

Handläggare:
Inger Kjaerboe, tfn 08-508 29 270

Till
Koncernstyrelsen

Förslag till budget 2015 och inriktning 2016-2017 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 2015 redovisa åtaganden som svarar mot stadens övergripande inriktningsmål och prioriterade inriktningar samt mot vision 2030.
4. Reviderad budget i enlighet med K3-principerna godkänns.
5. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Irene Svenonius
VD

Bakgrund

Planeringsförutsättningar

Bolagskoncernens budgetplanering utgår från kommunfullmäktiges budget för år 2014 med inriktning för år 2015 till 2016. Samtliga bolag 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. För närvarande pågår ett utvecklingsarbete med en uppdatering och revidering av visionen som ska vara klar under hösten 2014. Sedan visionen skrevs 2007 har mycket hänt och utvecklingen har varit ännu snabbare än vad som kunde förutses då.

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 2014.

Inriktningsmål för koncernen

I kommunfullmäktiges budget för 2014 med inriktning för 2015 och 2016 ligger de tre inriktningsmålen fast för stadens verksamheter

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

Kommunfullmäktiges beslutade indikatorer för år 2014 redovisas per inriktningsmål i bilaga 8.

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

Omvärlden

Under 2013 utvecklades världsekonomin relativt svagt, med stora skillnader mellan olika regioner och länder. Den globala tillväxttakten beräknas ha uppgått till cirka 3 procent. Internationella valutafonden, IMF, bedömer att tillväxten kommer att öka till cirka 3,6 procent under år 2014, för att tillta ytterligare under 2015. Det är framförallt de utvecklade ekonomiernas återhämtning som väntas driva den positiva utvecklingen i den globala ekonomin.

Euroländerna går nu in i en period av återhämtning efter två år av negativ tillväxt. Tillväxten i dessa länder förväntas uppgå till 1 procent 2014 och 1,4 procent år 2015. Utvecklingen förväntas dock vara svagare i redan utsatta ekonomier, som exempelvis Spanien. Där hämmar bland annat den höga privata och offentliga skuldsättningen den inhemska efterfrågan. I USA förväntas också en starkare utveckling under 2014 och tillväxten beräknas stiga till 2,8 procent.

Den pågående konflikten mellan Ryssland och Ukraina kan få stora konsekvenser för den ekonomiska utvecklingen om den eskalerar. Hittills har förtroendet på finansmarknaderna endast påverkats i liten omfattning.

Återhämtning i den svenska konjunkturen

Sverige står inför en försiktig konjunkturåterhämtning. Sista kvartalet 2013 vände konjunkturen, efter en svag utveckling under 2012 och större delen av 2013. För helåret 2013 blev BNP-tillväxten 1,5 procent, enligt SCB:s Nationalräkenskaper. Konjunkturinstitutet prognostiserar att BNP-tillväxten kommer att uppgå till 2,6 procent i år och till drygt 3 procent under 2015. Denna utveckling drivs av att både investeringarna och exporten vänder upp när efterfrågan från omvärlden tar fart. En annan bidragande orsak är ökade investeringar i och med att bostadsbyggandet nu tydligt ökar.

Stockholmskonjunkturen

Konjunkturen i Stockholm håller på att förstärkas. Handelskammarens konjunkturindikator visar att företagen är optimistiska om framtiden. Under fjärde kvartalet 2013 visar en majoriteten av branscherna en förbättrad tillväxttakt.

Fler i sysselsättning och bättre utsikter på arbetsmarknaden

Läget på Stockholms arbetsmarknad förbättrades under år 2013. Det visar sig främst genom att sysselsättningen har ökat med 3,4 procent, jämfört med 2012. Däremot har arbetslösheten inte minskat i någon större omfattning; ca 6,5 procent i Stockholms stad under 2013, enligt SCB:s arbetskraftsundersökning. Arbetsförmedlingens prognos för arbetsmarknaden i Stockholms län 2014 pekar dock på en minskande arbetslöshet de närmaste åren. Den viktigaste arbetsmarknadspolitiska utmaningen för Stockholms län under 2014 är matchningen mellan arbetskraften kompetens och arbetsgivarnas behov. Flera branscher upplever stora problem med att hitta kvalificerad arbetskraft.

Stockholms starka befolkningsutveckling fortsätter.

Stockholms starka befolkningsutveckling fortsätter. Vid årsskiftet uppgick stadens befolkning till 897 700 invånare. Det innebär en ökning på 16 465 invånare jämfört med 2012. Även länets befolkning ökade kraftigt, med 36 036 invånare. Därmed stod Stockholms län för omkring 40 procent av Sveriges totala befolkningsökning och staden för cirka en femtedel av rikets ökning. De senaste 30 åren har Sveriges befolkning ökat med omkring 1,3 miljoner invånare. Nästan hälften av denna ökning har genererats i Stockholms län. De regionala skillnaderna har ökat och trenden är att dessa kommer att fortsätta öka.

Bolagen under den kommande perioden

Stockholms stad är en av landets största fastighetsägare och majoriteten av stadens fastigheter förvaltas av bolag inom koncernen Stockholms Stadshus AB. Fastigheterna inom koncernen representerar stadens olika verksamheter; bostäder, skolor,

omsorgsfastigheter, lokaler för evenemang och kultur, kommersiella anläggningar samt hamn- och parkeringsanläggningar.

Stockholms Stadshus AB har i uppdrag att tillsammans med stadens bostadsbolag löpande pröva möjligheterna att avyttra delar i fastighetsbeståndet som ur ett förvaltningsperspektiv inte bör behållas. Inom bolagen pågår också ett kontinuerligt arbete med att renodla fastighetsbestånden och effektivisera användningen av lokaler. Det kan även innebära att fastigheter överförs mellan bolagen, och nämnder inom staden och bolagen. Det kan vara tomställda lokaler som överförs till bostadsbolagen för att omvandlas till bostäder. Syftet är att uppnå en mer effektiv förvaltning samt att ha ett flexibelt fastighetsbestånd utifrån stadens utveckling och Stockholmarnas behov.

Behovet av servicehus samt vård- och omsorgsboende minskar de kommande åren och sammantaget behöver platser avvecklas. Micasa Fastigheter har, tillsammans med äldrenämnden och stadsdelsnämnderna, genomfört en inventering för att säkerställa att fastighetsbeståndet används på bästa sätt, på kort och lång sikt.

Stockholms starka befolkningstillväxt fortsätter. För att klara bostadsförsörjningen har stadens mål om 100 000 bostäder höjts med ytterligare 40 000, fram till år 2030, i budgeten för 2014. Stadens bostadsbolag kommer vara en viktig del i detta arbete. För åren 2015-2017 beräknas antalet påbörjade lägenheter till ca 5 000.

En förutsättning för att Stockholm ska kunna expandera är att infrastrukturen utvecklas. Flera bolag inom koncernen svarar för viktiga strategiska funktioner för staden och stockholmsregionen inom bl.a. infrastrukturuområdet. Under den kommande perioden redovisar Stockholm Hamn och Stockholm Vatten en utökad investeringsvolym.

Stockholms Stadshus AB utökar verksamheten inom bolagskoncernen med två intressebolag som tidigare ägts av staden. Under 2013 förvärvades Mässfastigheter i Stockholm AB. Stadens aktieandel av Fortum Värme kommer, enligt beslut i kommunfullmäktige, att förvärvas av moderbolaget Stockholms Stadshus AB och införlivas i bolagskoncernen från och med 1 juli 2014.

Ytterstadssatsningar

Flera bolag är engagerade i stadens omfattande ytterstadssatsningar. Satsningarna omfattar stadsdelarna i Järva och Hässelby-Vällingby i nordväst, och flera stadsdelar i söderort. Syftet är att långsiktigt utveckla dessa områden mot ökad ekonomisk, social och miljömässig hållbarhet för att skapa den framtida staden.

Järvalyftet är ett samarbetsprojekt där många olika aktörer inom staden är inblandade. Svenska Bostäder arbetar tillsammans med systerbolagen för en hållbar stadsutveckling, genom att öka attraktiviteten och tryggheten i Akalla, Husby, Kista, Rinkeby och Tensta. Familjebostäder

bedriver bl.a. projektet Rinkebystråket, som ska tillföra området arbetstillfällen och service. Stockholms hem har goda erfarenheter av arbetet med Skärholmen och Hållbara Hökarängen, där stadsdelsutveckling och förstärkt förvaltning bidragit till en positiv utveckling av områdena.

Bolagen bedömer att det på sikt finns förutsättningar att öka nyproduktionen i delar av ytterstaden. Bostadsbolagen har i sina ägardirektiv uppdrag att pröva möjligheterna till alternativa upplåtelseformer. Ett exempel är Stockholms hem som utreder möjligheterna att utöka beståndet med ägarlägenheter, genom 3D bildning och påbyggnad på befintliga fastigheter.

Bolagen bör pröva möjligheterna att producera kompletterande bostadsrätter i områden där bolagen har dominerande innehav av hyresrätter. I första hand på försök som pilotprojekt i lämpliga förortsområden. Projekten måste vara affärsmässigt underbyggda och ske på mark som ägs av eller förvärvas från exploateringsnämnden, så att produktionen sker på lika villkor som för andra bostadsrättsproducenter.

Enligt Vision 2030 är ambitionen att Söderort ska få en mer balanserad blandning av arbetsplatser och bostäder till 2030. Stockholm Business Region arbetar i Söderort med att skapa förutsättningar för nya investeringar och etableringar, med målet att tillföra fler arbetsplatser. Arbetet med utvecklingen av kluster vid Telefonplan för kreativa näringar samt energi- och avfallskluster i Högdalen fortsätter under perioden.

Flera av kommunkoncernens nämnder och bolag har i uppdrag att omlokalisera sina huvudkontor från innerstaden. Detta är en av flera åtgärder i stadens ytterstadssatsning som dessutom syftar till att uppnå en kostnadseffektiv administration.

Stockholms hem har under 2013 startat arbetet med nytt huvudkontor i Skärholmen i form av ett särskilt utvecklingsprojekt. Under hösten har ett första koncept utarbetats, som tydligt ska kunna bidra till Skärholmens utveckling. För närvarande studeras ett flertal placeringar av ett nytt huvudkontor. Målet är att beslut om fortsatt arbete ska fattas av styrelsen under våren 2014.

Svenska Bostäder flyttar affärsområde innerstaden, som i dag ligger på Södermalm, till Vällingby. Bolaget har också berett plats för överförmyndarnämnden i Vällingby C.

Micasa Fastigheter planerar flytt till Husby vid årsskiftet 2014/2015. Den tekniska undersökningen av fastigheten är klar och arbetet med att ta fram ritningar och kalkyler pågår. Stockholm Vatten har tecknat hyresavtal med S:t Erik Markutveckling AB avseende lokaler i Ulvsunda. Flytten av huvudkontoret är planerad till 1 juli 2015. Vidare kommer hyresavtal att

tecknas avseende lokaler för replipunkt söder om Stockholm. Även denna flytt kommer att ske sommaren 2015.

Stokabs styrelse har fattat beslut om att genomföra en utredning och ta fram en genomförandeplan av en omlokalisering av huvudkontoret till Norra Järva, i enlighet med ägardirektivet. Flytten inleds årsskiftet 2014/2015 och ska vara fullt ut genomförd årsskiftet 2015/2016.

Utöver de bolag som redovisas kan flera huvudkontor bli aktuella att omlokalisera i samband med att deras hyresavtal löper ut.

Stimulans av nyproduktion i marknadsmässigt svaga områden

Som ett led i ytterstadssatsningen har Stockholms Stadshus AB fått i uppdrag att, i samråd med exploateringsnämnden, inventera nybyggnadsmöjligheterna i områden som är i behov av att påskynda en positiv utveckling. Syftet är att stimulera till nyproduktion av bostäder i svagare områden. Ofta är marknadsförutsättningarna i dessa områden begränsade. Det medför att genomförandet faller på för höga exploateringskostnader, samt på att exploateringsnämnden har mycket små möjligheter att täcka sådana underskott. Under år 2014 kommer 2-3 pilotprojekt att utses, där staden står för framtagande av detaljplan och exploateringskostnader. Marken erbjuds i byggfärdigt skick, på anbud, för produktion av bostadsrätter. Underskottet i exploateringen finansieras av de medel som överförts enligt § 5.1 i lagen om kommunala bostadsaktiebolag. Dessa medel får enligt lagstiftningen användas inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar, till projekt som främjar integration och social sammanhållning. I nuläget bedöms underskotten uppgå till 50 mnkr i pilotprojekten. Beräknat underskott kan komma att behöva omprövas beroende på omfattningen av exploateringskostnaderna. Till exempel kan behov uppstå av att ersätta bollplaner med andra, som är av högre standard. En sådan åtgärd bedöms falla inom ramen för godkända åtgärder enligt § 5.1, även som enskild åtgärd.

Inom ramen för sina ägardirektiv är även koncernens bostadsbolag välkomna att vara med i kommande anbudsgivning. Det är dock av vikt att marken upplåts på marknadsmässiga villkor, för att upprätthålla konkurrensneutraliteten.

En hållbart växande stad

Kommunfullmäktige har antagit stadens miljöprogram 2012-2015 samt Färdplan för ett fossilbränslefritt Stockholm 2050. Färdplanen utgör grunden för miljöprogrammet, vilket i sin tur är ryggraden i bolagens arbete i utvecklingen av en hållbart växande stad.

För bostadsbolagen är hållbar utveckling ett genomgående tema, där strategierna är minimerad klimatpåverkan, sund inomhusmiljö, fastigheter och material utan farliga ämnen samt en bra och effektiv avfallshantering. Inför flerårsperioden ska även andelen förnyelsebar energi öka

genom bl.a. installationer av solceller på vissa tak, vilka identifierats efter genomförd inventering.

Genom tidigare satsningar inom Stimulans för Stockholm har projekt för energieffektiviseringar genomförts i stor omfattning. Projekten har bidragit till att fastighetsbolagen uppnått en betydande minskning av energiförbrukningen. För att optimera effekten och kostnadsbesparingarna i de genomförda projekten, bör åtgärderna under den kommande perioden följas upp och trimmas ytterligare. Investeringarna i nyproduktion bidrar också till minskad genomsnittlig energianvändning och miljöpåverkan, i förhållande till antalet bostäder genom de höga krav på energieffektivitet som krävs för nyproduktion.

Under perioden kommer SISAB:s energieffektiviseringsarbete att fortsätta och för 2015-2017 är målet att minska energianvändningen med 3 % per år.

Stockholm Business Region bidrar till en hållbar stad genom sitt engagemang i Klimatpakten, vilket är Stockholms stads och näringslivets samverkan för att minska växthusgasutsläpp.

Stockholms Hamnar ska medverka till att målen i färdplanen för en fossilbränslefri stad 2050 uppnås. Att minska utsläppen från fartyg som ligger i hamn i staden är därför angeläget. Bolaget utreder under år 2014 förutsättningarna för en differentierad hamnavgift som syftar till att minska utsläpp och buller, samt åstadkomma en ansvarfull avfallshantering. Stockholm Hamnar fortsätter med att energieffektivisera fastighetsbeståndet.

Stockholms Hamnar har, i samråd med Stockholms Stadshus AB och kommunstyrelsen, tagit fram ett förslag om möjliga alternativ för oljeverksamheten vid Loudden. Förslaget behandlas i koncernstyrelsen under våren 2014, för vidare beslut i kommunfullmäktige. De föreslagna åtgärderna avser förberedelser för avveckling av Loudden som depå och oljehamn samt en framställan hos Trafikverket och Länsstyrelsen om hävande av riksintresset inom området. Åtgärderna bedöms som väl motiverade och nödvändiga för att bolaget fortsatt ska kunna medverka till en fortsatt stadsutveckling i området och Norra Djurgårdsstaden.

Miljöprofilsområden

Kommunfullmäktige beslutade i oktober 2009 att stadens bostadsbolag ska genomföra upprustningarna i stadens miljonprogramsområde med en tydlig miljöprofil

Under år 2015-2017 fortsätter stadens bostadsbolag att genomföra upprustningar i stadens miljonprogramsområden, enligt de gemensamma målen i kommunfullmäktiges tidigare beslut. Huvuddelen av satsningarna fortsätter i Järva då insatserna i Farsta, Bredäng och Skärholmen i huvudsak är avslutade. Svenska Bostäders projekt Hållbara Järva, som är en del av det statliga projektet, Hållbara städer fortsätter. Projektet ska skapa attraktiva och ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbara stadsmiljöer. Svenska Bostäders insatser berör främst

energieffektiviseringar hus i Akalla, Husby och Rinkeby och totalt handlar det om ca 350 lägenheter där målet är att halvera energiförbrukningen i projekten. I Norra Djurgårdsstaden har samtliga bostadsbolag nyproduktion, som pågår och är planerad, med en tydlig miljöprofil

Student- och ungdomslägenheter

En viktig förutsättning för en framgångsrik stadsutveckling är samverkan mellan utbildning, forskning och näringsliv. För att det växande Stockholm även i fortsättningen ska vara en attraktiv stad för utbildning och forskning, krävs fler student- och ungdomsbostäder. Samtliga bostadsbolag har erhållit ägardirektivet att ”bidra till att fler studentbostäder tillskapas både genom nyproduktion och genom inventering av befintligt bestånd” och ”verka för fler billiga bostäder för ungdomar”. Micasa Fastigheter har fått ägardirektivet att ”fortsätta att inventera möjligheterna att skapa studentlägenheter i vakanta äldreboenden”. Även SISAB ska se över möjligheten att inrätta studentbostäder i tomställda skollokaler.

Svenska Bostäder planerar byggstart av cirka 1 400 student- och forskarbostäder under perioden. Exempel på planerade student- och forskarbostäder under treårsperioden är Albano med 1 000 lägenheter och med byggstart år 2015. Kvarteret Vallgossen, Kungsholmen, kommer efter ombyggnad att erbjuda ca 250 studentlägenheter med beräknad inflyttning under slutet av 2016. Därtill planerar Svenska Bostäder att påbörja cirka 120 studentlägenheter på Årstafältet under 2015.

Familjebostäder inventerar systematiskt möjligheterna att skapa tillfälliga studentlägenheter i ombyggnadsfastigheter och att identifiera lokaler i befintligt bestånd som kan byggas om. Målet för bolaget är att skapa minst 100 nya studentbostäder per år de närmaste åren. Sammantaget har bolaget nu fyra nybyggnadsprojekt i planeringen för studentlägenheter. Dessa projekt beräknas kunna ge ett tillskott om ca 470 studentlägenheter under perioden 2015-2016. Ytterligare 230 studentbostäder kan komma att aktualiseras under perioden.

Stockholmshem ser fortlöpande över möjligheterna att inrymma student- och ungdomsbostäder i de projekt som finns i portföljen. Sett över hela planeringsperioden finns en potential att bidra med ytterligare cirka 250 nya studentlägenheter. De projekt som för närvarande planeras ligger i Årstadal och Gröndal. Vidare planerar bolaget att bygga 170 ungdomslägenheter i Enskede och 102 i Skärholmen. Stockholmshem deltar också aktivt i den Studentbostadsmässa som planeras för 2017, bland annat genom att pröva mer okonventionella lösningar för denna typ av bostäder.

Micasa Fastigheter kan erbjuda studentlägenheter i vakanta fastigheter. Där bolaget finner det möjligt, byggs tomställda lokaler/lägenheter om till studentlägenheter

Koncernledningen leder arbetet med att söka etablera ett studentbostadsfartyg med cirka 600 studentlägenheter i Värtahamnen. I början av år 2013 har Wallfast erhållit en markanvisning för fartyget. I detta arbete är Stockholm Hamn en viktig aktör.

Äldrelyftet

Micasa Fastigheter har under flera år genomfört satsningen Äldrelyftet. Insatserna avser upprustning av äldreboenden och omstrukturering av servicehus till trygghetsboenden. I samband med upprustningsprojekten genomförs också betydande energieffektiviseringsåtgärder. Satsningen som påbörjades år 2009 omfattar ca 1,5 mdkr under en 10-årsperiod. Under perioden 2009-2013 har närmare 1,1 mdkr genomförts. Under de senaste åren har stora delar av det eftersatta underhållet tidigare lagts. En analys har gjorts av det kvarvarande underhållsbehovet. Det har medfört att kostnaderna inom Äldrelyftet sjunker under perioden och beräknas uppgå till sammanlagt 150 mnkr.

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. Stadens bolag har mot denna bakgrund genomfört omfattande investeringsprogram under de senaste sju åren. Bolagen har i genomsnitt satsat 8,5 mdkr per år i nyproduktion och upprustning av bostäder, skolor, äldreboende och infrastruktur. Detta har varit möjligt genom stadens finansiella stabilitet, vilket är en effekt av de försäljningar som stadens bolag genomfört under senare år.

I de budgetförslag som bolagen tagit fram planeras för en investeringsvolym, de kommande fem åren, som uppgår till drygt 54 mdkr, 2015-2019, för bolagskoncernen. Det är i stort samma höga nivå som bolagen har presenterat i förra årets femårsplan. I likhet med förgående år redovisar flera bolag tidsförskjutningar av projekt under perioden. Förskjutningarna beror på överklaganden, miljöprövningar och långa planprocesser för vissa projekt.

Bolagskoncernens planerade investeringar för de närmaste tre åren, 2015-2017, uppgår till närmare 34 mdkr. I jämförelse med förgående års förslag redovisar Stockholms hem och Svenska Bostäder en viss minskning av sina investeringsnivåer. Det beror på förskjutningar av ersättningsinvesteringar och överklaganden av nyproduktionsprojekt.

Bostadsbolagen står för drygt 50 % av bolagskoncernens investeringsvolym, vilket motsvarar 18 mdkr. Av dessa avser närmare 11,5 mdkr strategiska investeringar, med fokus på nyproduktion av bostäder. Nyproduktionen beräknas till närmare 5 000 påbörjade lägenheter, för de tre bostadsbolagen under de påföljande tre åren. Fokus för bostadsbolagen är därför att öka och genomföra nyproduktionsprojekten under den kommande perioden. Samtliga tre bostadsbolag aviserar att de har välfyllda projektportföljer och en beredskap att öka antalet byggstarter under perioden.

Mot bakgrund av den kraftfulla satsning på underhållsåtgärder, som genomförts inom ramen för Stimulans för Stockholm de senaste 5 åren, så minskar andelen underhållsprojekt under planeringsperioden. Betydande upprustningsinsatser kommer dock fortsätta i stadens miljonprogramsområden och i ytterstaden i stort. Investeringsvolymen för ersättningsinvesteringar i bostadsbolagen beräknas till 6,5 mdkr för de kommande tre åren.

Micasa Fastigheter, SISAB, S:t Erik Markutveckling och Stockholm Parkering planerar genomföra investeringar i sina fastigheter och anläggningar om sammanlagt cirka 6,2 mdkr under perioden.

Micasa Fastigheter kommer att fram till 2017 minska sina investeringsutgifter, från cirka 300 mnkr per år till en mer långsiktigt hållbar nivå om cirka 200 mnkr per år.

Antalet förskolebarn och skolelever fortsätter att öka i Stockholm. Det ställer också krav på fler förskolor och skolor. SISAB planerar i sitt budgetförslag för investeringsnivåer om 4,6 mdkr till och med 2017. Investeringarna avser nyproduktion samt upprustning och ombyggnad i befintliga lokaler. SISAB aviserar förändringar, både förskjutningar och omprioriteringar, i flera projekt. Det är en naturlig konsekvens av den kontinuerliga dialogen med beställaren utbildningsnämnden och behoven hos de blivande pedagogiska verksamheterna.

Infrastrukturbolagen Stockholm Vatten, Stockholms Hamn och Stokab planerar investeringar om cirka 10 mdkr för perioden. Det är framförallt Stockholm Vatten som aviserar en betydande höjning av investeringsnivåerna, i jämförelse med föregående års planeringsnivåer. Det är en signal om att Stockholm växer och att den höga tillväxttakten nu ger utslag i infrastrukturbolagens investeringsplaner.

Flera av stadens infrastrukturprojekt har varit föremål miljöprövning. Det är framförallt de projekt som avser utbyggnad och modernisering av hamnar. Projekten i Värtahamnen och i Kapellskär, hos Stockholms Hamn AB, är nu dock under produktion. Arbetet med att utvidga hamnen i Nynäshamn, Norvik, fortsätter. På grund av den ytterligare utdragna tillståndsprocessen försenas projektet ytterligare och byggstart kan ske tidigast under 2015. Sammanlagt räknar Stockholms Hamn AB med att investera 3,9 mdkr i hamnanläggningar under perioden 2015-2017. Av den totala investeringsbudgeten under planperioden avser 3,3 mdkr hamnanläggningarna Norvik, Värtahamnen och Kapellskär.

En förutsättning för stadens tillväxt är en fungerande avloppsrening som kan möta framtidens krav. För Stockholm Vattens avloppsreningsverk utgör stadens tillväxt och de skärpta miljökraven en stor utmaning som medför stora investeringar i ny infrastruktur. Stockholm Vatten kommer under perioden att arbeta med projektet Stockholms framtida avloppsrening, som ska ge Stockholm ett av världens modernaste

reningsverk i Henriksdal. Den bedömda investeringsutgiften uppgår till cirka 6 mdkr och kommer att vara bolagskoncernens enskilt största projekt. Investeringen kommer att innebära att ett stort markområde kommer att frigöras för bostadsproduktion när Bromma reningsverk läggs ned.

Investeringarna för Stokab beräknas uppgå till 60 mnkr under 2015 för att därefter minska till 50 mnkr 2017. Förändringen under planperioden förklaras bl.a. av Post- och telestyrelsen, PTS, prisreglering.

Bostadsrättsombildningen

Arbetet med att bereda de boende i ytterstaden möjligheter att lämna intresseanmälan och ombilda sina lägenheter fortsätter under planperioden. Bostadsbolagen arbetar efter beslutade direktiv, som syftar till att ge hyresgäster i ett 20-tal områden i ytterstaden, där det ännu inte råder en jämn fördelning av upplåtelseformer, möjlighet att bilda bostadsrättsföreningar och friköpa sina fastigheter. Den tidigare höga ombildningstakten fortsätter att plana ut, vilket medför lägre försäljningsintäkter och realisationsvinster.

Omstruktureringar

Kommunfullmäktige beslutade i mars 2013 om en omfördelning mellan bolagen av ca 10 700 lägenheter i bolagens fastighetsbestånd. Syftet var att på ett mer effektivt sätt fördela återstående upprustningsbehov samt styra mot mer geografiskt rationella förvaltningsenheter, som skulle ge bolagen möjlighet att koncentrera sina insatser för bostadsområdenas utveckling. Dock bedömdes ett tidigare skatteärende i Högsta Förvaltningsdomstolen kunna ha inverkan på den planerade omstruktureringen. Bostadsbolagen begärde därför omgående förhandsbesked från skatterättsnämnden. Nämnden meddelade i januari 2014 att den planerade omstruktureringen inte kunde genomföras som s.k. underprisöverlåtelser. Frågeställningen har stor principiell betydelse och bolagen har överklagat skatterättsnämndens beslut till Högsta Förvaltningsdomstolen. Koncernledningen är försiktigt optimistisk till att Högsta Förvaltningsdomstolen under 2014 fattar ett beslut som går bolagen tillmötes. De positiva effekterna av en omstrukturering kvarstår, varför möjligheterna att genomföra fullmäktiges beslut från 2013 återigen bör aktualiseras om kommande utslag är positivt.

Omräkning av budget 2014 - BFNAR årsredovisning och koncernredovisning (K3)

Bokföringsnämnden antog under år 2012 Årsredovisning och koncernredovisning BFNAR 2012:1 (K3). Nämnden har i K3 samlat den normgivning, som ska tillämpas när årsredovisning och koncernredovisning upprättas. Regelverket är principbaserat och är huvudalternativet när årsredovisning och koncernredovisning ska upprättas i icke noterade större företag. Samtliga bolag i koncernen omfattas av det nya regelverket, som gäller från och med räkenskapsår 2014.

Den stora förändringen för koncernens bolag är att krav ställs på att komponentavskrivningar ska tillämpas avseende materiella anläggningstillgångar som fastigheter, vilket bland annat

innebär en ökad differentiering av avskrivningstider. K3 innebär att resultatnivån kommer att förändras på både kort och lång sikt.

Underhållsåtgärder kommer i större utsträckning än tidigare att aktiveras, vilket innebär en omedelbar ökning av resultatnivån. En del av det som tidigare definierats som löpande underhåll kommer att ingå i samlingsbegreppet reparationer och därmed kostnadsföras. Beroende på hur stora underhållsinsatser som aktiveras, kommer dock det höjda resultatet att mötas upp av ökade avskrivningar i takt med att nya åtgärder tillkommer.

Stockholms Stadshus AB har sedan 2012 bedrivit ett gemensamt projekt med berörda dotterbolag och EY som resulterat i gemensamma principer för tillämpning av regelverket. Bolaget har i vårens budgetarbete fått i uppdrag att ta fram en reviderad budget för 2014 baserad på K3-principer och att därefter räkna förslag till budget 2015-2017, enligt det nya regelverket.

Omräkningen visar att det nya regelverket påverkar bolagen olika, beroende på tidigare avskrivningsplaner och underhållsbehov. Det är främst fastighetsbolagen, som redovisar resultateffekter. Även vissa infrastrukturbolag såsom Stockholm Hamnar redovisas resultatförbättringar. Bolag som har begränsade materiella anläggningstillgångar påverkas inte. Sammantaget beräknas resultateffekten uppgå till drygt 100 mnkr för bolagskoncernen. Även investeringsvolymen påverkas och ökar med drygt 100 mnkr för år 2014.

Flertalet bolag uppnår en oförändrad eller positiv resultateffekt år 2014 med undantag för Stockholmshem. För Stockholmshem innebär de nya reglerna att den genomsnittliga avskrivningsprocenten är kortare än tidigare. Därtill kommer att vissa underhållsåtgärder omklassificeras till underhåll, vilket får en direkt negativ påverkan i form av ökade avskrivningar. Förslag till reviderad budget 2014 enligt K3 finns specificerad i bilaga 2 och bilaga 3.

Koncernens ekonomiska ställning och utveckling

För Stockholms Stadshus AB indikerar bolagens budgetförslag att den kommande perioden innebär förbättrade resultatnivåer, men även förhöjda investeringsnivåer, i jämförelse med tidigare år.

Resultatnivåerna påverkas bland annat av att Stimulans för Stockholm avslutas och det nya redovisningsregelverket tillämpas from år 2014. Därtill kommer bostadsbolagens succesiva anpassning till affärsmässiga resultatkrav enligt gällande lagstiftning.

Bolagen har i sina budgetförslag arbetat in effekterna av det nya regelverket K3. I bolagens budgetförslag utjämnas den samlade resultateffekten stegvis under 2015 till 2017 och möts av avskrivningar och finansiella kostnader. De bolag som genomför omfattande underhållsprojekt, i första hand Svenska Bostäder, planerar dessa investeringar över en längre period för att parera resultateffekter.

Bolagen räknar med en omsättning som uppgår till drygt 14,1 mdkr år 2015. Ökningen under perioden beräknas till närmare 1 mdkr. Bostadsbolagen svarar för närmare 700 mnkr av ökningen. Det beror på ökade hyresintäkter på grund av nytillkomna lägenheter under perioden.

Resultat efter finansnetto beräknas uppgå till drygt 900 mnkr år 2015. I resultatnivån ingår Järvalyftet och Äldrellyftet med drygt 200 mnkr per år, under hela perioden.

För år 2016 och 2017 beräknas det positiva resultatet efter finansnetto, öka till 1 021 mnkr respektive 1 087 mnkr. Det är bostadsbolagens resultat som utvecklas positivt beroende på infasningen av allbologsstiftningen.

Stadens bolag planerar för en förhöjd investeringsnivå under de närmaste åren i, jämförelse med tidigare år. Den utökade investeringsvolymen återfinns i planerad nyproduktion och betydande infrastrukturprojekt. År 2015 beräknas investeringarna uppgå till 10,3 mdkr, för att därefter öka till 11,8 mdkr och 11,9 mdkr påföljande år. Det är bostadsbolagen, tillsammans med Stockholm Hamn, Stockholm Vatten och SISAB som svarar för volymen.

Av den totalt planerade investeringsvolymen under perioden beräknar bolagen att närmare 70 procent av investeringsutgifterna finansieras via lån. Ökad investeringsvolym innebär ökad lånefinansiering, vilket påverkar bolagskoncernens soliditet negativt. Bolagskoncernens soliditet beräknas minska från 50 % i bokslutet för 2013 till 43 % år 2017. I jämförelse med bokslut 2013 räknar bolagen med att balansomslutningen ökar med drygt 30 mdkr.

Det är framförallt inom bolagssektorn, som stadens upplåning ökar. En förhöjd investeringsvolym under den kommande perioden innebär att bolagen, i ännu högre grad måste fokusera på en rimlig och långsiktig avkastning, både vad gäller ersättningsinvesteringar och nyproduktion.

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. Det ekonomiska underlaget kan i dessa avseenden komma att revideras under den fortsatta beredningen av budget 2015.

Antalet årsarbetare beräknas uppgå till ca 2 370 år 2015 och inga större förändringar aviseras för de kommande åren.

I förslag till budget 2015 med inriktning 2016-2017 redovisas koncernledningens förslag till mål och uppgifter, ägardirektiv och resultatkrav för den samlade koncernen, för moderbolaget och för dotterbolagen (se bilaga 1). Bolagskoncernens förslag till

resultatnivåer och investeringar för åren 2015-2017, fördelade på respektive dotterbolag, framgår av bifogade sammanställningar (bilagor 2-5).

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB.

Koncernledningens synpunkter

Stockholms Stadshus AB planerar för utbetalning av ägartillskott till Stockholms Hamnar för utbyggnad av Norvik. Utdelningen till staden har preliminärt beräknats till 600 mnkr, enligt nuvarande planeringsförutsättningar för år 2015-2016.

Bostadsbolagen arbete med att anpassa verksamheten till de förutsättningar som den ändrade lagstiftningen för allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag fortsätter. Lagens syfte är att skapa likvärdiga förutsättningar för kommunala bostadsbolag och privata hyresvärdar. I lagen anges bl.a. att 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. 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. En prioriterad uppgift är att bostadsbolagen, i samråd med koncernledningen, säkrar både nybyggnads- och upprustningsprojektens långsiktiga resultateffekt och affärsmässighet vad gäller kalkylering, styrning, uppföljning och erfarenhetsåterföring.

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.

Svenska Bostäder är det bolag som har genomfört den största satsningen på systematisk ombyggnad och upprustning av fastighetsbeståndet med inriktning på i första hand miljonprogramsområdena. Bedömningen är att ytterligare 10 000 lägenheter kommer att ha rustats upp inom en femårsperiod. Bolaget har, i nu gällande budget, i uppdrag att arbeta in Järvalyftet succesivt i bolagets normala förvaltningsåtagande, som ska baseras på affärsmässiga avkastningskrav enligt gällande lagstiftning

Under perioden kommer investeringsbudgeten ligga på en fortsatt hög nivå. Ombyggnadsvolymen har dock räknats om i jämförelse med föregående års flerårsplan. Vidare har den anpassats till en mer normaliserad nivå för att möta framtida avskrivningar och finansiella kostnader. Underhållsåtgärderna kommer härigenom fördelas över en längre period.

Svenska Bostäder planerar nyproduktion om ca 600 lägenheter per år.

Koncernledningen anser att det är angeläget att bolaget utvärderar erfarenheter avseende driftsresultat från genomförda projekt inför fortsatta insatser.

För att möta det starkt ökade behovet av bostäder i regionen bör bolaget ytterligare utöka ambitionsnivån avseende nyproduktion. Vidare bör bolaget intensifiera arbetet med att utöka projektportföljen, främst i stadens nordvästra delar där bolaget redan idag har en stor del av beståndet.

Familjebostäder har utökat sin investeringsplan bl.a. genom ett antal förvärv av nyproduktionsprojekt. Bolaget aviserar att de under perioden kan påbörja ca 550 lägenheter per år. Koncernledningen ser positivt på den utvecklingen.

Bolaget planerar en lägre takt avseende underhåll i det befintliga beståndet efter att nu Stimulans för Stockholm avslutats, vilket koncernledningen ser positivt på.

Koncernledningen betonar vikten av att bolaget bibehåller och utvecklar ett fortsatt bra driftnetto och resultat efter finansnetto, trots ökande finansiella kostnader.

Stockholmshem har indikerat lägre resultatnivåer, vilket är en effekt av nya regelverket K3.

Koncernledningen bedömer att det sker en förskjutning av de tidigare planerade resultatnivåerna, på grund av redovisningseffekterna, men att bolaget i slutet av perioden ska uppnå en marknadsmässig nivå. Resultatet har därför räknat upp de sista två åren.

Bolaget har en hög investeringsvolym för nyproduktion, 525 bostäder per år, vilket bidrar till de höga strategiska investeringsutgifterna om cirka 4 000 mnkr. Ersättningsinvesteringarna uppgår till cirka 1 500 mnkr under de kommande tre åren.

Koncernledningen ser positivt på att Stockholmshem arbetar med nytt huvudkontor till Skärholmen och att ambitionen är att omlokaliseringen ska bidra till Skärholmens utveckling. Koncernledningen följer utvecklingen och betonar vikten av att bolaget under våren 2014 presenterar en lämplig placering av huvudkontoret i Skärholmen.

Bostadsförmedlingen i Stockholm AB har sänkt avgifterna för verksamheten vid flera tillfällen, under de senaste åren. Förmedlingsavgiften har efter beslut i fullmäktige kommunfullmäktige våren 2014 upphört. I bolagets förslag till flerårsplan föreslås en ytterligare sänkning av köavgifterna. En ekonomisk analys av de kommande åren visar att det även i fortsättningen bör finnas förutsättningar att finansiera verksamheten med lägre köavgifter.

SISAB planerar för investeringar i underhållsåtgärder och nyproduktion av två nya skolor. Därtill kommer om- och tillbyggnad av ett stort antal skolor samt byggandet av ett 30-tal nya förskolor. SISAB:s planerade investeringar uppgår till ca 4,6 mdkr under perioden. Detta är en effekt av att bolaget i dialog och samråd med utbildningsnämnden och berörda stadsdelsnämnder ska genomföra utbyggnad av skolor och förskolor i takt med stadens befolkningsökning.

Under perioden bör bolaget prioritera arbetet med att utveckla beståndet utifrån stadens befolkningsunderlag. I det sammanhanget måste bolaget få rådighet att också förvärva strategiska fastigheter för att kunna tillgodose behoven. Bolaget får i uppdrag att i samråd med stadsledningskontoret komplettera nu gällande ramavtal, så att bolaget har möjlighet att vid behov genomföra strategiska förvärv.

Micasa Fastigheters räknar med ett positivt resultat efter finansnetto för samtliga tre år. Det är en konsekvens av de nya redovisningsprinciperna K3 och den kostnadseffektivisering av verksamheten, som genomförs under 2014. Bolaget planerar för en omprioritering av investeringar, som baseras på vad kunderna efterfrågar.

Bolaget har genomfört en utredning av bolagets samtliga fastigheter, som resulterat i ett förslag till långsiktig plan för bolagets fastigheter. Fastigheterna har granskats utifrån stadens behov av vård och omsorgsplatser, ekonomi, teknisk status och arbetsmiljöverkets krav. En viktig aspekt i arbetet har också varit hur Micasa Fastigheter ska kunna erbjuda staden så kostnadseffektiva lokaler som möjligt. Arbetet syftar även till att tydligare definiera beställar- och utförarrollerna gentemot stadens övriga verksamheter.

Koncernledningen ser mycket positivt på bolagets bedömda resultatutveckling under perioden och fokusering på kärnverksamheten. Koncernledningen anser även att bolagets långsiktiga plan ger bolaget förutsättningar att arbeta professionellt tillsammans med sina kunder och övriga intressenter.

Micasa Fastigheter fortsätter under perioden med Äldrelyftet, en satsning på 1,5 mdkr under en tioårsperiod, i syfte att förbättra boendestandarden för de som bor i stadens äldreboenden. Under de senaste åren har mycket av det eftersatta underhållet kunnat tidigareläggas. En analys har gjorts av det kvarvarande underhållsbehovet. Det har

medfört att kostnaderna inom Äldrelyftet sjunker under perioden och beräknas uppgå till sammanlagt 150 mnkr.

Stockholm Globe Arena Fastigheter äger samtliga arenor samt nöjesdestinationen Tolv Stockholm i Globenområdet. Arenagaraget, under Tolv Stockholm, ingår också i verksamheten. Fastigheten med nya Tele2Arenan är ännu inte slutbesiktigad och överlämnad, vilket gör att en fullständig bedömning av intäkter och kostnader inte kan upprättas. Överlämnande och slutreglering bedöms ske innan sommaren 2014, och en uppdaterad budget och prognos kan därför lämnas i samband med rapporteringen i Tertialrapport 2.

Finansieringen av Tele2Arenan kommer enligt det ursprungliga beslutet att utgöras av försäljning av byggrätter i området. SGA Fastigheter arbetar tillsammans med koncernledningen och exploateringsnämnden med utveckling av den Norra och Södra Byggrätten. För del av Norra Byggrätten finns ett inriktningsbeslut avseende exploatering av byggrätter för ett nytt Tekniskt nämndhus. På resterande del pågår planering av bostäder. Staden har genom exploateringsnämnden skrivit ett intentionsavtal med IKEA avseende utveckling av ett större område söder om Tele2 Arena, där Södra Byggrätten ingår som en viktig del. Bolaget ska också avyttra Arenagaraget till Stockholm Parkering under perioden.

Koncernledningen anser att bolaget bör koncentrera sina resurser på bolagets intäkter. Det bör ske genom försäljning av byggrätter och förbättrade resultatnivåer i uthyrningsverksamheten. Bolaget bör överväga möjligheterna att avyttra Arenagaraget till Stockholm Parkering under det närmaste året.

S:t Erik Markutvecklings verksamhet kommer 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. Bolaget ska därutöver inventera fastighetsmarknaden och med utgångspunkt i översiktsplanen arbeta fram en investeringsstrategi, i syfte att främja Stockholms långsiktiga utveckling. Förslag till fastighetsförvärv ska löpande prövas utifrån investeringsstrategin.

I enlighet med tidigare beslut kommer det under perioden löpande övervägas om Vällingby City ska överföras till bolaget från Svenska Bostäder.

Stockholm Stads Parkering har i sitt budgetförslag tagit höjd för regeringens förslag om höjda trängselskatter och införandet av trängselskatt på Essingeleden från 2016. Bolagets intäkter har varit stabila de senaste åren. Med undantag för förslaget om höjda trängselskatter, räknar bolaget med högre beläggning i anläggningarna samt ökade intäkter från nya anläggningar i slutet av treårsperioden. I avvaktan på beslut om eventuellt införandet av ytterligare trängselskatter föreslår koncernledningen att

bolagets tidigare resultatkrav kvarstår för perioden.

Stockholm Parkering kommer under perioden att svara för och förvärva garageanläggningen under Tele2 Arena. Kommunfullmäktige har godkänt bolagets idéprogram avseende tänkbara nya garageanläggningar. I bolagets långsiktiga plan prognostiseras ett tillkommande garage per år, antingen genom förvärv eller genom nyproduktion.

Stockholm Hamn planerar och genomför omfattande investeringsprogram i sina hamnanläggningar. Investeringar om ca 1,4 mdkr pågår i Värtan och Kapellskär och kommer att avslutas under perioden. Därutöver planeras ytterligare investeringar i Norvik, som bedöms starta under 2015. Sammantaget beräknas nämnda projekt uppgå till drygt 3 mdkr under perioden 2015-2017. Genomförandet innebär ökad upplåning, vilket påverkar bolagets finansnetto och kassaflöde kraftigt under denna expansiva fas. Det medför att Stockholms Hamns möjlighet att lämna koncernbidrag till Stockholm Stadshus AB kommer att vara begränsad. Koncernledningen betonar därför vikten av en fortsatt systematiserad uppföljning i projekten.

Som en effekt av K3 har underhållsåtgärder i fastighetsbeståndet omklassificerats till investeringar, vilket ger en positiv resultateffekt om ca 20-25 mnkr/år 2014 och framåt. Denna effekt motverkas av ökande räntekostnader, på grund av den höga investeringstakten och bolagets resultat under perioden motsvarar därmed tidigare års prognoser.

Bolagets fastighetsbestånd har under de senare åren utvecklats och blivit en allt viktigare del av bolagets verksamhet, som ger bolaget möjligheter att stabilisera bolagets resultatutveckling. Bolaget har goda möjligheter till förbättrade resultat inom bolagets fastighetsverksamhet, genom den utveckling av service m.m. som utvecklingsprojekten i Värtan, Loudden och kring kajerna ger.

Stockholm Vatten redovisar ett negativt resultat om -25 mnkr för 2015. Därefter bedöms resultatutvecklingen vara negativ för 2016 med -52 mnkr och för 2017 -111 mnkr. Förändringen, jämfört med tidigare budget, beror på VA-nämndens dom från januari 2014. Domen innebär att Stockholm Vatten har rätt att debitera väghållaren för avledning av dagvatten, dock inte för rening av vattnet. Domen har överklagats till Hovrätten och i avvaktan på slutligt avgörande reserverar bolaget av försiktighetsskäl 16,6 mnkr per år.

De vikande resultaten efter 2015-2016 beror även på ökade externa kostnader. Den enskilt största ökningen är hänförlig till kostnaderna för SYVAB:s rening av avlopp som ökar med 30 mnkr 2017, jämfört med 2016 beroende på planerade investeringar i Himmelfjärdsverket.

Koncernledningen uppmanar bolaget att utifrån den negativa resultatutvecklingen ta fram en analys avseende den framtida taxeutvecklingen.

Stockholm Vatten kommer under perioden att arbeta med projektet Stockholms framtida avloppsrening, som ska ge Stockholm ett av världens modernaste reningsverk i Henriksdal. Den bedömda investeringsutgiften uppgår till cirka 6 mdkr. Projektet kommer att granskas av koncernledningen med hjälp av externa konsulter och avrapporteras halvårsvis i särskilt ärende till koncernledningen. Dessutom planerar Stockholm Vatten för särskild granskning av projektet utförd av bolagets auktoriserade revisor. Granskningen ska vara ett komplement till de årliga granskningarna av Stockholm Vattens räkenskaper och förvaltning. Projektet är komplext med många beroenden. Därför anser koncernledningen att bolaget omgående bör se över behovet av att förstärka organisationen med en sammanhållen byggherreorganisation för projektet. Lärdomar bör även dras från koncernens övriga större projekt som befinner sig i ett senare investeringsskede.

I Stockholms stads budget 2014 föreslogs en bolagisering av stadens renhållningsverksamhet. Under våren 2014 har frågan utretts och beslutats av berörda nämnder och Stockholm Vatten. Bolagiseringen innebär att renhållningsverksamheten överförs till ett nytt avfallsbolag, Stockholm Vatten Avfall AB (namnförslag) inom Stockholm Vatten-koncernen. Den 17 mars 2014 beslutade koncernstyrelsen i ärendet, vilket föreläggs kommunfullmäktige för beslut under våren 2014. Verksamheten planeras att överföras till Stockholm Vatten per den 1 juli 2014.

Stokab bedömer att det kommer att ha ett fortsatt högt resultat efter finansnetto under den kommande tre-årsperioden. Investeringarna har minskat, efter den stora utbyggnaden till 90 % av stadens hushåll som genomförts. Under perioden aviseras en låg investeringstakt, vilket också ligger i linje med den osäkerhet som PTS prisreglering av Telias fibernät orsakar. Den strategiska huvuduppgiften framåt för bolaget är att öka nyttjandegraden och utveckla nätet genom fortsatt försäljning.

Kulturhuset/Stockholms Stadsteater AB:s flerårsplan redovisar förutsättningarna för den sammanslagna verksamheten. Bolaget planerar för en fortsatt hög besöks- och publiktillströmning och räknar med en stabil omsättning under perioden. Stockholms Stadsteater AB har som uppdrag och ägardirektiv att försäkra sig om en ökande andel rörliga resurser till den konstnärliga, kulturella och publika verksamheten samt på sikt minska behovet av koncernbidrag. Det är angeläget att de effektivitetsvinster som uppnås genom samgåendet Kulturhuset/Stadsteatern ger möjligheter att innefatta eventuell utökning av verksamheten, som en ny teaterscen i Gasklockan, inom nuvarande koncernbidragsnivå.

Stockholm Business Region fortsätter under perioden att utveckla partnerskapet Stockholm Business Alliance för regional samverkan i näringslivsfrågor.

Bolaget ska bidra till en fortsatt stark utveckling av Stockholm som besöks- och näringslivs destination. Under perioden kommer bolaget att utveckla en organisation för att ta emot och hjälpa ”Expats”, kvalificerad arbetskraft, studenter och forskare som tillfälligt bor i Sverige.

En översyn av verksamheten pågår i syfte att effektivisera organisationen till förmån för konsultativa insatser.

Under perioden bör bolaget därför prioritera uppdrag som verkar i linje med kommunfullmäktiges långsiktiga mål och satsningar mot ett hållbart växande Stockholm. Bland dessa kan nämnas medverkan till etablering av arbetsplatser enligt Vision Söderort och i ICT-kluster samt förbättra stadens kontakter med näringslivet. Det är angeläget att bolagets insatser inom dessa områden följs upp och utvärderas.

S:t Erik Försäkring kommer att fortsätta arbeta tillsammans med nämnder och bolag inom kommunkoncernen i skadeförebyggande projekt och aktivt informera om sin verksamhet. Uppdraget sker i nära samarbete med stadsledningskontorets riskfunktion.

Skadeutvecklingen för stadens nämnder och bolag har fram till 2013 varit mycket positiv. Under 2013 blev antalet skador betydligt fler, samtidigt som storleken på skadorna ökade. Om den negativa utvecklingen fortsätter kan det medföra ökade försäkringskostnader alternativt högre självrisknivåer för stadens nämnder och bolag under kommande år.

S:t Erik Livförsäkring ska fortlöpande försäkra upparbetade förmånsbaserade tjänstepensionslöften i de dotterbolag till Stockholms stad som använder sig av de kommunala pensionsplanerna KAP-KL och PA-KFS-planen. Pensionskapitalet ska i möjligaste mån förvaltas så att de framtida pensionsåtagandena tryggas realt. Verksamheten ska bedrivas så kostnadseffektivt som möjligt med högt ställda krav på kvalitet.

Det EU-gemensamma regelverket för försäkringsbolag, Solvens II, kommer troligen att träda i kraft 1 januari 2016. Det ställer högre krav på intern styrning och kontroll samt kvalitetssäkring av båda försäkringsbolagens processer. Bolagen ligger väl framme i förberedelsearbetet. Regelverket innehåller också nya, högre kapitalkrav. De högre kapitalkraven innebär eventuellt att båda försäkringsbolagen måste se över sitt framtida kapitalbehov och/eller riskprofil.

Bilagor

1. Förslag till budget 2015 och inriktning 2016 - 2017 för koncernen Stockholms Stadshus AB
2. Ekonomisk sammanställning för koncernen 2013 - 2017
3. Resultat efter finansnetto per bolag för treårsperioden, bolagens och koncernledningens förslag

4. Bruttoinvesteringar förslag per bolag för 2015 - 2019
5. Bruttoinvesteringar 2015 - 2017, bolagens och koncernledningens förslag
6. Redovisning av stora projekt och investeringar
7. Indikatorer från år 2014