

Inger Johansson Kjaerboe
08-508 292 70

Förslag till långsiktig strategisk inriktning för koncernen Stockholms Stadshus AB avseende åren 2007-2009

Förslag till beslut

Koncernstyrelsen föreslås besluta att

1. godkänna redovisade förslag till mål- och uppgifter, resultat- och avkastningskrav för den samlade koncernen, samt för moderbolaget och dess dotterbolag,
2. ge dotterbolagens styrelser i uppdrag att anpassa sin verksamhet efter de resultat-, avkastnings- och verksamhetsmål som kommunfullmäktige kommer att besluta om,
3. ge dotterbolagens styrelser i uppdrag att i respektive budget för 2007 redovisa åtaganden som svarar mot stadens övergripande inriktningsmål och prioriterade inriktningar,
4. förklara protokollet i denna paragraf omedelbart justerat.

Stockholm som ovan

Bosse Sundling

Inger Johansson Kjaerboe

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade under 2004 att ett flerårigt strategiskt ärende skall utarbetas och beslutas av kommunfullmäktige före sommaren varje år. I det fleråriga strategiska ärendet skall stadens investeringsverksamhet ingå. Den detaljerade budgeten för staden beslutas av kommunfullmäktige på hösten.

Kommunfullmäktige anmodade även koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB att anpassa sin budgetprocess till den förändrade budgetordningen och leda arbetet med berörda dotterbolag.

På våren (i mars) upprättar bolagen planer för långsiktig strategisk inriktning, som sammanställs och godkänns i koncernstyrelsen. De är en omfattande beskrivning av verksamheten med inriktning på de kommande tre åren inklusive kortfattade resultat- och balansräkningar. De strategiska ärendena omfattar även tänkta investeringar och hur finansiering av dessa ska ske.

Ärendet

Utvecklingen i Stockholm

Den ekonomiska tillväxten i världsekonomin har utvecklats bra det senaste året med en global tillväxt på ca 4,5 % för år 2005. Under år 2006 räknar de flesta bedömare med en fortsatt gynnsam internationell konjunktur. Under de senaste åren har Stockholmsregionens tillväxt varit svagare än riket. De flesta indikatorer pekar nu på att Stockholms tillväxt tagit fart vilket kommer att präglade Stockholm under det kommande året. Det innebär att den ekonomiska aktiviteten i regionen ökar med tilltagande tryck på nya bostäder, arbetsplatser och annan infrastruktur.

Det är väsentligt för staden att kunna klara av att möta ökad efterfrågan på nya bostäder. Staden har som mål att bygga 20 000 nya bostäder under innevarande mandatperiod. Målet omfattar bostäder av olika slag med privata såväl som kommunala fastighetsägare. En annan väsentlig faktor är ny infrastruktur för bl.a. järnvägar, vägar, fiberkabelnät, vatten och avlopp.

Staden arbetar för en än mer diversifierad näringsstruktur framförallt för att bredda arbetsmarknaden och minska påverkan av konjunktursvängningar. Denna inriktning framgår inte minst av stadens nya samlade näringslivsorganisation. Det finns några branscher där Stockholm har en stark ställning. Det gäller Telekom och IT-branchen, biomedicin, finanssektorn och designområdet. Stockholms styrka inom dessa områden kommer att vara väsentliga förutsättningar för regionens ekonomiska tillväxt kommande år.

Konkurrensen om kompetenta medarbetare kommer att öka. Det är därför av stor vikt att staden och stadens bolag skapar goda förutsättningar att kunna rekrytera och behålla kompetent personal, samt att staden är en långsiktigt attraktiv arbetsgivare.

Inriktning för bolagen

Stadens bolag är samlade i ett koncernförhållande inom Stockholms Stadshus AB. Bolagen bedriver verksamhet inom olika områden som är av central betydelse för stadens invånare, t.ex. bostäder, vatten och avlopp, parkering och kultur. För bolagen gäller samma övergripande mål och prioriterade inriktningar som för stadens förvaltningar.

För koncernen som helhet och för dotterbolagen gäller att tillgodose kravet på långsiktig värdetillväxt. För bolagen gäller i övrigt specifika direktiv inom respektive verksamhetsområde. För bostadsbolagen gäller till exempel att uppföra nya bostäder, upprusta och förvalta befintligt bestånd samt utveckla servicen till sina hyresgäster.

Koncernens ekonomiska ställning och utveckling

I bifogat förslag till långsiktig strategisk inriktning redovisas koncernledningens förslag till mål och uppgifter och resultatkrav för den samlade koncernen, för moderbolaget och för dotterbolagen. Förslaget har bland annat sin utgångspunkt i dotterbolagens förslag till strategisk inriktning. Dotterbolagens förslag till resultatnivåer och investeringar för 2007-2009 framgår av bifogade sammanställningar.

Koncernens omsättning år 2007 beräknas uppgå till 13 067 mnkr. Resultatet efter finansnetto planeras till 710 mnkr. Resultatnivån beräknas öka under perioden och det är framförallt bostadsbolagen som ökar rörelseintäkterna i huvudsak genom ökade hyresintäkter.

Dotterbolagens planerade investeringsvolym är fortsatt hög år 2007 och 2008 för att plana ut under det sista året i perioden. Av den totalt planerade investeringsvolymen under perioden beräknar bolagen att närmare 65 % finansieras via lån. Såväl volymökningen som graden av lånefinansiering påverkar bolagskoncernens soliditetsnivå. I jämförelse med år 2005 beräknas balansomslutningen öka med närmare 25 000 mnkr till och med år 2009.

Koncernledningens synpunkter

Kommunfullmäktige har fattat beslut om att stadens samtliga förvaltningar och bolag systematiskt ska genomlysas fram till år 2010. Moderbolaget har ett särskilt ansvar för att driva på och följa effektiviseringsarbetet i bolagen. De bolag som omfattades i ett första skede är bostadsbolagen och Stockholm Vatten. Under år 2006 sker genomlysning av Globenarenorna, Bostadsförmedlingen och Stadsteatern.

För *Svenska Bostäder*, *Familjebostäder* och *Stockholmshem* har en avkastningsanalys genomförts, vilken pekar på att avkastningskraven på bolagen bör höjas. De tre bolagen behöver vidta åtgärder i form av rationaliseringar och effektiviseringar så att organisationen fokuserar på bolagens respektive kärnverksamhet. Syftet är att minska bolagens samlade kostnader. Svenska Bostäder har redan vidtagit kraftfulla åtgärder och beslutat om en ny och mindre organisation, vilken etableras under 2006.

Stockholm Vatten måste vidta nödvändiga åtgärder för att rationalisera verksamheten. Stockholm Vatten skall inrikta arbetet på att genomföra kostnadssänkningar, och därmed möjliggöra ytterligare taxesänkningar.

Globenarenorna förutsätts förbättra sin lönsamhet med 15 procent under treårsperioden. Bolaget får i uppdrag att tillsammans med Stockholms Stadshus AB studera förutsättningarna att utveckla och förädla sitt fastighetsinnehav.

Stadsteatern bör planera för en oförändrad ekonomisk ram. En eventuellt utökad ram får övervägas när det klarlagts hur den kommande upprustningen av ventilationssystemet påverkar hyreskostnaden.

Koncernledningen gör bedömningen att resultaten för *Stockholm Parkering* och *Stockholms Hamn* bör skärpas, med beaktande av marknadsförutsättningarna. Stockholm Hamn har utarbetat en hamnvision som beskriver hur delar av Värtan och Frihamnen kan utvecklas och omstruktureras för annan exploatering. Bolaget har i uppdrag att fullfölja visionen i samarbete med övriga berörda bolag och förvaltningar.

Den utveckling som syftar till att renodla stadens fastighetsbestånd fortsätter. **CentrumKompaniet** föreslås få i uppdrag att tillsammans med Stockholms Stadshus AB, bostadsbolagen, Fastighets- och saluhallsnämnden utreda förutsättningarna för överföring av ytterligare kommersiella fastigheter till CentrumKompaniet. Under senare delen av 2006 överförs Västermalmsgallerian och servicehuset Trossen till CentrumKompaniet respektive Micasa Fastigheter.

Stokabs resultatnivå kan komma att förändras beroende på beslut om inriktning och åtaganden, exempelvis utökat ansvar för nätförvaltning.

I syfte att samordna och effektivisera hanteringen av bolagskoncernens pensionsåtaganden har koncernstyrelsen tagit beslut om att bilda ett livbolag. Ett ärende kommer att föreläggas kommunfullmäktige under år 2006.

I budget för år 2006 beslutade kommunfullmäktige att stadens minoritetspost i aktier för de kommunala bolagen ska överföras till Stockholms Stadshus AB, i syfte att renodla ansvaret. Efter extern värdering av oberoende konsult genomfördes överföringen den 1 januari år 2006 till ett värde 4 200 mnkr. En effekt av överföringen av är att moderbolagets finansnetto försämras med ca 100 mnkr per år under perioden på grund av att placerade medel använts.

Kommunfullmäktige har tagit beslut om styrning och uppföljning av större investeringar i stadens bolag. En gemensam modell för kalkylering och uppföljning införs under år 2006.

I övrigt överensstämmer förslaget till långsiktig strategisk inriktning för koncernen Stockholms Stadshus AB med bolagens egna planer. Bolagen har i sina planer kortfattat redogjort för sina åtaganden mot stadens fem övergripande inriktningsmål. Dessa kommer att specificeras i respektive bolags budget för 2007.

Bilagor

1. Förslag till långsiktig strategisk inriktning 2007-2009 för koncernen Stockholms Stadshus
2. Ekonomisk sammanställning för koncernen över treårsperioden
3. Resultat efter finansnetto 2007 per bolag, bolagens och koncernledningens förslag
4. Resultat efter finansnetto per bolag för treårsperioden, bolagens förslag
5. Investeringar per bolag för treårsperioden
6. Specifikation av föreslagna investeringar