

Inger Kjaerboe
08-508 292 70

Reviderad budget 2009 med anledning av Stimulans för Stockholm

Förslag till beslut

Koncernstyrelsen föreslås besluta att

1. godkänna förslag till reviderad budget 2009 för koncernen Stockholms Stadshus AB,
2. tillstyrka en höjning av utlåningsramen för AB Stockholms hem med 1 540 mnkr till 6 860 mnkr under år 2009,
3. ge berörda dotterbolags styrelser i uppdrag att anpassa sina verksamheter efter de justeringar m.m. som kommunfullmäktige kommer att besluta om,
4. förklara protokollet i detta ärende omedelbart justerat.

Stockholm som ovan

Irene Lundquist Svenonius

Bakgrund

Enligt beslut i koncernstyrelsen den 15 december 2008 har Stockholms Stadshus AB fått i uppdrag att, tillsammans med berörda bolag, senast under mars år 2009, revidera budgeten för år 2009 med anledning av Stimulans för Stockholm. Den reviderade budgeten kommer att samordnas med stadsledningskontorets ärende *Stimulans för Stockholm och nämndernas verksamhetsplaner med budget för 2009* för behandling i kommunfullmäktige den 30 mars 2009.

Ärendet

Mot bakgrund av det finansiella läget har stadens politiska majoritet i december 2008 föreslagit en omfattande satsning för utökat bostadsbyggande och intensifierade insatser för att möta eftersatt underhåll i stadens miljöprogramsområden, äldreboenden samt i skolor. Syftet är att stärka stadens ekonomiska utveckling och arbetsmarknad i en lågkonjunktur. Åtgärderna inriktas framförallt på investeringar i bostäder och infrastruktur.

Stadens bolag har redan budgeterade investeringar om 21,2 miljarder kronor åren 2009-2011. Denna investering ligger fast. Ambitionen för bolagssektorn är att, de kommande fem åren, höja investeringsvolymen med sammanlagt ytterligare 10 miljarder kronor och att utökade underhållsinsatser ska genomföras i motsvarande omfattning. Totalt omfattar satsningen således tillkommande insatser om 20 miljarder kronor.

Berörda bolag har fått i uppdrag att lämna in reviderade budgetförslag för år 2009. De bolag som omfattas av budgetrevideringen är de tre bostadsbolagen, Micasa Fastigheter, SISAB och Stockholm Parkering.

I bolagens förslag till reviderade resultatnivåer föreslås underhållsåtgärder med sammanlagt 965 mnkr. I den justerade budget, som nu föreläggs koncernstyrelsen, föreslår koncernledningen att underhållsåtgärder motsvarande 816 mnkr tillstyrks, vilket innebär ett nollresultat efter finansnetto för den samlade koncernen, dvs Stockholms Stadshus AB med dotterbolag. Bolagens utökade insatser omfattar bl.a. åtgärder mot eftersatt underhåll, en satsning på underhåll av stadens bostäder, samt en snabbare takt på upprustning av äldre- och serviceboenden och skollokaler, energisparåtgärder, åtgärder som främjar trygghet för de boende samt åtgärder i utsatta områden främst i miljonprogramsområden. Merparten av insatserna kommer att genomföras i stadens ytterområden.

Koncernledningen föreslår en utökning av koncernens investeringsbudget med sammanlagt 1 000 mnkr. Investeringsnivån kommer därmed uppgår till 8 353 mnkr i den justerade budgeten, att jämföra med 7 353 mnkr i den budget för år 2009 som kommunfullmäktige tidigare beslutat om. Investeringarna genererar i första hand ett utökat bostadsbyggande.

I den föreslagna utökningen av investeringsnivån ingår inte eventuella förvärv av fastigheter eller projekt. Enligt tidigare praxis budgeteras inte förvärv, utan dessa prövas i särskild ordning.

Såväl föreslagen resultatnivå som utökad investeringsvolym kräver betydande insatser från bolagen för att kunna genomföras. Bolagen har gjort bedömningen att detta kan genomföras, under förutsättning att det arbete som påbörjats i staden under 2008 och som syftar till en effektivare planerings- och exploateringsprocess i berörda nämnder påskyndas. Därtill krävs att bolagen har en beredskap för de olika utmaningar som tidigareläggning/utökning av olika projekt och verksamheter kräver. Det är också angeläget att bolagen prioriterar de åtgärder som genererar minskade driftskostnader och minskad miljöbelastning.

De analyser av bolagens fastighetsbestånd som genomförts visar att underhållsbehovet är betydligt mer omfattande i Svenska Bostäder än i övriga fastighetsbolag. I syfte att fördela underhållsåtgärderna i koncernen och få till stånd en mer geografiskt koncentrerad fastighetsförvaltning, föreläggs koncernstyrelsen den 23 mars 2009 ett ärende som anger förutsättningarna för att genomföra denna omstrukturering.

Bolagen bör mot denna bakgrund pröva möjligheterna att redan nu samordna underhålls- och byggprojektsinsatser vad gäller fastigheter inom samma geografiska område.

Föreslagna utökningar av bolagens budgetnivåer beräknas motsvara externa arbetstillfällen för 1 500 personer under år 2009.

Reviderade resultatnivåer och investeringsvolymerna kommer bolagen att inarbeta i uppföljningsprocessen, efter kommunfullmäktiges beslut och inför rapporteringen av tertiäl 1.

De nya förutsättningarna för investeringar och underhållsinsatser ska även inarbetas i bolagens kommande förslag till budget 2010 med inriktning 2011- 2012, enligt sedvanlig tidsplan.

Bolagens förslag

AB Svenska Bostäder

Underhåll

Svenska Bostäder har genomfört en övergripande kartläggning av bolagets underhålls- och ombyggnadsbehov för den kommande 10-årsperioden. Bolaget har under hösten 2008 redovisat ett ärende till sin styrelse om det eftersatta underhållsbehovet i bolagets fastighetsbestånd. Bolaget har tidigare planerat att åtgärda underhållsbehovet under en tioårsperiod. Inom bolaget finns numera ett underlag upprättat per affärsområde. Inom varje affärsområde är respektive fastighet kartlagd och underhållsbehovet är identifierat för olika kategorier. Planen är att varje fastighet läggs in i bolagets treårsplan. Det betyder att en fastighet helt kan upprustas inom en treårsperiod. I förlängningen innebär detta att ett område kan upprustas inom 5-6 år.

De åtgärder bolaget nu redovisar i sitt budgetförslag ligger i linje med de behov som kartlagts inom bolaget, men i snabbare takt. Bolaget bedömer att Stimulans för Stockholm ger bolaget möjlighet att genomföra kartlagda insatser under en femårsperiod. Bolaget bedömer vidare att man fr.o.m. 2010 kommer ha en organisation som med full kraft kan genomföra uppdraget fram till 2015.

Nyproduktion

Stimulans för Stockholm ger bolaget ett utökat uppdrag även när det gäller nyproduktion. För att tidigarelägga nu pågående projekt beräknas investeringarna öka med ca 230-310 mnkr enligt bolagets bedömningar.

AB Familjebostäder

Underhåll

Familjebostädernas kompletterande underhållsåtgärder summeras till 413 mnkr. Förslagen är i första hand inriktade på energieffektiviserande och trygghetsskapande åtgärder som tilläggsisolering, nya låssystem, utbyte av dörrar samt ombyggnad källare/vind.

Åtgärderna kan vara såväl förvaltningsorganisationens önskemål, om effektiviseringsåtgärder i form av utbyte av uttjänta byggdelar/komponenter som hyresgästernas önskemål om bättre egendomsskydd och framkomlighet.

Av planerad entreprenadkostnad beräknas 66 % kunna kostnadsföras, vilket motsvarar 273 mnkr. Bolagets bedömning bedömningen är att 50 % av beloppet kommer att belasta 2009. Därutöver föreslås investeringsramen öka med ytterligare 140 mnkr, hänförliga till ovan redovisade underhållsinsatser.

Åtgärder planeras i Rågsved, Högdalen, Svedmyra/Stureby, Bandhagen, Gubbängen/Hökarängen, Bromma, Blackeberg/Hässelby, Tensta och Rinkeby.

Nyproduktion

Bolagets direktiv att öka antalet påbörjade lägenheter med 250 st. kommer att medföra utökade investeringsramar om 425 mnkr, varav ca 100 mnkr kommer att falla ut under år 2009.

AB Stockholmshem*Underhåll*

Stockholmshem redovisar i sitt reviderade budgetförslag utökade underhållssatsningar för år 2009 som uppgår till 400 mnkr.

Stockholmshem föreslår extra satsningar i utsatta ytterstads- och miljonprogramsområden. Förslaget fokuserar på underhållsåtgärder i den fysiska miljön, och avser insatser i de områden där särskild förvaltning redan bedrivs sedan tidigare. Bland planerade åtgärder kan nämnas ombyggnad och renovering av loftgångar, byte av låssystem, sektionering av vindar och källare, förbättring av källar- och innegårdar.

Bolaget aviserar en viss osäkerhet avseende genomförandet då en del av underhållsinsatserna kräver en relativt lång förberedelse som en följd av bygglovsansökningar, gällande upphandlingsregler och intern planering.

Nyproduktion

Bolaget har redan tidigare haft svårt att nå upp till utsatt mål om 375 nyproducerade lägenheter per år. Under 2008 har förstärkningar genom nyanställningar och ytterligare resurser satsats för att utöka antalet nyproduktionsprojekt. Detta arbete ska vidareutvecklas och intensifieras under 2009.

För att uppnå en nyproduktionsnivå enligt det nya direktivet om 625 nyproducerade lägenheter årligen krävs enligt bolaget förvärv av projekt. Stockholmshem har påbörjat detta arbete och har nu i början av året genomfört tre fastighetsförvärv samt som omfattar drygt 370 lägenheter.

Bolaget ser en effektiv och snabb planprocess som en viktig framgångsfaktor för att inom en 2-3 års period kunna uppfylla direktivet om 625 nyproducerade lägenheter per år.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Micasa Fastigheter beräknar att det eftersatta underhållet uppgår till ca 1 000 mnkr. Därtill kommer ytterligare behov av upprustning av servicehusen under den aktuella perioden.

Underhåll

Micasa Fastigheter beräknar att under 2009 kunna påbörja ytterligare underhålls- och energisparåtgärder till en kostnad av 258 mnkr, varav 88 mnkr avser investeringar.

För 2009 innebär det kostnader på 130 mnkr, samt investeringar på 88 mnkr. Resterande 40 mnkr beräknas belasta år 2010.

Fördelningen mellan olika projekt är 158 mnkr till eftersatt underhåll och 60 mnkr till energisparprojektet, vilket kan ses som en del av det eftersatta underhållet. I första hand genomförs de åtgärder som har den kortaste återbetalningstiden.

Samtliga åtgärder är en tidigareläggning av sedan tidigare inventerat underhållsbehov.

Det extra budgetutrymmet innebär även att större underhållsåtgärder på servicehus kan påbörjas. För följande fastigheter tas nu ett helhetsgrepp: Ånn 7, Palsternackan 3, Edö 1, Lektionen 6, Måsholmen 15, Pilträdet 10, Trehörningen 1 och Överstykets.

De åtgärder som främst kommer att göras är omläggning och byte av tak, målning och putsning av fasader, nya yttskikt invändigt i allmänna utrymmen, ny el, byte av belysning och ventilation och övriga åtgärder som ingår i energisparprojektet.

Energisparprojektet påskyndas och en större andel av fastigheterna kan åtgärdas under 2009 än tidigare planerat. Energisparåtgärderna har en direkt påverkan på driftkostnaderna, men även underhållsåtgärderna kommer att leda till en minskning av reparationskostnaderna.

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)

Sammantaget bedömer bolaget att åtgärder om 70 mnkr kan startas under år 2009 och 120 mnkr per år under åren 2010-2012, d.v.s. totalt 430 mnkr.

Underhåll

Nedan följer ett antal underhållsåtgärder av framförallt de förskolor som byggdes samtidigt med stadens miljonprogram men även skolor med stora behov. De åtgärder som föreslås är energieffektivisering som t.ex. tilläggsisolering av vindar och fönster, förbättring av inomhusmiljöer samt satsningar på trygga och säkra miljöer.

Investeringar

I fråga om investeringarna betonar bolaget att Utbildningsförvaltningen och stadsdelarna inte har yttrat sig i detta skede samt att en igångsättning förutsätter beställning från deras sida. Bolaget redovisar ett antal investeringsprojekt som av olika skäl inte beställts eller är på idéstadiet. Vissa av projekten kan startas relativt snabbt och andra efter ytterligare utredning. Under förutsättning att SISAB får full hyrestäckning kan bolaget tidigarelägga planerade ny-, om- eller tillbyggnadsprojekt och ersätta skolpaviljonger där byggloven går ut med permanenta byggnader, i de fall behoven kvarstår.

Dessutom finns ett stort behov av åtgärder där SISAB ej är ansvarig, enligt hyresavtal med Stockholms stad, men om dessa åtgärder genomförs skulle det för stadens verksamheter innebära stora kvaliteter i form av bättre arbetsmiljö.

Exempel på sådana åtgärder är anpassning av förskolekök med anledning av ändrade myndighetskrav både i och tillgängligheten till köken. Dessa ombyggnationer skulle även kunna finansieras direkt med tillskjutna underhållsmedel. Föreslagna åtgärder omfattar ökade investeringsbudget om 20 mnkr år 2009, men därefter ca 860 mnkr under åren 2010-2012.

Stockholms Stads Parkerings AB

Underhåll

Bolaget bedömer att ytterligare underhållsåtgärder, omfattande 14 mnkr, kan genomföras under år 2009. Underhållsåtgärderna avser målning och upprustning samt kostnader för yt- och tätskikt. Därutöver bedöms resultatet för året minska med 2 mnkr p.g.a. ökade avskrivningar.

Investeringar

Bolaget bedömer att ytterligare investeringsprojekt kan genomföras, för 34 mnkr, under 2009. Investeringarna präglas av miljö- och energieffektiviseringar. De utgörs av nya belysningsarmaturer och passagesystem, nya portar, ombyggnad av anläggningar samt ny teknisk utrustning.

Koncernledningens synpunkter

Det kan konstateras att bolagens inkomna reviderade budgetar uppfyller de krav som ställts i Stimulans för Stockholm. Redan under 2009 uppnås en halvårseffekt med cirka 1 000 mnkr som avser investeringar i nyproduktion och närmare 1000mnkr som avser utökade underhållsinsatser. Genom Stimulans för Stockholm kommer betydande upprustningar av främst miljonprogramsområdena samt äldreboenden genom det s k Äldrelyftet att kunna genomföras. Bolagens upprustningar av fastigheter, oavsett om det är bostäder, skolor eller äldreboenden, ska genomföras så att klimatsmarta lösningar väljs, t ex sådana som innebär energibesparingar.

Bolagen aviserar att det krävs en viss igångsättningstid för att genomföra de föreslagna nybyggnadsprojekten p.g.a. upphandlingar, bygglovshandtering, markanvisningar samt beredskap i den egna organisationen m.m. Ytterligare risk för förskjutningar gäller också de projekt som kräver detaljplaneförändringar. Koncernledningen anser i första hand att nyproduktionsprojekt med snabb igångsättning ska prioriteras. Även sådana åtgärder som genererar minskade driftskostnader och minskad miljöbelastning bör prioriteras.

I de fall där bolagen planerar åtgärder inom exempelvis samma geografiska områden bör samordningsmöjligheter mellan bolagen undersökas.

En faktor som medfört senareläggning i nyproduktionen är plan- och bygglovsprocesserna. Staden har under 2008 sett över processer och organisation för att samordna och effektivisera planprocessen så att arbetet med detaljplaner och bygglov snabbas upp. Det är nödvändigt att detta arbete fortsätter inom berörda nämnder i staden för att säkerställa genomförandet av Stimulans för Stockholm.

Koncernledningen har sammantaget gjort den bedömningen att, med hänsyn till att Stimulans för Stockholm är i ett uppstartsskede och med hänsyn till upphandlings- och bygg processer, så kan det föreligga vissa svårigheter för bolagen att uppnå föreslagna åtgärder, framförallt på underhållsidan. Av bolagen föreslagna resultatnivåer har därför justerats, med anledning av detta. Därutöver har investeringsramarna justerats, i förhållande till bostadsbolagens förslag beroende på att eventuella förvärv prövas i särskild ordning

Svenska Bostäder

Koncernledningen föreslår ett minskat resultatkrav om 250 mnkr, d.v.s. en något lägre justering än bolagets förslag, vilket medger ett negativt resultat om -125 mnkr för år 2009.

Koncernledningen föreslår en ökning av investeringarna med 310 mnkr till 2 500 mnkr.

Familjebostäder

Koncernledningen tillstyrker bolagets förslag avseende justerad resultatnivå om 38 mnkr.

Koncernledningen föreslår en ökning av investeringarna, i enlighet med bolagets förslag, med 240 mnkr till 1 548 mnkr.

Stockholmshem

Koncernledningen föreslår ett minskat resultatkrav om -292 mnkr, vilket medger ett resultat om -112 mnkr för år 2009.

Koncernledningen föreslår en ökning av investeringarna med 305 mnkr till 1 186 mnkr.

Stockholmshem har därutöver ha begärt en utökning av bolagets utlåningsram (limit) bl.a. med anledning av tidigareläggning av investeringar i upprustning och nyproduktion.

Koncernledningen föreslår att limiten höjs med de av bolaget föreslagna 1 540 mnkr till 6 860 mnkr för år 2009.

Micasa Fastigheter

Koncernledningen föreslår ett minskat resultatkrav om 80 mnkr, vilket medger ett negativt resultat om -150 mnkr för år 2009.

Koncernledningen föreslår en ökning av investeringarna med 90 mnkr till 665 mnkr.

SISAB

Koncernledningen föreslår ett minskat resultatkrav om 40 mnkr, vilket medger ett negativt resultat om -40 mnkr för år 2009 för i första hand åtgärder som medför sänkta drifts- och underhållskostnader samt minskad energiåtgång.

Koncernledningen föreslår en ökning av investeringarna med 20 mnkr till 619 mnkr, under förutsättning att erforderliga beställningar görs av berörd förvaltning/hyresgäst.

Stockholm Parkering

Koncernledningen föreslår ett minskat resultatkrav om 16 mnkr, vilket medger ett resultat om 19 mnkr för år 2009.

Koncernledningen föreslår en ökning av investeringarna med 34 mnkr till 148 mnkr samt uppmanar bolaget att främst prioritera åtgärder som sänker drifts- och energikostnaderna samt åtgärder som ökar tryggheten/säkerheten i anläggningarna.

Bilagor

1. Koncernens och enskilda bolags resultat efter finansnetto
2. Bruttoinvesteringar