kommunfullmäktiges krav.

Bostadsförmedlingen kommer även under 2014 att förslå en sänkning av förmedlingsavgifterna.

Bolaget planerar för en fortsatt ökning av antal förmedlade lägenheter genom bland annat ett utökat samarbete med fastighetsägare i hela regionen. Koncernledningen ser positivt på den utvecklingen, samt att förmedlingen, med befintlig personalstyrka, kunnat öka volymen i verksamhet genom kontinuerlig utveckling av IT-stödet.

SISAB

SISAB:s resultat efter finansnetto budgeteras till 0 mnkr, vilket är i linje med kommunfullmäktiges krav. Bolagets investeringar har budgeterats till 1 100 mnkr, i enlighet med kommunfullmäktiges beslutade budget.

Antalet barn och ungdomar ökar under de kommande åren. En prioriterad uppgift för bolaget är därför att medverka i planeringen av skolor och förskolor med utbildningsnämnden och stadsdelsnämnderna. Det är också angeläget att behovet av förskolor och skolor tillgodoses i planeringen av nya stadsdelar. Koncernledningen ser mycket positivt på de projekt med ”koncept-förskolor”, som bolaget tagit fram med syfte att få lägre kostnader vid nyproduktion och som nu genomförs i Hässelby -Vällingby.

Under 2014 avser bolaget fortsätta inventeringen av skolor och förskolors utemiljö, samt genomföra åtgärder för att öka kvalitén på utemiljön där så behövs. Bolaget arbetar med energieffektivisering och matavfallsinsamling, enligt kommunfullmäktiges mål och ambitioner.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Bolaget budgeterar ett underskott om -70 mnkr, efter finansnetto exklusive reavinster. Resultatet är 55 mnkr bättre än kommunfullmäktiges budget. Resultatförbättringen beror framförallt på att bolaget prognostiserar lägre administrativa och finansiella kostnader samt att hyresintäkterna ökar. Därutöver budgeterar bolaget en realisationsvinst om 139 mnkr, som avser försäljningen av fastigheten Ceremonien 5 i Nockeby, till Seniorgården.

Budgeterad investeringsnivå för 2014 uppgår till 378 mnkr, vilket är 4 mnkr högre än kommunfullmäktiges beslutade investeringsnivå.

Åtgärder för eftersatt underhåll genomförs enligt bolagets långsiktiga strategi och underhållsplan; Äldrelyftet. En stor del av bolagets fastighetsbestånd har tidigare ägts av

koncernens bostadsbolag. Även år 2014 ska genomförda åtgärder, i dessa fastigheter, finansieras av bostadsbolagen via koncernbidrag.

Koncernledningen ser mycket positivt på bolagets arbete med att vända den negativa resultatnivån. Bolaget har ambitionen att minska administrationen med ca 25 % under 2014. Bolaget fokuserar nu på att fortsätta utveckla en långsiktig strategi och fastighetsplan, som överensstämmer med äldreboendeplaneringens fastställda behov

S:t Erik Markutveckling AB

Resultat efter finansnetto 2014 beräknas uppgå till 16 mnkr, vilket är i linje med till kommunfullmäktiges resultatkrav.

Investeringar år 2014 budgeteras till 94 mnkr och avser främst hyresgäst Anpassningar i Fastighets AB G-mästaren och Palmfelt Center. Investeringarna sker i syfte att möjliggöra fortsatt uthyrning i lokalerna.

Bolaget ska under 2014 ta fram en investeringsstrategi, med utgångspunkt i Översiktsplanen, i syfte att främja Stockholms långsiktiga utveckling. Koncernledningen kommer att löpande pröva förslagen till fastighetsförvärv utifrån investeringsstrategin.

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB (SGA Fastigheter)

Resultat efter finansnetto budgeteras till -190 mnkr, vilket är i linje med kommunfullmäktiges förslag till budget. Genom det försenade färdigställandet av Tele2 Arena har intäkterna för år 2014 antagit något lägre nivå, 74 mnkr jämfört med ca 100 mnkr i genomförandebeslutet. Resultatet för Tele2 Arena är dock svårbedömt, eftersom 2014 är arenans första hela verksamhetsår. Koncernledningen kommer att följa intäkt- och kostnadsutvecklingen noga.

Investeringsvolymen i SGA Fastigheter beräknas till 120 mnkr.

Stockholm Vatten AB

Stockholm Vatten budgeterar ett resultat efter finansiella poster om 6 mnkr, vilket är i linje med kommunfullmäktiges budget.

Budgeterad investeringsnivå uppgår till 692 mnkr, vilket är 508 mnkr lägre än kommunfullmäktiges beslutade investeringsnivå för 2014. Avvikelsen förklaras av att investeringsverksamheten i avloppsreningsverken, Bromma/Henriksdal, har förskjutits i tid. Förskjutningen beror på att utredning och förprojektering inför genomförandebeslut kräver något mer tid än planerat.

Koncernledningen kommer att medverka i bolagets fortsatta planering av Stockholms framtida avloppsrening, där en utveckling kommer att ske av Henriksdals reningsverk och Bromma reningsverk läggs ner. Projektet beräknas i inriktningsbeslutet till en sammanlagd investeringsutgift om 5,4 mdkr.

Stockholms Hamnar

Stockholms Hamnar budgeterar ett resultat om 70 mnkr, vilket är enligt kommunfullmäktiges budget.

Investeringsvolymen budgeteras till 833 mnkr, vilket är drygt 160 mnkr lägre än kommunfullmäktiges beslutade investeringsvolym. Avvikelserna beror på förskjutningar i projektet i Norvik.

Stockholms Hamnar bedriver under år 2014 ett par omfattande investerings- och moderniseringsprojekt genom utvecklingen av Värtapiren och Frihamnen samt moderniseringen av Kapellskär. Bolaget rustar också upp stadens innerstadskajer, där man även skapar nya gångstråk och mötesplatser.

Bolagets utveckling av det egna fastighetsbeståndet är positiv, både ekonomiskt och miljömässigt. Bolagets miljöarbete har erhållit uppmärksamhet internationellt och är oerhört viktigt som exempel för den internationella sjöfarten. Koncernledningen ser mot denna bakgrund positiv på hamnens initiativ att utreda förutsättningarna för ökad differentiering av hamnavgifterna för att ytterligare minska utsläpp och buller från sjötrafiken.

Stokab

Stokab budgeterar ett resultat efter finansnetto om 173 mnkr, vilket överensstämmer med kommunfullmäktiges ägarkrav.

Bolaget uppmanas att skyndsamt återkomma med en genomförandeplan för omlokalisering av huvudkontoret till Kista samt medverkan till en testbädd för höghastighetsuppkopplingar i världsklass.

Stockholms Stads Parkerings AB

Bolagets resultat efter finansnetto uppgår till 45 mnkr, vilket är i linje med kommunfullmäktiges budget. Jämfört med år 2013 är det en höjning av resultatkravet med 30 mnkr. Ökningen beror främst på att de utökade fastighetsupprustningarna, inom ramen för Stimulans för Stockholm om 20 mnkr, har avslutats.

Investeringarna beräknas uppgå till 195 mnkr, vilket är 29 mnkr högre än kommunfullmäktiges budget för 2013. Avvikelsen förklaras av en förskjutning av investeringskostnaderna från 2013 till 2014 för P-anläggningar i Räcksta, Stigberget och i Hagastaden.

Koncernledningen uppmanar bolaget att fortsätta översynen av anläggningarnas beläggning i syfte att öka uthyrningsgraden och effektivisera driften.

Stockholms Stadsteater AB

Bolaget budgeterar ett underskott om 330 mnkr. Resultatnivån överensstämmer med kommunfullmäktiges beslutade nivå, och innebär ett utökat koncernbidragsbehov med 100 mnkr i jämförelse med 2013 års budget. Ökningen av bolagets underskott är en effekt av att samgåendet med Kulturhuset. Budgetåret 2014 blir det första verksamhetsåret för Kulturhuset Stadsteatern.

Bolaget har nu en utökad verksamhet genom samgåendet med Kulturhuset. Koncernledningen ser positivt på att bolaget planerar för att öka den publika

verksamheten i Stadsteatern/Kulturhuset. Enligt bolaget finns det även möjligheter till ökad samordning och effektivare verksamhet. Dessa utgångspunkter borde på sikt kunna ge förutsättningar till en ökad självfinansieringsgrad.

Stockholm Business Region AB

Bolaget budgeterar ett nollresultat, vilket är i enlighet med fastställt resultatkrav.

Stockholm Business Region planerar aktiviteter och samverkan med regionens näringsliv, i enlighet med kommunfullmäktiges direktiv. Koncernledningen ser positivt på bolagets medverkan i utvecklingen av ytterstaden, som exempelvis i Stockholm Clean Tech i Högdalen. Det tillgodoser stadens ambitioner både inom miljöområdet och utveckling av näringsliv enligt Söderortsvisionen. Inför 2014 är det särskilt viktigt att bolaget bevakar och bidrar till stadens konkurrenskraft avseende bemötande av näringslivet för ökade investeringar och etableringar i regionen.

S:t Erik Försäkrings AB

Resultatet efter finansnetto budgeteras till 1 mnkr, vilket är i enlighet med kommunfullmäktiges budget.

S:t Erik Livförsäkring AB

Resultatet efter finansnetto beräknas uppgå till 43 mnkr, vilket är i enlighet med kommunfullmäktiges beslut.

S:t Erik Liv räknar med oförändrade marknadsförutsättningar för 2014. Kundbasen beräknas vara oförändrad och bolaget planerar inte för några större förändringar av verksamheten. Under 2013 har SKL förhandlat fram den nya pensionsplanen, AKAP-KL, för Sveriges kommuner. Planen är helt avgiftsbestämd. Någon större påverkan på bolagets premieintäkter under 2014 räknar bolaget inte med eftersom övergångsreglerna tillämpas under lång tid,

Bolaget arbetar fortsatt med att anpassa verksamheten till det nya regelverket för försäkringsbolag inom EU, Solvens II. Införandet av regelverket har flyttats fram och beräknas gälla först 1 januari 2016.

Bilagor

1. Koncernens budget 2014
2. Resultat efter finansnetto per bolag budget 2014
3. Investeringar per bolag budget 2014
- 4a. Sammanställning av stora investeringar och projekt
- 4b. Sammanställning av stora projekt och investeringar
5. Stimulans för Stockholm
6. Sammandrag av VD-kommentarerna till budget 2014
7. Ägardirektiv för koncernen Stockholms Stadshus AB 2014
8. ILS-redovisning för bolagen budget 2014
9. Förslag till limiter för bolagen 2014
10. Förslag till socialt ansvarstagande för bostadsområden