

Inger Johansson Kjaerboe
Tel: 508 29 270

Budget och ägardirektiv 2007 för koncernen Stockholms Stadshus AB

Förslag till beslut

Koncernstyrelsen föreslås besluta att

1. godkänna förslag till budget 2007 för koncernen Stockholms Stadshus AB,
2. ge samtliga bolagsstyrelser i uppdrag att verkställa ägardirektiv för koncernen Stockholms Stadshus AB 2007 i enlighet med kommunfullmäktiges beslut och vad som anförs i koncernledningens tjänsteutlåtande,
3. ge koncernledningen i uppdrag att vid behov utfärda närmare anvisningar och rutiner kring tillämpning och uppföljning av ägardirektiven,
4. godkänna målduration för bolagen,
5. förklara protokollet i detta ärende omedelbart justerat.

Stockholm som ovan

Irene Lundqvist Svenonius

Inger Johansson Kjaerboe

Budget och ägardirektiv 2007 för koncernen Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB är moderbolag i stadens bolagskoncern. Stockholms Stadshus AB och bolagen inom koncernen är helägda av staden och arbetar enligt riktlinjer som ägaren fastställer årligen i kommunfullmäktige. Inom koncernen finns 17 aktiva bolag inom tre huvudområden – fastigheter, infrastruktur samt övriga bolag. Därutöver finns åtta vilande bolag.

Huvuduppgifter för moderbolaget är att följa upp att kommunfullmäktiges ägardirektiv verkställs, svara för övergripande planering, utveckling av verksamheterna, styrning och uppföljning av dotterbolagens ekonomi och verksamhet, i enlighet med kommunfullmäktiges direktiv. Verksamheten ska generera långsiktig värdetillväxt och rimlig avkastning till ägaren. Moderbolaget har ett särskilt ansvar för att driva på och följa effektiviseringsarbetet i bolagen.

Koncernens omsättning 2007 beräknas uppgå till 14 505 mnkr och resultat efter finansnetto beräknas enligt koncernledningens förslag till 628 mnkr. Enligt fullmäktiges budget förutsätts utdelningen till ägaren uppgå till 600 mnkr och att förlustutjämning inom koncernen sker. Genom att bostadsbolagens resultat inte kan ianspråkta krävs att moderbolaget använder tidigare genererat fritt eget kapital för att klara såväl förlusttäckning som utdelning till staden.

Inriktning för koncernen 2007

Inriktningen för koncernens verksamhet är de sex övergripande inriktningsmål som kommunfullmäktige fastställt i budget 2007. Förutom de övergripande inriktningsmålen antas genom detta ärende även ägardirektiven och särskilda uppdrag till Stockholms Stadshus AB och bolagen inom koncernen.

Ekonomisk utveckling och resultat

Resultatet efter finansnetto ligger under planerad resultatnivå de senaste två åren. Den fortsatt planerade höga investeringsvolymen medför att projektkostnader och kostnader och räntor uppstår tidigare än motsvarande intäkter. Finansnettot i moderbolaget är betydligt sämre än tidigare vilket i huvudsak förklaras av att moderbolaget under föregående år förvärvade stadens minoritetspost i dotterbolagen med 4 205 mnkr.

Fastigheter och investeringar

Stockholms Stad är en av landets största fastighetsägare. Huvuddelen av stadens fastigheter förvaltas av bolag inom koncernen Stockholms Stadshus AB. Fastigheterna finns inom olika segment såsom bostäder, skolor, vårdfastigheter, arenor, kommersiella anläggningar samt hamn- och parkeringsanläggningar.

Fastighetsinnehavet är en del av stadens infrastruktur som syftar till att ge invånarna god service, boende, kultur- och fritidsutbud samt grund för ekonomiska aktiviteter. Staden är en stor hyresgäst och de samlade kostnaderna för lokalförhyring utgör cirka 10 procent av stadens kostnadsbudget. Fastighetsinnehavet utgör en betydande del av stadens samlade förmögenhet. Bolagen har i uppgift att förvalta fastigheterna på ett rationellt och effektivt sätt, som tillgodoser stadens långsiktiga värdetillväxt.

Staden ska planera för 15 000 nya bostäder under mandatperioden, varav en betydande del hyresrätter. Bolagen kommer på olika sätt att medverka i denna process. Den samlade investeringsvolymen bedöms ligga på fortsatt hög nivå år 2007 och under de kommande åren.

Inom fastighetssektorn planeras omfattande investeringar under kommande år i form av dels bostadsbyggnadsprojekt och dels upprustningsinsatser i befintligt bestånd.

De kommunala bostadsbolagen har dessutom ett särskilt ansvar för att förnya och utveckla ytterstaden och kommer att medverka i ett investeringsprogram i ytterstaden.

År 2007 planeras koncernens investeringar att uppgå till närmare 9 450 mnkr. Därtill kommer den planerade pensionsskuldsoverföringen till nybildade bolaget S:t Erik Livförsäkring AB på drygt 1 350 mnkr.

Försäljningar

Bostadsbolagen ska ge möjligheter till de boende att förvärva sina lägenheter genom att bilda bostadsrättsförening och köpa sina hus. Koncernledningen samordnar insatserna för detta projekt. Speciellt viktigt är att bereda möjlighet för boende i Ytterstaden att förvärva sina lägenheter och här kommer extra insatser att göras för att bistå de boende i denna omvandlingsprocess.

Bostadsbolagen ska ha en öppen inställning till fastighetsförsäljning

Processen som syftar till en försäljning av Centrumkompaniet under år 2007 har påbörjats.

Stockholm Hamn AB har i uppdrag att sälja dotterbolaget Stockholm hamnentreprenad under året och att pröva möjligheterna att konkurrensutsätta stuveriverksamheten.

Stockholm Stads Parkering AB ska förbereda en privatisering av Parkab Övervakning AB och ska i samarbete med Stockholms Stadshus AB i övrigt undersöka förutsättningarna att konkurrensutsätta delar av verksamheten.

Koncernledningen har ett övergripande ansvar att tillse att beslutade försäljnings- och privatiseringsprocesser initieras och genomförs enligt givna direktiv.

Stora projekt och utredningsuppdrag

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 bolag. Koncernledningen har därtill erhållit ett antal utredningsuppdrag i syfte att genomföra effektiviseringar, försäljningar, omdisponeringar eller andra former av genomgripande åtgärder, vilka berör stadens bolag.

Som exempel på pågående större projekt kan nämnas ombyggnad och upprustning av Vällingby centrum och Skärholmen centrum, Studentskrapan, nya parkerings- och vattenanläggningar, samt bostadsbyggandet inom bostadsbolagen.

Arbetet fortsätter enligt den nya hamnstrategin för Värtan/Frihamnen samt utvecklingsprojekten i Nynäshamn och Kapellskär. 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 en av de stora strategiska frågorna för staden de kommande åren.

Koncernledningen kommer att noga följa och i vissa fall samordna dessa projekt och uppdrag

Bolagsförändringar inom koncernen

I syfte att samordna och effektivisera hanteringen av bolagskoncernens pensionsåtaganden har kommunfullmäktige den 6 november 2006 fattat beslut om att bilda ett livbolag, S:t Erik Livförsäkring AB.

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 under år 2006 och 2007. Efter diskussion med koncernrevisorerna kommer hela pensionsskuld förändringen, preliminärt beräknad till 250 mnkr för berörda bolag, att redovisas bokslutet för år 2006 istället för att delvis belasta år 2007.

Under inledningen av år 2007 kommer bolaget att försäkra redan upparbetade pensionsåtaganden inom bolagskoncernen som preliminärt uppgår till ett värde av cirka 1 300 mnkr. Nivån ska beräknas med aktuariella metoder och grundar sig på antaganden om framtida inflationstakt, räntenivå och prognostiserad livslängd.

De bolag som enligt tidigare direktiv har försämrat sin resultatnivå år 2007 med anledning av pensionsskuld förändringen har återförts till tidigare nivå.

Koncernledningens synpunkter på bolagens budgetförslag

Koncernledningen anser följande om avvikelserna mellan fullmäktiges krav och föreslagen budget:

Stockholms Stadshus AB Moderbolagets avvikande resultatnivå avser lägre ränteintäkter, koncernjusteringar samt ökade kostnader för konsultinsatser

Svenska Bostäder Bolaget har i sitt budgetförslag räknat upp budgeten med tillkommande kostnader för projekt Järvalyftet vilket försämrat resultatnivån med 140 mnkr. Svenska bostäder genomförde en omfattande studie under 2005/2006 över livsvillkoren i dessa stadsdelar. Detta har bildat bas för en flerårig satsning i syfte att förbättra miljöer, öka trygghet och attraktivitet. Koncernledningen anser att projektet är i linje med den satsning på ytterstaden som anges i budgetens ägardirektiv. Fler av bolagen kommer att beröras av projektet och en samordnad revidering av resultatnivåerna får aktualiseras i samband tertialrapporterna. Bolagets resultatnivå återförs till tidigare nivå och får prövas i samband med tertialrapport 1.

Bostadsförmedlingen Stadens satsar på att bli en attraktiv plats för boende, företag och besök. Projektet Stockholm bygger är stadens och privata näringslivets gemensamma plattform för marknadsföring och informationsverksamhet om nyproduktion och lokaler. Stockholms stads Bostadsförmedling är den regionala marknadsplatsen för förmedling av hyresrätter i regionen. Koncernledningen föreslår därför att Bostadsförmedlingen finansierar Stockholm bygger med 4 mnkr vilket innebär en reduktion av resultatnivån med motsvarande belopp.

Centrumkompaniet Bolaget har justerat resultatnivån med -3 mnkr beroende på förskjutningar i projektet i Skärholmens centrum.

Stockholm Vatten Bolaget har i sin budget lagt in särskilda kostnader för omstrukturering och effektiviseringar med 80 mnkr, vilket innebär att bolagets resultat efter finansnetto försämras med 70 mnkr i jämförelse med kommunfullmäktiges krav. Kostnaderna föreslås finansieras genom att motsvarande belopp tas i anspråk av obeskattade reserver. Koncernledning har ingen erinran mot finansieringsförslaget.

S:t Erik Livförsäkring Det nya bolagets resultatnivå har preliminärt beräknats 71 mnkr för år 2007.

S:t Erik Markutveckling Under planperioden kommer Stockholm Norra Station beröras av byggandet av Norra Länken och del av fastigheten kommer ianspråkta som etableringsplats. En överföring av bolagets fastighet Vasastaden 1:17 till exploateringsnämnden kommer aktualiseras under 2007. De ekonomiska effekterna av försäljningen redovisas i kommande tertialrapporter.

Koncernjusteringarna i resultatsammanställningen består huvudsakligen av eliminering av utdelningen från dotterbolag, vilken är upptagen under moderbolaget och inte har någon effekt på koncernens resultat.

Bolagens särskilda mål, uppdrag och resultatkrav redovisas i *bilagorna 1-6*.

Uppföljning genom integrerat ledningssystem (ILS)

Koncernstyrelsen uppföljning av ILS inriktas på att följa hur bolagen bidrar till måluppfyllelse av kommunfullmäktiges inriktningsmål. De sex politiska mål som kommunfullmäktige beslutade i budget för 2007 är följande:

- Staden ska vara en attraktiv plats för boende, företag och besökare
- Valfriheten ska öka - staden ska skapa förutsättningar för att ge medborgarna så stor valfrihet som möjligt
- Skola för Kunskap – kvalitetssatsningar inom kommunens kärnområden ska prioriteras
- Högre kvalitet i omsorgen – trygghet, värdighet och valfrihet ska prägla omsorgen
- En trygg och snygg stad – Stockholm ska vara en säker och ren stad
- Ekonomisk hushållning och sänkt skatt – stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva

I bolagens respektive budget för 2007 redovisas mål gentemot ägarens krav. Bolagens mål ska vara konkreta och uppföljningsbara och svara mot ägarens sex inriktningsmål samt mål för verksamhetsområdena. I *bilaga 6* finns en redovisning av varje bolags åtaganden för år 2007. Arbetet med att vidareutveckla stadens system för ledning och uppföljning (ILS) fortsätter.

Ägardirektiv

Kommunfullmäktiges budgetbeslut omfattar även formella ägardirektiv för bolagen inom koncernen Stockholms Stadshus AB. Bolagens styrelser får genom ägardirektiven uppdrag som ska verkställas under verksamhetsåret 2007. Ägardirektiven utgörs av de delar av stadens budget som berör bolagen. Dessa redovisas i en sammanfattning inklusive ägardirektiv för respektive bolag i *bilaga 7*.

Huvudprincipen är att alla investeringar inom bolagssektorn måste vara företagsekonomiskt lönsamma. I samband med beslut om investering kan emellanåt delvis andra former av lönsamhetsbedömningar krävas. En samlad samhällsekonomisk bedömning kan t.ex. innebära särskilda överväganden.

Bolagens målduration

Under hösten 2006 har respektive bolag arbetat fram en målduration för 2007 med beaktande av verksamhetsrisk och accepterad känslighet på resultatet efter finansnetto. Arbetet har utförts i samråd med Stockholms stads finansenhet och Stockholms Stadshus AB samt inom ramarna för kommunkoncernens och bolagsgruppens strategiska ränterisk.

Koncernstyrelsen har i december 2006 tagit beslut om respektive bolags finanspolicy och limitbehov enligt stadens finanspolicy. I *bilaga 8* framgår vilka måldurationer som ska gälla för respektive bolag under år 2007.

Bilagor

1. Koncernens budget 2007
2. Resultat efter finansnetto per bolag budget 2007
3. Investeringar per bolag budget 2007
4. Budget 2004 -2007 i sammandrag
5. Sammandrag av VD-kommentarerna till budget 2007
6. Åtaganden enligt fullmäktiges sex inriktningsmål
7. Ägardirektiv för koncernen Stockholms Stadshus AB 2007
8. Målduration 2007 för bolagen.