

Inger Johansson Kjaerboe
08-508 292 70

Förslag till budget 2009 och inriktning 2010 - 2011 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 2009 redovisa åtaganden som svarar mot stadens övergripande inriktningsmål och prioriterade inriktningar samt mot vision 2030,
4. förklara protokollet i denna paragraf omedelbart justerat.

Stockholm som ovan

Irene Lundquist Svenonius

Planeringsförutsättningar

Vision Stockholm 2030 visar hur staden långsiktigt ska utvecklas och vilka prioriteringar som ska genomföras under mandatperioden. Framtidsbilden är en storstad i världsklass.

Kommunfullmäktiges budget för år 2008 med inriktning för år 2009 till 2010 utgör grunden för bolagens arbete de kommande tre åren. I budgeten angavs bl.a. inriktningsmål, ägardirektiv, indikatorer, resultatnivåer och investeringsplaner.

Samtliga dessa förutsättningar har utgjort underlag för respektive bolag i arbetet med budget 2009 och inriktning 2010-2011. Ett samlat budgetförslag kommer att tas fram för hela koncernen för beslut i kommunfullmäktige under hösten 2008.

Ärendet

Utvecklingen i Stockholm

Den bild av svensk ekonomi som tecknas av konjunkturbedömare är fortsatt ljus men präglas av en större osäkerhet än tidigare. Efter ett antal år med stark internationell tillväxt kännetecknas den senare tiden av turbulens och osäkerhet med ursprung i USA. I Stockholm fortsätter den starka tillväxten och konjunkturen på arbetsmarknaden i Stockholm är fortsatt hög, vilket bl.a. visat sig i att lönesummetillväxten varit mycket stark under år 2007. Enligt Stockholms Handelskammare mattades tillväxten av något i slutet av året men ligger fortfarande på en hög nivå i Stockholms län. I stort sett alla branscher hade en positiv utveckling och speciellt inom byggindustrin och tjänstesektorn. Befolkningen i Stockholm ökar för tjugonde året i rad och under år 2007 växte staden med ca 12 300 invånare. Stockholmsregionen befäster sin position som den starkaste regionen i riket avseende regionalekonomisk styrka. Det medför i sin tur en fortsatt efterfrågan på arbetskraft, bostäder och väl fungerande infrastruktur.

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

En prioriterad fråga är att kunna klara av att möta ökad efterfrågan på nya bostäder. Bostadsbyggnadstakten kommer att vara fortsatt hög. Staden planerar 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.

En viktig faktor för Östersjöområdets tillväxt är att utvecklingen av infrastruktur och varuförsörjningsbehov fungerar. Trafikutveckling och varuförsörjningsbehov växer långt snabbare än på många andra håll i världen, framförallt i regionens östra delar. Ett av de större infrastrukturprojekt som kommer att påbörjas under planeringsperioden är utbyggnaden av hamnen i Ny-näshamn/ Norvikudden. Syftet är att möta de tydliga utvecklingstrenderna med ökande godsmängder, allt större fartyg, ökande behov av varuförsörjning för Stockholmsområdet och ett ökat handelsutbyte inom Östersjöregionen.

Inriktning för bolagen

Stadens helägda bolag är samlade i en koncern inom Stockholms Stadshus AB. För bolagen gäller samma inriktningsmål som för stadens nämnder samt de ägardirektiv som kommunfullmäktige antagit för koncernen.

För bolagen gäller de mål, uppgifter, ägardirektiv och indikatorer som antagits inom respektive verksamhetsområde.

Stockholms stad är en av landets största fastighetsägare. Huvuddelen av stadens fastigheter förvaltas av bolag inom koncernen Stockholms Stadshus AB. Fastigheterna finns inom olika kategorier som t.ex 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. I koncernen står fastighetsbolagen för 55 % av omsättningen. Den utveckling som pågår med att renodla fastighetsbeståndet fortsätter. Bostadsbolagen ska ha en fortsatt öppen inställning till fastighetsförsäljning.

Stockholms Stadshus AB fortsätter tillsammans med bostadsbolagen det arbete som syftar till att få till stånd en betydligt mer aktiv portföljförvaltning med köp och försäljningar av fastigheter. Tillsammans med strategisk nyproduktion av hyresrätter ska detta utgöra en naturlig del i arbetet att långsiktigt utveckla och stärka bostadsbolagens roll på Stockholms bostadsmarknad. Ett steg i denna process är att Stockholms Stadshus AB tillsammans med bostadsbolagen föreslår att en försäljning av vissa fastighetsbestånd genomförs under 2008.

För bostadsbolagen gäller att uppföra nya bostäder, upprusta och förvalta befintligt bestånd samt utveckla servicen till sina hyresgäster.

Arbetet med att bereda de boende möjligheter att friköpa sina fastigheter och bilda bostadsrättsföreningar har kommit igång och fortsätter under hela planperioden. Intresset för omvandling är stort hos de boende och i april 2008 har hyresgäster i ca 35 000 lägenheter anmält sitt intresse. Det motsvarar mer än 30 % av fastighetsbolagens samlade bestånd. Under år 2007 har 1 200 lägenheter ombildats och under år 2008 och 2009 bedöms en stor andel av friköpen att genomföras.

Koncernledningen har ett fortsatt samordningsansvar för bostadsrättsombildningen. Speciellt viktigt är att de boende i ytterstaden bereds tillfälle att förvärva sina lägenheter och här fortsätter arbetet med extra informations- och kommunikationsinsatser för att bistå de boende i denna omvandlingsprocess.

De ekonomiska effekterna för berörda bolag avseende friköp av fastigheter, beståndsförsäljning och ytterligare köp av strategiska fastigheter kan ännu ej överblickas för respektive år och har därför inte beaktats i planeringsunderlaget.

Inom fastighetssektorn planeras en fortsatt hög investeringsnivå under kommande år, i form av dels bostadsbyggnadsprojekt, dels upprustningsinsatser i befintligt fastighetsbestånd. En viktig åtgärd för att öka bostadsbyggandet är att påskynda arbetet med att ta fram detaljplaner. Staden har under 2008 i uppdrag att undersöka förutsättningarna för att samordna och effektivisera hela planprocessen så att arbetet med detaljplaner och byggnadslov snabbas upp.

Under perioden fortsätter satsningarna i det s.k. Järvalyftet där både Svenska Bostäder och Familjebostäder, som äger fastigheter på Järvafältet, ingår. Stockholms hem har tagit fram ett antal förslag till åtgärder för att förbättra boendemiljön i ett antal områden i söderort. Bolaget har i uppdrag att återkomma med ett programförslag för dessa områden.

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.

Under år 2008 har koncernen förvärvat kanalisation från Fortum Värme AB samägt med Stockholm stad. Denna kommer att användas av Stokab i utbyggnaden av fiberanslutningar till hushållen i Stockholm. År 2012 beräknas 90 % av hushållen i Stockholm ha tillgång till höghastighetsbredband via svarfibernätet.

En prioriterad uppgift för samtliga bolag är att genomföra upphandlingar av verksamhet som inte är kärnverksamhet.

Koncernens ekonomiska ställning och utveckling

I bifogat förslag till budget 2009 med inriktning 2010-2011 redovisas koncernledningens förslag till mål och uppgifter, ägardirektiv och resultatkrav för den samlade koncernen, för moderbolaget och för dotterbolagen (*se bilaga 1*). Förslaget har bland annat sin utgångspunkt i kommunfullmäktiges budget och dotterbolagens förslag till budget för perioden. Dotterbolagens förslag till resultatnivåer och investeringar för budget 2009 och inriktning 2010-2011 framgår av bifogade sammanställningar. I de ekonomiska sammanställningarna beaktas enbart effekter av försäljningar som varit kända och avtalade under bolagens inriktningsarbete. Det ekonomiska underlaget kan i dessa avseenden komma att revideras under den fortsatta beredningen av budget 2009.

Koncernens omsättning år 2009 beräknas till ca 13 600 mnkr och beräknas öka med närmare 900 mnkr under planperioden. Det är framförallt bostadsbolagen som svarar för ökningen genom ökade hyresintäkter. Resultat efter finansnetto beräknas till 936 mnkr år 2008. Resultatnivån beräknas öka till närmare 1 100 mnkr under perioden och det är framförallt bostadsbolagen som genom ökade effektiviseringar och hyresintäkter bidrar till resultatutvecklingen.

Dotterbolagens planerade investeringsnivå är på en fortsatt hög nivå, även om kulmen nåddes år 2007. Investeringsvolymen uppgår till drygt 7 114 mnkr år 2009 och planar sedan ut de två följande åren. Bostadsbolagen, tillsammans med Micasa och SISAB, svarar för drygt 5 570 mnkr av investeringarna, vilket motsvarar närmare 80 procent av bolagens sammanlagda investeringsvolym år 2008. Bolagens redovisningar av de större investeringsprojekten aviserar risk för vissa fördyringar, främst avseende vissa bostadsprojekt samt skolbyggnadsprojekt. Flera av bolagens projekt har drabbats av förseningar, framförallt vissa bostadsprojekt och parkeringsanläggningar.

Under perioden påbörjas utbyggnaden av hamnen i Norvik.

Av den totalt planerade investeringsvolymen under perioden beräknar bolagen att drygt 70 procent finansieras via lån. Såväl volymförändringar som graden av lånefinansiering påverkar bolagskoncernens soliditetsnivå. Därtill kommer effekter av de försäljningar som planeras under perioden. I jämförelse med bokslut 2007 beräknas balansomslutningen öka med drygt 13 000 mnkr år 2009.

Antalet anställda omräknat i heltid beräknas uppgå till ca 2 600 år 2009, vilket är en minskning med drygt 120 i jämförelse med budget 2008. Under den fortsatta planperioden beräknas antalet anställda reduceras med ytterligare 180 anställningar i koncernen.

Koncernledningens synpunkter

De finansiella intäkterna för **Stockholms Stadshus AB** beräknas öka med 30 mnkr år 2009, vilket framförallt beror på prognostiserad räntenivå. I beräkningarna har hänsyn tagits till utbetalning av ägartillskott om 850 mnkr för Stockholm Hamn avseende utbyggnad av Norvik.

Därutöver har utdelningen till staden begränsats till 200 mnkr per år, enligt nu gällande planeringsförutsättningar för år 2009 och 2010.

Svenska Bostäder, Familjebostäder och **Stockholmshem** planerar att genomföra omfattande investeringar under kommande år, dels genom produktion av nya lägenheter, dels upprustningsinsatser i befintliga bostadsområden. De kommunala bostadsbolagen har dessutom ett särskilt ansvar för att förnya och utveckla ytterstaden och kommer att medverka i ett investeringsprogram i ytterstaden. Byggindustrin är för närvarande en trång sektor både avseende prisutveckling och tillgång på personal. Det är viktigt att bolagen arbetat med att hitta kostnadseffektiva metoder och nya lösningar för investerings- och underhållsprojekten. Stockholmshem har utarbetat en plan för förnyelse och utveckling av ett antal ytterstadsområden i söderort och får i uppdrag att återkomma med ett program för genomförandet. Avkastningskravet minskas därför med 20 mnkr år 2009.

Svenska Bostäder har i sitt budgetförslag reducerat resultatnivån med 130 mnkr år 2009 avseende tillkommande kostnader för Vällingby Centrum samt ökade kostnader för nyproduktion. Koncernledningen bedömer att det effektiviseringsarbete bolaget för närvarande genomför kan möta de av bolaget aviserade kostnadsökningarna. Resultatnivå återförs till en nivå på 150 mnkr år 2009. År 2011 ska bolaget uppnå den av kommunfullmäktige beslutade nivån om 300 mnkr. Av samma skäl återförs även Familjebostäders resultatnivå till den av fullmäktige tidigare angivna nivån under planeringsperioden.

Bostadsbolagen ska fortsätta påbörjat rationaliserings- och effektiviseringsarbete så att organisationen anpassas till bolagens kärnverksamhet, inte minst mot bakgrund av de förändringar verksamheten genomgår under de närmaste åren.

Micasa fastigheter En underhållsplan kommer att tas fram och påbörjas under år 2008.

Bolaget ska genomföra nödvändiga ombyggnader och upprustningar på ett strukturerat och effektivt sätt under perioden.

Utredningar pågår som syftar till att bl.a. klarlägga dels det långsiktiga behovet av äldreboenden, dels efterfrågan på olika boende-/vårdformer. Det är angeläget att dessa utredningar slutförs under våren 2008 så att de kan ligga till grund för ett strategiskt ställningstagande om framtida inriktning för bolaget samt dess finansiering.

Bostadsförmedlingen har i uppdrag att se över hur avgifterna kan sänkas. Resultatnivåerna för åren 2009 till 2011 har mot denna bakgrund sänkts till 2 mnkr per år. Ett fortsatt prioriterat område under planperioden är att förstärka insatserna för regionalisering av förmedlingens verksamhet.

SISAB planerar att genomföra omfattande investeringar om sammanlagt 2 550 mnkr under perioden i skol- och barnomsorgslokaler. Det är en högre nivå än vad som aviserades i tidigare planeringsförutsättningar. Bolaget uppmanas att följa upp investeringsnivåerna och återkomma med en analys i det fortsatta budgetarbetet

Stockholm Vatten har genomfört en omorganisation i syfte att rationalisera och effektivisera verksamheten. Det är angeläget att arbetet fullföljs. En analys av ledningsnätets underhållsstatus, som syftar till att säkerställa underhållsnivån i ledningsnätet, genomförs under år 2008. Denna kommer att ligga till grund för de underhållsinsatser som genomförs under perioden. Stockholm Vatten är en viktig leverantör av biogas till fordonsmarknaden i Stockholm. En prioriterad uppgift för bolaget är utveckla metoder för att snabbt kunna utöka produktionen under

perioden. Stockholm Vatten styrelse har begärt att få se över prissättningen avseende anläggningsavgifter i syfte att uppnå full kostnadstäckning för de större projekten. Ärendet kommer inom kort att föreläggas kommunfullmäktige.

Stockholm Hamn kommer under perioden att påbörja utbyggnad av hamn i Nynäshamn, Norvikudden. Utbyggnaden kommer delvis att finansieras genom ett ägartillskott 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. Ett inriktningsbeslut för utbyggnad av Värtapiren kommer inom kort att föreläggas kommunfullmäktige. Bolaget har i uppdrag att fullfölja visionen i samarbete med övriga berörda bolag och nämnder.

Stockholm Hamn har i uppdrag att planera för ett genomförande av Volvo Ocean Race med ett s.k. stop over i Stockholm under seglingarna år 2009.

Bolaget ska under år 2009 att pröva möjligheterna att konkurrensutsätta stuveriverksamheten.

Stokab räknar i sitt förslag med ett förbättrat resultat efter finansnetto med ca 50 mnkr år 2009, i jämförelse med kommunfullmäktiges tidigare ägarkrav. Orsaken är främst ökad försäljningsvolym samt pågående arbete med kostnadseffektiviseringar. Bolagets uppdrag att tillsammans med de tre bostadsbolagen genomföra en fortsatt bredbandsutbyggnad kommer att vara genomfört vid utgången av år 2009. En viktig strukturaffär för bolaget är den kanalisation som under år 2008 förvärfvas från AB Fortum Värme samägt med Stockholm stad. Förvärvet kommer att möjliggöra en snabb utbyggnad av fiberinfrastruktur till hushåll och företag så att 90 % av Stockholms hushåll har tillgång till höghastighetsbredband år 2012.

Det är viktigt att bolaget fortsätter det påbörjade arbetet med kostnadseffektiviseringar och att man upphandlar verksamhet som inte är kärnverksamhet till år 2009.

Stockholm Stads Parkering AB har under 2008 sålt Parkab Övervakning AB. Under perioden prövas om ytterligare delar av parkeringsrörelsen ska konkurrensutsättas

Stadsteatern kommer att fortsätta arbetet med att effektivisera verksamheten.

Globenarenorna har i uppdrag att tillsammans med andra intressenter utveckla evenemangsverksamheten och delta i arbetet med en ny arena.

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

Stockholm Business Region fortsätter utveckla arbetet med Business Alliance och den regionala samverkan. En annan viktig fråga är den aktionsplan för tillväxt och utveckling 2006 till 2015 som Stockholms handelskammare och staden kommit överens om. Bolaget ska fortsätta arbetet med att utveckla stadens kontakter med näringslivet och att främja utländska etableringar och investeringar i Stockholm. Bolaget ska medverka till att besöksnäringen även i fortsättningen kommer att vara en av stadens tillväxtnäringar.

S:t Erik Livförsäkring fortsätter att samordna och strukturera hanteringen av koncernens pensionsskuld. Bolaget ska till lägsta möjliga kostnad ha kontroll över bolagskoncernens pensionsåtaganden och pensionsutbetalningar.

S:t Erik Markutvecklings verksamhet kommer under perioden att i hög grad inriktas på utveckling och uthyrning av lokaler i Fastighets AB G-mästaren. Planerna är att fastigheten bl.a. ska bli en attraktiv volymhandelsplats för stockholmarna. En ytterligare samordning av stadens kommersiella fastigheter övervägs. Stadshus AB utreder frågan i samarbete med bostadsbolagen och fastighetskontoret.

Stockholms stads utrednings- och statistikkontor AB bolagiserades i slutet av år 2007 enligt beslut i kommunfullmäktige. Under år 2009 kommer bolaget att konkurransutsättas.

Bolagen har i sina förslag till budget för 2009 och inriktning 2010 och 2011 redovisat verksamheten enligt de inriktningsmål kommunfullmäktige tagit beslut om. Dessa kommer att specificeras i respektive bolags budget för år 2009.

Bilagor

1. Förslag till budget 2009 och inriktning 2010 - 2011 för koncernen Stockholms Stadshus AB
2. Ekonomisk sammanställning för koncernen 2009 - 2011
3. Resultat efter finansnetto 2009 per bolag, bolagens och koncernledningens förslag
4. Resultat efter finansnetto per bolag för treårsperioden, bolagens och koncernledningens förslag
5. Investeringar per bolag för 2009 - 2011
6. Specifikation av föreslagna investeringar
7. Redovisning av stora projekt och investeringar