

Inger Johansson Kjaerboe
Tel: 508 29 270

Budget och ägardirektiv 2008 för koncernen Stockholms Stadshus AB

Förslag till beslut

Koncernstyrelsen föreslås besluta att

1. godkänna förslag till budget 2008 för koncernen Stockholms Stadshus AB,
2. ge samtliga bolagsstyrelser i uppdrag att verkställa ägardirektiv för koncernen Stockholms Stadshus AB 2008 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 föreslagna limitgränser för bolagen,
5. förklara protokollet i detta ärende omedelbart justerat.

Stockholm som ovan

Irene Lundquist Svenonius

Budget och ägardirektiv 2008 för koncernen Stockholms Stadshus AB

Sammanfattning

Stockholms Stadshus AB och bolagen inom koncernen är helägda av staden och arbetar utifrån kommunfullmäktiges inriktningsmål och ägardirektiv. Koncernen består av 16 aktiva bolag inom tre huvudområden fastigheter, infrastruktur samt övriga bolag. Därutöver finns ett vilande bolag. Ungefär hälften av koncernens bolag har i sin tur egna underkoncerner.

Moderbolaget har en samordnande roll och har till uppgift 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 inriktningsmål och direktiv. Verksamheten ska generera långsiktig värdetillväxt och rimlig avkastning till ägaren.

Kommunfullmäktige har den 19 oktober 2007 beslutat om budgeten år 2008 för stadens förvaltningar och bolag. Utifrån ägardirektiv, inriktningsmål, resultatnivåer och investeringsplaner har respektive bolag tagit fram sitt budgetförslag för verksamheten det kommande året. Budgetförslagen godkänns av respektive styrelse för att därefter antas av koncernstyrelsen.

Ett nytt bolag tillkommer fr.o m år 2008 under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut. Det är Utrednings- och statistikkontoret som bolagiseras i enlighet med kommunfullmäktiges inriktningsbeslut i budget 2008. En preliminär budget har tagits fram för det nya bolaget.

Stokab har i syfte att renodla kärnverksamheten med att tillhandahålla svartfiber bildat ett dotterbolag för S:t Erik Kom. Bolagiseringen genomförs per den 1 januari 2008.

Koncernens omsättning 2008 beräknas uppgå till 13 237 mnkr och resultat efter finansnetto beräknas enligt koncernledningens förslag till 721 mnkr vilket är en sänkning med 47 mnkr i jämförelse med kommunfullmäktiges budget. Enligt fullmäktiges budget förutsätts utdelningen till ägaren uppgå till 700 mnkr och att förlustutjämning inom koncernen sker. Genom att bostadsbolagens resultat inte kan anspråkats krävs att moderbolaget använder tidigare genererat fritt eget kapital för att klara utdelning till staden.

Koncernens investeringsvolym ligger på en fortsatt hög nivå, drygt 8 000 mnkr, men flera av bolagen pekar på förskjutningar i investeringsvolymen. Det är den rådande högkonjunkturen med en stark tillväxt, som påverkar sysselsättningsutvecklingen framförallt inom byggsektorn som ger effekter på nyproduktionen. Härtill kommer förseningar i plan- och byggprocesserna.

Bostadsbolagens mål för antalet påbörjade lägenheter år 2008 uppgår till 1 675 lägenheter vilket är en ökning med 125 i jämförelse med vad som planerats tidigare för året.

Antalet anställda omräknat i heltid i koncernen beräknas till 2 723 vilket är en minskning med drygt 120 i jämförelse med föregående års budget.

Inriktning för koncernen 2008

Inriktningen för koncernens verksamhet är de 3 övergripande inriktningsmål som kommunfullmäktige fastställt i budget 2008.

- *Stockholm ska vara en attraktiv, trygg 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 och särskilda uppdrag till Stockholms Stadshus AB och bolagen inom koncernen. Ägardirektiven för respektive bolag redovisas i *bilaga 7*.

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. 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 krav på långsiktig värdetillväxt.

Staden ska planera för 15 000 nya bostäder under mandatperioden. Målet är att stadens andel via bostadsbolagen ska uppgå till sammanlagt 6 000 lägenheter under mandatperioden.

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

De kommunala bostadsbolagen har ett särskilt ansvar för att förnya och utveckla ytterstaden och göra hela Stockholm attraktivt. Under 2008 fortsätter satsningarna i det sk Järvalyftet där både Svenska Bostäder och Familjebostäder, som äger fastigheter på Järvalyftet, ingår i projektet. Stockholms hem har i uppdrag att ta vara på de positiva erfarenheterna från Järvalyftet för motsvarande arbete i andra ytterstadsområden.

I syfte att renodla fastighetsbeståndet har Stadshus AB fått i uppdrag att utreda möjligheterna till en ytterligare samordning av stadens kommersiella fastigheter tillsammans med bostadsbolagen, S:t Erik Markutveckling och fastighetsnämnden. Ett utredningsarbete med denna inriktning pågår.

Den uppföljning av större investeringar och projekt som redovisas i *bilaga 5* visar att det förväntas fördyringar främst bland nybyggnadsprojekt av bostäder. Orsaken är den rådande byggkonjunkturen. De investerande bolagen bör därför fortsätta sitt arbete med att utveckla byggprocessen för att motverka fördyringar och förskjutningar av nyproduktionen av bostäder.

En annan faktor som påverkar investeringsnivån och medför förseningar i bolagens projekt är plan- och bygglovsprocesserna. En viktig åtgärd för att öka bostadsbyggandet är att påskynda arbetet med att ta fram detaljplaner. Staden har i budget 2008 i uppdrag att undersöka förutsättningarna för att samordna och effektivisera hela planprocessen så att arbetet med detaljplaner och byggnadslov snabbas upp.

Försäljningar

Arbetet med att bereda de boende möjligheter att friköpa sina fastigheter och ombilda lägenheterna till bostadsrätt fortsätter. Koncernledningen har ett fortsatt samordningsansvar för detta. Under år 2007 har hitintills närmare 30 000 boende anmält sitt intresse. Det motsvarar ca 30 % av fastighetsbolagens samlade bestånd

Speciellt viktigt är att bereda möjlighet för boende i Ytterstaden att förvärva sina lägenheter och här fortsätter arbetet med extra informations- och kommunikationsinsatser för att bistå de boende i denna omvandlingsprocess.

Stockholms Stadshus AB har i uppdrag att tillsammans med Svenska Bostäder förbereda en försäljning av Studentskrapan. Försäljningen planeras att genomföras under första halvåret 2008.

Stockholms Stadshus AB har i uppdrag att tillsammans med bostadsbolagen pröva möjligheterna att avyttra sådana delar i fastighetsbeståndet som ur ett förvaltningsperspektiv bör avyttras. Moderbolaget har tillsammans med bostadsbolagen igångsatt ett sådant arbete med syfte att få till stånd en betydligt mer aktiv portföljförvaltning med köp och försäljningar av fastigheter, som tillsammans med strategisk nyproduktion av hyresrätter ska vara en naturlig del i arbetet att långsiktigt utveckla och stärka bostadsbolagens roll på Stockholms bostadsmarknad. De första resultaten av det utrednings- och analysarbete som skett kommer att kunna presenteras i december 2007. Arbetet kommer att fortgå under 2008.

Arbetet med att sälja Stockholm Parkerings dotterbolag Parkab Övervakning AB pågår och beräknas slutfört under första halvåret 2008.

Stuveriverksamheten vid Stockholm Hamn bolagiseras genom beslut i kommunfullmäktige per den 1 januari 2008 och hamnbolaget har i uppdrag att konkurrensutsätta verksamheten.

Kommunfullmäktige har den 26 november 2007 fattat beslut om att genomföra försäljning av Stockholm Hamnentreprenad AB till Stockholm Entreprenad AB, ett företag inom Peab koncernen. Tillträde planeras ske i början av år 2008.

Stockholm Vatten AB kommer vid årsskiftet 2007/2008 att sälja bolagen Stockholm Vatten byggprojekt AB och Stockholm Vatten Laboratorieservice AB enligt beslut i kommunfullmäktige den 26 november 2007.

Stora projekt och utredningsuppdrag

Flera av stadens bolag ansvarar för större projekt som är kommunövergripande och som har betydande ekonomisk påverkan.

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

Arbetet fortsätter enligt den nya hamnstrategin för Värtan/Frihamnen samt utvecklingsprojektet i Nynäshamn och Kapellskär. Utvecklingen av området Värtan/Frihamnen har påbörjats och ett inriktningsärende kommer att föreläggas kommunfullmäktige inom kort. Utbyggnaden av hamnområdet Norvik i Nynäshamn, i samverkan med privata aktörer, och moderniseringen av hamnen i Kapellskär utgör några av de stora strategiska frågorna för staden de kommande åren.

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

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

Koncernledningens synpunkter på bolagens budgetförslag

Stockholms Stadshus AB

Moderbolagets högre resultatnivå avser ökade ränteintäkter vilket är hänförligt till försäljningen av Centrumkompaniet i Stockholm AB samt prognostiserat ränteläge.

AB Svenska Bostäder

Svenska Bostäder budgeterar ett resultat exklusive resultatstörande poster på 65 mnkr vilket är 85 mnkr kr lägre än den av kommunfullmäktige beslutade budgeten om 150 mnkr. Det lägre resultatet beror främst på att bolaget prognostiserar ökade kostnader för projekten Järvalyftet samt Vällingby centrum. I bolagets förslag har en försäljning av Studentskrapan beaktats med helårseffekt år 2008.

Investeringarna uppgår till 2 714 mnkr vilket är drygt 170 mnkr lägre än tidigare redovisad plan. Målet för bostadsproduktionen om 800 lägenheter ligger fast även för år 2008.

Koncernledningen bedömer att det föreligger en stor osäkerhet i uppskattade kostnader för Järvalyftet. Koncernledningen tillstyrker dock den av bolaget föreslagna resultatjusteringen och Svenska Bostäder får återkomma med en samlad analys i tertialrapport 1.

Hur försäljningen av Studentskrapan samt pågående bostadsrättsomvandling kommer att påverka bolagets resultat är i dagsläget svårt att bedöma. Svenska Bostäder ska inför försäljningen 2008 överföra aktierna i bolaget Studentskrapan till bokfört värde till moderbolaget.

Uppföljningen av Vällingby centrum har indikerat att den successiva övergången till förvaltning av projektet kan försvåra uppföljning och utvärdering av projektet. Svenska Bostäder ges därför i uppdrag att bilda ett dotterbolag för Vällingby centrum.

Järvalyftet bör kontinuerligt särredovisas som ett stort projekt inom bolaget, som en strategiskt viktig satsning.

AB Familjebostäder

Familjebostäder budgeterar ett resultat om 150 mnkr, vilket motsvarar den av kommunfullmäktige fastlagda budgeten. Investeringsvolymer beräknas uppgå till 1 435 mnkr vilket är ca 200 mnkr högre än kommunfullmäktiges budget. Under år 2008 förvärvar bolaget fastigheten Torkhuset 2 i Hammarby Sjöstad som innefattar 80 lägenheter och administrativa lokaler.

Målet för Familjebostäders bostadsproduktion sätts till 500 lägenheter, vilket är 100 fler än målet för 2007 pga förskjutningar i 2007 års produktion.

AB Stockholmshem

Stockholmshem budgeterar ett resultat om 200 mnkr men föreslår en reducerad resultatnivå på 20 mnkr för tillkommande kostnader för extra satsningar i ytterstaden. Budgeterad investeringsnivå uppgår till 1 174 mnkr, vilket är lägre än tidigare angiven plan beroende på förskjutningar. Bolaget aviserar att målet för antal påbörjade lägenheter uppgår till 375 st vilket är 25 färre jämfört med år 2007. Bolaget bör ta fram en strategi och ett genomarbetat underlag för den föreslagna satsningen i ytterstaden. Bolaget får därefter återkomma i samband med tertialrapport 1 för en eventuell justering av resultatnivån.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Micasa budgeterar ett underskott om 50 mnkr i jämförelse med kommunfullmäktiges budget. Underhållsbehoven i bolagets fastighetsbestånd bedöms vara stora och en inventering pågår för att fastställa fastigheternas tekniska status samt de långsiktiga konsekvenserna och styreffekterna av det nu gällande ramavtalet. Resultatet av analyserna beräknas vara klart vid årsskiftet och därefter kan en diskussion och beslut om en långsiktig resultatnivå för bolaget tas. I väntan på detta beslut föreslås en reducering av kommunfullmäktiges resultatkrav om 20 mnkr och upplösning av tidigare avsatta periodiseringsfonder om 50 mnkr för att genomföra åtgärder som krävs för att anpassa beståndet efter stadsdelsnämndernas förändrade behov samt planera underhållsåtgärder.

Utöver utredningar kring underhållsbehov och ramavtalet pågår även utredningar för att bli klarlägga behovet av äldreboenden och utredningar kring olika boende-/vårdformer. En utredning för att klarlägga det sammantagna långsiktiga behovet och utbudet av seniorbostäder bör också genomföras. När det samlade utredningsmaterialet föreligger under första kvartalet 2008 behövs ett strategiskt ställningstagande om framtida inriktning för bolaget samt dess finansiering.

Stockholm Stads Bostadsförmedling AB

Bostadsförmedlingen redovisar en resultatnivå på 6 mnkr vilket är i linje med kommunfullmäktiges beslut. 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 inom ramen för bolagets marknadsföringsinsatser och i överensstämmelse med tidigare år.

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)

SISAB redovisar ett budgeterat nollresultat efter finansnetto, vilket är i linje med kommunfullmäktiges beslut. Investeringsnivån beräknas uppgå till ca 714 mnkr, vilket är lägre än tidigare redovisad plan på grund av stadens aktuella överkapacitet på lokalytor.

Stockholm Vatten AB

Resultatet efter finansiella poster uppgår till 23 mnkr, vilket är en justering jämfört med det av kommunfullmäktige fastställda avkastningskravet om 9 mnkr. Överskottet är nästan i sin helhet hänförligt till dotterbolaget Stockholm Vatten Utveckling AB, medan Stockholm Vatten VA AB, som bedriver kärnverksamheten, i stort sett uppnår ett nollresultat.

Renodlingen av Stockholm Vattens verksamhet har fortgått under 2007 och bolaget har nu ett betydligt starkare fokus på att driva och utveckla VA-tjänster med hög kvalitet för kundernas och miljöns bästa. Det är angeläget att det fortsatta arbetet med att renodla och effektivisera bolagets verksamhet sker på sådant sätt att bolagets möjligheter att sköta sina uppgifter är säkerställda. Med hänsyn till detta föreslås att resultatnivån justeras till 15 mnkr och att bolaget får uppdrag att i kommande tertiärrapporter återredovisa hur effektiviseringsarbetet fortskrider.

En viktig långsiktig fråga för bolaget gäller nivån på de underhållsinsatser som behöver göras i ledningsnätet. För att säkerställa att det finns ett fullgott underlag för att bedöma och planera underhållsåtgärder i ledningsnätet föreslår koncernledningen att det bör genomföras en extern oberoende analys med syfte att statusbestämma ledningsnätet.

Stockholm Hamn AB

Resultat efter finansnetto bedöms till 45 mnkr, vilket är i enlighet med kommunfullmäktiges ägarkrav. Bolagets totala investeringar i anläggningar, byggnader och inventarier beräknas till 365 mnkr och 115 mnkr högre än tidigare lagd budget. Ombyggnaden av Stora Tullhuset på Stadsgården till ABBA-museum är den främsta orsaken till den ökade investeringsvolymen. Investeringen i utbyggnaden av hamnen i Norvik fortgår enligt plan. Koncernledningen föreslår att bolaget återkommer med en särskild lägesrapport av Norvikprojektet under året. Stockholms Hamn planerar för ett genomförande av Volvo Ocean Race med ett s k stopover i Stockholm under seglingarna 2009.

AB Stokab

Bolaget budgeterar ett resultat efter finansnetto till 104 mnkr, vilket är 39 mnkr bättre än kommunfullmäktiges ägarkrav. Orsaken till förbättringen är främst ökad försäljningsvolym samt det pågående arbetet med kostnadseffektiviseringar och rationaliseringar. Investeringarna beräknas uppgå till 240 mnkr och är 45 mnkr högre än kommunfullmäktiges budget. Den högre investeringsvolymen beror på att utbyggnaden av fibernät för bredbandstjänster till stadens allmännyttiga fastigheter har tidigare lagts med ett år.

Stockholms Stads Parkerings AB

Stockholm Parkering budgeterar ett resultat om 40 mnkr, vilket motsvarar kommunfullmäktiges resultatkrav på bolaget. Investeringsnivån uppgår till 100 mnkr, vilket är ca 20 mnkr lägre än tidigare planerat på grund av förskjutningar i tidplanen för planerade projekt.

Stockholms Stadsteater AB

Kommunfullmäktige har beslutat att öka Stadsteaterns koncernbidrag med 12 mnkr, till totalt 208 mnkr fr.o.m. år 2008. Resultatet efter finansnetto har budgeterats enligt kommunfullmäktiges resultatkrav.

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB

Globen redovisar ett budgeterat resultat efter finansnetto om -68 mnkr. Bolaget prognostiserar för helåret ett ökat antal evenemang och besökare jämfört med tidigare års utfall och prognosen för 2007.

Ansvar för de fortsatta utredningarna kring utveckling och förädling av Globearenornas fastighetsbestånd och utredning och planering av en ny arena i Globenområdet bör under 2008 i ökad utsträckning genomföras av Globen Fastigheter. Bolaget ska under 2008 även förvärva fastigheterna Visthusbodarna söder om Globen inför en förestående utveckling av området. Ytterligare kompletterande fastighetsförvärv för att säkerställa rådighet över utvecklingsområdet kan förväntas under 2008.

S:t Erik Försäkring AB

Resultatet efter finansnetto budgeteras till 1,0 mnkr, vilket är i enlighet med kommunfullmäktiges beslut.

Stockholm Business Region AB

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

S:t Erik Markutveckling AB

Resultatet efter finansnetto budgeteras till -2,0 mnkr, vilket motsvarar kommunfullmäktiges ägarkrav. Investeringarna överskrider kommunfullmäktiges budget med 13 mnkr och uppgår till 26 mnkr under 2008. En tidsförskjutning av hyresgästanpassningarna i Fastighets AB Gmästaren från 2007 till 2008 är orsaken till differensen.

S:t Erik Livförsäkring AB

Under 2007 har S:t Erik Liv haft svårigheter med att försäkra samtliga de försäkringsåtaganden i koncernen som planerades för år 2007. Detta beror framförallt på att kvaliteten på grunddatan visat sig vara sämre än förväntat. Av det skälet bedömer koncernledningen att livbolaget kommer att försenas i arbetet att försäkra samtliga åtaganden. Bolaget får återkomma i samband med bokslutet och tertialrapport 1 med en analys.

Utrednings- och statistikkontoret AB

Det nya bolagets omsättning beräknas till 37 mnkr och resultatkravet föreslås till 0 mnkr.

Koncernjusteringar

Koncernjusteringarna i resultatsammanställningen består huvudsakligen av eliminering av utdelningen från dotterbolag och avskrivningar på övervärden som uppkom i samband med att moderbolaget köpte stadens minoritetspost i koncernen år 2006.

Uppföljning genom integrerat ledningssystem (ILS)

Arbetet med att vidareutveckla stadens system för ledning och uppföljning (ILS) fortsätter och under hösten har bolagens ägardirektiv inkluderats i det webbaserade uppföljningssystemet.

Bolagen har utifrån kommunfullmäktiges inriktningsmål och ägardirektiv för respektive bolag, formulerat mål och aktiviteter som planeras för att uppnå inriktningsmålen och i många fall också indikatorer som mäter måluppfyllelsen (*bilaga 9*).

Avrapportering sker i samband med tertialrapporter och bokslut under 2008.

Bolagens målduration

Enligt stadens reviderade finanspolicy för kommunkoncernen år 2008 kommer bolagens målduration (räntebindningstid) att vara enhetlig och motsvara kommunkoncernens. För år 2008 beräknas durationen till 1,5 år enligt finansstrategernas förslag till kommunstyrelsens ekonomiskott som fattar beslut om måldurationen den 12 december 2007.

Bolagens Limiter

Den totala ramen för utlåning till och borgensteckning för bolagen är fastställd till 60 000 mnkr i budget för år 2008. Limitbehovet för de enskilda bolagen framgår av *bilaga 8*.

Utgångspunkten för respektive bolags limitnivå är beslutade samt planerade investeringar för bolagen.

Bilagor

1. Koncernens budget 2008
2. Resultat efter finansnetto per bolag budget 2008
3. Investeringar per bolag budget 2008
4. Budget 2005 - 2008 i sammandrag

5. Uppföljning av stora investeringar och projekt
6. Sammandrag av VD-kommentarerna till budget 2008
7. Ägardirektiv för koncernen Stockholms Stadshus AB 2008
8. Förslag till Limiter för bolagen
9. ILS-redovisning för bolagen budget 2008