

Inger Johansson Kjaerboe  
08-508 292 70

## **Förslag till budget 2008 och inriktning 2009 - 2010 för koncernen Stockholms Stadshus AB**

### **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 2008 redovisa åtaganden som svarar mot stadens övergripande inriktningsmål och prioriterade inriktningar,
4. förklara protokollet i denna paragraf omedelbart justerat.

Stockholm som ovan

Irene Lundquist Svenonius

### **Bakgrund**

Utgångspunkten för årets arbete med budget 2008 och inriktning 2009-2010 är kommunfullmäktiges budget för år 2007. I budgeten angavs bl.a. inriktningsmål, ägardirektiv, resultatnivåer och investeringsplaner för de kommande åren. Dessa planeringsförutsättningar har utgjort underlag för respektive bolag i arbetet med budget 2008 och inriktning 2009-2010.

Ett samlat budgetförslag för hela kommunkoncernen kommer att tas fram för beslut i kommunfullmäktige under hösten.

## Ärendet

### *Utvecklingen i Stockholm*

Tillväxten i svensk ekonomi år 2006 var den högsta på flera decennier och Stockholmsregionen befäster sin position som den starkaste regionen i riket avseende regionalekonomisk styrka. I Stockholm fortsätter den starka tillväxten framförallt inom den privata sektorn. Det innebär att de ekonomiska aktiviteterna i regionen fortsätter att öka och medför i sin tur efterfrågan på arbetskraft, bostäder och väl fungerande infrastruktur.

Det är väsentligt för staden att kunna klara av att möta ökad efterfrågan på nya bostäder. Bostadsbyggnadstakten kommer att vara fortsatt hög. Staden ska planera för 15 000 nya bostäder under mandatperioden. Målet omfattar lägenheter av olika slag med såväl privata som kommunala fastighetsägare. Bolagen ska medverka i denna process och ska tillsammans påbörja nyproduktion av 6 000 bostäder under mandatperioden.

Staden arbetar för en diversifierad näringsstruktur framförallt för att bredda arbetsmarknaden. Stockholm Business region har en viktig uppgift att utveckla och marknadsföra Stockholm som etablerings- och besöksort och det långsiktiga målet för koncernen är att Stockholm ska utvecklas till Sveriges och Norra Europas ledande tillväxtregion.

Ett av de större infrastrukturprojekt som kommer att påbörjas under planeringsperioden är utbyggnaden av hamnen i Nynäshamn/ Norvikudden. Syftet är att säkerställa framtida goda förutsättningar för sjöfarten och råvaruförsörjningen och att därigenom också främja regionens utveckling och tillväxt.

Arbetsmarknaden är fortsatt stark och konkurrensen om kompetenta medarbetare har ökat. 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 en koncern 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.

Fastighetsinnehavet utgör en betydande del av stadens samlade förmögenhet. Bolagen har i uppgift att förvalta fastigheterna på ett rationellt och effektivt. Fastigheterna finns inom olika segment såsom bostäder, skolor, vårdfastigheter, arenor, kommersiella anläggningar samt hamn- och parkeringsanläggningar. Den utveckling som pågår med att renodla fastighetsbeståndet fortsätter. Bostadsbolagen ska ha en öppen inställning till fastighetsförsäljning.

För bostadsbolagen gäller att uppföra nya bostäder, upprusta och förvalta befintligt bestånd samt utveckla servicen till sina hyresgäster. Ett prioriterat uppdrag för bostadsbolagen under de kommande åren är att ge möjligheter till de boende att förvärva sina lägenheter genom att bilda bostadsrättsförening och köpa sina hus. Intresset för omvandling är stort hos de boende och i början av april 2007 har ca 13 000 hyresgäster anmält sitt intresse. 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. De ekonomiska effekterna för berörda bolag kan ännu ej överblickas och har därför inte beaktats i planeringsunderlaget. En prioriterad uppgift för samtliga bolag är att genomföra upphandlingar av verksamhet som inte är kärnverksamhet.

Under år 2007 kommer förutsättningarna för en bolagisering av Utvecklings- och statistikkontoret att utredas.

#### *Koncernens ekonomiska ställning och utveckling*

I bifogat förslag till budget 2008 med inriktning 2009-2010 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 budget för perioden. Dotterbolagens förslag till resultatnivåer och investeringar för budget 2008 och inriktning 2009-2010 framgår av bifogade sammanställningar. I de ekonomiska sammanställningarna har Centrumkompaniet exkluderats eftersom bolaget enligt plan ska säljas under år 2007.

Koncernens omsättning år 2008 beräknas till 13 340 mnkr och beräknas öka med närmare 1 100 mnkr under de kommande åren. Resultat efter finansnetto beräknas till ca 780 mnkr år 2008. Resultatnivån beräknas öka under perioden och det är framförallt bostadsbolagen som ökar rörelseintäkterna i huvudsak genom ökade effektiviseringar och hyresintäkter.

Dotterbolagens planerade investeringsnivå är på en fortsatt hög nivå även om kulmen nås år 2007. Investeringsvolymen uppgår till drygt 7 830 mnkr år 2008 och planar sedan ut de två följande åren. Det är framförallt bostadsbolagen som svarar för investeringar, drygt 5 475 mnkr vilket motsvarar drygt 70 procent av bolagens sammanlagda investeringsvolym år 2008. Här ingår även ombyggnad av Studentskrapan och upprustningen av Vällingby Centrum som slutförs under perioden.

Av den totalt planerade investeringsvolymen under perioden beräknar bolagen att drygt 70 procent finansieras via lån. Såväl volymökningen som graden av lånefinansiering påverkar bolagskoncernens soliditetsnivå. I jämförelse med bokslut 2006 beräknas balansomslutningen öka med drygt 25 000 mnkr till och med år 2009.

Bolagen redovisar i sina planer en sammanlagd minskning av antalet anställda med ca 450 anställningar.

#### **Koncernledningens synpunkter**

De finansiella intäkterna för **Stadshus AB** har justerats för perioden. I beräkningarna har tagit hänsyn till planerad försäljning av Centrumkompaniet samt beslutat ägartillskott om 1 000 mnkr för Stockholm Hamn avseende Norvik.

För **Svenska Bostäder**, **Familjebostäder** och **Stockholms hem** 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.

Svenska Bostäder har i sitt budgetförslag räknat upp budgeten med tillkommande kostnader för projekt Järvalyftet vilket försämrat resultatnivån med 100 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. Bolagets resultatnivå återförs till en nivå på 150 mnkr år 2008 för att markera effekterna av de kostnadsbesparingar som aviserats till följd av omorganisationen. År 2009-2010 ska bolaget uppnå den av kommunfullmäktige beslutade nivån om 300 mnkr.

Även Familjebostäders och Stockholmshems resultatnivåer återförs till den av fullmäktige tidigare angivna nivån under planeringsperioden.

De tre bolagen ska fortsätta med rationaliserings och effektiviseringsarbete så att organisationen fokuserar på bolagens respektive kärnverksamhet. Syftet är att minska bolagens samlade kostnader.

**Micasa fastigheter** och **Globenarenorna** behöver utveckla planer för hur respektive bolags underhållsbehov ska genomföras på ett strukturerat och effektivt sätt.

**Bostadsförmedlingen** fortsätter att söka förbättra servicen till såväl bostadssökande som fastighetsägare bl.a. genom fler webbaserade tjänster. Ett prioriterat område under planperioden är att förstärka insatserna för regionalisering av förmedlingens verksamhet.

**SISAB** kommer att genomföra omfattande investeringar om sammanlagt 2 100 mnkr under perioden i skol- och barnomsorgslokaler. Det är en betydligt högre nivå än vad som aviserades i tidigare planeringsförutsättningar.

**Stockholm Vatten** har genomfört en omorganisation i syfte att rationalisera och effektivisera verksamheten. Bolagets arbete för ökad effektivisering ska intensifieras och måste ge påtagliga effekter.

**Stockholm Hamn:** Kommunfullmäktige har fattat beslut under våren om utbyggnad av hamn i Nynäshamn, Norvikudden. Utbyggnaden kommer delvis att finansieras genom ett ägartillskott som uppgår till 1 000 mnkr från Stockholms Stadshus AB. I samband med utbyggnaden i Nynäshamn frigörs mark i Värtahamnen. Stockholm Hamn har tagit fram en vision som beskriver hur delar av Värtan och Frihamnen kan utvecklas och användas för fortsatt stadsutveckling och för stadens behov av mark för kontor och bostäder. Bolaget har i uppdrag att fullfölja visionen i samarbete med övriga berörda bolag och förvaltningar.

Stockholm Hamn AB har för avsikt att sälja dotterbolaget Stockholm Hamnentreprenad AB under år 2007 och kommer under år 2008 att pröva möjligheterna att konkurransutsätta stuve-rikerksamheten.

**Stokabs** största investeringsprojekt under perioden är att genomföra en fortsatt bredbandsutbyggnad i samarbete med de tre bostadsbolagen. Det är viktigt att bolaget påskyndar arbetet med kostnadseffektiviseringar och att man upphandlar verksamhet som inte är kärnverksamhet.

**Stockholm Stads Parkering AB** förbereder en privatisering av Parkab Övervakning AB år 2007. Under 2007 genomförs en utredning med syfte att klarlägga om ytterligare delar av parkeringsrörelsen ska privatiseras

**Stadsteatern** har bedrivit ett effektiviseringsarbete som varit framgångsrikt och gett lägre produktionskostnader samtidigt som antalet besökare har ökat. Det är viktigt att på sikt begränsa behovet av koncernbidrag genom ytterligare effektiviseringar av verksamheten.

**Globenarenorna** har i uppdrag att tillsammans med Stockholms Stadshus AB studera förutsättningarna att utveckla och förädla bolagets fastighetsinnehav. Evenemangsverksamheten har utvecklats väl under senare tid och 2006 var rekordår för såväl resultat som antal evenemang. Det är viktigt att bolaget fortsätter att utveckla evenemangsverksamheten för att kunna bibehålla en fortsatt hög nivå.

**S:t Erik Försäkring** kommer att fortsätta arbeta tillsammans med förvaltningar och bolag i skadeförebyggande projekt.

**Stockholm Business Region** kommer att genomföra vissa organisatoriska förändringar. Syftet är att effektivisera verksamheten genom att samordna vissa funktioner samt att upphandla verksamhet som inte är myndighetsutövning eller strategiska ledningsfunktioner.

**S:t Erik Livförsäkring** startade verksamheten i december år 2006. Bolagets uppgift är att samordna och strukturera hanteringen av koncernens pensionsskuld. Bolaget ska till lägsta möjliga kostnad ha kontroll över bolagskoncernens pensionsåtaganden och pensionsutbetalningar.

**S:t Erik Markutveckling** planerar under år 2007 att sälja fastigheten vid Norra Station till exploateringskontoret som en följd av byggandet av Norra Länken. I de ekonomiska sammanställningarna ingår inte Norra station i 3-årsplanen.

Bolagen har i sina förslag till budget för 2008 och inriktning 2009 och 2010 redovisat verksamheten enligt de inriktningsmål kommunfullmäktige tagit beslut om. Dessa kommer att specificeras i respektive bolags budget för år 2008.

## **Bilagor**

1. Förslag till budget 2008 och inriktning 2009 - 2010 för koncernen Stockholms Stadshus
2. Ekonomisk sammanställning för koncernen 2008 - 2010
3. Resultat efter finansnetto 2008 per bolag, bolagens och koncernledningens förslag
4. Resultat efter finansnetto per bolag för treårsperioden, bolagens och koncernledningens förslag
5. Investeringar per bolag för 2008 - 2010
6. Specifikation av föreslagna investeringar
7. Redovisning av stora projekt och investeringar