

Handläggare:
Inger Kjaerboe, tfn 08-508 29 270

Förslag till budget 2016 och inriktning 2017-2018 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 2016 redovisa åtaganden som svarar mot stadens övergripande inriktningsmål och prioriterade inriktningar
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Ingela Lindh
VD

Bakgrund

Planeringsförutsättningar

Bolagskoncernens budgetförslag för år 2016, med inriktning 2017 och 2018, utgår från kommunfullmäktiges budget för år 2015 med inriktning för år 2016 och 2017. Samtliga bolag har tagit fram budgetförslag och inriktning för sin verksamhet för de kommande åren. Förslagen har baserats på inriktningsmål, ägardirektiv, indikatorer, resultatnivåer och investeringsplaner.

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 2015.

Inriktningsmål för koncernen

I budget för 2015 med inriktning för 2016 och 2017 för Stockholms stad fastslog den nya majoriteten (Socialdemokraterna, Miljöpartiet, Vänsterpartiet och Feministiskt Initiativ) fyra inriktningsmål för stadens verksamheter:

- Ett Stockholm som håller samman
- Ett klimatsmart Stockholm
- Ett ekonomiskt hållbart Stockholm
- Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Kommunfullmäktiges beslutade indikatorer för år 2015 redovisas per inriktningsmål i bilaga 7.

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

Ärendet som nu föreläggs koncernstyrelsen är uppbyggt på följande sätt: Under avsnittet "Omvärld" redogör koncernledningen för bolagskoncernens omvärld utifrån fyra perspektiv; globalt, nationellt, lokalt samt bolagen under perioden. Därefter beskrivs bolagens insatser för den kommande perioden under de fyra inriktningsmålen, kopplat till ett antal särskilda satsningar och områden. Därutöver redogörs det för avsnitten "Koncernens ekonomiska ställning och utveckling" samt "Gemensamma IT-projekt". Därefter kommer koncernledningens synpunkter och förslag för respektive bolag.

Ärendet

Omvärlden

Ökad global tillväxt

Det finns fortfarande, sex år efter finanskrisen, många obalanser kvar i världsekonomin och osäkerheten om vart den globala konjunkturen är på väg är stor. Sammantaget räknar IMF, (Internationella valutafonden), med en global BNP-tillväxt på cirka 3,5 % år 2015 och 3,7 % år 2016. Det är en liten men positiv förändring jämfört med föregående år.

Den globala konjunkturen förbättras successivt de kommande åren. USA och Storbritannien fortsätter att visa på en återhämtning och under år 2015 väntas även tillväxten i euroområdet komma igång. Den ljusare bilden är en effekt av det låga oljepriset och ECB:s expansiva penningpolitik som tillsammans med stora uppdämda investeringsbehov förväntas bidra till en ökad tillväxt framöver.

Tillväxten i Kina fortsätter att vara hög, även om takten växlat ned de senaste åren. Samtidigt hotas andra tillväxt- och utvecklingsländer såsom Ryssland och Brasilien av recession, där fallande råvarupriser och geopolitiska spänningar är starkt bidragande orsaker.

Den svenska konjunkturen stärks

Återhämtningen i den svenska ekonomin får allt större genomslag. BNP-tillväxten beräknas ha uppgått till 2,1 % under 2014, vilket är den högsta tillväxttakten sedan 2011. Exporten ökade under fjärde kvartalet och förväntas utvecklas allt bättre de kommande åren. Framför allt har tjänsteexporten gått bra.

De närmaste åren väntas den svenska ekonomin utvecklas positivt, där hushållens konsumtion tillsammans med bygginvesteringarna är viktiga motorer. Samtidigt stärks även arbetsmarknaden. För att stimulera efterfrågan och öka inflationen införde Riksbanken nollränta i slutet 2014. Reporäntan har sedan sänkt ytterligare i två steg till minus 0,25 %. Så låg har reporäntan aldrig varit tidigare och detta indikerar låga förväntningar på den svenska tillväxten. Samtidigt är prognoserna för Sverige betydligt ljusare än för de flesta jämförbara länder. Konjunkturinstitutet beräknar att Sveriges BNP-tillväxt blir cirka 3,1 % år 2015 och 3,3 % 2016, vilket kan jämföras med en prognos på drygt 1 % för euroområdet.

Stockholmskonjunkturen

Konjunkturen i Stockholm är stark. Ett tecken på detta är att Handelskammarens konjunkturindikator för Stockholms näringsliv successivt har stärkts under de åtta senaste kvartalen och nu ligger tydligt över det historiska genomsnittet. Alla delbranscher uppvisar en positiv tillväxt.

Fler i sysselsättning och bättre utsikter på arbetsmarknaden

Arbetsförmedlingens prognos för arbetsmarknaden i Stockholms län 2015 pekar på en minskande arbetslöshet de närmaste åren. Arbetsförmedlingen bedömer att den viktigaste arbetsmarknadspolitiska utmaningen för Stockholms län är matchningen mellan arbetskraftens kompetens och arbetsgivarnas behov. Flera branscher upplever stora problem med att hitta kvalificerad arbetskraft. Gemensamt för många bristyrken är höga utbildnings- eller kompetenskrav. Detta samtidigt som majoriteten av de inskrivna arbetslösa endast har förgymnasial utbildning.

Stockholms starka befolkningsutveckling fortsätter.

Stockholms starka befolkningsutveckling fortsätter, om än i något lägre takt än förväntat. Vid årsskiftet uppgick stadens befolkning till 911 989 invånare. Det innebär en ökning på 14 289 invånare jämfört med 2013. Länets befolkning ökade med 35 002 invånare. Därmed stod Stockholms län för omkring 35 % av Sveriges totala befolkningsökning och staden för cirka en femtedel av rikets ökning.

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.

Fokus under de kommande åren för bolagsektorn är att medverka i planeringen av den växande staden. Koncernens bolag har därför i uppgift att prioritera investeringar som är nödvändiga för en snabbt växande stad.

Stockholms starka befolkningstillväxt fortsätter. För att klara bostadsförsörjningen har stadens långsiktiga mål om att bygga 140 000 lägenheter till 2030 kompletteras med ett kortsiktigt mål om att bygga 40 000 bostäder fram till 2020. Stadens bostadsbolag kommer vara viktiga i detta arbete.

Det handlar om att de och övriga bygg- och bostadsmarknaden måste svara upp mot det samlade behov av bostäder som finns i staden. Det handlar såväl om reguljära lägenheter som bostäder till prioriterade grupper med särskilda behov. De allmännyttiga bostadsbolagen ska fördubbla sitt bostadsbyggande och generellt kommer stadens fokus att ligga på framtagandet av hyresrätter med rimliga hyror.

Bolagen räknar med att tillsammans färdigställa ca 5 500 lägenheter under åren 2016-2018 och ca 10 000 lägenheter fram till år 2020. Bolagens planerade nyproduktion motsvarar ca 25 % av de totalt 40 000 nya lägenheter staden har ambition att påbörja till 2020. Bolagens fastighetsbestånd omfattar i dagsläget ca 70 000 bostäder vilket motsvarar ca 17 % av hela flerbostadshusbeståndet inom Stockholms stads gränser. Stadens bostadsbolag kommer därmed att med den nu bedömda nyproduktionen till år 2020 att öka sin marknadsandel.

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

Ett Stockholm som håller samman

Nya bostäder när Stockholm växer

Stadens bostadsbolag har en viktig roll i att stärka Stockholms attraktionskraft samt att utveckla stadens olika stadsdelar. Målet är att från år 2017 dubblera nuvarande nyproduktion bl.a. genom utveckling av ett kostnadseffektivt, standardiserat byggande. Bostadsbolagen

genomför tillsammans med stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden ett arbete med att ta fram koncepthus för Stockholmsförhållanden, ”Stockholmshus”. Syftet är lägre byggkostnader och att korta processen för genomförande. Byggandet av det första koncepthuset beräknas starta år 2017.

Svenska Bostäder planerar att påbörja drygt 900 lägenheter per år 2016-2018. Därutöver räknar bolaget med att från år 2017 påbörja ca 300 lägenheter i s.k. ”Stockholmshus” per år. ”Snabba hus” är ytterligare ett koncept som Svenska Bostäder utvecklat med bostäder som uppförs på mark med tillfälligt bygglov. Bolaget kommer att påbörja ca 270 lägenheter i Västberga och 120 längs Bergslagsvägen i Västerort under 2015. Under planperioden planeras ca 150 ”Snabba hus” per år.

Familjebostäder planerar ca 800-1000 lägenheter årligen under 2016-2018. Huvuddelen av dessa projekt återfinns i stadens södra delar, bl.a. Älvsjö och Farsta. Projektportföljen omfattar idag totalt ca 3 300 lägenheter, varav drygt 800 studentlägenheter.

Stockholmshem har tagit fram en ny strategi för projektutvecklingsarbetet som innebär att en årlig produktion om ca 500 lägenheter samt därutöver cirka 300 lägenheter inom konceptet för ”Stockholmshusen”, cirka 100 lägenheter åt SHIS Bostäder samt 100 student- och ungdomslägenheter.

Under perioden 2015-2018 räknar bolagen med att drygt 6 500 lägenheter kan färdigställas. Det innebär en ökning av antalet lägenheter hos bolagen med nära 10 %, vilket påverkar bolagen både organisatoriskt och finansiellt. Den planerade nyproduktionen ger förutsättningar för lägre genomsnittlig energianvändning, förbättrade driftsöverskott, men också betydligt högre finansiella kostnader.

Särskilda underhållsprojekt

Stadens bostadsbolag har ett särskilt ansvar för utvecklingen av ytterstaden. I stadens nordvästra delar ska boendes inflytande över närmiljön stärkas. I dessa områden är Svenska Bostäder den största hyresvärden. Stockholmshem ska sprida projekt som Hållbara Hökarängen och Skarpnäckslyftet till sina övriga områden. Familjebostäder har i uppdrag att genomföra Visionsarbetet i Rågsved som underlag till ett fortsatt utvecklingsarbete i området. Hyresgästerna i stadens bolag ska erbjudas möjlighet att påverka grad av standardhöjning vid upprustning.

Bolagens planerade ersättningsinvesteringar uppgår till 9,9 mdkr under åren 2016 -2018 . Det är betydande ekonomiska åtaganden som bör genomföras utifrån erfarenheterna från tidigare genomförda upprustningsprogram. Åtgärder som minskar energianvändningen och driftskostnaderna bör prioriteras för att ge en långsiktig finansiering efter genomförda åtgärder då hyresutvecklingspotentialen, utifrån tidigare års erfarenhet är begränsad.

Student- och ungdomslägenheter – verka för fler billiga bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden

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 krävs bl.a. fler student- och ungdomsbostäder.

Samtliga bostadsbolag har i uppdrag att ”aktivt verka för fler hyresbostäder som unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga”. Svenska Bostäder har ytterligare två ägardirektiv riktade för studenter och unga ” fortsätta arbetet med att skapa tillfälliga bostäder med korta förmedlingstider riktade till unga och studenter” och ”aktivt arbeta för att bygga fler studentbostäder till rimlig hyra”.

Svenska Bostäder planerar byggstart av cirka 1 400 student- och forskarbostäder under perioden. Exempel på större studentlägenhetsprojekt är kvarteret Vallgossen, f.d. Sankt Görans gymnasium, som efter ombyggnad ska inrymma 237 lägenheter och Albano med ca 1 000 student- och forskarlägenheter. Produktionen inom Albanoområdet är planerad till sommaren 2016 och inflyttning till hösten 2018.

Familjebostäder stärker arbetet med att bygga studentbostäder bland annat genom att systematiskt inventera möjligt byggande på befintlig mark och skapa tillfälliga studentbostäder i ombyggnadsfastigheter. Målet för bolaget är minst 200 nya studentbostäder per år de närmaste åren. Projektportföljen omfattar idag drygt 800 studentlägenheter.

Stockholms hem har tagit fram en strategi som innebär att bolaget planerar cirka 100 bostäder åt SHIS samt 100 student- och ungdomsbostäder per år. Under åren 2015 och 2016 kommer cirka 170 studentbostäder att byggas.

Micasa Fastigheter och SISAB ser även över möjligheten att inrätta studentbostäder i tomställda lokaler.

Fler grupp- och servicebostäder för personer med funktionsnedsättning

I stadens nyproduktionsprojekt diskuterar bostadsbolagen tillsammans med stadsbyggnadsnämnden hur man tillgodoser behovet av förskolor, grupp- och servicebostäder.

Svenska Bostäder har cirka 40 grupp- och servicebostäder för personer med funktionsnedsättning i bolagets planering. Stockholms hem planerar för cirka 50 grupp- och servicebostäder. I dagsläget planerar Familjebostäder för ett LSS-boende inom ramen för projekt Sandaletten i Älvsjöstaden.

Micasa Fastigheter har en högre tillgänglighet i sina fastigheter än vad som är normalt hos andra fastighetsägare. Bolaget har inventerat fastigheter och tomtmark och identifierat ett tiotal lämpliga lokaler/ tomter för att till skapa ytterligare LSS-boenden.

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla

Stockholm ska vara en tillgänglig stad. Alla invånare oavsett funktionsförmåga, ska ha rätt till full delaktighet. Koncernens bolag arbetar aktivt med tillgänglighet i sina verksamheter.

Bostadsbolagen har inom ramen för stadens ”Program för delaktighet för personer med funktionsnedsättning” och arbetet med ”Kvarboende för äldre” genomfört inventeringar. Målet är att göra tillgänglighetsarbetet till en del av den löpande verksamheten. Bostadsbolagen arbetar med dessa frågor vid ombyggnad och renovering. Vid nyproduktion har bostadsbolagen idag en byggstandard som går längre än nuvarande lagkrav för tillgänglighet.

Micasa Fastigheter äger och förvaltar stadens omsorgsfastigheter och har höga krav på tillgänglighet. Under perioden ska alla fastigheter klassificeras enligt bolagets tillgänglighetsprogram och därefter åtgärdas alla brister i tillgänglighet successivt.

SISAB bedriver under åren 2015-2018 ett projekt för att öka tillgängligheten i skolor hyrda av utbildningsnämnden enligt Boverkets definition ”Enkelt avhjälpta hinder”. Även hissar och toaletter åtgärdas i anslutning till publika lokaler. Projektet omfattar drygt 15 skolor årligen.

Stockholm Parkering planerar bland annat att komplettera med bra betalningsmöjligheter och förbättra gångentréer för personer med funktionsnedsättning under de kommande åren.

S:t Erik Markutveckling genomför i samband med all ombyggnation, markarbeten och hyresgäst Anpassningar samt åtgärder för att öka tillgängligheten.

SGA Fastigheter utreder under 2015 förbättringsmöjligheter för personer med hörselskada eller nedsatt synförmåga. Ett nytt program för ytterligare tillgänglighet i arenorna kommer att tas fram i bolaget för perioden 2016-2018.

Social hållbarhet

Stadens bolag verkar för en social hållbarhet genom sina uppdrag och ändamål, samt bostadsbolagen, genom sitt specifika allmännyttiga uppdrag. Detta arbete kommer förstärkas under perioden genom olika åtgärder.

Som ett led i att förbättra möjligheterna till egen bostad för grupper med svagare ställning på bostadsmarknaden har stadens bostadsbolag under slutet av 2014 sett över godkännandekraven för att få ett hyreskontrakt, vilket ger fler Stockholmare möjlighet att få ett sådant.

Stockholms stad har i uppdrag att ordna boende till prioriterade grupper. Med prioriterade grupper avses de grupper där staden har ett åtagande enligt lag, genom beslut i kommunfullmäktige eller genom särskild överenskommelse. Exempel på prioriterade grupper är flyktingar, familjer med osäkra boendeförhållanden, skyddat boende för kvinnor m.fl. Det är viktigt att stadens nämnder och bolag samordnar sina resurser för att lösa bristen på denna typ av bostäder. Stockholms Stadshus AB ska tillsammans med stadsledningskontoret kartlägga stadens behov av bostäder till prioriterade grupper. Syftet med kartläggningen är att, utifrån efterfrågan, ställa realistiska krav på stadens fastighetsförvaltande organisationer att

tillhandahålla ändamålsenliga bostäder, på kort och lång sikt.

I budget 2015 anges ett antal olika arbetsmarknadsinsatser som ska genomföras, vilket ska leda till att enskilda ska stärka sin ställning på arbetsmarknaden och få ökade förutsättningar att gå från bidrag till egen försörjning. Det ska även bidra till att höja kvaliteten i stadens verksamheter. Bolagen har sedan tidigare ett samarbete med bl.a. arbetsmarknadsnämnden där bolagen bidragit med arbetstillfällen för unga vuxna, visstidsanställningar för personer med funktionsnedsättning, praktikplatser samt sommarjobb. Samverkan med stadens bolag framöver kommer att behöva intensifieras. För att nå målen i budget kommer samarbete mellan bolag, för att bl.a. ta till vara goda exempel, samt samarbeten mellan nämnder och bolag, för att finna gemensamma lösningar, vara prioriterat. Ett exempel är Svenska Bostäders satsning, Egenförsörjning, vilken har pågått sedan 2007 inom ramen för Järvalyftet. Under projektets åtta år har bolaget engagerat närmare 800 personer i arbete/praktik/utbildning. Koncernledningen kommer att bidra till att utreda och samordna insatserna för bolagen, tillsammans med arbetsmarknadsnämnden och berörda förvaltningar.

Under 2015 pågår också ett arbete att utveckla en CSR-strategi hos stadens bostadsbolag, utifrån uppdrag i budget 2015. Vidare kommer en utvecklad redovisning och uppföljning av insatserna att åskådliggöras framöver, bl.a. genom sociala bokslut.

Staden har tillsatt en kommission för ett socialt hållbart Stockholm med uppdraget att analysera skillnader i livsvillkor och ta fram konkreta åtgärder för en jämlik och socialt hållbar stad. Det betyder att kommissionen ska verka för att minska strukturella skillnader i livsvillkor och hälsa för att därigenom öka välbefinnandet för alla stockholmare på ett sätt som. Det arbete som koncernen och bolagen gör kring CSR kommer att samordnas med kommissionen.

Ett klimatsmart Stockholm

Minskad energiförbrukning och miljöpåverkan

Staden och stadens bolag har som övergripande uppdrag och mål att minska energianvändningen i stadens egna byggnader och anläggningar med 10 % till 2019, jämfört med 2011. Stockholm ska även vara fossilbränslefritt år 2040. Därutöver har kommunfullmäktige beslutat att 70 % matavfallsinsamling ska uppnås till 2020. I nyproducerade bostäder ska energianvändningen inte överstiga 55 kwh /m² och år. Det tillkommer även krav på att avfallshantering ska integreras i nyproduktion och stadens bostäder ska bli mer klimatsmarta bostäder genom solceller och vertikala trädgårdar.

Fastighetsbolagens arbete med energieffektiviseringar är ett av de mest prioriterade områdena. Investeringarna i upprustning och nyproduktion innebär minskad energianvändning och miljöpåverkan och arbetet fortsätter under planperioden.

Svenska Bostäders har idag ett väl utbyggt system för fastighetsnära, miljöeffektiv källsortering där insamlingen av källsorterat material och grovavfall som utgår från lagstiftningen på området.

Stockholmshem kommer under treårsperioden att fortsätta installationen av nya värmepumpar för att ytterligare minska energianvändningen. Även investeringar i solcellsanläggningar planeras.

Stockholmshem deltar i samverkan med Stockholms stad i EU-projektet GrowSmarter, som pågår under perioden 2015-2019. Stockholmshem planerar utföra smarta energilösningar vid Valla Torg i Årsta tillsammans med en total upprustning av områdets 302 lägenheter.

Micasa Fastigheters är både ett miljö- och energicertifierat bolag. Ett energisparprojekt pågår där målet är att bolagets energiförbrukning i fastighetsbeståndet ska minska med minst 30 % under en 10-årsperiod. Micasa Fastigheter ska under de kommande åren driftoptimera samtliga fastigheter.

SISAB:s energimål avser total energi- och elanvändning, och bolaget har tagit fram en långsiktig energiplan. En viktig del av skolornas inomhusmiljö är luftkvaliteten. Målet för perioden är 94 % godkänd OVK (ventilationskontroll). SISAB har även ambitionen att installera två solcellsanläggningar. Samtliga nybyggnadsprojekt ska också miljöcertifieras.

S:t Erik Markutveckling fortsätter arbetet med utbyte av tekniska installationer för att minska värmeförbrukning och elkostnader. Projekt planeras för att utreda om överskottsenergi från hyresgästers verksamhet kan användas på ett effektivt sätt för uppvärmning i fastigheterna.

Stockholm Parkering arbetar aktivt med att nå en låg energiförbrukning sina anläggningar. Bolaget installerar fler laddplatser för elbilar för minskad miljöpåverkan.

Stockholm Vatten har, genom övertagandet av renhållningsverksamheten, flera projekt och utredningar som pågår för att främja kretslopp och använda avfall som en resurs. Arbeta med att ta fram energisparplaner för bolaget pågår. Ny teknik inom vatten- och avloppsrening kan innebära en ökad energianvändning, men ger andra vinster för miljön, i form av UV-strålning för att öka skyddet mot bakterier och parasiter i dricksvattnet samt membranteknik för att förbättra reningsgraden av avloppsvattnet. Satsningar görs också för att öka matavfallsinsamlingen och produktionen av biogas i reningsverken. Inför planperioden ska bolaget också ta fram förslag på taxor som främjar källsortering för avfallshanteringen.

Stockholms Hamnar planerar ytterligare en solcellsanläggning i Frihamnen. De stora projekten Värtapiren och Kapellskär genomförs med ambitionen att minska miljöbelastningen från sjötransporterna genom bättre möjligheter till elförsörjning av fartygen vid kaj. Även förbättrad avfallshantering samt miljödifferenterade hamnavgifter kommer att prövas.

Stokab bygger en nätstruktur av svartfiber med målsättning att underlätta drift och underhåll för så lite transporter som möjligt.

SGA Fastigheter AB har tagit fram en plan med både kort- och långsiktiga mål för att minska bolagets energianvändning och miljöpåverkan. I detta ingår bl.a. att utreda möjligheten till att ställa krav på att driftentreprenörer genomför transporter med miljöfordon m.m.

Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Stockholm är fritt från diskriminering

Inom koncernen arbetar bolagen målinriktat och systematiskt med jämlikhet och jämställdhet, med förebyggande insatser mot diskriminering. För många bolag är basen de jämställdhets- och mångfaldsplaner som utarbetats inom verksamheterna. Under åren kommer arbetet att vidareutvecklas, bl.a. med utgångspunkt i de piloter som genomförs hos ett antal nämnder med genusbudgetering. För att framgångsrikt arbeta med stadens målsättningar är det viktigt att lyfta fram de goda exemplen inom staden, för att verksamheterna ska lära av och utveckla varandra.

Ytterstadsarbete - bostäder, kultur, skola, idrott, arbete

Stadens bolag bidrar till utvecklingen av stadens ytterstadsområden utifrån sina verksamheter.

Järvalyftet genomförs i samarbete med stadens nämnder och bolag. Bostadsbolagens upprustning och utveckling av stadsdelarna omfattar också ett socialt ansvarstagande. För att inhämta kunskap och synpunkter från boende och verksamma i stadsdelarna genomförs stadsdelsvisa dialoger med hyresgästerna för delaktighet och inflytande i samråden.

Järva Fastighetsägare samlar majoriteten av de kommunala och privata hyresvärdarna samt bostadsrättsföreningar i Järva. Fastighetsägarnas gemensamma vision och mål är att stimulera en positiv utveckling samt gynna en långsiktig förvaltning. Svenska Bostäder är en av de största fastighetsägarna i området och planerar, förutom de omfattande upprustningarna, även att utveckla nya bostäder i en tidigare skola i området och förädla de närcentrum bolaget äger.

I Rinkeby planeras för att stärka antalet arbetsplatser i området. Familjebostäder och exploateringsnämnden omvandlar Rinkebystråket till en gata med butiker och restauranger med uteserveringar, under perioden 2015-2016. Under 2014 har kulturnämnden flyttat till en av Familjebostäders fastigheter.

Inom ramen för Söderortsvisionen pågår en omfattande satsning på upprustning av bostadsbolagens bestånd i de södra delarna av staden.

Familjebostäder driver ytterstadssatsningarna i Rågsved, och Farsta. Bolaget arbetar med att ta fram en sammanhållen handlingsplan för det tidiga visionsarbetet i Rågsved. Ett samverkansprojekt mellan stadsdelen, fastighetsbolagen, utbildningsförvaltningen och polisen har startat i Högdalen med syfte och mål att skapa ett tryggare centrum.

Tyngdpunkt Farsta ska formulera och driva en vision för den kortsiktiga och långsiktiga utvecklingen. Det sker i nära samverkan mellan Stockholm stad, näringsliv, bostadsbolag och andra aktörer. Familjebostäder leder strategigruppen med övriga fastighetsägarna i området. Flera nyproduktionsprojekt planeras också som ger nya bostäder i Farsta de kommande åren

Stockholmshems tidigare satsningar i projektförform ska under den kommande treårsperioden utvecklas till arbetsätt som gör områdesutveckling till en naturlig del av den ordinarie förvaltningen. Sedan 2010 har projektet Hållbara Hökarängen pågått och under 2014 har Stockholmshem inlett ett arbete med att stimulera en liknande positiv utveckling i Bagarmossen genom projektet Bagarmossen SmartUp.

SISAB deltar under perioden i arbetet för att utveckla Skärholmen tillsammans med Stockholmshem och Stockholms Stadsteater. I Husby samarbetar SISAB med Fryshusets verksamhet Lugna Gatan för att fd Dalhagsskolan ska nyttjas med flera typer av verksamhet som skolverksamhet föreningsverksamheter och annan social verksamhet. Utveckling och förnyelse pågår också i ett stort antal skolor i ytterstaden, vilket kan bidra till en positiv utveckling av områden.

Kulturhuset Stadsteatern har i budget 2015 fått i uppdrag att även etablera sig i Västerort och utveckla verksamheten i Skärholmen. Etableringen i Västerort koncentreras till Vällingby, men innefattar även en utökad turnéverksamhet till kulturlokaler i ytterstadsområdena.

Stockholm Business Region ska främja strategiska företagsetableringar i ytterstaden och potentialen till företagande och nyföretagande utvecklas. Arbetet med en ny- och småföretagarstrategi för ytterstaden fortsätter och det lokala näringslivsarbetet ska stärkas i samarbete med stadsdelsnämnderna. Genom samarbetet med Start Up Stockholm riktas insatser, inom utvecklingsområdena Järva och Söderort, för att skapa förutsättningar för nya etableringar och för att främja kvinnors och personer med utländsk bakgrunds företagande. Målet är att skapa fler arbetstillfällen i Söderort för att nå en väl balanserad blandning av arbetsplatser och bostäder till 2030. Arbetet med Högdalens utveckling mot ett kluster för miljöteknik fortsätter tillsammans med de lokala aktörerna i området.

Fler skolor och förskolor

Sedan 2000 har främst antalet barn i förskoleåldern ökat på grund av stora födelseöverskott och ökningen av förskolebarn och skolbarn fortsätter.

I samband med nyproduktion av nya bostäder planerar koncernens bostadsbolag tillsammans med stadens övriga förvaltningar etablering av nya förskolor i anslutning till de egna utvecklingsprojekten.

SISAB räknar med att under perioden bygga åtta större förskolor och ett stort antal mindre förskolor utifrån stadsdelsnämndernas aviserade behov. SISAB:s investeringsplan omfattar nio nya skolor och ombyggnad och utveckling av ett 20-tal skolor.

SISAB kommer under perioden att fortsätta arbetet med Framtidens förskola som är en standardiserad förskola. Två förskolor är nu klara och beslut har fattats för ytterligare sju. Arbetet pågår med ett liknade koncept även för skolbyggnader.

S:t Erik Markutveckling har under 2014 förvärvat en tomträtt i Hammarby Sjöstad med tre kontorsbyggnader där en av byggnaderna kommer att byggas om till en låg- och mellanstadieskola i samarbete med SISAB. Skolstart i lokalerna planeras till hösten 2016.

Förbättra lokalutnyttjandet

Bostadsbolagen ska aktivt medverka till att utveckla ytterstaden och säkerhetsställa en god tillgång till mötesplatser, kultur och offentlig samt kommersiell service i alla delar av staden. Målet är först och främst att erbjuda ändamålsenliga lokaler, men ett annat viktigt mål är att skapa levande och attraktiva stadsdelar. Bostadsbolagen ska även verka för att en ny strategil för hyressättning av förenings- och kulturlokaler tas fram.

Svenska Bostäder planerar en omfattande renovering av Husby Centrum och i dialog med de boende i Husby. Renoveringen planeras starta under 2015. För Kärrtorp och Björkhagen Centrum finns planer om fortsatt utveckling.

Stockholmshem genomför under 2015 inventeringar av sitt lokalbestånd. Erfarenheter från områdesutvecklingsprojektet i Hökarängen visar att en strategisk lokalförvaltning är en viktig framgångsfaktor för att utveckla områden. Ambitionen är att under den kommande treårsperioden utveckla arbetssätt som gör områdesutveckling till en naturlig del i den ordinarie lokaluthyrningen. Detta gäller centralt belägna lokaler eller lokaler som av andra skäl har potential att utveckla bostadsområdet i positiv riktning.

Familjebostäders lokaler är ofta insprängda i befintligt bostadsbestånd, men bolaget äger också lokaler som t.ex. Farsta Sjukhem, Lilla Adolf Fredriks skola på Norrmalm samt Kunskapsskolan vid Sockenplan. Utöver Rinkeby, där satsningar pågår, äger och förvaltar bolaget Gubbängens Centrum och Årsta Centrum. I Årsta Centrum har satsningar genomförts för områdets kultur- och föreningsliv genom renovering av Årsta Teater och genom att det lokala föreningslivet har tillgång till lokalen.

SISAB har i uppdrag att bidra till att stadens lokalutnyttjande effektiviseras. SISAB ingår i flera olika arbetsgrupper tillsammans med bland annat utbildningsnämnden och idrottsnämnden. Förutom till idrott kan skollokalerna även nyttjas som möteslokaler, föreningslokaler och som kulturlokaler utanför skoltid.

Micasa Fastigheter har till uppgift att erbjuda stadens verksamheter lokaler och förvaltning som möjliggör en effektiv lokalanvändning. En stor del av detta sker genom regelbundna möten för att se på framtida behov av förändring.

Stadens verksamheter ska bedrivas i ändamålsenliga, moderna, area- och energieffektiva lokaler. Det finns en stor potential i det befintliga lokalbeståndet. Exempelvis har Micasa Fastigheter i mars 2015 flyttat till nyrenoverade lokaler i Husby. Micasa Fastigheter övertog fastigheten från Svenska Bostäder.

S:t Erik Markutveckling har påbörjat en ombyggnad av Carlsberg Sverige AB:s tidigare lokaler i Ulvsunda till nytt huvudkontor, lager och fordonsförråd för Stockholm Vatten AB. Lokalerna anpassas för ett modernt, flexibelt arbetssätt och inflyttning är beräknad till slutet av 2015.

I samband med stadens budget för 2015 har Stokab erhållit ägardirektiv för 2015 - 2017 att utreda förutsättningarna för en omlokalisering av huvudkontoret. Stokabs

styrelse har beslutat att tre tänkbara lokaliseringar ska studeras närmare.

En nulägesrapport, framtagen av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret, gällande arbetet med effektivisering av stadens administrativa lokaler kommer att föreläggas koncernstyrelsen samt kommunstyrelsen.

Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Investeringar och större projekt

Bolagskoncernens investeringsverksamhet, är i första hand koncentrerad till fastigheter och infrastruktur. Kommunfullmäktige har i budget 2015 beslutat om utökade satsningar för att snabbare möta behoven av bostäder, infrastruktur, skolor mm. Detta medför att investeringarna kommer att vara mycket omfattande under perioden.

I bolagens förslag till investeringsplaner, under perioden 2016 - 2018, aviseras ökningar av investeringsnivåerna om cirka 3,3 mdkr, i jämförelse med föregående års planeringsförslag. Bolagskoncernens planerade investeringar under perioden 2016 - 2018 uppgår nu till totalt cirka 38 mdkr. De tre bostadsbolagen står för cirka 18,5 mdkr av den totala investeringsplanen och av dessa avser cirka 13,5 mdkr strategiska investeringar, i första hand nyproduktion av bostäder. Resterande 5 mdkr avser underhåll samt andra ersättningsinvesteringar. Det är en höjning av de strategiska investeringarna med cirka 2,2 mdr och en sänkning av ersättningsinvesteringarna med cirka 1,5 mdr, i jämförelse med föregående års planeringsnivåer. Det beror på en hög takt i nyproduktionen och att ombyggnadsvolymen under perioden anpassas till en mer normaliserad nivå efter Stimulans för Stockholm.

Den planerade nivån för nyproduktion för de tre bostadsbolagen uppgår till cirka 5 500 färdigställda lägenheter under perioden.

Infrastrukturbolagen Stockholm Vatten, Stockholms Hamn och Stokab planerar investeringar om cirka 11,1 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. Även Stockholms stads beslut att höja ambitionsnivån för matinsamling påverkar investeringsnivåerna för Stockholm Vatten.

En förutsättning för stadens tillväxt är en fungerande avloppsrening som kan möta framtidens krav. För Stockholm Vattens avloppsreningssystem 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.

Stockholms Hamnar planerar att investera sammanlagt cirka 4 mdkr under perioden. Av den totala investeringsbudgeten under perioden avser 3,2 mdkr hamnanläggningarna Norvik, Värtahamnen och Kapellskär.

Stokabs investeringar beräknas uppgå till 200 mnkr per år under perioden, en ökning med 30 mnkr jämfört med föregående års planeringsunderlag. Ökningen förklaras av att Stokab fått i uppdrag av kommunfullmäktige att genomföra kompletterande fiberutbyggnad inom prioriterade strategiska områden.

Micasa Fastigheter, SISAB, S:t Erik Markutveckling, SGA Fastigheter och Stockholm Parkering planerar för investeringar i sina fastigheter och anläggningar om sammanlagt cirka 8 mdkr under perioden. Den positiva befolkningsutvecklingen medför en stor efterfrågan på nya förskolor och skolor. SISAB bedömer att de kommer att investera 5,3 mdkr till och med 2018. Investeringarna avser nyproduktion samt upprustning och ombyggnad i befintliga lokaler.

Micasa Fastigheter kommer att fram till 2018 öka sin investeringsnivå och investera sammanlagt 1,7 mdkr under perioden. Huvudsakligen är investeringarna strategiska ombyggnader, men en omfattande vattenskada i fastigheten Hamnvakten 7 medför en höjning av investeringsbudget till 755 mnkr för 2016 och till 488 mnkr för 2017.

SGA Fastigheters investeringsvolym bedöms till 20 mnkr per år under 2016 - 2018.

Stockholm Parkering har under perioden fram till och med 2018 beräknat de sammanlagda investeringarna till ca 750 mnkr. Bolagets största investering är parkeringsanläggningen i Hagastaden med ca 1 350 parkeringsplatser. Förutom de större investeringarna kommer underhållsprojekt att genomföras.

Förvärv eller försäljningar av anläggningstillgångar

Staden ska planera för en fastighetsutveckling som syftar till en bättre struktur på fastighetsbeståndet när det gäller standard, geografiskt läge och åldersfördelning. Koncernens bostadsbolag ska fördubbla sitt bostadsbyggande och utförsäljningen av hyresrätter har upphört. Då markanvisningsförfarande och planprocess är tidskrävande utvärderar bostadsbolagen löpande förvärv av fastigheter för nyproduktion.

S:t Erik Markutveckling har i uppdrag att inventera fastighetsmarknaden, och med utgångspunkt i översiktsplanen arbeta fram en investeringsstrategi, i syfte att främja Stockholms långsiktiga utveckling. Förslag till fastighetsförvärv kommer löpande att prövas under perioden, utifrån investeringsstrategin.

Micasa Fastigheter har identifierat ett mindre antal fastigheter som är lämpliga att sälja under perioden. Några beslut har dock inte tagits och innan försäljning genomförs ska stadsövergripande konsekvensanalys i syfte att undvika suboptimeringar.

Det kan konstateras att tillgänglig mark för byggnation av nya förskolor och skolor är begränsad. I brist på mark kommer SISAB även att se över möjligheten till förvärv av strategiska fastigheter som kan omvandlas till skollokaler. För närvarande pågår diskussioner i tidigt skede kring ett par eventuella förvärv. Inga försäljningar är aktualiserade för perioden.

Koncernens ekonomiska ställning och utveckling

För Stockholms Stadshus AB indikerar bolagens budgetförslag att den kommande perioden innebär något lägre resultatnivåer i jämförelse med tidigare år, samtidigt som investeringsnivåerna ökar.

Räntenivåerna är historiskt låga, vilket påverkar räntekostnaderna positivt. Effekten begränsas av att bostadsbolagen och de flesta infrastrukturbolagen samtidigt ökar de finansiella kostnaderna på grund av de mycket höga investeringsvolymerna under perioden.

Moderbolagets resultatnivå påverkas emellertid negativt av de låga räntenivåerna. Ränteintäkterna är i förslaget ca 150 mnkr lägre, i jämförelse med tidigare beräkningar.

Bolagen räknar med en omsättning som uppgår till drygt 14,9 mdkr år 2016. Ökningen under perioden beräknas till ca 1 mdkr. Bostadsbolagen svarar för närmare 700 mnkr av ökningen. Det beror på ökade hyresintäkter som är en effekt av nytillkomna lägenheter under perioden.

Resultat efter finansnetto beräknas uppgå till drygt 1 139 mnkr år 2016. I resultatnivån ingår Järvalyftet med 175 mnkr.

För år 2017 och 2018 beräknas det positiva resultatet efter finansnetto uppgå till 1 078 mnkr respektive 1 186 mnkr. Det är Stockholm Vatten, Familjebostäder och Stockholm Hamnars resultat för år 2017, som i jämförelse med 2016, är något lägre. Det är angeläget att dessa bolag upprätthåller en stark resultatnivå för att kunna finansiera de utökade investeringarna.

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 2016 beräknas investeringarna uppgå till 12,3 mdkr, för att därefter öka till 12,9 mdkr och 12,5 mdkr påföljande år. Det är bostadsbolagen, tillsammans med Stockholm Hamn, Stockholm Vatten och SISAB som svarar för en hög investeringsnivå.

Av den totalt planerade investeringsvolymen under perioden beräknar bolagen att närmare 65 % av investeringsutgifterna finansieras via lån. Ökad investeringsvolym innebär ökad lånefinansiering, vilket påverkar bolagskoncernens soliditet negativt. Bolagskoncernens soliditet beräknas minska från ca 55 % i bokslutet för 2014, till 43 % år 2018. I jämförelse med bokslut 2014 räknar bolagen med att balansomslutningen ökar med drygt 30 mdkr fram till 2018.

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.

Medelantalet årsarbetare (faktiskt arbetad tid) beräknas öka från ca 2 518, till ca 2 522 år 2016. Inga större förändringar aviserats för de kommande åren.

I förslag till budget 2016 med inriktning 2017-2018 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 2016-2018, fördelade på respektive dotterbolag, framgår av bifogade sammanställningar (bilagor 2-5).

Begränsningar för avdrag för koncerninterns räntor

Riksdagen beslutade i slutet av år 2012 om ytterligare begränsningar för avdrag för koncerninterns räntor i huvudsyfte att förhindra kapitalflykt till utlandet med skatteplanering. Skatteverket har därefter kommit ut med skriftliga ställningstaganden med sina bedömningar av hur begränsningarna ska tolkas. Stockholms stad och bolagskoncernen har sedan beslutet togs sökt besked om vad som gäller för stadens bolag. Skatteverket har i mars 2015 inkommit med svar gällande avdrag på koncerninterns lån inkomstår 2014 för två av koncernens bolag. Av svaret framgår att Skatteverket anser att stadens bolag inte har rätt till avdrag för ränteutgifter på lån från ägaren Stockholms stad.

I bolagskoncernens bokslut för 2013 och 2014 har räntekostnaderna bedömts vara fullt avdragsgilla. I likhet med tidigare år kommer avdrag yrkas för räntekostnaderna i årets deklaration.

Stockholms Stadshus AB och Stadsledningskontorets finansavdelning kommer tillsammans att analysera skatteverkets ställningstagande och återkommer med förslag till åtgärder på kort och på lång sikt.

Kommunkoncernen Stockholms stad har i likhet med flertalet andra stora koncerner en centraliserad finansfunktion. Anledningen att staden valt denna lösning är att det finns uppenbara skalfördelar i en samordnad finansfunktion. Därtill kräver finansverksamheten hög specialisering och kompetens. Det är en ändamålsenligt och effektiv organisering som är till gagn för kommunmedborgarna.

Om staden måste låna på den externa marknaden kan kommunkoncernen inte tillvarata skalfördelar i den finansiella hanteringen. Detta leder till ett sämre finansnetto och högre omkostnader än om strukturen vore centraliserad. Flera bolag behöver låna samtidigt som andra bolag inom kommunkoncernen har placeringsbehov. Begränsad möjlighet till styrning av riskhantering leder dessutom till större aggregerade finansiella risker.

Om räntan som koncernens bolag belastas med idag inte blir avdragsgill kommer drygt 1,2 miljard kronor bli föremål för beskattning, vilket motsvarar en ökad skattekostnad om drygt 250 mnkr för bolagen.

För bolagskoncernen som står inför betydande investeringar och därmed ökade räntekostnader under de närmaste åren får Skatteverkets tolkning kännbara effekter och kan medföra att bolagskoncernen måste begränsa sina investeringar under den kommande perioden.

Gemensamma IT-projekt

Under 2015 kommer stadens nämnder och de bolag som utgör piloter Svenska Bostäder, Familjebostäder, Stockholmshem och Micasa Fastigheter, införa det stadsgemensamma ekonomisystemet Agresso, enligt plan. För övriga bolag kommer implementeringen att pågå till och med år 2017.

Familjebostäder, Svenska Bostäder, Stockholmshem och Micasa Fastigheter, upphandlar även ett nytt standardiserat fastighetssystem. Upphandlingen av systemet, som går under arbetsnamnet VERA, bedöms vara genomförd i mitten av 2015. Därefter kan implementeringen påbörjas och VERA kan driftsättas under 2016 och 2017. Bytet av fastighetssystem förväntas även bidra till en ökad transparens och effektivitet i koncernen, genom att underlätta jämförelsestudier och möjliggöra informationsutbyte inom och mellan de berörda bolagen.

Det stadsövergripande projektet eDok, för gemensamt ärende- och dokumenthanteringssystem, fortsätter och är nu på väg in i upphandlingsfas. Enligt plan kommer systemet, med tillhörande arbets sätt, att implementeras i stadens verksamheter under årsskiftet 2016/2017, med start i pilotverksamheterna Familjebostäder, Fastighetskontoret och stadsdelsnämnden Hägersten-Liljeholmen.

Stockholms Stadshus AB kommer under perioden tillsammans med bl.a. stadsledningskontoret, att genomföra en fördjupad studie för att närmare analysera hur man i ett längre perspektiv kan arbeta med gemensam löneadministration inom bolagskoncernen.

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 2016-2018.

Moderbolaget följer kontinuerligt större investeringsprojekt under perioden, med långsiktiga effekter för stadens tillväxt och ekonomi. Arbetet med att ta fram en CSR-strategi tillsammans med dotterbolagen har påbörjats under året. Moderbolaget ska även bidra till en översyn av stadens fastighetsbestånd och dess förvaltning.

Bostadsbolagens avkastningskrav

Lagen om allmännyttiga bostadsaktiebolag som infördes 2011 innebar nya villkor för allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Samtidigt infördes nya regler för hyressättningen. Syftet med den nya lagstiftningen är att skapa likvärdiga förutsättningar för kommunala bostadsaktiebolag och privata hyresvärdar. Syftet var även att få den svenska lagstiftningen på området att överensstämma med EU-rättens konkurrensregler. De kommunala bostadsbolagen ska förena ett socialt ansvarstagande med en långsiktig affärsmässighet och en positiv värdeutveckling. En prioriterad uppgift är därför att bostadsbolagen säkrar nybyggnads- och upprustningsprojektens långsiktiga resultat effekt och affärsmässighet.

Med utgångspunkt från de nya ägardirektiven har Stockholms Stadshus AB tillsammans med bolagen genomfört en översyn av modellen för beräkning av resultatkrav inför den kommande treårsperioden. Enligt ägardirektiven i budget 2015 ska bolagen dubblera nuvarande nyproduktionstakt till 2017. Samtidigt ska inte bolagen avyttra fastigheter genom ombildningar eller försäljningar. Det är därför väsentligt att bolagen genererar egna resultat som också stannar i bolagen.

Resultatmodellen har utvecklats så att planerade resultat effekter av investeringar i nyproduktion och ombyggnad inkluderats. Det gäller intäkter, kostnader och finansiella effekter såsom av räntor, avskrivningar. I modellen prognostiseras även effekter på soliditeten utifrån

planerade investeringar och finansiering, d.v.s. hur stor andel av tillgångarna som finansieras av eget kapital.

Resultatkraven uppgår till ca 880-960 mnkr per år för de tre bolagen tillsammans. Variationen är beroende på investeringsnivå i förhållande till nytillskott av färdigställda lägenheter. Resultatkraven för år 2016 och 2017 har reducerats med ca 100 mnkr motsvarande ca 10 % jämfört med kommunfullmäktiges budget för år 2015.

Resultat efter finansnetto är något lägre jämfört med motsvarande krav i budget 2015. Det beror på att investeringarna i främst nyproduktion medför finansiella kostnader som minskar resultatet innan de nya lägenheterna ger ett motsvarande driftsöverskott.

I jämförelse med övriga fastighetsbolag har Stadens bostadsbolag i dagsläget en relativt hög synligt soliditet. Soliditeten uppgår till 50 - 65 % år 2014, jämfört med ett genomsnitt på ca 50 % i branschen.

Av bostadsbolagens investeringsvolym som beräknas till 18,5 mdkr, räknar bolagen med att ca 65 % finansieras via lån. Det innebär att soliditeten påverkas negativt med nu föreslagna resultatnivåer och investeringsplaner för perioden 2016 - 2018 och kan komma att sjunka till under 40 % sammantaget. Det är i det lägre intervallet jämfört med branschen och bara något högre än 34 % som kommunfullmäktige angivit som en lägsta nivå för kommunkoncernen.

De planerade investeringarna i nyproduktion och ombyggnation kommer således att medföra sjunkande egenfinansiering/soliditet. Bolagen kommer, med de omfattande investeringsplaner och de resultatkrav som nu föreslås, öka sin räntekänslighet. En förändring av räntan till 3 % skulle halvera resultatet efter finansnetto.

Mot bakgrund av förväntad soliditetstutveckling är det därför fortsatt viktigt att bolagen finansierar delar av sina omfattande investeringar med ett överskott i verksamheten. Överskottet i verksamheten, det egna resultatet, ger möjlighet att utveckla bolagen enligt kommunfullmäktiges uppdrag och minskar ränterisken vid den kraftiga expansion som planeras.

Sammantaget bedömer koncernledningen att de föreslagna resultatkraven, med hänsyn till kommande investeringar i ombyggnationer och nyproduktion, medför förbättrade driftnetton. Men det förutsätter att bolagens investeringsprojekt, både ny- ombyggnad och upprustning, genererar avkastning, d.v.s. överskott som bidrar till bolagens fortsatta utveckling.

Svenska Bostäder är det bolag som har genomfört och planerar genomföra den största satsningen på ombyggnad och upprustning av fastighetsbeståndet under planeringperioden. Tidigare har detta finansierats genom Stimulans för Stockholm och Järvalyftet. Under planeringsperioden efter 2017 ska Järvalyftet fasas ut och drifts- och

underhållskostnaderna måste därmed återgå till en mer normal nivå enligt gällande lagstiftning.

Under perioden kommer bolagets investeringsplan ligga på en fortsatt mycket hög nivå på drygt 2 mdkr. Ombyggnads- och upprustningsvolymen utgör mer än hälften av de planerade och mer än 50 % av dessa planeras finansieras med lån. Finansiering av tillkommande kapitalkostnader måste motsvaras av förbättrade driftnetton genom högre hyror och lägre kostnader.

Utifrån kommunfullmäktiges direktiv om en dubblering av nyproduktionsvolymerna samt för att tillgodose behovet av bostäder med rimliga hyror måste fördelningen mellan nyproduktion och upprustning hos bolaget justeras under perioden.

Underhållsåtgärderna kommer härigenom fördelas över en längre period för att kunna finansieras av förbättrade överskott i driften. Det är också angeläget att bolaget utvärderar erfarenheter tillsammans med de övriga bostadsbolagen avseende driftsresultat från genomförda projekt inför fortsatta insatser. Bolaget bör intensifiera arbetet med att fortsatt utveckla och utöka projektportföljen för att möta de utökade ambitionerna avseende nyproduktion.

Familjebostäder har utökat sin investeringsplan bl.a. genom ett antal förvärv av nyproduktionsprojekt. Koncernledningen ser positivt på det, men det är fortsatt viktigt att bolaget kompletterar med projekt som möjliggör kortare genomförandeprocess.

Bolaget planerar en fortsatt relativ hög takt avseende underhåll i det befintliga beståndet, delvis på grund av K3, de nya redovisningsreglerna. Koncernledningen vill dock poängtera vikten av att dessa investeringar långsiktigt kan finansieras av förbättrade driftnetton.

Koncernledningen vill även framhålla att bolaget ska fortsätta utveckla driftsöverskott och resultat för att möta de ökande finansiella kostnaderna som uppkommer vid den nyproduktion som planeras. Koncernledningen anser att en förutsättning för att bolaget långsiktigt ska kunna hålla en hög investeringstakt, utveckla nya och befintliga fastigheter och behålla handlingsutrymme vid omvärldsförändringar, är att öka resultatnivåerna.

Stockholmshem indikerar högre resultatnivåer som en konsekvens av K3. Orsaken till resultatökningen är att stora delar av det som tidigare kostnadsförts i resultaträkningen som underhåll, nu aktiveras i balansräkningen. Detta medför i sin tur att bolagets avskrivningar ökar framöver. Minskade räntekostnader bidrar även till det högre resultatet. Bolaget har en hög investeringstakt för nyproduktion och planerar att bygga cirka 500 lägenheter per år och i slutet av perioden 1 000 lägenheter.

Koncernledningen ser positivt på Stockholms shems investeringstakt i nyproduktion och strategi att utöka projektportföljen. En utökad projektportfölj borgar för att genomförbarheten för aviserad nyproduktion ökar, då vissa projekt förskjuts i tid p.g.a. överklaganden och planprocessen.

Investeringarna finansieras via bolagets årliga resultat samt genom upplåning. Då investeringstakten är hög betyder det att upplåningen ökar starkt under perioden. Detta medför att bolagets synliga soliditet sjunker. En förutsättning för att bolaget långsiktigt ska kunna hålla en hög investeringstakt och behålla handlingsutrymme vid omvärldsförändringar, är att öka resultatnivåerna. Det bör ske genom en ökad kostnadsmedvetenhet i förvaltningen, sänkta byggkostnader samt att prioritera avkastande strategiska investeringar framför ersättningsinvesteringar.

Bostadsförmedlingen i Stockholm AB har genom en kraftig tillväxt av kunder till bostadskön kunnat sänka avgifterna för verksamheten vid flera tillfällen, under de senaste åren. Förmedlingsavgiften har efter beslut i fullmäktige kommunfullmäktige våren 2014 upphört. Bolagets resultatnivå för de kommande åren indikerar att det i slutet av perioden kan finnas utrymme att finansiera verksamheten med lägre köavgifter.

SISAB planerar utökade investeringsnivåer både för ombyggnadsåtgärder och nyproduktion av skolor och förskolor. Investeringarna beräknas till ca 5,3 mdkr under perioden. Detta är en effekt av att bolaget i dialog och samråd med utbildningsnämnden och berörda stadsdelsnämnder planerar utbyggnaden av skolor och förskolor i takt med stadens befolkningsökning och planerad nyproduktion av bostäder.

Koncernledningen ser positivt på att bolaget utvecklar lokaler för stadens pedagogiska verksamheter i takt med att andelen barn och ungdomar ökar i staden. Bolaget har i uppdrag att utveckla samarbetet med berörda nämnder och bolag i samråd med koncernledningen och stadsledningskontoret. En central del i detta arbete är att verka för kostnadseffektiva lösningar och lägre byggkostnader genom fortsatt standardisering.

För att kunna möta det ökande behovet av pedagogiska lokaler har bolaget möjlighet att, i samråd med berörda hyresgäster, berörda nämnder, se över möjligheten att förvärva lämpliga fastigheter som kan omvandlas till skolor eller förskolor. Bolaget har i uppdrag att i samråd med stadsledningskontoret komplettera nu gällande ramavtal, så att bolaget vid behov kan genomföra strategiska förvärv.

Micasa Fastigheters räknar med ett positivt resultat efter finansnetto för samtliga tre år. Resultatförbättringen mellan 2015 och 2016 på 32 mnkr beror huvudsakligen på sänkta räntekostnader. Under 2017 och 2018 sänks resultatnivån, vilket förklaras av ökade investeringarnas påverkar resultatet negativt genom avskrivningar och räntekostnader.

Strategiska investeringarna uppgår i femårsplanen till 450 mnkr per år, men genom en omfattande vattenskada i fastigheten Hamnvakten 7 ökar investeringsbudget till 755 mnkr för 2016 och till 488 mnkr för 2017. I investeringsplanen ingår nybyggnad av fyra permanenta byggnader, fyra flyttbara paviljongbyggnader samt anpassning av tolv servicehus efter arbetsmiljöverkets riktlinjer.

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. En konsekvens av de nya K3 reglerna är att Äldrelyftet inte längre kommer att kostnadsföras, utan aktiveras som investeringar.

Koncernledningen anser att bolagets långsiktiga fastighetsutvecklingsplan ger förutsättningar och en metodik att arbeta professionellt tillsammans med stadsdelsnämnderna och övriga hyresgäster. Att kunna bygga nytt och bygga om till lägre kostnad är ett prioriterat utvecklingsarbete som innebär att såväl interna som externa arbetssätt och processer i hela kedjan från förfrågan till färdigställande ska ses över.

Stockholm Globe Arena Fastigheters verksamhet omfattar samtliga arenor i Globenområdet och nöjesdestinationen Tolv Stockholm i Tele2 Arenas gatuplan. Arenagaraget, under Tolv Stockholm, ingår också i verksamheten. Bolagets resultat före skatt och bokslutsdispositioner uppgår i budget 2016 till -149 mnkr, vilket är sämre än tidigare planer. I resultatet ingår räntekostnader beroende på försenad försäljning av de byggrätter som är en del av finansieringen enligt genomförandebeslutet för Tele2 Arena. Stockholms stad vill ta ett större helhetsgrepp om Globenområdet inom ramarna för utvecklingen av Söderstaden och därmed avvakta en försäljning av byggrätterna. När försäljning sker kommer resultatet att påverkas positivt.

I investeringsprognosen ingår inte modernisering av Hovet och Ericsson Globe. Bolaget ha mot denna bakgrund föreslagit en ökning av investeringarna till 40 mnkr år 2016 för viss upprusning. Koncernledningen anser att det är rimligt att justera ned investeringsnivån med 20 mnkr för år 2016, då det i dagsläget är svårt att bedöma hur en kommande moderniseringar av berörda anläggningar samt hur finansieringen kommer att se ut.

Koncernledningen påpekar vikten av att bolaget fokuserar på bolagets intäkter under planperioden. Annars föreligger risk för nedskrivningar av bolagets anläggningstillgångar. Det bör ske genom försäljning av byggrätter och förbättrade resultat i uthyrningsverksamheten. Bolaget bör även utarbeta en riskhanteringsmodell tillsammans med evenemangsbolaget, i syfte att förhindra förlustevenemang.

Det är angeläget att bolaget avyttrar Arenagaraget till Stockholm Parkering, som redan idag sköter driften av anläggningen.

S:t Erik Markutvecklings verksamhet kommer under perioden 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.

Koncernledningen inväntar bolagets nya investeringsstrategi och att utifrån den pröva potentiella förvärv, inom ramen för en aktiv fastighetsförvaltning som gynnar stadens framtida utveckling

Stockholm Stads Parkering bedömer att den enskilt största frågan för bolagets resultatutveckling under perioden är regeringens förslag om höjda trängselskatter och införandet av trängselskatt på Essingeleden från 2016, vilket påverkar resultatet negativt. Bolagets intäktsutveckling har varit stabil de senaste åren. Om man bortser från effekten av de höjda trängselskatterna räknar bolaget med högre beläggning i anläggningarna samt intäkter från nya anläggningar. Intäkterna beräknas öka under perioden från 511 mnkr år 2014 till 537 mnkr 2018.

Koncernledningen ser resultatpåverkande risker genom höjda trängselskatter och införandet av trängselskatter på Essingeleden. Det är viktigt att bolaget är proaktiva för att minska ett eventuellt resultatapp. En möjlighet kan vara hårdare reglering och höjda avgifter för boendeparkering. Koncernledningen anser dock att bolagets antagande om resultatutvecklingen är något försiktig.

Stockholm Parkering kommer att svara för och förvärva garageanläggningen under Tele2 Arena. Fram till och med 2020 beräknas de sammanlagda investeringarna till ca 1 400 mnkr. Bolagets största investering är parkeringsanläggningen i Hagastaden med ca 1 350 platser. Förutom de större investeringarna kommer underhållsprojekt att genomföras för att behålla parkeringsanläggningarnas värde och attraktivitet.

Koncernledningen ser det som angeläget att bolaget omgående förvärvar Arenagaraget, i syfte att SGA Fastigheter ska få fokusera på sin kärnverksamhet.

Stockholm Hamn planerar och genomför omfattade investeringsprogram i sina hamnanläggningar. Investeringar om ca 4 mdkr planeras under perioden, varav ca 2,8 mdkr avser utbyggnaden av Norvik som beräknas startas under 2016. Värtan och Kapellskär kommer att avslutas och övergå till driftorganisationen efter 2016. Koncernledningen betonar också vikten av en fortsatt systematiserad uppföljning i

projekten. Det är också angeläget att förvaltnings- och driftsorganisationens övertagande av de nya/ombyggda hamnarna förbereds så att de nya anläggningarna ger de förväntade funktioner, kvalitéer, intäkter och driftsöverskott som planerats.

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 även fortsatt goda möjligheter till förbättrade resultat inom bolagets fastighetsverksamhet. I första hand gäller det den utveckling av service m.m. som utvecklingsprojekten i Värtan, Loudden och kring kajerna innebär.

Koncernledningen ser positivt på bolagets arbete med hållbarhet i samarbete med kunder, intressenter och samarbetspartners. Ett exempel på utveckling inom detta område är förslaget till miljödifferenterade hamnavgifter som bolaget utarbetat och redovisat för styrelsen i december 2014.

I kommunstyrelsens PM Avstämning av mål och budget för 2015 (2015-03-18) noteras att för indikatorn andel miljöbilar i stadens bilflotta har bl.a. Stockholms Hamn antagit ett årsmål som är lägre än kommunfullmäktiges mål, vilket leder till att målet i sin helhet inte kan uppfyllas. Stockholms Hamn anmodas därmed, genom Stockholms Stadshus AB, att höja sina ambitionsnivåer och i samband med tertialrapport 1 återkomma med reviderat årsmål, och om nödvändigt, ta fram aktiviteter som stöder detta.

Stockholm Vatten har fokus på sina kärnverksamheter i form av rening och distribution av dricksvatten, avledning och rening av avlopp samt avfallshantering och återvinning. Inom ramen för detta planeras för ett nytt vattenreningsverk i Bornsjön, höjd kapacitet i distributionsnätet, ökad insamling av matavfall och det omfattande arbetet med projektet Stockholms framtida avloppsrening.

Stockholm Vatten arbetar med att ta fram ansvarsgränser kring överförda dagvattenanläggningar mellan Trafiknämnden och Stockholm Vatten VA AB. Arbetet beräknas vara klart under hösten 2015.

En höjning av VA-taxan föreslås med 9 % år 2015 och med 5 % per år under perioden 2016- 2018. I koncernledningens förslag till budget 2016 och inriktning för 2017 och 2018 har den av styrelsen beslutade taxehöjningen arbetats in. Taxehöjningen grundar sig på ökade externa kostnader om cirka 240 mnkr samt ökade avskrivningar under perioden. De ökade avskrivningarna är en effekt av höjd investeringstakt. Kommunfullmäktige förväntas ta beslut i juni 2015 om eventuell höjning av taxan.

Bolaget har en självfinansieringsgrad om 40 % av det totala investeringsutrymmet, vilket motsvarar ca 900 mnkr per år för åren 2016-2018. Koncernledningen har analyserat Stockholm

Vatten koncernens investeringsnivåer och noterar att koncernen under åren 2011 – 2014 endast uppnått sin budgeterade investeringsnivå under 2014. Koncernledningen anser att bolaget bör se över processerna för bolagets prioriterings- och investeringsverksamhet.

Stockholm Vatten kommer under perioden att arbeta med projektet Stockholms framtida avloppsrening, som ska ge Stockholm ett av världens modernaste reningsverk i Henriksdal. Projektet kommer att granskas av koncernledningen samt med hjälp av externa konsulter och avrapporteras halvårsvis till koncernledningen. På initiativ av Stockholm Vatten planeras dessutom för extra granskning av projektet utförd av Stockholm Vattens auktoriserade revisor. Granskningen ska vara ett komplement till de årliga granskningarna av Stockholm Vattens räkenskaper och förvaltning.

Stokab planerar utifrån kommunfullmäktiges ägardirektiv att komplettera fiberutbyggnaden inom strategiska områden. Utbyggnaden är inriktad på kommersiella fastigheter framförallt i ytterstaden, nyproducerade flerfamiljshus samt kompletteringar i innerstaden. Satsningen bidrar till en fortsatt offensiv utveckling av Stockholms IT-infrastruktur, vilket koncernledningen ser mycket positivt på. Bolaget aviserar viss positiv utveckling av resultatet genom lägre räntekostnader.

Bolaget har under 2015 utrett förutsättningarna för en omlokalisering och har beslutat att tre alternativa lägen ska studeras närmare för en långsiktig lokalisering.

AB Stockholms Stadsteater planerar för fortsatt ökad verksamhet utifrån kommunfullmäktiges ägardirektiv inför budget 2015. Verksamheten kommer att utökas både i Kulturhuset och i ytterstaden, vilket medfört att bolagets koncernbidragsbehov utökats med 35 mnkr åren 2015-2018 jämfört med koncernledningens tidigare förslag. Självfinansieringsgraden, d.v.s. andelen intäkter i förhållande till kostnaderna, motsvarar tidigare planer genom att de ökade intäkterna möts av ökade kostnader.

Koncernledningen ser mycket positivt på att självfinansieringsgraden bibehållits och förstärkts efter samgåendet med Kulturhuset. Bolaget bör dock fortsättningsvis vända utvecklingen med ökat koncernbidragsbehov då detta utgör en skattemässig risk inom bolagskoncernen.

Stockholm Business Region anger liksom tidigare flerårsplaner ett nollresultat med bibehållen omsättningsnivå. Koncernledningen ser positivt på etableringen av Stockholm Visitors Center i Kulturhuset, vilket ger möjligheter till ökade besökarflöden till både den verksamheten genom närheten till Kulturhusets verksamhet och vice versa.

Bolaget tar under 2015 fram en modell för att följa upp satsningen i en Filmfond och medlemskapet i Filmregion Stockholm-Mälardalen.

S:t Erik Försäkring ska arbeta skadeförebyggande i nära kontakt med stadens förvaltningar och bolag. Bolaget har i uppdrag att öka riskmedvetenheten inom kommunkoncernen.

S:t Erik Försäkring räknar med att resultatutvecklingen till stor del kommer att följa skadeutfallet i bolagets försäkringsportfölj under perioden. Bolaget köper återförsäkringsskydd för att minimera konsekvenserna av för många eller för stora skador. Det betyder dock inte att S:t Erik Försäkring helt och hållet undviker att exponera sig för framtida skador.

Den 1 januari 2016 träder en ny EU lag i kraft, Solvens II, för försäkringsbolag. Kraven jämfört med nu gällande regler är betydligt högre. De nya reglerna ställer högre krav på intern styrning och kontroll med bland annat högre krav på systematisk riskhantering. S:t Erik Försäkring har förberett verksamheten sedan ett par år tillbaka i tiden. Emellertid återstår en hel del arbete under 2015 innan bolaget kan leva upp till samtliga nya krav.

S:t Erik Livförsäkrings verksamhet består i att 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.

Solvens II, kommer att träda i kraft 1 januari 2016. Därtill finns ett lagförslag om en särskild lagstiftning för tjänstepensionsföretag ute på remiss. Lagförslaget är särskilt framtaget för företag motsvarande S:t Erik Liv som enbart bedriver tjänstepensionsverksamhet. Om S:t Erik Liv ska omfattas av Solvens II eller den nya lagstiftningen för tjänstepensionsinstitut är än så länge oklart. Båda lagförslagen ställer högre krav på intern styrning och kontroll samt kvalitetssäkring av bolagets processer. Regelverken innehåller också nya, troligtvis högre kapitalkrav. S:t Erik Liv förbereder verksamheten för ett införande av Solvens II eftersom det lagförslaget ligger närmast i tiden.

Intressebolag i Stockholms Stadshus AB

AB Fortum Värme Holding samägt med Stockholm stad har i uppdrag att bedriva verksamhet inom fjärrvärme, fjärrkyla och stadsgas i Sverige. År 2013 enades ägarna om ett nytt aktieägaravtal. Från och med den 1 januari 2016 kommer bolaget att bli ett renodlat 50/50-bolag. Avtalet stipulerar att från och med detta datum ska bolaget vara självfinansierat.

Koncernledningen noterar att Fortum Värme har många och svåra utmaningar framför sig och Stockholms stad ställer höga finansiella och miljömässiga krav på verksamheten. KVV8-projektet fortgår och är den enskilt största satsningen under perioden. Därtill kommer fortsatt

arbete med förebyggande underhåll i syfte att vårda god tillgänglighet i befintliga anläggningar. Stockholms stad har även en tydlig målsättning att de fossila bränslena i kraftvärmeverket i Värtan (KVV6) ska minska successivt och vara avvecklade helt senast år 2020. Fortum Värme har påbörjat att analysera konsekvenserna av en förtida avveckling av KVV6.

Fortum Värme konsolideras numera i stadens bolagskoncern. Resultatnivåerna är oförändrade, jämfört med föregående år, och lågt beräknade i avvaktan på slutlig bedömning av avskrivningar av övervärden och uppdaterad affärsplan från bolaget.

Mässfastigheter i Stockholm AB

Mässfastigheter i Stockholm AB har i uppdrag att utveckla, arrangera och effektivt genomföra mässor, kongresser, konferenser och evenemang för hela regionens bästa. Verksamheten drivs i två bolag, ett fastighetsbolag, Mässfastigheter i Stockholm AB och Stockholmsmässan AB som arrangerar mässor och övrig verksamhet. Stockholms Stadshus AB äger 50,4% av aktierna.

Koncernledningen noterar att bolaget under de senaste åren haft en viss vikande resultatutveckling på grund av ett försämrat konjunkturläge och ökande konkurrens. En fortsatt utveckling av nya mäss- och möteskoncept kan ge förutsättningar att minska bolagets resultatvariationer mellan åren.

Bolaget har sedan 2012 genomfört flera investeringar i mässanläggningarna. De kommande åren återgår investeringsvolymerna till en mer normal nivå.

Bilagor

1. Förslag till budget 2016 och inriktning 2017- 2018 för koncernen Stockholms Stadshus AB
2. Ekonomisk sammanställning för koncernen 2014 - 2018
3. Resultat efter finansnetto per bolag för treårsperioden, bolagens och koncernledningens förslag
4. Bruttoinvesteringar förslag per bolag för 2016- 2020
5. Bruttoinvesteringar 2016 - 2018, bolagens och koncernledningens förslag
6. Redovisning av stora projekt och investeringar
7. Indikatorer för år 2015