

Handläggare: Inger Kjaerboe
Telefon: 08-508 29 270Till
Koncernstyrelsen

Budget och ägardirektiv 2011 för koncernen Stockholms Stadshus AB

Koncernledningens förslag till beslut

Koncernstyrelsen beslutar följande.

1. Förslag till budget 2011 för koncernen Stockholms Stadshus AB godkänns.
2. Samtliga bolagsstyrelser får i uppdrag att verkställa ägardirektiv för koncernen Stockholms Stadshus AB 2011 i enlighet med kommunfullmäktiges beslut och vad som anförs i koncernledningens tjänsteutlåtande.
3. Koncernledningen får i uppdrag att vid behov utfärda närmare anvisningar och rutiner kring tillämpning och uppföljning av ägardirektiven.
4. Föreslagna limitgränser för bolagen år 2011 godkänns
5. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Irene Lundquist Svenonius
VD

Bakgrund

Kommunfullmäktige tog den 25 november 2010 beslut om *budget 2011 och inriktning 2012 till 2013* för stadens nämnder och styrelser.

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

Stadsövergripande inriktning för bolagskoncernen

Koncernen Stockholms Stadshus AB är helägd av staden och arbetar utifrån kommunfullmäktiges inriktningsmål och ägardirektiv. Koncernen består av 18 aktiva bolag, inklusive moderbolaget, och är indelad i tre huvudområden: fastigheter, infrastruktur samt övriga bolag. Därutöver finns ett vilande bolag. Hälften av koncernens bolag har egna underkoncerner.

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

I det följande ärendet redovisas bolagskoncernens samlade budget/verksamhetsplan för år 2011.

Ärendet

Inriktningen för koncernens verksamhet är de tre inriktningsmål som kommunfullmäktige fastställt för stadens verksamheter i budgeten för 2011 med inriktning för 2012 och 2013.

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

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

Ekonomiska förutsättningar år 2011

Koncernens omsättning år 2011 beräknas uppgå till 12 150 mnkr.

Budgeterat resultat efter finansnetto beräknas till -143 mnkr, att jämföra med kommunfullmäktiges resultatkrav på -173 mnkr. Det innebär en resultatförbättring med 30 mnkr. Det är moderbolagets ränteintäkter och Stokabs ökade försäljningsvolym, som ger ett något bättre resultat.

Kostnadsförda insatser inom Stimulans för Stockholm beräknas uppgå till drygt 1 mdkr. Det innebär en negativ resultatpåverkan med motsvarande belopp.

Årets resultat efter skatt beräknas till -143 mnkr.

Koncernjusteringarna budgeteras till -63 mnkr. Det är avskrivningar av de övervärden som uppstod när moderbolaget köpte stadens minoritetspost i koncernen år 2006 samt eliminering av interna poster.

Aktieutdelningen till staden har, i enlighet med kommunfullmäktiges budget, budgeterats till högst 750 mnkr. Den kan komma att bli lägre, enligt kommunfullmäktiges beslut i budget 2011.

För att klara utdelningen till staden använder moderbolaget tidigare genererat fritt eget kapital. Bolagens finansiella ställning är dock stark. Under ett antal år har koncernen, genom försäljningar, visat ett positivt resultat och en stark balansräkning. Såväl moderbolaget som koncernen totalt har en hög soliditet. Ett syfte med Stimulans för Stockholm är dessutom att genomföra åtgärder som långsiktigt sänker stadens kostnader och genererar värdetillväxt samt bidrar till en starkare tillväxt i regionen.

Koncernens beräknade investeringsvolym uppgår till 9 609 mnkr 2011. Det är en minskning med 470 mnkr, i jämförelse med av kommunfullmäktige beslutad investeringsram. Minskningen beror framförallt på förskjutningar i nyproduktionsprojekt hos bostadsbolagen. Det är Familjebostäder som har aviserat den största minskningen.

Koncernens bolag har i sina förslag till stimulansåtgärder, redovisat investeringar motsvarande 2,4 mdkr 2011. Investeringarna består främst i ett ökat bostadsbyggande och utökad upprustning.

Enligt praxis budgeteras inte köp eller försäljningar av anläggningstillgångar i koncernen. Försäljningar av fastigheter för ombildning till bostadsrätter kommer att fortsätta även 2011 och bedöms generera reavinster.

Soliditeten beräknas uppgå till drygt 55 % för koncernen.

Fastigheter

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

Lokaler ska i första hand hyras av staden eller stadens egna fastighetsbolag. Bolagen ska i nära samverkan med staden, och med koncernnyttan i fokus, underlätta lokaleffektiviseringar, omstrukturering och avveckling. Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) och Micasa Fastigheter i Stockholm AB ska erbjuda kostnadseffektiva lösningar.

Under mandatperioden ska staden planera för minst 15 000 nya bostäder. Stadens bostadsbolag ska bidra till nyproduktion av hyresrätter.

De kommunala bostadsbolagen har ett särskilt ansvar för att förnya och utveckla ytterstaden och göra hela Stockholm attraktivt. Under 2010 planerar bostadsbolagen omfattande satsningar i ytterstadsområdena genom Järvalyftet, Söderortsvisionen och Stimulans för Stockholm. De satsningar som genomförs inom miljonprogramområdena kommer att ha en tydlig miljöprofil.

Stockholms Stadshus AB har i uppdrag att tillsammans med stadens bostadsbolag löpande pröva möjligheterna att avyttra sådana delar i fastighetsbeståndet som ur ett förvaltningsperspektiv inte bör behållas. En mer aktiv förvaltning av den samlade fastighetsportföljen kan även innebära förvärv av fastigheter. Parallellt fortsätter den utveckling som syftar till att renodla stadens fastighetsbestånd. Syftet är att uppnå en mer effektiv och ändamålsenlig förvaltning. Ett steg i denna process är en ytterligare samordning av stadens kommersiella fastigheter vilket löpande prövas av Stockholms Stadshus AB tillsammans med bostadsbolagen, S:t Erik Markutveckling och fastighetsnämnden. I uppdraget ingår att ta fram långsiktiga utvecklingsplaner för bl.a. Globen/Slakthusområdet och Ulvsundaområdet. En ytterligare renodling sker genom att Stockholm Parkering övertar och samordnar driften av de övriga bolagens resterande parkeringsanläggningar.

Ny lagstiftning

From den 1 januari 2011 införs en ny lag, som innebär nya villkor för allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Samtidigt införs nya regler för hyressättningen. Syftet med den nya lagstiftningen är att skapa likvärdiga förutsättningar för kommunala bostadsaktiebolag och privata hyresvärdar. Den nya lagen ska ge förutsättningar för en bättre fungerande bostadshyresmarknad, ett större intresse för att investera i och förvalta hyresrätter och på sikt ett förbättrat utbud av hyresbostäder. Syftet är även att få den svenska lagstiftningen på området i överensstämmelse med EU-rättens konkurrensregler.

Ett krav i den nya lagen är att verksamheten i kommunala bostadsbolag ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. Det innebär bl.a. att kommunerna ska ställa marknadsmässiga avkastningskrav på sina bostadsbolag. Staden ska även ta ut marknadsmässiga borgensavgifter på räntor och lån. En annan viktig punkt är att de kommunala bostadsföretagen inte längre ska vara hyresnormerande.

Staden har, med hänsyn till bostadsbolagens finansiella styrka och enligt tidigare utredningar som genomförts, beslutat om ett underliggande avkastningskrav som år 2011 uppgår till 200 mnkr för Stockholmshem respektive Familjebostäder samt 300 mnkr för Svenska Bostäder. Därtill påverkar beslutade åtgärder inom för Stimulans för Stockholm bolagens faktiska avkastning enligt följande.

	Svenska Bostäder	Familjebostäder	Stockholmshem
Resultatkrav	300	200	200
Stimulans för Stockholm	-300	-200	-200
Järvalyftet	-150		
Resultat efter finansnetto	-150	0	0

Genom Stimulans för Stockholm har bolagen kunnat tidigarelägga underhållsinsatser i socialt utsatta områden och Svenska Bostäder kan genomföra extra insatser i Järvaområdet.

Bolagen för diskussioner med berörda externa parter om den reform av hyressättningen som pågår i Stockholm och som ska ligga till grund för kommande hyresförhandlingar. Koncernledningen analyserar och förbereder i samråd med bolagen hur den nya lagstiftningen ska införas. Det är viktigt att definiera affärsmässiga principer och analysera hur de kommer att påverka bostadsbolagens avkastningskrav, verksamhet och hyressättning. I koncernens arbete med budget 2012 och inriktning 2013 till 2014 kommer detta närmare att preciseras.

Studentbostäder

Efterfrågan på studentbostäder har ökat kraftigt under år 2010. Det beror dels på att de stora barnkullar som föddes i början av 1990-talet nu studerar, dels på ett stort tillskott av utländska studenter. Under de närmaste åren planerar staden ett omfattande tillskott om drygt 4 000 lägenheter för studenter. Svenska Bostäder har i uppdrag att svara för 600 lägenheter i sina nyproduktionsprojekt. Samtliga bostadsbolag har i budget 2011 fått i uppdrag att medverka i utbyggnaden av studentbostäder. Detta kommer att följas upp via en indikator i ILS.

Under den förra mandatperioden har Micasa, genom att temporärt nyttja vakanta servicehuslägenheter, ordnat ett tillskott av ca 200 studentbostäder. Koncernledningen anser att även Micasa bör undersöka möjligheten att skapa ytterligare studentlägenheter i sitt bestånd.

Miljöprofilområden

Den 19 oktober 2009 beslutade kommunfullmäktige att stadens tekniska nämnder och bolag ska samverka kring ett antal Miljöprofilområden. Vidare beslutade kommunfullmäktige att de upprustningar som genomförs i miljonprogramsområden skall göras med en tydlig miljöprofil. Exploateringsnämnden fick i uppdrag att inrätta ett beredande och samordnande råd för genomförandet av miljöprofilområden.

Under våren 2010 har koncernledningen, i samarbete med de tre bostadsbolagen, identifierat lämpliga områden, gemensamma mål och ambitioner för miljöprofilsatsningen.

Koncernledningen har även under våren 2010 medverkat i exploateringsnämndens styrgrupp för miljöprofilområden och redovisat bolagens förslag. Totalt omfattar de definierade områdena ca 12 400 lägenheter. Hos Svenska Bostäder omfattas ca 7 000 lägenheter, Familjebostäder ca 4 100 och Stockholmshem ca 1 400.

I kommunfullmäktiges budget för 2011-2013 har bostadsbolagen fått ett gemensamt uppdrag att i samråd med koncernledningen ta fram en kommunikationsstrategi för att marknadsföra miljonprogrammets status som en del av Stockholms stads miljöprofilområden.

Koncernledningen påbörjar uppdraget med bolagen i december 2010 för att färdigställa och lansera strategin under 2011.

Stimulans för Stockholm

Under våren 2009 beslutade kommunfullmäktige att under en femårsperiod genomföra *Stimulans för Stockholm*. Syftet med stimulansåtgärderna är att stärka Stockholmsregionens ekonomiska utveckling och arbetsmarknad i ett sämre konjunkturläge. Under 2009 och 2010 har flera av koncernens bolag genomfört omfattande åtgärder och satsningen fortsätter under 2011. Det innebär att fastighetsbolagen fortsätter med att tidigarelägga upprustningar av miljonprogramsområden, skolor och äldreboenden samt bidra till ytterligare nyproduktion av bostäder.

De bolag som omfattas av stimulanspaketet är Svenska Bostäder, Stockholmshem, Familjebostäder, Micasa, SISAB och Stockholm Parkering. Inför 2011 planerar bolagen åtgärder motsvarande 3,4 mdkr, varav ca 1 mdkr i kostnadsförda åtgärder. Av investeringarna beräknas utökningen av nyproduktionen till ca 1,1 mdkr, upprustnings- och energiatgärder till ca 1,9 mdkr och trygghets- och övriga åtgärder till ca 380 mnkr. Av planerade åtgärder uppgår andelen energieffektiviseringar till 26 % och andelen upprustningsåtgärder till 30 %. Planerade investeringar i bolagens fastighetsbestånd förväntas ge positiva effekter på driftresultatet.

Koncernledningen konstaterar att de planerade stimulansåtgärderna inte helt uppgår till de 4 mdkr per år som stimulanspaketet medger. Det finns ibland ekonomiska skäl till bolagens föreslagna förskjutningar av de åtgärder som bolagen tidigare planerat. En förklaring är att konjunkturen och därmed även bygg- och fastighetsmarknaden återigen har tagit fart sedan beslutet togs 2009. Inflyttningen till regionen fortsätter dessutom att vara omfattande. Detta i kombination med nuvarande räntenivå gör att aktiviteten på byggmarknaden ökar och entreprenadkostnaden ökar. Det är av stor vikt att bolagen fokuserar på insatser som genererar förbättrade driftnetton och/eller miljövinster.

Stimulans för Stockholm innebär att åtgärder kan tidigareläggas även för servicehus/trygghetsboende och att ännu större underhållsåtgärder kan påbörjas inom fastigheter avsedda för äldre och för personer med funktionsnedsättning.

En fortsatt upprustning av Stockholms skolor är också en viktig del av Stimulans för Stockholm. Främst genomförs ombyggnation av ventilationssystem, tillgänglighetsanpassningar, energieffektiviseringar och förbättrade inomhusmiljöer.

Ett prioriterat uppdrag för moderbolaget är att samordna och följa upp de åtgärder som kommer att genomföras inom ramen för Stimulans för Stockholm. Koncernledningen har under 2010 gjort en första uppföljning av energieffektiviseringsåtgärder som genomförts inom Stimulans för Stockholm. Uppföljningen visar att genomförda projekt i stor utsträckning visar på både miljömässigt och ekonomiskt goda resultat. För projekten under 2011 kommer motsvarande uppföljning att genomföras för att säkra effekten av Stimulans för Stockholm.

Investeringar

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

Koncernledningens förslag till investeringar år 2011 uppgår till 9,6 mdkr, vilket understiger kommunfullmäktiges budget med 500 mnkr. Det är framförallt Familjebostäder som sänkt investeringsramen. Bolaget pekar på förskjutningar i flera projekt samt ett projekt som utgått. Även Stockholmshem och Svenska Bostäder aviserar vissa förskjutningar i projektportföljen.

Bostadsbolagens investeringar omfattar ca 6 mdkr av den totala investeringsvolymen år 2011.

Den planerade nivån för nyproduktion uppgår till 1 500 påbörjade lägenheter för de tre bostadsbolagen år 2011. Det är angeläget att bolagen tillsätter resurser för projektutveckling och jobbar aktivt för att komma tillrätta med den minskande projektportföljen efter 2012. För att öka bostadsbyggandet pågår också ett arbete inom staden med att påskynda processen för att ta fram detaljplaner. Privata fastighetsbolag har även påbörjat ett större antal hyreslägenheter i Stockholm än tidigare. Det finns således goda förutsättningar att externa aktörer, i ökad utsträckning, kommer att bidra till kommunfullmäktiges mål om minst 15 000 nya bostäder.

Infrastrukturbolagen Stockholm Vatten, Stockholm Hamnar och Stokab planerar investeringar om 1,5 mdkr 2011. Stockholm Vatten bedriver ett antal stora projekt såsom åtgärder i Henriksdal och ledningar i Albysjön.

SISAB, S:t Erik Markutveckling och Stockholm Parkering planerar göra investeringar i sina fastigheter och anläggningar om ca 800 mnkr kommande år.

Det största enskilda projektet i bolagskoncernen är för närvarande byggandet av den nya Stockholmsarenan. Investeringarna för projektet beräknas till ca 1 mdkr år 2011. Stockholmsarenan beräknas stå klar för sitt första evenemang våren 2013.

Bolagens redovisning av stora projekt påvisar vissa fördyringar. Samtliga projekt bedöms dock ge ett investeringsresultat som är positivt eller nära noll, vilket anger att fördyringar kunnat kompenseras med högre driftnetton.

SISAB aviserar smärre fördyringar, medan Micasa prognostiserar lägre kostnader i vissa projekt än vid tidigare beslutstillfälle. Det gäller främst de projekt som bolaget startat då konjunkturen var sämre. De lägre kostnaderna är dock en förutsättning i Micasis större projekt för att få ett investeringsresultat/nettonuvärde nära noll.

Stockholms Hamnar fortsätter projekteringen av ny hamn i Norvik. Utvecklingen av området Värtan/Frihamnen pågår och ett genomförandebeslut kommer att föreläggas kommunfullmäktige under 2011, som bl.a. omfattar en utbyggnad av piren i Värtahamnen. Koncernledningen följer utvecklingen av dessa noga och bevakar de långsiktiga konsekvenserna för Stockholms Hamnar och för bolagskoncernen, utifrån projektens genomförande.

Investeringsstrategi och styrning av investeringsprojekt

Stadens investeringsverksamhet står inför en rad utmaningar. Den globala utvecklingen påverkar Sverige i allt större omfattning. En annan utmaning är att efterfrågan på investeringar för att möta befolkningsökningen i Stockholmsregionen är stor. Både Vision 2030 och översiktsplanen förutsätter vägval och prioriteringar av kommunkoncernens investeringar och behöver tolkas ur ett investeringsperspektiv.

Kommunfullmäktige har i budget 2011 tagit beslut om en ny gemensam projektstyrningsmodell av stora investeringsprojekt, med systemstöd för projektuppföljning. Detta är ett ytterligare steg i genomförandet av stadens övergripande investeringsstrategi.

Alla planerade projekt inom kommunkoncernen som finansieras genom offentliga medel eller medfinansiering, med en uppskattad totalutgift som överstiger 300 mnkr eller som är av annan strategisk vikt, kommer att finnas med i beslutstödet. Då investeringsverksamheten i kommunkoncernen är mycket omfattande, kommer genomförandet av en övergripande investeringsstrategi att ske stegvis och tillämpas på kommande beslut.

Beslutsstödsmodellen ska i första hand tillämpas av de bolag vars investeringar har en direkt ekonomisk påverkan på stadens nämnder. Det gäller i första hand SISAB och Micasa.

Försäljningar

Arbetet med att bereda de boende möjligheter att friköpa sina fastigheter och ombilda lägenheterna till bostadsrätt fortsätter även denna mandatperiod. I ett särskilt ärende till koncernstyrelsen lämnas förslag till de principer som ska gälla i det fortsatta ombildningsarbetet. Ombildningar av lägenheter till bostadsrätter beräknas fortsätta under år 2011, men i en mer begränsad omfattning än vad som varit fallet de senaste åren.

Uppföljning genom integrerat ledningssystem (ILS)

ILS-webb är det huvudsakliga verktyget för att följa upp kommunfullmäktiges mål genom indikatorer och aktiviteter. Koncernens system för ledning och uppföljning (ILS) är sedan 2008 integrerad med stadens webbaserade uppföljningssystem.

Antalet obligatoriska indikatorer för bolagskoncernen har utökats med 6 indikatorer, jämfört med 2010. Tre indikatorer har tagits bort och totalt uppgår antalet i budgeten till 28 indikatorer.

Bolagen har därutöver, utifrån kommunfullmäktiges inriktningsmål och ägardirektiv för respektive bolag, formulerat egna mål och aktiviteter för att uppnå inriktningsmålen. I många fall har bolagen även satt indikatorer som mäter måluppfyllelsen (*bilaga 9*).

Samliga obligatoriska indikatorer kommer att följas upp av koncernledningen efter varje tertiäl. Uppföljningen sker genom att bolagen anger en prognos för helåret i ILS-systemet. För ett antal indikatorer anges dessutom tertiälutfallet vid rapporteringen.

En fullständig avrapportering till koncernstyrelsen sker i samband med årsbokslutet 2011. Vid teritalrapporteringarna redovisas enbart eventuella avvikelser mot årsmålet.

Vidare ska samliga bolag redovisa ILS-uppföljningen till sina styrelser efter varje tertiäl.

Bolagens limiter

Den totala ramen för utlåning till och borgensteckning för bolagen är fastställd till 60 000 mnkr i budget för år 2011. Limitbehovet för de enskilda bolagen framgår av *bilaga 8*.

Bolagens limitnivå fastställs utifrån bolagens planerade investeringsramar och behov av rörelsekapital.

Koncernledningens synpunkter på bolagens budgetförslag

Stockholms Stadshus AB

Moderbolagets högre resultatnivå avser ökade ränteintäkter, vilket är hänförligt till en revidering av tidigare prognos. Moderbolaget kommer kontinuerligt och nära att särskilt följa större investeringsprojekt såsom utbyggnaden i Norvik, Värtanpiren, Stockholmsarenan, utvecklingen av Globenområdet samt satsningen Stimulans för Stockholm.

AB Svenska Bostäder

Svenska Bostäder budgeterar ett avkastningskrav om 300 mnkr exklusive stimulansåtgärder. De resultatförda åtgärderna inom Stimulans för Stockholm uppgår till 450 mnkr. Det innebär att beräknat resultat efter finansnetto uppgår till -150 mnkr, enligt kommunfullmäktiges beslut. Bolaget fortsätter under året med pågående underhållsinsatser i Järva och miljonprogramsområden inom ramen för Stimulans för Stockholm.

Investeringsnivån är fortsatt hög och budgeteras till 2,1 mdkr, vilket är i nivå med kommunfullmäktiges beslutade investeringsnivå.

Det är angeläget att bolaget under de kommande åren fokuserar på åtgärder som ger sänkta driftskostnader, för att långsiktigt få balans i förvaltningsekonomin i bolaget. Prognosen för nyproduktion understiger målet från kommunfullmäktige. Koncernledningen uppmanar återigen bolaget att se över alla möjligheter att stärka nyproduktionen.

Svenska Bostäder kommer under året, och enligt tidigare ägardirektiv, renodla verksamhet genom att placera Vällingby City i ett separat bolag. Driften av anläggningen kommer att läggas ut på entreprenad.

AB Familjebostäder

Familjebostäder budgeterar ett avkastningskrav om 196 mnkr, exklusive stimulansåtgärder, vilket är 4 mnkr lägre än kommunfullmäktiges krav. De resultatförda åtgärderna inom Stimulans för Stockholm uppgår till 196 mnkr, vilket är 4 mnkr lägre stimulansåtgärder än vad som tidigare redovisats. Det innebär att beräknat resultat efter finansnetto uppgår till 0 mnkr.

Underhållsinsatserna beräknas vara på en hög nivå och bolaget fokuserar på åtgärder som genererar ökade driftnetton, såsom säkerhetssatsningar och energieffektivisering.

Familjebostäder har redovisat avsevärda förskjutningar av investeringar med ca 1 mdkr, från kommunfullmäktiges beslutade 2,5 mdkr till 1,5 mdkr. En bidragande orsak är förseningar i nybyggnadsprojekten och planprocesserna. Nyproduktionen beräknas, enligt bolaget, uppgå till ca 500 lägenheter år 2011. Koncernledningen uppmanar därför bolaget till att fokusera på insatser för att ta fram nya projekt och påskynda de pågående. Koncernledningen har därför, i förhållande till bolagets förslag, justerat upp investeringsramen till drygt 2 mdkr. I samband med årets första tertialrapport i maj 2011 uppmanas bolaget att återkomma med en redovisning av förslag till åtgärder och projekt för att öka projektportföljen.

Vad gäller bolagets justering av de stimulansåtgärder som har resultatpåverkan under året, så förutsätter koncernledningen att den tidigare redovisade posten om 200 mnkr i såväl stimulansåtgärder som underliggande avkastningskrav kvarstår för år 2011.

AB Stockholmshem

Stockholmshem budgeterar ett avkastningskrav om 200 mnkr exklusive stimulansåtgärder. De resultatförda åtgärderna inom Stimulans för Stockholm uppgår till 200 mnkr. Det innebär att beräknat nollresultat efter finansnetto, vilket är i enlighet med kommunfullmäktiges beslut.

Investeringarna beräknas uppgå till 1,6 mdkr, vilket är ca 200 mnkr lägre jämfört med kommunfullmäktiges beslut bl.a. på grund av förskjutningar i planer för projekt.

Sammanfattningsvis uppmanar koncernledningen bolaget att ytterligare inventera möjligheterna att öka nyproduktionen.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Bolaget budgeterar ett underskott på -140 mnkr, vilket överensstämmer med kommunfullmäktiges budget. Det är åtgärder för eftersatt underhåll som nu genomförs enligt bolagets långsiktiga strategi och underhållsplan - Äldrelyftet. De stimulansinsatser som Micasa genomför beräknas uppgå till 70 mnkr. En stor del av bolagets fastighetsbestånd har tidigare ägts av koncernens bostadsbolag. Även år 2011 ska genomförda åtgärder i dessa fastigheter, finansieras av bostadsbolagen via koncernbidrag

Fokus för 2011 är omvandlingen av servicehus till trygghetsboende, byte till kvalitetsupphandlad fastighetsdrift och att fortsätta arbetet med att åtgärda det eftersatta underhållet samt att slutföra energisparprojektet.

Stockholm Stads Bostadsförmedling AB

Resultat efter finansnetto budgeteras till 4 mnkr, vilket är i enlighet med kommunfullmäktiges budget. Investeringsbehovet beräknas till 1 mnkr på grund av att lokalerna behöver omdisponeras för utökad verksamhet.

Sammantaget bedömer bostadsförmedlingen att antalet kunder kommer att öka även under 2011, dock i en något lägre takt än för 2010. Samordningen av internbytesförmedling och studentbostadsförmedling mm har inneburit ett utökat ansvar för förmedlingsverksamheten.

Koncernledningen bedömer att det finns anledning att inför år 2012 se över förutsättningarna att sänka kö- och förmedlingsavgifterna, då bolaget till stora delar klarat de nya åtagandena inom befintlig verksamhet d.v.s. ökat effektiviteten.

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)

Resultatet efter finansnetto budgeteras till -80 mnkr, vilket är i enlighet med kommunfullmäktiges budget. Åtgärder inom Stimulans för Stockholm har beräknats till 80 mnkr under året.

Bolagets investeringar beräknas öka med 120 mnkr, till 720 mnkr genom ökade beställningar från utbildningsnämnden. SISAB planerar stimulansinsatser i form av energieffektiviseringsåtgärder samt fortsatt fokus på god inomhusmiljö och förbättrad ventilation. Det är av stor vikt att åtgärder sker i samråd med hyresgästen och med fokus på möjligheter till minskade driftskostnader på lång sikt.

Under 2011 påbörjas en översyn av stadens ramavtal med SISAB

Stockholm Vatten AB

Stockholm Vatten budgeterar ett nollresultat, vilket är i enlighet med kommunfullmäktiges budget. Bolaget aviserar att högre kostnader för råvaror och förnödenheter samt ökade avskrivningskostnader kan medföra svårigheter att uppnå fastställt resultatkrav. Koncernledningen förutsätter att kommunfullmäktiges beslutade resultatkrav uppnås.

Koncernledningen avser att särskilt följa bolagets ekonomi och kommer, i samråd med dotterbolaget, att göra en genomlysning av bolagets ekonomiska ställning inför arbetet med koncernens treårsplan.

Investeringsnivån är fortsatt hög och budgeteras till 667 mnkr, vilket är 15 mnkr högre än kommunfullmäktiges beslutade investeringsnivå.

Stockholm Vatten kommer under 2011 att ingå i ett samarbete med trafik- och renhållningsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden och bostadsbolagen i syfte att öka volymen rågas för produktion av biogas. I detta arbete kommer Stockholm Vatten att bistå med kompetens till fastighetsägare som avser att installera avfallskvarnar.

Stockholms Hamn AB

Resultat efter finansnetto budgeteras till 53 mnkr, vilket är 2 mnkr högre än kommunfullmäktiges ägarkrav. Resultatförbättringen beror på en ökad omsättning jämfört med tidigare bedömning.

Bolagets investeringar i anläggningar, byggnader och inventarier ökar väsentligt under de närmaste åren. För 2011 beräknas investeringarna uppgå till 348 mnkr, vilket överstiger kommunfullmäktiges fastlagda budget med 105 mnkr. De tillkommande investeringarna avser en planerad utbyggnad av bagagehanteringen för Gotlandsresenärerna i Nynäshamn samt förprojektering av Värtapiren.

Projekteringen av hamnen i Norvik fortsätter i avvaktan på beslut om tillståndsprövningen och detaljplan. Byggstart är planerad till våren 2011. Den sammanlagda investeringen beräknas till 2 100 mnkr, vilket är en fördyring av projektet med 400 mnkr. Detta beror huvudsakligen på att man tvingats förlägga järnvägsdragningen i ett läge som blev mer kostsamt i

genomförandet. Miljöprövning för såväl Norviksprojektet som projekt Värtapiren pågår i miljööverdomstolen.

Under 2011 kommer förslag till inriktnings- och genomförandebeslut för utbyggnaden i Kapellskär att tas fram. Den totala investeringen är beräknad till 443 mnkr. Dotterbolaget Kapellskärs Hamn AB ägs till 9 % av Norrtälje kommun. Det är angeläget att bolaget klarar ut ansvarsfördelningen avseende planerade investeringar med Norrtälje kommun.

AB Stokab

Bolaget budgeterar ett resultat efter finansnetto om 169 mnkr, vilket överstiger kommunfullmäktiges ägarkrav med 12 mnkr. Förbättringen förklaras av ökade intäkter till följd av ökad volym för nyförsäljning under 2010. Investeringarna beräknas uppgå till 495 mnkr, vilket är 7 mnkr högre än kommunfullmäktiges budget. Investeringarna består i huvudsak av utbyggnaden av fibernät för bredbandstjänster till fastigheter i innerstaden och ytterstaden.

Stockholms Stads Parkerings AB

Bolaget budgeterar ett resultat om 15 mnkr i enlighet med kommunfullmäktiges budget. I resultatet ingår åtgärder inom Stimulans för Stockholm med 15 mnkr. Investeringarna uppgår till 46 mnkr, vilket är 2 mnkr högre än kommunfullmäktiges budget. Bolaget rustar upp och energieffektiviserar garage som övertagits från fastighetsnämnden och Svenska Bostäder. Nybyggnationen av Högalidsgaraget färdigställs under 2011. I projektet har miljöaspekterna tillgodosetts och garaget blir ett s.k. miljögarage. Under 2010 har bolaget i tillsammans med stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden och fastighetsnämnden tagit fram en plan med förslag på nya garageanläggningar, vilken koncernstyrelsen tar del av i särskilt ärende.

Bolaget fortsätter arbetet med att ta över anläggningar från Svenska Bostäder och fastighetsnämnden, vilket är i linje med bolagets ägardirektiv. Koncernledningen bedömer att bolaget har möjlighet att öka volymerna i sina uppdrag samt att bolaget kan ytterligare effektivisera driften av parkeringar hos stadens övriga bolag.

Stockholms Stadsteater AB

Bolaget budgeterar ett underskott på 220 mnkr, vilket överensstämmer med kommunfullmäktiges ägarkrav. Det är en ökning av underskottet med 10 mnkr i jämförelse med föregående års budget.

Ett av Stadsteaterns ägardirektiv är att arbeta för att öka biljettintäkterna. Av denna anledning kommer Stadsteatern att införa differentierade biljettpriser under 2011. Beläggningen är budgeterad till 75 % och biljettintäkterna till 55 mnkr.

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB

Resultat efter finansnetto budgeteras till -81 mnkr, vilket motsvarar kommunfullmäktiges ägarkrav. Att resultatet försämras mellan år 2010 och 2011 beror främst på att 15 mnkr omfördelas från investeringar till underhåll i befintliga anläggningar. Investeringarna år 2011 beräknas uppgå till 1 060 mnkr, varav Stockholmsarenan utgör 1 050 mnkr. Detta är 28 mnkr lägre än tidigare, beroende på förändringar i produktionsprocessen i arenaprojektet.

S:t Erik Försäkrings AB

Resultatet efter finansnetto budgeteras till 1,0 mnkr, vilket är i enlighet med kommunfullmäktiges beslut. Bolagets premieintäkter beräknas vara oförändrade under 2011.

Stockholm Business Region AB

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

Bolagets omsättning budgeteras till 223 mnkr, varav stadens anslag utgör 106 mnkr.

Ett nytt avtal har tecknats för perioden 2011 till 2015 om fortsatt partnerskap inom Stockholm Business Alliance. Samarbetet omfattar 50 kommuner. Syftet med partnerskapet är att tillsammans stärka hela Stockholmsregionens internationella konkurrenskraft, genom dels gemensamma förbättringar i handläggningen, dels gemensam internationell marknadsföring för att få fler företagsetableringar i regionen.

S:t Erik Markutveckling AB

Resultatet efter finansnetto budgeteras till -4,0 mnkr, vilket motsvarar kommunfullmäktiges ägarkrav. Investeringarna beräknas uppgå till 19 mnkr och avser tillkommande hyresanpassningar i Fastighets AB G-mästaren. I koncernen S:t Erik Markutveckling ingår Fastighets AB G-mästaren, Fastighets Runda Huset, Fastighets AB Styckmästaren och Fastighets AB Charkuteristen. De två sistnämnda bolagens fastigheter ingår i utvecklingsplanerna för Globen- och Slakthusområdet.

Under 2011 kommer fastigheten Södra Torn 1, som ägs av Fastighets AB Runda Huset, att avyttras till exploateringsnämnden inför Slussens ombyggnad.

S:t Erik Livförsäkring AB

Resultatet före skatt beräknas uppgå till 38 mnkr, vilket är i enlighet med kommunfullmäktiges budget. Premieintäkterna, som består av de anställdas löpande intjänande under året, uppgår till 53 mnkr. Pensionsutbetalningarna har beräknats till 75 mnkr. Finansnettot har prognostiserats till 75 mnkr.

Stockholms stads Utrednings- och statistikkontor AB

Resultat efter finansnetto budgeteras till 6 mnkr, vilket är i enlighet med kommunfullmäktiges krav. Under 2011 är bolagets inriktning att öka konkurrenskraften och ytterligare stärka bolagets förutsättningar att arbeta i en konkurrensutsatt miljö.

Bilagor

1. Koncernens budget 2011
2. Resultat efter finansnetto per bolag budget 2011
3. Investeringar per bolag budget 2011
4. Sammanställning av stora investeringar och projekt
5. Stimulans för Stockholm
6. Sammandrag av VD-kommentarerna till budget 2011
7. Ägardirektiv för koncernen Stockholms Stadshus AB 2011
8. Förslag till limiter för bolagen 2011
9. ILS-redovisning för bolagen budget 2011