

## **Ägardirektiv för koncernen Stockholms Stadshus AB**

*Fastställda av Stockholms kommunfullmäktige den 7 och 8 december, 2006*

### **Budget och ägardirektiv 2007 för koncernen Stockholms Stadshus AB**

Stockholms stad har valt att organisera vissa verksamheter i bolagsform. Dessa verksamheter ska ses som en viktig del av kommunkoncernen.

Stadens bolag är samlade i ett koncernförhållande inom Stockholms Stadshus AB. Inom koncernen finns 16 aktiva bolag inom tre huvudområden – fastigheter, infrastruktur och övriga bolag. Bolagen bedriver verksamhet inom olika områden som är av central betydelse för stadens invånare, t.ex. bostäder, vatten och avlopp, parkering och kultur.

Kommunfullmäktige fattar beslut i budgeten om ägardirektiv för samtliga bolag inom koncernen. Bolagens styrelser får genom ägardirektiven uppdrag som ska verkställas under verksamhetsåret. För bolagsstyrelserna gäller samma inriktningsmål som för stadens nämnder.

För koncernen som helhet och för dotterbolagen gäller att tillgodose krav 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.

### **Huvudsakliga styrdokument för de kommunala bolagen**

Det finns en omfattande lagstiftning som reglerar en stor del av den verksamhet som bedrivs i bolagsform.

#### **Aktiebolagslagen**

Aktiebolagslagen gäller i alla delar för kommunala aktiebolag. För bolagets löpande verksamhet är den skriftliga arbetsordningen av mycket stor vikt. I arbetsordningen ska formerna för styrelsearbetet samt arbetsfördelningen inom styrelsen fastslås. Vidare ska arbetsordningen reglera ansvarsfördelningen mellan VD och styrelse samt tydliggöra formerna för den ekonomiska rapporteringen. Koncernstyrelsen Stockholms Stadshus AB fastställer en standardarbetsordning vilken sedan anpassas efter respektive bolags verksamhet. Arbetsordningen ska omprövas årligen och vid behov.

#### **Kommunallagen**

Enligt kommunallagen får kommuner och landsting efter beslut av kommunfullmäktige överlämna till ett kommunalt bolag att sköta en kommunal angelägenhet som inte enligt lag ska handhas i viss ordning. Ett kommunalt bolag får bara syssla med sådant som faller inom den kommunala kompetensen. Det innebär att bolaget får bedriva verksamhet som är av allmänt intresse och som har anknytning till kommunens område och dess medlemmar. Bolaget får bara driva näringsverksamhet om det sker utan vinstsyfte.

#### **Sekretesslagen**

Tryckfrihetsförordningen och sekretesslagens bestämmelse om rätt att ta del av allmänna handlingar gäller i kommunala bolag där kommunen har ett rättsligt bestämmande inflytande. Detta betyder bland annat att bolagens handlingar är allmänna och normalt offentliga.

Sekretesslagen reglerar undantagen från offentlighetsprincipen, dvs. vad som ska sekretesskyddas.

Sekretess gäller för uppgifter, vars röjande skulle skada bolagets eller affärspartners affärs- eller driftförhållanden eller skada anställds, hyresgästs eller annans personliga integritet.

### **Förvaltningslagen**

Handläggning av begäran om utlämnande av handling som förvaras i bolaget utgör myndighetsutövning. Det innebär att förvaltningslagens bestämmelser om motivering av beslut, om underrättelse av beslut, om anvisning för hur beslut kan överklagas samt om överklagande och omprövning av beslut ska iakttas.

### **Arkivlagen**

Bolagens arkiv ska bevaras, hållas ordnade och vårdas med de föreskrifter som ges i arkivlagen.

### **Lagen om offentlig upphandling (LOU)**

All upphandling, såväl under som över tröskelvärden, ska enligt LOU göras affärsmässigt utan ovidkommande hänsyn. En upphandlande enhet får som regel inte vända sig till enbart en leverantör. Lagen styr hur en upphandling ska göras med bland annat avseende på anbudsutformning, tidsperioder och annonsering, urvalskriterier m.m.

Härutöver regleras bolagens verksamhet av lagstiftning inom ekonomiområdet. Dessutom omfattas verksamheterna i dotterbolagen Stockholm Vatten AB och S:t Eriks Försäkring AB av VA-lagen respektive försäkringslagen. Även de allmännyttiga bostadsbolagen omfattas av en särskild lagstiftning.

### **Policies och styrdokument**

Stockholms stad har ett antal policies och styrdokument som ska reglera verksamheten för såväl nämnder som bolag.

### **Styrning**

#### **Kommunfullmäktige**

Kommunfullmäktige har det övergripande ansvaret för stadens verksamheter. Detta innebär att fullmäktige ska besluta vilken verksamhet kommunen ska driva, vilka nämnder och bolag som ska finnas och hur verksamheten ska fördelas mellan olika nämnder och bolag.

#### **Bolagsordningen**

Kommunfullmäktige ska fastställa bolagsordningen och därmed föremålet för och det kommunala ändamålet med bolagets verksamhet. Bolagsordningen får inte ändras utan kommunfullmäktiges medgivande. Kommunfullmäktige ska ges tillfälle att ta ställning innan sådana beslut fattas i bolagets verksamhet som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt. Frågor som tillkomst av nya bolag, avyttrande av bolag eller delar av bolag är exempel på frågor som ska behandlas av kommunfullmäktige, om inte bolaget redan fått ett direktiv av kommunfullmäktige om att verkställa ett sådant beslut.

Kommunfullmäktige ska välja samtliga ledamöter i de kommunala bolagen, om inte till exempel lagstiftningen anger andra former eller om bolaget inte är helägt.

## **Bolagsstämman**

Bolagsstämman är formellt bolagets högsta beslutande organ där aktieägarna utövar sin rätt att besluta i bolagets angelägenheter. På bolagsstämman ska behandlas frågor om bland annat fastställande av bolagets bokslut och ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och VD. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen Stockholms Stadshus AB ska årligen utse ombud till såväl ordinarie som extra bolagsstämmor i bolagen. Den huvudsakliga och faktiska ägarstyrningen av bolagen sker vid andra tillfällen än på bolagsstämman. De årliga ägardirektiven för bolagen fastställs i kommunfullmäktige i samband med den årliga budgeten för Stockholms stad. Uppföljningen sker vid behandling av stadens årsredovisning, som även innefattar de kommunala bolagen. Stockholms Stadshus AB följer upp dotterbolagens verksamhet utifrån kommunfullmäktiges direktiv. Bolagens styrelser och verkställande ledningar har det operativa ansvaret för att kommunfullmäktiges beslut verkställs. Revisionen ska slutligen granska att den verksamhet som bedrivs av stadens bolag följer god kommunal redovisningssed.

## **Operativ ägarstyrning**

Stockholms stad har valt att organisera flertalet av sina bolag i en s.k. äkta koncernbildning. Kommunfullmäktige har därmed delegerat den operativa ägardialogen till en koncernstyrelse. Koncernstyrelsen och dess koncernledning är därmed ägarens verktyg för att utöva ägarinflytandet.

Bland de direktiv som kommunfullmäktige anger för moderbolaget ingår att verkställa kommunfullmäktiges ägardirektiv, svara för övergripande utveckling, strategisk planering, löpande översyn och omprövning, utöva ekonomisk kontroll och uppföljning, utveckla effektivare styrformer och utveckla samspelet mellan ägare, koncernledning och dotterbolag.

## **Bolagets styrelse**

Styrelsen ansvarar för organisationen och förvaltningen av bolagets angelägenheter i enlighet med de lagar och andra regler som gäller för bolaget. Styrelsens huvudsakliga uppgifter är att fastställa strategin för bolagets verksamhet, säkerställa att bolaget har en effektiv ledning, följa upp och kontrollera bolagsledningens förvaltning samt se till att bolagets ägare och omvärld informeras om bolagets utveckling och ekonomiska situation.

Styrelsen ansvarar för bolagets interna kontroll, vars övergripande syfte är att skydda ägarens investering och bolagets tillgångar.

En styrelseledamot har en sysslomannalikhande ställning i förhållande till bolaget. Det innebär att ledamoten är skyldig att ägna uppdraget den tid och omsorg som krävs för att på bästa sätt tillvarata bolagets och därmed ägarens intressen. Styrelsens ordförande har en särställning inom styrelsen med ett särskilt ansvar för att styrelsens arbete är väl organiserat och bedrivs effektivt samt att styrelsen fullgör sina uppgifter.

Styrelsen ska se till att det beslutsunderlag som föreläggs styrelsen utformas så att det ger en fullständig och rättvisande bild av ärendet och att beslutsunderlag som har ekonomiska konsekvenser alltid åtföljs av en ekonomisk kalkyl.

Styrelsen ska se till att alla frågor som kan vara av principiellt intresse för kommunen förs till kommunfullmäktige för beslut, liksom andra frågor som enligt gällande riktlinjer ska överlämnas för ställningstagande till kommunfullmäktige eller moderbolaget Stockholms Stadshus AB. Dotterbolagens verksamheter är en mycket viktig del av stadens totala verksamheter och generellt bör styrelserna överväga om fler ärenden av större vikt eller principiell betydelse bör och kan hänskjutas

till kommunfullmäktige för behandling och beslut.

Styrelsen ska se till att de direktiv, beslut och föreskrifter som lämnas av kommunfullmäktige eller moderbolaget Stockholms Stadshus AB efterlevs av bolaget.

### ***Personalrepresentanter i bolagens styrelser***

Lagen (1987:1245) om styrelserepresentation för de privatanställda tillämpas inte i de kommunalt ägda bolagen. Personalrepresentanter ges dock möjlighet att närvara med yttranderätt och förslagsrätt vid bolagens styrelsesammanträden, om inte särskilda skäl föreligger.

Före behandling i kommunstyrelse och kommunfullmäktige av de årliga ägardirektiven ska dessa förhandlas i CESAM enligt § 11 MBL, varvid de fackliga organisationerna på koncernnivå ska utgöra förhandlingspart. I de fall förändrade eller förtydligade ägardirektiv beslutas vid andra tillfällen än den årliga budgetbehandlingen ska förhandling enligt § 11 MBL ske i det berörda bolaget före beslut fattas i kommunfullmäktige respektive koncernstyrelsen.

### **Bolagets verkställande direktör**

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar samt se till att bolagets bokföring och medelsförvaltning sköts på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ansvarar för att förse styrelsen med den information om bolaget och dess verksamhet samt det underlag i övrigt som styrelsen behöver i sitt arbete.

### ***Anställning av verkställande direktör och dennes förmåner***

Moderbolaget Stockholms Stadshus AB ska samordna rekrytering av bolagets verkställande direktör i samarbete med bolagets ordförande, bolagets vice ordförande och finansborgarrådet. Beslutet om anställning av verkställande direktör ska fattas av bolagets styrelse. Bolagets ordförande och vice ordförande ska besluta gemensamt, efter samråd med moderbolaget och finansborgarrådet, om verkställande direktörens förmåner vid nyanställning.

Detsamma gäller vid förändringar av villkoren i anställningsavtalet. Styrelsen ska informeras om verkställande direktörens anställningsförmåner. Bolagets ordförande och vice ordförande ska besluta gemensamt om eventuellt avsteg från principen att verkställande direktören inte äger bedriva verksamhet (inneha bisyssla) vid sidan av sin anställning i bolaget.

### **Revision**

Den auktoriserade revisorn ska granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning. Den auktoriserade revisorn ska iaktta god revisionsd och de anvisningar, som bolagsstämman kan ha meddelat.

Bolagets auktoriserade revisor ska utses på bolagsstämman. Valet ska styras av den upphandling som moderbolaget Stockholms Stadshus AB genomför i samarbete med revisionskontoret.

Lekmannarevisorn ska granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om bolagets interna kontroll är tillräcklig. Även lekmannarevisorn ska följa de anvisningar som bolagsstämman kan ha meddelat. En lekmannarevisor ska avge en särskild granskningsrapport, som biläggs årsredovisningen från bolaget. Revisorskollegiet har uppdragit åt stadsrevisionen att vara lekmannarevisorernas sakkunniga biträden vid den allmänna granskningen. Lekmannarevisorer för stadens helägda bolag ska utses av kommunfullmäktige bland kommunens valda revisorer eller deras ersättare.

Bolagets styrelse ska se till att bolagets revisorer en gång per år i god tid före bokslutet ges möjlighet att träffa styrelsen, samt att såväl de auktoriserade revisorernas som lekmannarevisorernas rapporter anmäls i styrelsen och i förekommande fall besvaras av styrelsen.

## **Gemensamt för bolagen inom koncernen Stockholms Stadshus AB**

### **Dotterbolagen gemensamt**

Den strategiska inriktningen och de operativa besluten ska ha sin utgångspunkt i skattebetalarnas och stockholmarnas långsiktiga intressen. Förvaltningen av tillgångarna inom bolagssektorn ska ske på ett ansvarsfullt och effektivt sätt. Stockholmarnas kapital ska inte utsättas för några spekulativa affärsrisker. Verksamheterna ska bedrivas så, att värdet av tillgångarna i reala termer åtminstone bibehålls och en rimlig avkastning lämnas till ägaren. Långsiktig värdetillväxt är ett viktigt mål. Bolagen måste bidra till att staden kan klara de prioriterade verksamheterna trots strama ekonomiska förutsättningar.

Kommunfullmäktiges inriktningsmål ska vara styrande för alla stadens verksamheter.

Varje dotterbolag ska prioritera mål och uppgifter enligt stadens budget i sin kärnverksamhet. Samtliga bolag inom koncernen uppmanas fortsätta bedriva ett aktivt effektivitetsarbete och vidta tekniska och organisatoriska åtgärder för att förbättra och utveckla verksamheterna. Arbetet med att vidareutveckla stadens system för ledning och uppföljning, ILS, fullföljs.

Koncernstyrelsens uppföljning i enlighet med det integrerade ledningssystemet (ILS) inriktas på att följa hur bolagen bidrar till måluppfyllelse av kommunfullmäktiges inriktningsmål.

Det är av strategisk vikt för koncernens bolag att de kan tillgodose kommande behov av medarbetare genom långsiktiga åtgärder. Bolagen inom koncernen ska verka för god återväxt av kompetenta medarbetare, exempelvis genom trainee-program och andra åtgärder.

### ***Bolagen ska***

- arbeta enligt stadens allmänna riktlinjer och policies
- bibehålla tillgångarna i reala termer och ge en rimlig avkastning
- bedriva ett kontinuerligt utvecklings-, effektiviserings- och kvalitetssäkringsarbete
- utveckla dialogen sinsemellan och utveckla formerna för samverkan med näringslivet
- minska administrations- och indirekta kostnader
- genomföra övningar i krishantering.

Moderbolaget har ett särskilt ansvar för att driva på och följa effektiviseringsarbetet i bolagen.

Flera av stadens bolag ansvarar för större projekt vilka både skapar återverkningar för andra delar av staden eller är kommunövergripande och medför betydande ekonomisk påverkan och risk för ansvariga. Som exempel på större projekt kan nämnas ombyggnad och utbyggnad av Vällingby centrum och Skärholmens centrum, Studentskrapan, ny hamn i Norvik och Louddens avveckling.

Stockholm hamnar utgör en viktig del i infrastrukturen och staden har nyligen tagit fram ett förslag till regional hamnstrategi. Värtan och Frihamnen kan utvecklas och omstruktureras samtidigt som det sker en avveckling av oljeverksamheten vid Loudden för att effektivisera hamnarbetet och ge

plats för bostäder. Bolaget har i uppdrag att fullfölja strategin i samarbete med övriga berörda bolag och förvaltningar.

AB Stokab har ansvaret för stadens kommunikationslösningar. Kommunfullmäktige har överlämnat ett förvaltningsansvar till bolaget. Bolaget omfattas därmed av den övergripande samordningen av IT-verksamheten såväl för stadens nämnder som Stockholms Stadshus AB. Stokab ska aktivt stödja och ta del i utvecklingsarbetet inom IT för verksamheten inom förvaltningar och bolag.

Staden arbetar för en än mer diversifierad näringsstruktur, bl.a. för att bredda arbetsmarknaden och minska påverkan av konjunktursvängningar. Denna inriktning framgår av stadens nya samlade näringslivsorganisation.

Den samlade investeringsvolymen bedöms ligga på fortsatt hög nivå år 2007. Bostadsbolagen svarar för ca 70 procent av koncernens investeringar i form av dels bostadsbyggnadsprojekt och dels upprustningsinsatser i befintligt bestånd.

## **Moderbolaget Stockholms Stadshus AB**

### **Bolagets uppgifter och allmänna inriktning**

Stockholms Stadshus AB har en sammanhållande funktion för merparten av Stockholms stads aktiebolag. Bolaget är moderbolag i en koncern som består av 16 dotterbolag eller underkoncerner. Bolaget ansvarar för styrning och uppföljning av dotterbolagens verksamhet utifrån kommunfullmäktiges inriktningsmål och direktiv. Bland kommunfullmäktiges direktiv ingår att svara för övergripande utveckling, strategisk planering, löpande översyn och omprövning, utöva ekonomisk kontroll och uppföljning, utveckla styrformer och samspelet mellan ägare, koncernledning och dotterbolag.

Koncernstyrelsen ska fatta de principiella beslut som krävs för att kommunfullmäktiges mål ska nås. Dotterbolagens styrelser och verkställande ledningar har det operativa ansvaret för att kommunfullmäktiges beslut verkställs.

Bolagets uppgifter kan sammanfattas i följande punkter:

- svara för koncernens övergripande utveckling och strategiska planering
- styra finansiella resurser på ett för ägaren och koncernen optimalt sätt
  
- svara för löpande ekonomisk kontroll och uppföljning
- verkställa kommunfullmäktiges beslut som är av ägarkaraktär
- utveckla samspelet mellan ägaren, koncernledningen och dotterbolagen avseende verksamheternas resultat och budgethållning, effektivitet och kvalitet
- utveckla effektivare styrformer genom ökad målstyrning mot ägarkraven
- genomföra en avyttring av CentrumKompaniet under 2007
- leda arbetet för att bereda hyresgäster i stadens bostadsbolag möjlighet att förvärva sina lägenheter genom ombildning till bostadsrätter
- ha en öppen inställning till fastighetsförsäljning
- genomföra särskilda insatser för ombildning i ytterstaden
- se över och föreslå omprövning av inriktning och/eller innehav av verksamheter utifrån förändrade förutsättningar avseende marknad, lagstiftning och teknisk utveckling
- kontinuerligt följa större investeringsprojekt, till exempel Vällingby centrum, Skärholmens centrum, Studentskrapan och Norvik

- ansvara för bevakning och samordning av ägarintresset i de bolag där staden är delägare
- följa utvecklingen vad gäller kostnadseffektiviseringar inom samtliga dotterbolag
- särskilt följa bolagens ekonomi avseende bostadsbyggande och upprustning
- ansvara för samordning och uppföljning av bolagens övningar i krishantering
- stärka ägarrollen gentemot Stockholms mässfastigheter.

I syfte att samordna och effektivisera hanteringen av bolagskoncernens pensionsåtaganden har staden beslutat om att bilda ett livbolag.

Samordningen av dotterbolagens pensionsåtaganden beräknas ske i början av år 2007 och kommer att medföra effekter av engångskaraktär på såväl resultat- som balansräkning för berörda bolag.

## **Bostadsbolagen**

### **Gemensamt för de tre bolagen**

#### ***Mål***

De kommunala bostadsbolagen ska vara livskraftiga och ekonomiskt starka.

#### ***Bolagen ska***

- bereda möjligheter för boende att förvärva sina lägenheter
- göra särskilda insatser för att stimulera friköp av bostäder i ytterstaden
- bidra till Stockholms försörjning av bostäder
- bidra med försöks- och träningslägenheter
- medverka till att attraktiva nya stadsmiljöer skapas i ytterstaden. De kommunala bostadsbolagen har ett särskilt ansvar för att förnya och utvecklas ytterstaden
- medverka i ett investeringsprogram i ytterstaden, "ytterstadsförnyelse"
- ha ett särskilt ansvar för att förnya och utveckla ytterstaden
- ha en kostnadseffektiv och rationell bostadsförvaltning
- utforma upphandlingar så att även låga anbud kan lämnas
- samarbeta med övriga berörda kommunala bolag och fastighetsnämnden för riktade satsningar på underhåll, trygghet och säkerhet
- värna hyresrätten och vidta åtgärder för att förhindra svartuthyrning
- utreda behovet av att inrätta en vräkningsakut
- uppvakta regeringen med krav på skattelättnader för rumsuthyrning
- tillsammans med AB Stokab fullfölja utbyggnaden av IT-nät till samtliga fastigheter.

#### ***Uppdrag***

Det är väsentligt för staden att kunna klara av att möta ökad efterfrågan på nya bostäder. Staden ska planera för 15 000 nya bostäder under mandatperioden, varav en betydande del hyresrätter. Av de nya bostäderna ska 1 000 planeras i innerstaden.

Bostadsbolagen ska ge möjligheter till de boende att förvärva sina lägenheter genom att bilda bostadsrättsförening och köpa sina hus. Detta är av stor vikt i ytterstaden där extra insatser ska göras för att bistå de boende i denna omvandlingsprocess.

Boendekostnaderna ska långsiktigt kunna hållas på rimliga nivåer. Byggande liksom förvaltning av bostäder måste därför ske på ett kostnadseffektivt sätt. Samtliga bostadsbolag måste aktivt och

kraftfullt verka för att sänka byggkostnaderna och minimera kostnaderna i driftverksamheten. Det är angeläget att bolagen tillämpar erfarenheterna från de byggkostnadsprojekt som tidigare genomförts.

Att minska kostnaderna för nyproduktion av bostäder är en av de mest angelägna frågorna. Målet för staden är att boendekostnaderna långsiktigt ska kunna hållas på rimliga nivåer såväl i centrala områden som i ytterstadsområden. Såväl byggande som förvaltning av bostäder måste därför ske på ett kostnadseffektivt sätt.

De kommunala bostadsbolagen ska medverka till att utveckla ytterstaden, dess miljöer och attraktivitet. För detta krävs åtgärder inom olika områden. Stadens bostadsbolag ska medverka till att minska antalet vräkningar och avhysningar. Inrättandet av en avhysningsakut ska utredas.

## **Svenska Bostäder AB**

### **Bolagets uppgifter**

Svenska Bostäder ska äga och förvalta hyresbostäder inom Stockholms stad. Förvaltningen ska ge en långsiktig värdetillväxt. Svenska Bostäders dotterbolag AB Stadsholmen äger och förvaltar kulturhistoriskt skyddade fastigheter.

### ***Ägardirektiv för 2007-2009***

- bidra till program för nyproduktion av 15 000 nya bostäder
- bereda möjligheter för de boende att ombilda sina lägenheter till bostadsrätt
- aktivt bidra till ytterstadsförnyelsen
- fullfölja underhållsinsatserna i 1940- och 1950-talsbestånden samt öka ombyggnads och underhållsåtgärder i miljonprogramsbeståndet
- fortsätta arbetet med att vidareutveckla kvalitet och service
- fortsätta och slutföra ombyggnaden av Vällingby centrum
- fortsätta och slutföra om- och nybyggnad i Studentskrapan
- anpassa AB Stadsholmen till ett ökat fastighetsbestånd
- rationalisera och effektivisera verksamheten.

## **AB Familjebostäder**

### **Bolagets uppgifter**

Familjebostäder ska långsiktigt äga och förvalta hyresbostäder inom Stockholms stad. Nuvarande varierade utbud av attraktiva bostäder med stor geografisk spridning över Stockholms stad ska utvecklas. Förvaltningen ska ge en långsiktig värdetillväxt.

### ***Ägardirektiv för 2007-2009***

- bidra till program för nyproduktion av 15 000 nya bostäder
- bereda möjligheter för de boende att ombilda sina lägenheter till bostadsrätt
- aktivt bidra till ytterstadsförnyelsen
- fortsätta upprustningen av de bostäder som byggdes under 1940–1960-talen
- fortsätta arbetet med att vidareutveckla kvalitet och service
- rationalisera och effektivisera verksamheten.



## **AB Stockholmshem**

### **Bolagets uppgifter**

Stockholmshems huvuduppgift är att långsiktigt äga och förvalta hyresbostäder med geografisk koncentration till Stockholms stad. Bolaget ska skapa bästa möjliga förhållanden för sina hyresgäster så att långa och goda hyresgästrelationer bevaras. Förvaltningen ska ge en långsiktig värdetillväxt.

### ***Ägardirektiv för 2007-2009***

- bidra till program för nyproduktion av 15 000 nya bostäder
- bereda möjligheter för de boende att ombilda sina lägenheter till bostadsrätt
- aktivt bidra till ytterstadsförnyelsen
- fortsätta arbetet med att vidareutveckla kvalitet och service
- bistå Stiftelsen Hotellhem i dess verksamhet
- rationalisera och effektivisera verksamheten.

## **Micasa Fastigheter i Stockholm AB**

### **Bolagets uppgifter**

Bolaget äger och förvaltar vård- och omsorgsboenden samt seniorbostäder. Bolaget har en viktig uppgift att tillhandahålla välskötta fastigheter och att erbjuda ett attraktivt och anpassat boende för människor i behov av stöd och trygghet.

Under 2007 ska en efterfrågeanalys och genomgång av servicehusens status genomföras av kommundirektören med inriktningen att servicehus ska finnas kvar som boendeform.

### ***Ägardirektiv för 2007-2009***

- tillhandahålla välskötta och trygga bostäder för stadens äldre och för personer med funktionsnedsättning
- servicehus ska finnas kvar som boendeform
- genomföra ombyggnader och upprustningar i befintligt bestånd
- medverka till att sänka stadens totala kostnader för lokaler
- bistå förvaltningarna i arbetet med att utveckla vård- och omsorgsboendet i Stockholm
- bidra till en mångfald av boendeformer
- värna tillgången till gemenskapslokaler i beståndet.

## **Stockholms Stads Bostadsförmedling AB**

### **Bolagets uppgifter**

Stockholms Stads Bostadsförmedlings uppgift är att svara för reguljär bostadsförmedling, evakuering samt förmedling av förturslägenheter inklusive försöks- och träningslägenheter.

### ***Ägardirektiv för 2007-2009***

- fortsätta arbetet med bättre service till bostadssökande
- fler lägenheter till förmedling genom fortsatta riktade insatser mot fastighetsägare

- regionalisering av verksamheten
- bidra i arbetet att förmedla försöks- och träningslägenheter.

## **Centrum Kompaniet i Stockholm AB**

### **Bolagets uppgifter**

Bolagets uppgift är att äga och förvalta fastigheter. I Skärholmens centrum pågår ombyggnad. Sammanslaget utgör det bolagets största enskilda projekt. Bolaget ska säljas under 2007.

### **Ägardirektiv för 2007-2009**

- förberedas för försäljning under 2007
- fortsätta ombyggnaden av Skärholmens centrum.

## **Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB**

### **Bolagets uppgifter**

SISAB ska tillhandahålla ändamålsenliga, flexibla och kostnadseffektiva lokaler för stadens förskole- och skolverksamhet.

Behovet av skollokaler för grundskolan kommer att minska. Gymnasieskolans lokaler har ett kapacitetsöverskott. Nivån på underhåll, verksamhetsanpassningar och investeringar i skolor är fortsatt hög. Arbetet med lednings- och kvalitetsutveckling inom bolaget ska även fortsättningsvis prioriteras. Tillgänglighetsanpassningar görs i samband med andra åtgärder i skolorna.

SISAB ska fortsätta renodlingen av verksamheten till utveckling och förvaltning av skollokaler. SISAB ska arbeta kontinuerligt med åtgärder för en tryggare miljö i och omkring förskolan och skolan. Prioriteringen av förebyggande åtgärder mot klotter och annan skadegörelse fortsätter.

Den omfattande utbyggnaden av nya bostäder inom Stockholm ställer krav på tillskapande av nya lokaler för skolor och förskolor. Behovet av utbildningslokaler för kommunala grund- och gymnasieskolor är beroende av elevernas val samt av friskolornas möjligheter att ta in fler elever.

Ramavtalet med staden för grund- och gymnasieskolan har anpassats så att det också omfattar förskolorna fr.o.m. år 2006. Totalt innebär hyresavtalet en årlig minskning av intäkterna om ca 137 mnkr. Intäktsminskningen kommer att mötas av sänkta kapitalkostnader och effektiviseringar av bolagets drift- och underhållskostnader.

### **Ägardirektiv för 2007-2009**

- fortsätta det förebyggande arbetet mot klotter och annan skadegörelse
- tillsammans med stadsdelsnämnderna m.fl. medverka till att sänka stadens totala kostnader för lokaler
- arbeta kontinuerligt med åtgärder för en tryggare miljö i och omkring skolan och prioritera förebyggande åtgärder mot klotter och annan skadegörelse.

## **Stockholm Vatten AB**

### **Bolagets uppgifter**

Stockholm Vatten ska säkerställa leverans av hälsosamt och gott vatten till hushåll och verksamheter i Stockholm samt under högt ställda säkerhets- och miljökrav ombesörja avloppshanteringen i området. Produktionen och distributionen av dricksvatten ska bli ännu mindre miljöbelastande. Utsläppen av renat avloppsvatten ska bli ännu mindre miljöstörande. Bolagets arbete för ökad effektivisering ska intensifieras och måste ge påtagliga effekter. Taxan förutsätts revideras under de kommande åren. Utfallet av effektiviseringsarbetet får visa hur stora taxesänkningar som kan genomföras.

### **Ägardirektiv för 2007-2009**

- fortsätta arbetet med sjörestaureringar enligt vattenprogrammet
- tillsammans med andra myndigheter utveckla arbetet så att stadens mål om lokalt omhändertagande av dagvatten uppnås enligt dagvattenstrategin
- Stockholm Vatten förutsätts inrikta arbetet på att genomföra taxesänkningar
- bolaget ska rationaliseras kraftigt och fokusera på kärnverksamheten.

## **Stockholms Hamn AB**

### **Bolagets uppgifter**

Stockholms Hamn ska medverka till att säkerställa och utveckla goda förutsättningar för sjöfarten och regionens varuförsörjning för att därigenom främja regionens utveckling. Därtill har Stockholms Hamn en viktig roll när det gäller passagerar- och kryssningstrafiken i Östersjön. Verksamheten ska stimulera och vara ett föredöme för ett miljövänligt transportarbete.

### **Ägardirektiv för 2007-2009**

Stockholms Hamns utveckling ska medverka till att regionens behov av effektiv hamnkapacitet kan tillgodoses i ett långt perspektiv. Det ska ske i lämpliga former av samverkan med andra hamnar och intressenter. Infrastruktur, verksamhet och organisation ska utvecklas i takt med EU:s utvidgning och den snabba utvecklingen i Östersjöregionen samt transportmarknadens krav och bygga på sunda ekonomiska kalkyler.

Arbetet med att söka alternativ för oljeverksamheten vid Loudden fortsätter. Arbetet ska inriktas på långsiktiga och miljömässigt hållbara lösningar som inte äventyrar stadens tillgångar eller regionens försörjning avseende oljeprodukter. Miljöförbättrande åtgärder samt säkerhetsåtgärder är nödvändiga inslag till dess att alternativa lokaliseringar kan realiseras. Det är av största vikt att arbetet bedrivs skyndsamt och med en helhetslösning som mål.

Inriktningen för Stockholms Hamn de kommande åren bör ske enligt den hamnstrategi som kommunfullmäktige antagit. Utvecklingen av området Värtan/Frihamnen tillsammans med utbyggnaden av hamnområdet Norvik i Nynäshamn, i samverkan med privata aktörer, och moderniseringen av hamnen i Kapellskär utgör de stora strategiska frågorna.

### **Uppdrag**

- fortsätta arbetet med att söka alternativ för oljeverksamheten vid Loudden

- fullfölja arbetet enligt den nya hamnstrategin för Värtan/Frihamnen samt utvecklingsprojekten i Nynäshamn och Kapellskär
- fortsätta utvecklingen och upprustningen av stadens innerstadskajer
- Stockholm Hamnentreprenad STHEAB ska säljas under 2007
- Stuveriet ska konkurrensutsättas.

## **AB Stokab**

### **Bolagets uppgifter**

Stokabs uppgift är att bygga ut och underhålla kommunikationsnät i Stockholmsregionen samt att hyra ut dessa. Syftet med infrastrukturen och verksamheten är att stimulera en positiv utveckling för Stockholm genom att bidra till goda förutsättningar för IT-utvecklingen i regionen.

### **Ägardirektiv för 2007-2009**

Den fortsatta utbyggnaden av nätet sker i takt med marknadens efterfrågan och utifrån bedömningar av marknadens utveckling och krav. Förutsättningarna för att bygga ut nätet i ytterstaden ska belysas ytterligare såväl när det gäller nyttan av investeringarna som en lämplig utbyggnadstakt med hänsyn till den fortsatta utbyggnaden av nätet i övrigt och förändrade marknadsförutsättningar. Utbyggnad utanför staden ska ske i samverkan med andra aktörer och berörda kommuner.

AB Stokab har ansvaret för stadens kommunikationslösningar. Kommunfullmäktige har överlämnat ett förvaltningsansvar till bolaget. Bolaget omfattas därmed av den övergripande samordningen av IT-verksamheten såväl för stadens nämnder som för Stockholms stadshus AB. Stokab ska aktivt stödja och ta del i utvecklingsarbetet inom IT för verksamheten inom förvaltningar och bolag.

### **Uppdrag**

- utveckla kommunikationsnätet avseende funktion och säkerhet för att kunna möta kundernas krav på kvalitet, service och säkerhet samt tillgång till externa tjänster
- fortsätta arbetet med kostnadseffektiviseringar och rationaliseringar samt att upphandla verksamhet som inte är kärnverksamhet
- administrera och utveckla stadens samlade kommunikationsnät
- genomföra bredbandsutbyggnaden enligt handlingsplan.

## **Stockholms Stads Parkerings AB**

### **Bolagets uppgifter**

Stockholm Parkerings främsta uppgift är att avlasta gatunätet från söktrafik och parkerade fordon genom att finansiera byggnation av nya garage och ha en hög beläggning i de anläggningar bolaget förfogar över. Bolaget bygger och driver både anläggningar som verkar på den kommersiella marknaden och anläggningar som har som enda syfte att avlasta gatunätet, exempelvis infartsparkeringar. I de kommersiella anläggningarna ska lönsamheten vara god för att klara av finansieringen av övriga anläggningar samt byggnation av nya.

### **Ägardirektiv för 2007-2009**

Treårsperioden präglas starkt av genomförandet av bolagets investeringsplan. Byggstart planeras för ett tiotal nya parkeringsanläggningar. Bolaget ska bibehålla en försiktig prispolitik, men genomföra prisjusteringar när marknaden så medger.

- **Uppdrag**
- tillskapa effektiva och attraktiva infartsparkeringar, med ett gott serviceutbud
- fortsätta kvalitetsarbetet inom bolaget, vilket bland annat innebär ökad trygghet och trivsel för bilisterna.

## **Stockholms Stadsteater AB**

### **Bolagets uppgifter**

Stockholms Stadsteater ska genom hög kvalitet, tillgänglighet och mångfald, aktualitet och engagemang i ständig förnyelse infria och överträffa stockholmarnas och besökande gästers förväntningar så att allt fler kommer och återkommer som publik till teatern. Den konstnärliga verksamheten utgår från det unika mötet mellan publiken och de utövande konstnärerna.

### **Ägardirektiv för 2007-2009**

Stadsteatern ska göra teater av hög konstnärlig kvalitet. Den ska ha bredd i repertoaren och arbeta för att nå en stor publik där barn och ungdomar är en prioriterad grupp. För att behålla sin publik och aktivt kunna arbeta med att nå allt större och bredare publikgrupper måste stadsteaterns verksamhet värnas. Det arbete som genomförts under senare år har gett resultat. Teatern har behållit och lyckats nå ut till en ny och yngre publik. Det visar ett lyckosamt recept – bra teater kombinerat med aktivt publikarbete drar folk.

### **Uppdrag**

- ha en bredd i repertoaren och arbeta för att nå nya publikgrupper där barn och ungdomar är prioriterade
- försäkra sig om en stor andel rörliga resurser
- på sikt minska behovet av koncernbidrag
- vidta långsiktiga åtgärder i syfte att minska sina kostnader. De återbetalda momskostnaderna ska användas till att uppnå detta
- utreda sina lokalbehov
- präglas av såväl konstnärlig som organisatorisk utveckling. Det påbörjade arbetet med att finna mer effektiva former för att utveckla teatern konstnärligt och organisatoriskt ska fortsätta
- arbeta för att inrätta en sponsrings-/samarbetsstab med inriktning att bredda det demokratiska underlaget
- söka samarbeten med det fria kulturlivet och andra intressenter.

## **Stockholm Globe Arena Fastigheter AB**

### **Bolagets uppgifter**

Målet för verksamheten är att stärka Stockholms internationella konkurrenskraft och bidra till utvecklingen av Stockholm som turist- och evenemangsstad. I syfte att renodla verksamhetsgrenarna är AB Stockholm Globe Arena sedan 2002 uppdelat i ett fastighets- och ett evenemangsbolag, där fastighetsbolaget är moderbolag till evenemangsbolaget.

### **Ägardirektiv för 2007-2009**

Verksamheten ska ge förutsättningar för ett evenemangsutbud av hög attraktionskraft bestående av bland annat sport, konserter, kultur- och familjeaktiviteter. Bolaget genomför ett omfattande arbete

för att utveckla nuvarande evenemang och finna nya evenemang till arenorna.

### **Uppdrag**

- delta i utredningen om en ny arena i anslutning till Globen
- delta i arbetet med Globenområdets utveckling för att öka områdets attraktionskraft.

### **S:t Erik Försäkrings AB**

#### **Bolagets uppgifter**

S:t Erik Försäkring har som uppgift att svara för att det finns en effektiv riskfinansiering av anläggningar och verksamheter ägda av staden och närstående bolag genom ökad konkurrensutsättning. Bolaget ska förmedla försäkringslösningar, minimera försäkringskostnaderna och förbättra riskhanteringen för samtliga berörda enheter inom kommunkoncernen. S:t Erik Försäkring ska vara det bästa och mest kostnadseffektiva alternativet för stadens förvaltningar och bolag.

#### **Ägardirektiv för 2007-2009**

Samtliga sakförsäkringar som stadens förvaltningar och bolag har behov av ska tecknas med bolagets medverkan. Målsättningen är att bolaget ska ta en större andel av varje skadekostnad för att hålla kostnaderna för återförsäkring nere.

Bolaget ska aktivt informera om sin verksamhet gentemot förvaltningar och bolag.

### **Stockholm Business Region AB**

(f.d. Stockholms Näringslivskontor AB)

Inklusive dotterbolagen Stockholm Visitors Board AB och Business Arena Stockholm

#### **Bolagets uppgifter**

Bolaget ska, som moderbolag i den nya koncernen, leda arbetet med att stärka det samlade näringslivsarbetet och marknadsföringen av Stockholm så att kommunfullmäktiges intentioner uppnås. Ett övergripande och gemensamt verksamhetsområde för bolagen är att marknadsföra Stockholm som en attraktiv etablerings- och besöksort utifrån det gemensamma varumärket Stockholm – The Capital of Scandinavia. Det gemensamma verksamhetsområdet var också ett huvudsyfte bakom koncernbildningen – att skapa en samlad och kraftfull marknadsföring av Stockholm. Målet för koncernens verksamhet är att Stockholm ska utvecklas till Sveriges och norra Europas ledande tillväxtregion.

Bolaget ska fokusera på att genomföra de åtgärder i den gemensamma aktionsplanen för tillväxt som Stockholms stad och Stockholms handelskammare har kommit överens om.

Verksamheten inom dotterbolaget SVB ska rationaliseras i syfte att öka SBR-koncernens resurser till marknadsföring.

#### **Ägardirektiv för 2007-2009**

Bolaget ska utveckla och förbättra stadens kontakter med näringslivet, utveckla näringsperspektivet i stadens verksamheter, marknadsföra Stockholm ur ett näringslivsperspektiv samt bidra till utveck-

ling och diversifiering av stadens näringsliv. Stockholm ska förstärkas som kunskapsstad, IT-metropol, biomedicinskt centrum, finansplats, evenemangsstad. Bolaget ska verka som en samlade enhet för hela besöksnäringen i Stockholm.

### **Uppdrag**

- utveckla och förbättra stadens kontakter med näringslivet
- förstärka lots- och servicefunktionen gentemot företag
- utveckla näringsperspektivet i stadens verksamheter
- andelen företag som är nöjda med stadens myndighetsutövning ska öka
- marknadsföra Stockholm ur ett näringslivsperspektiv
- främja utländska etableringar och investeringar i Stockholm
- utveckla besöksnäringen i Stockholm
- arbeta målinriktat för fler stora evenemang
- fortsätta arbetet med regional samverkan
- skapa samordningsvinster mellan moderbolag och dotterbolag samt tydliggöra deras olika roller
- det ska övervägas om dotterbolaget SVB ska ledas av en tjänstemannastyrelse.

### **S:t Erik Markutveckling AB**

#### **Bolagets uppgifter**

Bolagets uppgift är att äga och förvalta aktier i fastighetsbolag i avvaktan på omvandling av fastigheterna till bostäder och arbetsplatser. Bolaget äger aktierna i Fastighets AB Runda Huset, Fastighets AB G-mästaren (f.d. Carlsberg Bryggeri) samt Stockholm Norra Station AB.

#### ***Ägardirektiv för 2007-2009***

Bolagets verksamhet ska under perioden inriktas på förvaltning och uthyrning av lokaler till så god avkastning som möjligt med hänsyn tagen till fastigheternas begränsade återstående livslängd. Uthyrningen av lediga lokaler i Fastighets AB G-mästaren ( f.d. Carlsbergs Bryggeri) ska inriktas mot handel, kontor, lager och distributionsverksamhet. Bolaget ska noga bevaka tidsplaner i kommande detaljplaneprocesser och ha god en beredskap för evakueringar av hyresgäster.

Under planperioden kommer Stockholm Norra Station beröras av byggandet av Norra Länken och del av fastigheten kommer att ianspråkta som etableringsplats. En överföring av fastigheterna till exploateringsnämnden kommer att aktualiseras under hösten vilket kan komma att påverka bolagets resultatkrav.

### **Stadsövergripande styrdokument**

Vad gäller stadsövergripande styrdokument se stadens budget för 2007.