



Handläggare: Inger Johansson Kjaerboe
Telefon: 08-508 29 270

Till
Koncernstyrelsen

Förslag till budget 2010 och inriktning 2011 - 2012 för koncernen Stockholms Stadshus AB

Koncernledningens förslag till beslut

Koncernstyrelsen beslutar följande.

1. Redovisade förslag till mål- och uppgifter, resultat- och avkastningskrav för den samlade koncernen, samt för moderbolaget och dess dotterbolag godkänns.
2. Dotterbolagens styrelser ges i uppdrag att anpassa sin verksamhet efter de resultat-, avkastnings- och verksamhetsmål som kommunfullmäktige kommer att besluta om.
3. Dotterbolagens styrelser ges i uppdrag att i respektive budget för 2010 redovisa åtaganden som svarar mot stadens övergripande inriktningsmål och prioriterade inriktningar samt mot vision 2030.
4. Protokollet i denna paragraf förklaras omedelbart justerat.

Irene Lundquist Svenonius
VD

Bakgrund

Planeringsförutsättningar för 2010 till 2012

I Vision 2030 har kommunfullmäktige tydliggjort stadens långsiktiga ambitioner. Framtidsbilden är en storstad i världsklass. Visionen anger stadens strategiska inriktning och är en viktig utgångspunkt för kommunfullmäktiges budget. Visionen ger möjlighet för stadens bolag och nämnder att fokusera på viktiga framtidsfrågor i sin planering av verksamheten.

Kommunfullmäktiges budget för år 2009 med inriktning för år 2010 till 2011 utgör grunden för bolagens arbete de kommande tre åren. Utifrån ägardirektiv, inriktningsmål, indikatorer, resultatnivåer och investeringsplaner har respektive bolag tagit fram budgetförslag och inriktning för verksamheterna de kommande åren.

Kommunfullmäktige har i mars 2009 tagit beslut om Stimulans för Stockholm och reviderad budget/verksamhetsplan 2009 för stadens nämnder och bolag. Ambitionen för bolagssektorn är nu att, under de kommande fem åren, höja investeringsvolymen med sammanlagt ytterligare 10 miljarder kronor och att utökade underhållsinsatser ska genomföras i motsvarande omfattning. Totalt omfattar satsningen således tillkommande insatser om 20 miljarder kronor. Bolagen har genom fullmäktiges beslut fått i uppdrag att arbeta in dessa förutsättningar i förslag till budget 2010 och inriktning 2011 -2012.

Bolagen har tagit fram förslag till budget 2010 och inriktning 2011-2012 utifrån här redovisade planeringsförutsättningar och i detta tjänsteutlåtande redovisas ett samlat förslag för bolagskoncernen. Ett budgetförslag för hela kommunkoncernen kommer, i den fortsatta processen, att tas fram för beslut i kommunfullmäktige under hösten 2009.

Inriktningsmål för koncernen

Inriktningen för koncernens verksamhet är de tre inriktningsmål som kommunfullmäktige fastställt i budgeten för år 2009 och som även gäller för de kommande åren under perioden.

- Stockholm ska vara en attraktiv, trygg, tillgänglig 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 1*.

Ärendet

Utvecklingen i Sverige

Den globala ekonomin befinner sig i en mycket kraftig konjunktnerdgång, vilket slår hårt mot den svenska ekonomin. Konjunkturinstitutets (KI) senaste prognos¹ visar på en kraftig försämring av konjunkturläget. I år beräknas BNP falla med 3,9 procent och 2010 skattas tillväxten endast bli 0,9 procent. Såväl Arbetsförmedlingen som KI räknar med att cirka 250 000 jobb försvinner från arbetsmarknaden fram till slutet av 2010. Det betyder att hela sysselsättningsökningen under den senaste högkonjunkturen åren 2005 till 2008 raderas ut.

¹ Läget i svensk ekonomi 31 mars 2009, Konjunkturinstitutet

Industrin drabbas hårdast, där försvinner var sjätte jobb. Arbetslösheten väntas öka med cirka 225 000 personer, till 520 000 personer mellan åren 2008 och 2010.

För att mildra effekterna av den djupa lågkonjunkturen behövs stimulans från såväl penning- som finanspolitiken. Riksbanken väntas sänka räntan till nära noll och nya finanspolitiska åtgärder är att vänta. Ett tillskott till kommunsektorn har redan aviserats, motsvarande sju miljarder kronor för 2010 och fem miljarder för 2011 respektive 2012. Tillskottet fördelas ut som ett enhetligt belopp per invånare och 70 procent går till kommunerna och 30 procent till landstingen. Stockholms stad får uppskattningsvis 440 miljoner kronor år 2010 och 315 miljoner per år under 2011 och 2012.

Utvecklingen i Stockholm

Under slutet av 2008 började en tydlig försvagning av Stockholmskonjunkturen.

Handelskammarens konjunkturindikator för näringslivet i Stockholms län föll under 2008 till samma låga nivå som under IT-krisen i början av 2000-talet. Inte minst uppdragsverksamheten, som är Stockholms största sektor, upplever nu en kraftigt minskande efterfrågan. Även tillväxttakten i lönesumman har dämpats i såväl staden som riket. Under slutet av 2008 började även arbetslösheten att stiga, om än från en låg nivå. Första kvartalet 2009 uppgick arbetslösheten i staden till 6,5 procent, efter att ha varit ca 4 procent under 2008².

Sysselsättningen ökade dock fortfarande i staden det första kvartalet 2009 med drygt 9000 personer, trots att sysselsättningen i hela riket minskade med ca 54 000 personer samma period. Kraften i sysselsättningsökningen har dock klingat av väsentligt.

Stockholm har landets mest välbalanserade branschstruktur, med många företag i samtliga branscher. Den stora privata tjänstesektorn har bidragit till att dämpa fallet i konjunkturen inledningsvis. Nu drabbar krisen även Stockholm, men de flesta bedömare är överens om att den breda näringslivsstrukturen gör regionen mindre sårbar. En ständigt växande befolkning ger också underlag för en stor varu- och tjänstemarknad, som i sin tur leder till efterfrågan på arbetskraft.

Under 2008 ökade antalet invånare i staden med nära 15 000, vilket ledde till en folkmängd på över 800 000. Därmed ligger nu folkmängden på de rekordnivåer som Stockholm hade före de stora utflyttningarna på 60- och 70-talet. Mycket tyder därför på att Stockholm står väl rustat när det vänder.

Stimulans för Stockholm

Mot bakgrund av det finansiella läget har kommunfullmäktige, i mars 2009, beslutat om en omfattande satsning - Stimulans för Stockholm - för utökad bostadsbyggande och intensifierade insatser för att möta eftersatt underhåll i stadens miljonprogramsområden, äldreboenden samt i skolor. Syftet är att stärka stadens ekonomiska utveckling och arbetsmarknad i en lågkonjunktur. Åtgärderna inriktas framförallt på investeringar i bostäder och infrastruktur.

Kommunkoncernens finansiella ställning är stark och bolagen har under senare år byggt upp ett eget kapital och hög soliditet, tack vare de reavinster som tidigare försäljningar genererat. Sammantaget ger detta möjligheter till att stärka stadens ekonomiska utveckling och arbetsmarknad under pågående lågkonjunktur. De bolag som omfattas av Stimulans för Stockholm är de tre bostadsbolagen, Micasa Fastigheter, SISAB och Stockholm Parkering. Dessa bolag har nu arbetat in Stimulans för Stockholm i sina förslag till budget 2010 med

² Källa: SCB, AKU

inriktning för 2011- 2012. Indirekt kan även Stockholm Vatten komma att påverkas, genom ökade anslutningsavgifter och kostnader för nyanläggning vid en högre nybyggnadstakt.

I bolagens förslag till reviderade resultatnivåer föreslås underhållsåtgärder med sammanlagt 932 mnkr för år 2010. Bolagens utökade insatser omfattar bl.a. åtgärder mot eftersatt underhåll, en satsning på underhåll av stadens bostäder, en snabbare takt på upprustning av äldre- och serviceboenden och skollokaler, energisparåtgärder, åtgärder som främjar trygghet för de boende samt åtgärder i utsatta områden främst i miljonprogramsområden. Merparten av insatserna kommer att genomföras i stadens ytterområden. Det är angeläget att bolagen prioriterar de åtgärder som genererar minskade driftskostnader och minskad miljöbelastning.

Bolagen har i sina förslag till stimulansåtgärder, redovisat investeringar motsvarande 2 000 mnkr. Investeringsnivån föreslås därför uppgå till nära 9 400 mnkr år 2010, att jämföra med 7 100 mnkr enligt tidigare inriktning för år 2010 som kommunfullmäktige antagit i budget 2009. Investeringarna genererar i första hand ett utökat bostadsbyggande med ytterligare 1 000 lägenheter per år. Vissa åtgärder för att komma till rätta med eftersatt underhåll är av investeringskaraktär och redovisas som investeringar.

Såväl föreslagen resultatnivå som utökad investeringsvolym, kräver betydande insatser från bolagen för att kunna genomföras. Åtgärder vidtas för att snabba på processerna. Detta kommer också att ställa krav på att stadens plan- och byggprocessen påskyndas och att exploateringsprocessen effektiviseras.

De analyser av bolagens fastighetsbestånd som genomförts, visar att underhållsbehovet är betydligt mer omfattande i Svenska Bostäder än i övriga fastighetsbolag. I syfte att fördela underhållsåtgärderna i koncernen och få till stånd en mer geografiskt koncentrerad fastighetsförvaltning, har koncernstyrelsen fattat beslut om att 4 000 lägenheter i Farsta flyttas från Svenska bostäder till Familjebostäder. Ytterligare förslag kommer att presenteras som syftar till viss omstrukturering av fastighetsbestånden mellan bolagen.

Bolagen bör aktivt arbeta för att, när det är möjligt, samordna underhålls- och byggprojektsinsatser vad gäller fastigheter inom samma geografiska område.

Strategiska frågor och större projekt under planperioden

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.

Kommunfullmäktige har under 2008 tagit ett inriktningsbeslut om att en ny arena kommer att uppföras i Globenområdet. Globen Fastigheter har i uppdrag att i slutet av augusti år 2009 presentera ett underlag för genomförandebeslut. Den nya Stockholmsarenan beräknas preliminärt vara uppförd år 2012 och kommer att utgöra ett viktigt tillskott i att ytterligare stärka Stockholms konkurrenskraft som evenemangstad.

En viktig faktor för Östersjöområdets tillväxt är att utvecklingen av infrastruktur och varuförsörjningsbehov fungerar. Ett av de större infrastrukturprojekt, som kommer att påbörjas under planeringsperioden, är utbyggnaden av hamnen i Nynäshamn/Norvikudden. Utbyggnaden av hamnområdet Norvik i Nynäshamn beräknas komma igång år 2010, och utgör

en av de stora strategiska frågorna för staden de kommande åren. En privat aktör, Hutchison Port Holdings, kommer att ansvara för driften av den nya hamnanläggningen.

Efter en lång följd av år med god utveckling för godsvolymer som transporteras med färjorna, är trenden nu bruten till följd av den finansiella krisen och den därmed sammanhängande försämringen av konjunkturläget. Krisen har resulterat i en kraftig nedgång för transportererna. Tidigare har godsvolymer fördubblats var tionde år och på sikt är det mycket som talar för att denna utveckling kommer att fortsätta. Det bor ca 120 miljoner människor i länderna kring Östersjön. Mot bakgrund av att handelsutbytet förväntas öka i regionen framöver, kommer Norviksudden att vara en av de viktigaste uthamnarna för Stockholmsregionen i en framtid.

Utvecklingen av området Värtan/Frihamnen pågår och ett inriktningsbeslut har tagits under innevarande år av kommunfullmäktige som bl.a. omfattar en utbyggnad av piren i Värtahamnen. Stockholm Hamn kommer att påbörja arbetet med att fullfölja visionen under perioden. Arbetet med att modernisera hamnen i Kapellskär beräknas även komma igång under perioden.

Inriktning för bolagen

Stockholms stad är en av landets största fastighetsägare och majoriteten av stadens fastigheter förvaltas av bolag inom koncernen Stockholms Stadshus AB. Det innebär att en stor del av bolagskoncernens verksamhet är inriktad på fastighetsverksamhet. Fastigheterna finns inom olika segment såsom bostäder, skolor, omsorgsfastigheter, lokaler för evenemang, kommersiella anläggningar samt hamn- och parkeringsanläggningar.

Fastighetsinnehavet syftar till att ge invånarna god service, boende, kultur- och fritidsutbud. Fastighetsinnehavet utgör en betydande del av stadens samlade förmögenhet och är en del av stadens infrastruktur. 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 ca 75 % av omsättningen.

Stockholms befolkning beräknas fortsätta öka och under mandatperioden planerar staden för 15 000 nya bostäder. Målet omfattar lägenheter med olika upplåtelseformer och med såväl privata som kommunala fastighetsägare. Bostadsbolagen medverkar i denna process och ska tillsammans påbörja nyproduktion av 6 000 bostäder under mandatperioden. Därtill kommer ytterligare 1 000 lägenheter per år att produceras av bolagen med anledning av Stimulans för Stockholm. Fram till december år 2008 har ca 9 000 nya bostäder färdigställts och ca 12 800 har påbörjats.

Under senare år har fördyringar ofta förekommit, framförallt i nybyggnadsprojekt av bostäder samt även i vissa skolbyggnadsprojekt. Orsaken är tidigare års överhettning på byggmarknaden. Det nu rådande konjunkturläget bör ge möjligheter till att sänka kostnadsläget i projekten. De investerande bolagen har i uppdrag att fortsätta sitt arbete med att utveckla byggprocessen, för att motverka fördyringar och förskjutningar av nyproduktionen av bostäder.

Stockholms Stadshus AB fortsätter tillsammans med bostadsbolagen att pröva möjligheterna att avyttra delar i fastighetsbeståndet, som ur ett förvaltningsperspektiv inte bör behållas. Detta, tillsammans med strategisk nyproduktion av hyresrätter samt eventuella köp av fastigheter, är

en naturlig del i arbetet med att långsiktigt utveckla och stärka bostadsbolagens roll på Stockholms bostadsmarknad.

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 maj 2009 har hyresgäster i ca 41 000 lägenheter anmält sitt intresse. Det motsvarar mer än 40 % av fastighetsbolagens samlade bestånd. Under år 2007 och 2008 har sammanlagt 6 200 lägenheter ombildats och under år 2009 och 2010 bedöms en stor andel av friköpen att genomföras. Sedan hösten 2008 har den finansiella marknaden varit mycket turbulent, vilket förändrat förutsättningarna för finansieringen hos bostadsrättsföreningarna som planerar förvärva fastigheter. Därför förlängdes betänketiden för förvärv med ytterligare sex månader. Läget har stabiliserats något och från årsskiftet fram till den 30 april 2009 har fastighetsbolagen sålt drygt 2 100 lägenheter. Det råder för närvarande stor osäkerhet i vilken takt de återstående ombildningarna realiserar.

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 inte överblickas för respektive år och ingår därför inte i budgetunderlagen för perioden. De kommunala bostadsbolagen har ett särskilt ansvar för att förnya och utveckla ytterstaden. Under 2009 fortsätter satsningarna i det s.k. Järvalyftet där både Svenska Bostäder och Familjebostäder, som äger fastigheter på Järvafältet, ingår i projektet. Bolagen har också i uppdrag att ta fram förslag till åtgärder för att förbättra boendemiljön i ett antal områden i söderort. Ett samlat förslag med åtgärder, från såväl bolag som nämnder avseende Söderortsvisionen, kommer inom kort att presenteras.

I syfte att renodla fastighetsbeståndet, har Stockholms 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 har genomförts. Koncernledningen föreslår initialt att Vällingby City bolagiseras under perioden, i enlighet med kommunfullmäktiges ägardirektiv, och därefter - när så befinner lämpligt - överförs till S:t Erik Markutveckling för att uppnå en mer kommersiellt fokuserad förvaltning och en förbättrad möjlighet till resultatuppföljning.

Hos Micasa Fastigheter beräknas det eftersatta underhållet uppgå till ca 1 000 mnkr under en 10-årsperiod. Därtill kommer ytterligare behov av upprustning av servicehusen. En stor del av bolagets fastighetsbestånd har tidigare ägts av bostadsbolagen, och därför bör en stor del av det eftersatta underhållsbehovet finansieras genom koncernbidrag från de övriga bostadsbolagen under den aktuella perioden. Ett förslag om inrättande av trygghetsboende har tagits fram av stadsledningskontoret, för beslut i kommunfullmäktige under senare delen av år 2009. För bolaget kommer det bl.a. att innebära en omvandling av vissa av de befintliga servicehusen.

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. År 2012 beräknas 90 % av hushållen i Stockholm ha tillgång till höghastighetsbredband via svartfiber.

En fortsatt prioriterad uppgift för samtliga bolag är att genomföra upphandlingar av verksamhet som inte är myndighetsutövning eller utgör strategisk ledningsfunktion.

Koncernens ekonomiska ställning och utveckling

I bifogat förslag till budget 2010 med inriktning 2011-2012 redovisas koncernledningens förslag till mål och uppgifter, ägardirektiv och resultatkrav för den samlade koncernen, för moderbolaget och för dotterbolagen (*se bilaga 1*). Dotterbolagens förslag till resultatnivåer och investeringar för budget 2010 och inriktning 2011-2012 framgår av bifogade sammanställningar.

I föreslagna investeringsnivåer ingår inte eventuella försäljningar/förvärv av fastigheter eller projekt. Enligt tidigare praxis budgeteras inte försäljningar/förvärv, utan dessa prövas i särskild ordning. 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 2010.

Koncernens omsättning år 2010 beräknas till ca 13 400 mnkr och beräknas öka med drygt 1 100 mnkr under planperioden. Det är primärt bostadsbolagen som svarar för ökningen, genom ökade hyresintäkter. Resultat efter finansnetto beräknas till 159 mnkr år 2010, för att successivt minska till 138 mnkr år 2012. Den planerade lägre resultatutvecklingen för koncernen, i jämförelse med tidigare år, är en effekt av genomförandet av Stimulans för Stockholm.

Dotterbolagens planerade investeringsnivå ökar kraftigt under perioden, i jämförelse med år 2009 och enligt tidigare planerade nivåer för 2010 och 2011. Investeringsvolymen uppgår till närmare 9 400 mnkr år 2010 och 2011 och planar sedan ut det sista året i perioden. Bostadsbolagen, tillsammans med Micasa Fastigheter och SISAB, svarar för drygt 7 525 mnkr av investeringarna, vilket motsvarar 80 procent av bolagens sammanlagda investeringsvolym år 2010.

Av den totalt planerade investeringsvolymen under perioden, beräknar bolagen att drygt 70 procent finansieras via lån. Såväl volymökningar som ökad grad av lånefinansiering påverkar bolagskoncernens soliditetsnivå negativt. Därtill kommer dock effekter av ej budgeterade försäljningar och förvärv som kan komma att genomföras under perioden. I jämförelse med bokslut 2008, beräknas balansomslutningen öka med drygt 11 000 mnkr år 2010.

Antalet anställda, omräknat i heltid, beräknas uppgå till ca 2 417 år 2010, vilket är en minskning med drygt 50 i jämförelse med budget 2009. Under hela planperioden beräknas antalet anställda reduceras med 235 anställningar i koncernen.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB.

Koncernledningens synpunkter

De finansiella intäkterna för *Stockholms Stadshus AB* beräknas minska i jämförelse med tidigare antaganden med 30 mnkr år 2010, vilket framförallt beror på prognostiserade ränteintäkter. Andra faktorer som påverkar moderbolagets ränteintäkter negativt under perioden är planerad utbetalning av ägartillskott om 1 000 mnkr för Stockholm Hamn avseende

utbyggnad av Norvik. Därutöver har utdelningen till staden beräknats till 550 mnkr per år, enligt nu gällande planeringsförutsättningar, för år 2010 och 2011.

Svenska Bostäder, Familjebostäder och **Stockholmshem** planerar att genomföra omfattande investeringar under kommande år. Samtliga bostadsbolag har under perioden utökade investeringsnivåer till följd av Stimulans för Stockholm. Investeringarna avser dels produktion av nya lägenheter, dels upprustningsinsatser i befintliga bostadsområden.

Förutom höjda investeringsnivåer föreslås bolagen få möjlighet att tidigarelägga underhållsinsatser, i enlighet med Stimulans Stockholm. Detta medför sänkta resultatnivåer till nollresultat för samtliga bostadsbolag, vilket motsvarar en sänkning med 700 mnkr per år i jämförelse med tidigare angivna resultatkrav.

De kommunala bostadsbolagen har dessutom ett särskilt ansvar för att förnya och utveckla ytterstaden och fortsätter under perioden att medverka i investeringsprogrammen i ytterstaden, i form av Järvaprojektet och Söderortsvisionen. Det är viktigt att bolagen i de fortsatta ytterstadssatsningarna tar tillvara de erfarenheter som uppnåtts i Järvalyftet, samtidigt som förändringsarbetet måste utgå från varje stadsdels lokala möjligheter och problem.

Kommunfullmäktige har beslutat att 4 000 lägenheter i Farsta överförs från Svenska Bostäder till Familjebostäder under år 2009. Koncernledningen bedömer att överföringen av dessa lägenheter till Familjebostäder möjliggör en tidigareläggning av underhållsinsatserna i detta område. Koncernledningen har tagit hänsyn till dessa faktorer i planeringsnivåerna och justerat berörda bolags investeringsvolym under perioden.

Byggindustrin har hitintills varit en trång sektor, både avseende prisutveckling och tillgång på personal. Det finansiella läget bör ge bolagen möjligheter till att kunna begränsa kostnaderna. Det är viktigt att bolagen fortsätter arbetat med att hitta kostnadseffektiva metoder och nya lösningar för investerings- och underhållsprojekten. Ytterligare pilotprojekt kommer att startas under perioden.

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

Micasa Fastigheter

Många av stadens fastigheter för äldreboenden har sedan lång tid ett eftersatt underhållsbehov. För att få till stånd ett synbart "äldrelyft" och för att leva upp till målsättningen att tillhandahålla välskötta och trygga bostäder, påbörjades under år 2008 en miljardsatsning för att under en tioårsperiod förbättra boendestandarden för äldre. Bolaget ska utarbeta underhållsplaner för sitt fastighetsbestånd, baserat på den strategiutredning som Stockholms Stadshus AB genomfört i samråd med stadsledningskontoret, äldreförvaltningen och Micasa Fastigheter.

Arbetet med eftersatt underhåll är, tillsammans med ESP-projektet (energispårprojektet), ett av bolagets mest prioriterade projekt. Stimulans för Stockholm ger nu bolaget möjlighet att tidigarelägga vissa åtgärder av tidigare inventerat underhållsbehov och vissa energispårprojekt kan nu påskyndas.

Det är viktigt att bolaget underlättar och stöder stadens nämnder i arbetet med att omstrukturera och avveckla sådana boendeformer som inte längre efterfrågas.

Stockholms stads bostadsförmedling sänkte avgifterna i början av år 2009 och har nu i uppdrag att se över hur avgifterna kan sänkas ytterligare. Resultatnivåerna för åren 2010 till 2012 har mot denna bakgrund sänkts till 2 mnkr per år.

En viktig uppgift för bolaget är att samordna koncernbolagens interna köer.

Ett fortsatt prioriterat område under planperioden är att förstärka insatserna för regionalisering av förmedlingens verksamhet. Bolaget ska fortsätta arbetet, dels med att skapa en gemensam marknadsplats för förmedlingen av studentbostäder, och dels undersöka förutsättningarna för en modell för en regional samordningsfunktion för nyanlända.

SISAB har i uppdrag att tillhandahålla skollokaler som präglas av hög flexibilitet, med möjlighet till integrering av såväl skol- som förskoleverksamheter. För att kunna genomföra åtgärder inom ramen för Stimulans för Stockholm, sänks bolagets tidigare nollresultatnivå till -80 mnkr under planperioden. Insatserna avser i första hand energieffektiviseringsåtgärder samt insatser i skolornas inomhusmiljöer.

Stockholm Vatten har genomfört en omorganisation i syfte att rationalisera och effektivisera verksamheten. Bolaget har under de senaste åren minskat bemanningen med närmare 150 anställningar. Bolagets effektiviseringsarbete fortsätter inom projektet lean enterprise, med fokus på en så låg vatten- och avloppstaxa som möjligt. Bolaget har i sitt förslag, begärt sänkta resultatnivåer för åren 2011 och 2012. Koncernledningen anser att det är angeläget bolaget fortsätter arbetet med att minska de administrativa och indirekta produktionskostnaderna, så att nollresultat uppnås för åren 2011 och 2012.

Stockholm Hamn kommer under perioden att påbörja utbyggnad av hamn i Nynäshamn, Norvikudden, vilket kommer att frigöra mark i Värtahamnen. Utbyggnaden kommer delvis att finansieras genom ett ägartillskott från Stockholms Stadshus AB. 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 har tagits av kommunfullmäktige. Bolaget har i uppdrag att fullfölja visionen i samarbete med övriga berörda bolag och nämnder. Investeringar under perioden planeras tillsammans ca 2 500 mnkr. Finansieringen sker via internt genererade medel förutom 1 mnkr i aktieägartillskott, via moderbolaget, avseende utbyggnaden i Norvik.

Bolaget kommer under år 2010 att pröva möjligheterna att konkurrensutsätta stuveriverksamheten.

Stokab räknar med ett fortsatt högt resultat efter finansnetto under perioden. Orsaken är bl.a. ökad försäljningsvolym samt pågående arbete med kostnadseffektiviseringar. Det är viktigt att bolaget under perioden fortsätter det påbörjade arbetet med effektiviseringar och med att minska administrativa och indirekta produktionskostnader. I det uppdraget ingår att pröva möjligheten att upphandla verksamhet som inte är kärnverksamhet. Bolaget ska fullfölja uppdraget att pröva andra ägarformer för S:t Erik Kom.

Stockholm Stads Parkering har i sitt förslag för de kommande åren redovisat en lägre

resultatnivå. Bolaget har i uppdrag att se över möjligheten till en samordning av fastighetsbolagets resterande parkeringsutrymmen, vilket bör ge effekter i budget 2010. Koncernledningen anser mot denna bakgrund att resultat efter finansnetto, bör justeras med 7 mnkr till 35 mnkr för åren 2010 till 2012. Koncernledningen bedömer även att, av bolaget föreslagna åtgärder avseende stimulanspaketet, ryms inom föreslagen resultatnivå. Bolaget kommer, inom ramen för Stimulans för Stockholm, genomföra underhållsåtgärder avseende målning och upprustningar. Tillkommande investeringar är inriktade på miljö- och energieffektiviseringar. Under perioden bör prövas om ytterligare delar av driften kan outsourcas.

Stadsteatern kommer att fortsätta arbetet med att effektivisera verksamheten. Resultatnivåerna justeras därför med 2 mnkr till tidigare planerad resultatnivå för teatern, - 208 mnkr. Unga Klaras framtid har diskuterats under året, och kulturrådet har från statligt håll utrett frågan och förordar att Unga Klara från år 2010 utgör en egen juridisk person. Unga Klara ska genom bolagiseringen finna nya medel för finansiering av verksamheten. Koncernledningen anser att en följd av förslaget är att behovet av koncernbidrag i framtiden bör kunna begränsas.

Stockholm Globe Arena Fastigheter har i uppdrag att i ta fram underlag för ett genomförande avseende den nya arenan under hösten år 2009. Med hänsyn till pågående projekterings- och utredningsarbeten bedöms resultatet för 2010 uppgå till 65 mnkr. För resterande del av perioden kommer resultatet att behöva justeras, med hänsyn till ett förväntat genomförandebeslut.

S:t Erik Försäkring kommer att fortsätta arbeta tillsammans med nämnder och bolag i skadeförebyggande projekt. Bolaget ska ha fokus på försäkring samt incident- och skaderapportering.

Stockholm Business Region fortsätter utveckla arbetet med Business Alliance och den regionala samverkan. Under 2010 har SBR i uppdrag att i samråd med övriga 47 kommuner ta fram ett förslag till förnyat avtal som ska gälla 2011 till 2016. Bolaget har i uppdrag att fortsätta se över och följa upp genomförandet av 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. Stockholms Stadshus AB utreder frågan i samarbete med bostadsbolagen och fastighetskontoret. I enlighet med tidigare beslut kommer Vällingby City att överföras från Svenska Bostäder under perioden.

Stockholms stads utrednings- och statistikkontor AB har i uppdrag att sträva efter att öka konkurrenskraften och medverka till att ytterligare steg mot en konkurrensutsättning kommer att tas under perioden.

Bilagor

1. Förslag till budget 2010 och inriktning 2011 - 2012 för koncernen Stockholms Stadshus AB
2. Ekonomisk sammanställning för koncernen 2010 - 2012
3. Resultat efter finansnetto 2010 per bolag, bolagens och koncernledningens förslag
4. Resultat efter finansnetto per bolag för treårsperioden, bolagens och koncernledningens förslag
5. Investeringar per bolag för 2010 – 2012
6. Redovisning av stora projekt och investeringar